



Reykjavík 15.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Skógarhlíð 20

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Óðinstorgi HH ehf., mótt. 25. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 20 við Skógarhlíð. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit hússins til vesturs, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Óðinstorgi HH ehf., dags. 21. desember 2016. Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Margrét Sveinsdóttir, dags. 10. apríl 2017, og 8 íbúar við Eskihlíð 24 og 26, dags. 4. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. júní 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. júní 2017.

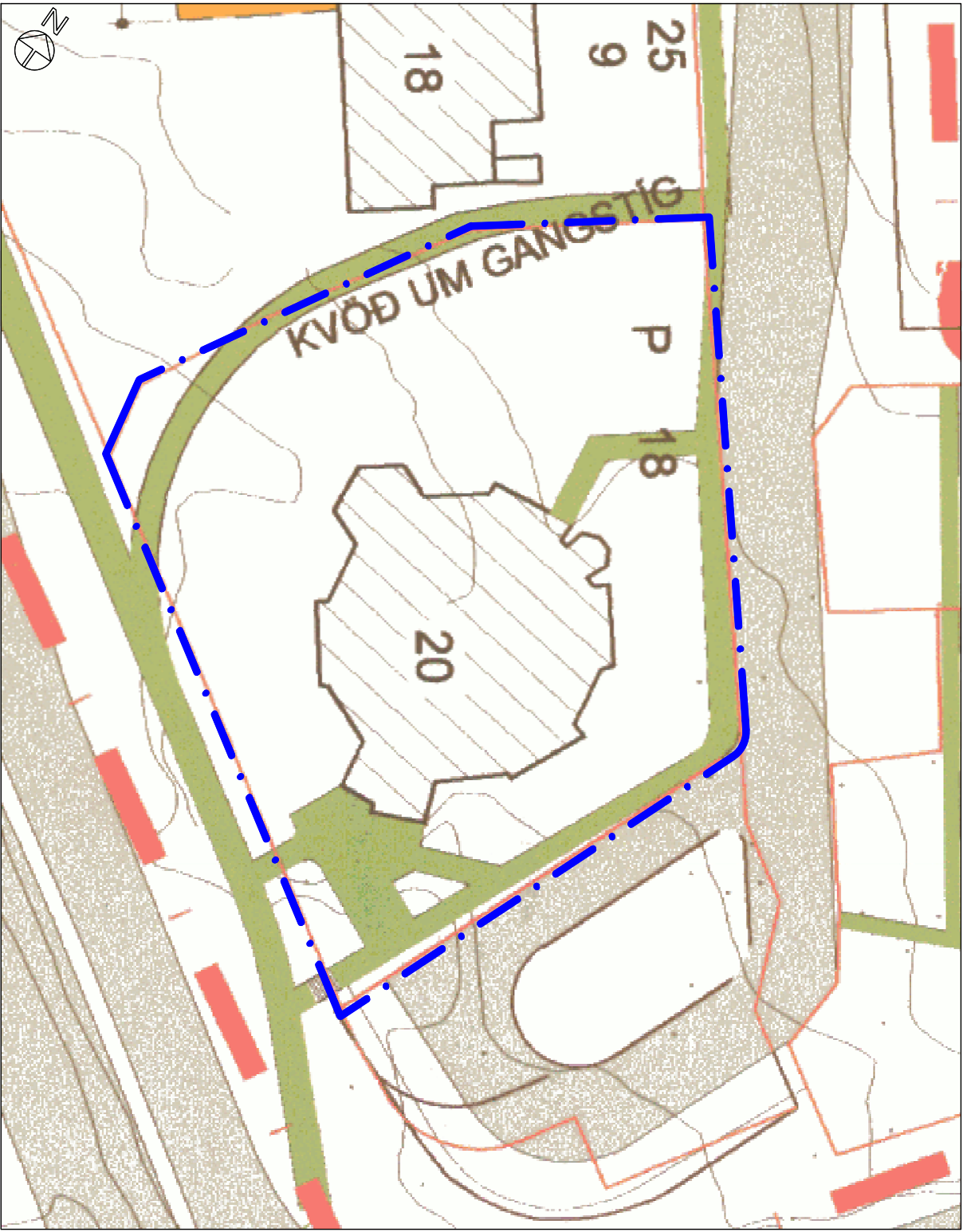
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdráttur Teiknistofunnar Óðinstorgi HH ehf., dags. 21. desember 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. júní 2017.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKÓGARHLÍÐAR VEGNA SKÓGARHLÍÐAR 20
STADGREINIRETTUR 1.703, 1.705, 1.700



GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BORÐARRÁÐI 10. 04. 2001

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ:
DEILISKIPULAGSBREYTIÐ ERU STADGREINIRETTIR 1.703, 1.705, OG HVAÐ AF 1.700
RETTIRINN AFMARKAST AF LITLÍÐLIÐ TIL SUÐAUSTURS. MIKILBRAUT TIL NORÐVESTURS. ESKIHÍÐ OG LÓÐUM ESKIHÍÐARBLÓKA
(SKÓGARHLÍÐ) TIL NORÐAUSTURS OG BUSTADANEGI TIL SUÐVESTURS. DEILISKIPULAGI Á NYRSTA HLUTA SVÆÐISINS ER FRESTIÐ
(SJA UPPDRÁTT). ÁSTÆÐA ÞESS ER ÖVISSA UM LEGU MIKILBRAUTAR OG TENGÐRA FRAMKVEMDA.

MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS:

MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS Á ÞESSUM REIT ER:
AÐ GERA TILLOÐU AÐ BYGGINGARRETTUM SEM GERA MÓGULEIKA Á SKIPULEGRI
HEILD OG AKVEÐA FRAMTÍÐAR NYTINGU LÓÐANNA.

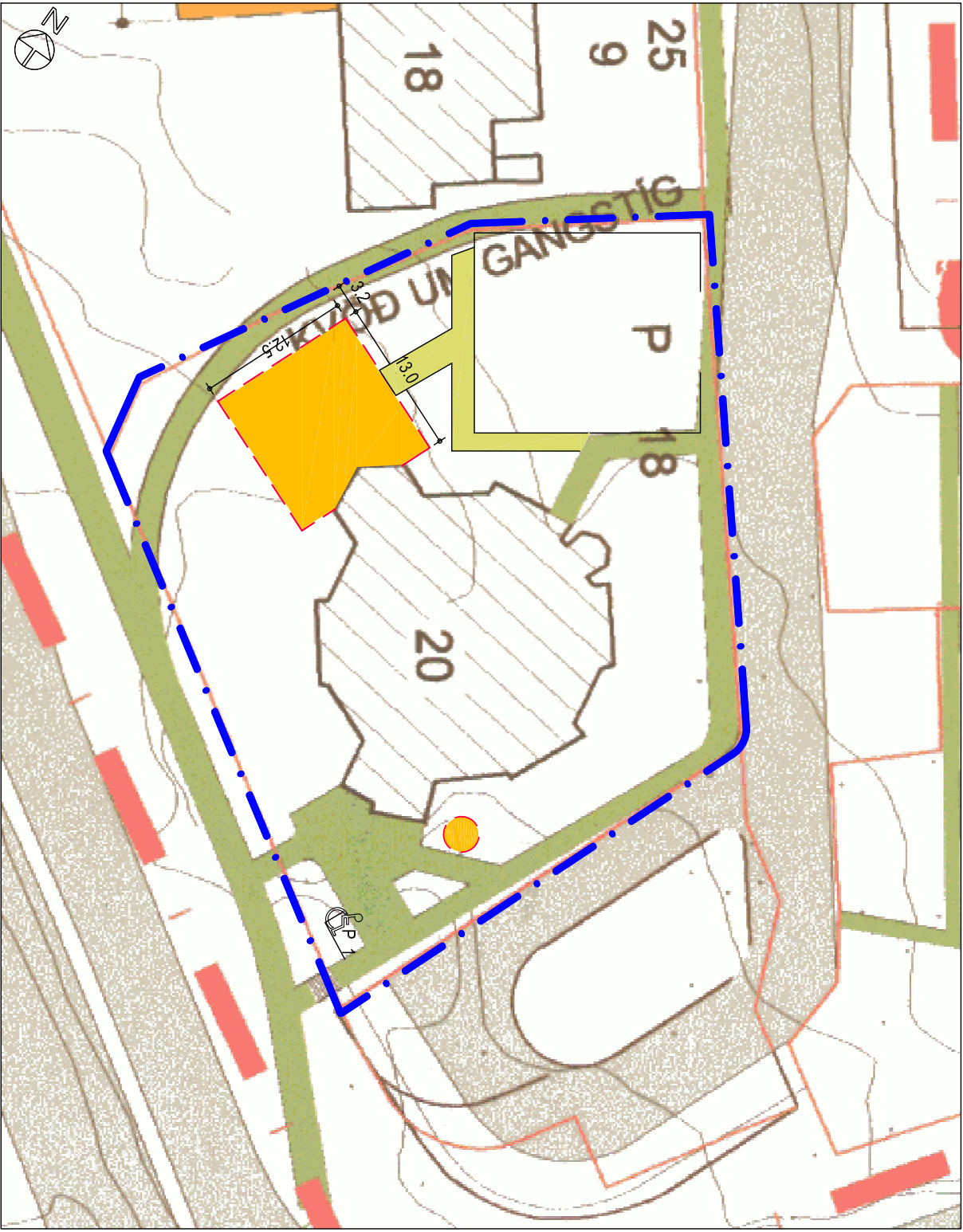
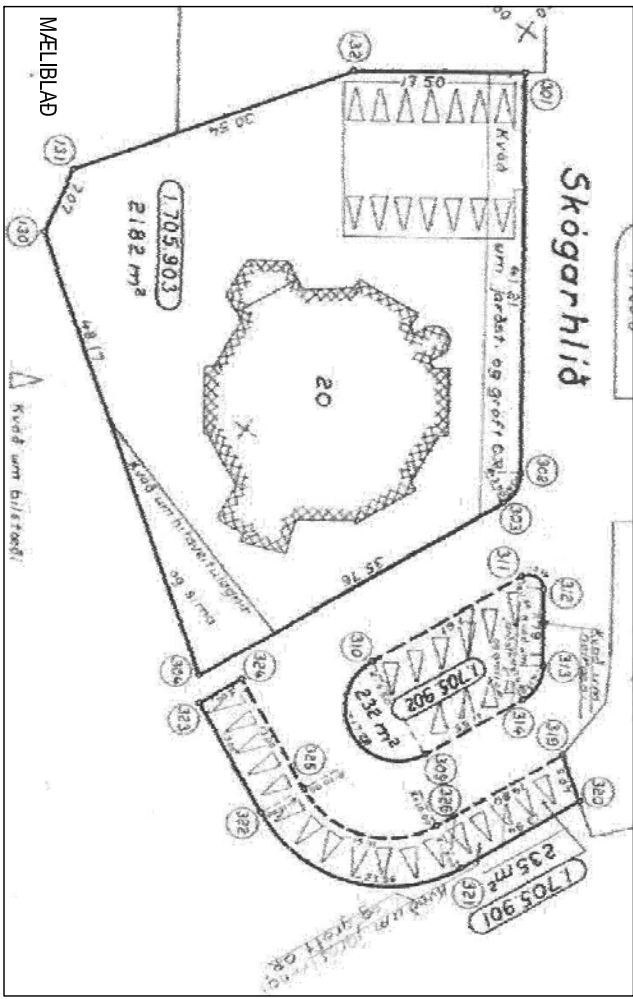
VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS ER SÉRSTAKLEGA TENGÐ TIL TIL:

AÐ TRYGGJA UMFERÐARLEIÐIR SÍÐAKVILDS.
AÐ TÁKA TILTIL TIL IBUDARBLÓKA VIÐ ESKIHÍÐ. HVAÐ VARÐAR ÚTSÝNI OG SKUGGAMYNDUNAR.
AÐ HAFNA HUGA VIÐ MOTUM BYGGDAMYNDUNAR MÆLIKVARÐA ÞEIRRA BYGGÐAR
SEM FYRRIR ER Á SVÆÐINU SLÁFJU OG UMHYRFERI ÞESS.
AÐ HAFNA HUGA AÐ SVÆÐIÐ ER ABERANDI SEM JABAR VIÐ AÐKOMU AÐ MIÐBORGinni.
GILDANDI SKILMÁLAR FYRRIR SKÓGARHLÍÐ 20.

SKÓGARHLÍÐ 20:

LÓÐASTÆRÐ ER 3006 M²
HÚS ER 921 M²
NYTINGARHLUTFALL ER 0.31
FLÓÐI BILASTÆÐA: 921 / 50 = 18 STÆÐI
ENGAR BREYTINGAR ERU FYRRIRHUGÐAR Á ÞESSU HÚSI EDA LÓÐ
KVÖÐ ER SETT Á LÓÐINA UM LAGNINGU STIGS Á NORÐVESTUR MÖRKUM LÓÐARINNAR.
KVÖÐ ER ÞÓ SETT UM AÐ Á LÓÐinni SE Á.M.K. 5% AF FLATARMALI HENNAH MÓTAD GRÖÐRI.

MÆLIÐ 1.705.9



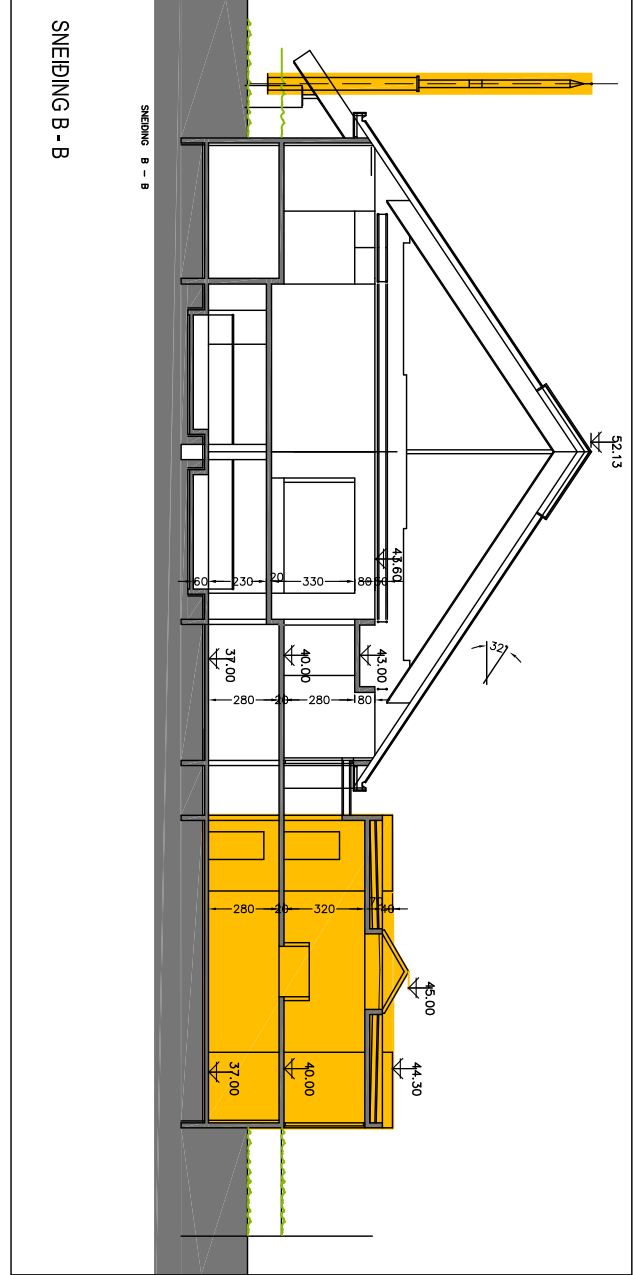
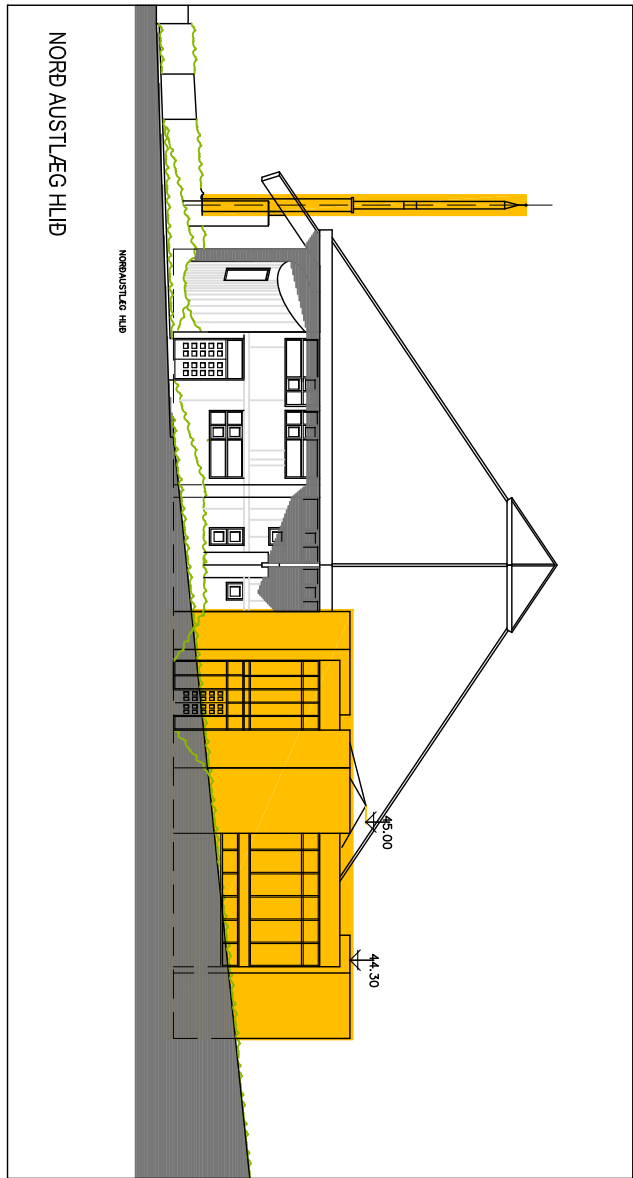
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

M. 1:500

GREINARGERÐ:
DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI TEKUR EINGÖNGU TIL LÓÐAR SKÓGARHLÍÐAR 20. Í AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030 ER SKÓGARHLÍÐ Á
PROJANRSVÆÐI P-34 OG MB/SVÆÐI (M7). ÞAR ER HEIMLÍÐ NOTKUN BLANDA SKRIFSTOFNA, ÞJÓNUSTU OG STOFNANA. ÖHEIMLÍÐ ER AÐ REKA MATVÖRUVERSLUN
Á SVÆÐINU NEMA ÞAÐ SE SÉRSTAKLEGA TEKIÐ FRAM Í DEILISKIPULAGI AÐ ÞAÐ SE HEIMLÍÐ. NE ANNAH SMÁVÖRUVERSLUN Á SVÆÐINU.
LETTUR IBNAÐUR ER HEIMLÍÐ. AETLÍÐ AUKING BYGGINGARMAGNS 10-15 ÞJÓNUM FERMETRAR.
LÝSING Á BREYTINGUNNI:
ÖSKAÐ ER EFTIR AÐ GERNA STÆKKAD VEITINGA-ADSTÖÐU HÚSSINS. FELAGSADSTÖÐU OG SÝNINGARRÝMI.
VIÐBYGGINGIN VERÐUR ÞVI NOTUÐ TIL VEITINGASÖLU. SÝNINGARHALDS OG FELAGSSTARFS.
HEIMLÍÐ ER AÐ REKA GISTIBJÓNUSTU Í FLOKKI III. Á NEDSTU HÆÐ HÚSVÆÐISINS.

BREYTTIR SKILMÁLAR:

- BYGGINGARRETTUR SKÓGARHLÍÐAR 20 BREYTTIST ÞANNIG AÐ BYGGÐ VERÐUR VIÐBYGGING TIL VESTURS. EIN HÆÐ OG KJALLARI.
BYGGINGIN VERÐUR UR STEINSTEYPU OG LETTAST ER VIÐ AÐ NYBYGGINGIN FALLI VEL AÐ OG TRUFI EKKI FORM AÐALHÚSS.
GRUNNFLOTUR VIÐBYGGINGAR CA. 155 M² Á TVEIMUR HÆÐUM UM 310 M² OG RÚMMAL 1165 M³.
- BYGGÐ VERÐUR SULA AUSTAN VIÐ AÐALINGANG. ÞVERMAL NEDSTA HLUTA CA. 80CM.
EFFRI HLUTA CA 30 OG MÚKKARÍ TOPPIN. HÆÐ EKKI HÆRRI EN HÆÐ NÚVERANDI HÚSS.
NEÐSTI HELMINGUR SJULINNAR ER STEINSTEYPTUR. EFFRI HLUTINN UR STÁL. LÓÐS VERÐUR Í SJULNI.
STERÐIR:
SKÓGARHLÍÐ 20. NÚVERANDI BYGGING. BYGGÐ 1999.
FASTNÚMER 225-5153
LÓÐASTÆRÐ 2649 M² SAMKV. MÆLIÐ 1
STERÐ HÚSS FYRRIR BREYTINGU. SAMKV. FASTEIGNAMATI:
EFFRI HÆÐ 635.7 M²
NEDRI HÆÐ 534.2 M²
NYTINGARHLUTFALL Í DAG 1169.9/2649 = 0.44
STÆKKUN 310.0 M²
STERÐ HÚSS EFTIR BREYTINGU 1479.9 M²
NYTINGARHLUTALEFTIR BREYTINGU 1479.9/2649 = 0.56
BILASTÆÐAÐÖRF VIÐBYGGINGAR 310 / 50 = 6.2 STÆÐI
4 STÆÐI VIÐ SKÓGARHLÍÐ OG 1 STÆÐI F / FATLADA VERÐUR SETT VIÐ AÐALINGANG
Á.M.K. 20% AF FLATARMALI LÓÐAR VERÐUR MÓTAD GRÖÐRI.
AÐ ÖÐRU LEITI GILDA ELDRI SKIPULAGSSKILMÁLAR ÖBREYTTIR.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

- SVÆÐI ÞAÐ SEM ER TIL UMÞJÓLLUNAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- STÆKKUN BYGGINGARREITS
- NÚVERANDI BYGGING
- BYGGINGARRETTUR
- LÓÐARMÖRK
- NIÐURRIÐ
- GÖNGUSTÍGAR
- GÖTUR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- VERNDUN HÚSA MEÐ UMHYRFIGILDI
- VERNDUN 20. ALÐAR BYGGINGAR
- KVÖÐ UM TRÁGRÖÐUR
- P 1 BILASTÆÐI Á LÓÐ
- PK 1 BILASTÆÐI Í KJALLARA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM HEFUR FENGID MEDFERÐ Í SAMKEIMI
VIÐ AKVÆÐI 1. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____ ÞANN _____ 20 _____

OG Í _____ ÞANN _____ 20 _____

TILLAGAN VAR AÐGÆYSTI FRÁ _____ 20 _____
MEÐ ATHUGINGARRETTI TIL _____ 20 _____
AÐGÆING UM GILDISTÖÐU BREYTINGAINNAR VAR ÞRÍT Í
Þ-ÖIÐI STJÓRNATÍÐINDA ÞANN _____ 20 _____



ARKITEKTAR BYGGINGARFÆRINGAR INNAHÚSSHÖNDUNDIR
HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAI
BJÖRN HELGASON BYGGINGAFR. BFI
LENA HELGADÓTTIR ARKITEKT FAI

ÓDINGSGATA 7
101 REYKJAVÍK
TEL +354 510 2200
FAX +354 510 2201
MAIL to@to.is

HÖSTUR: SKÓGARHLÍÐ 20 (FASTNR. 225-5153)

HEITI: BREYTING Á DEILISKIPULAGI

M: 1:500 1:300 NR.
T. BH
DAGS. 21. 12. 2016 NR. 1201-0-1

Efni: Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar 20

Auglýst hefur verið breytingartillaga við deiliskipulag Skógarhlíðar 20. Samkvæmt tillögunni verður heimilt að byggja 310 fermetra viðbyggingu við húsið ásamt því að reisa súlu austan við húsið. Kemur fram í tillögunni að ætlað sé að nýta viðbygginguna til veitingasölu, félagsstarfs og sýningarhalds. Einnig er gert ráð fyrir að heimilt verði að reka gistipjónustu í húsinu. Miðað við þetta má ætla að starfsemi verði í húsinu um kvöld og helgar eins og er raunar nú þegar. Hafa verður í huga að slík starfsemi er mun líklegri til að valda nágrönnum meiri truflun en hefðbundin verslunar eða skrifstofustarfsemi eins og er í næstu húsum. Sérlega mikilvægt er því að vanda til skipulags svo forðast megi árekstra.

Því miður hefur það safnaðarstarf sem fram fer í Skógarhlíð 20 verið nágrönnum til nokkurs ama síðustu ár. Gestir Skógarhlíðar 20 sækja mjög stíft að leggja í stæði við blokkina Eskihlíð 24-26 og hafa bílastæði við Eskihlíð 24-26 jafnvel fyllst af þessum sökum. Engu virðist skeytt þó stæði við blokkina séu greinilega merkt sem einkabílastæði fyrir Eskihlíð 24-26. Á tímabili máttu íbúar jafnvel verða vitni að áflogum milli safnaðarmeðlima fyrir utan blokkina. Þó dregið hafi úr ágangi eftir klofning safnaðarins er bílum safnaðarmeðlima enn lagt við Eskihlíð 24-26.

Nýtingarhlutfall

Í gildandi deiliskipulagi er miðað við að nýtingarhlutfall á lóðum sunnan Flugvallarvegar sé 0,45. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá er flatarmál lóðar 2.182 fermetrar. Samkvæmt tillögunni stendur til að flatarmál bygginga verði 1.479,9 fermetrar. Þetta gefur nýtingarhlutfall 0,68. Í tillögunni er lóðin talin 2.682 fermetrar sem virðist rangt.

Breytingartillagan felur þannig í sér verulega hækkun á nýtingarhlutfalli frá því sem nú er leyfilegt án nokkurs rökstuðnings eða skýringa. Sé það ætlan borgaryfirvalda að leyfa svo hátt nýtingarhlutfall við Skógarhlíð sunnan Flugvallarvegar væri rétt að leggja fram breytingartillögu sem næði til svæðisins í heild og greina áhrif slíkrar breytingar m.t.t. umferðar, bílastæðaparfar, skuggamyndunar og fleiri þátta. Telji borgaryfirvöld hins vegar að Skógarhlíð 20 hafi einhverja sérstöðu sem réttlæti hærra nýtingarhlutfall en á hinum lóðunum þremur ætti að gera grein fyrir í hverju sú sérstaða er fólgin. Telja undirrituð hæpið að slík sérstaða sé fyrir hendi og ekki æskilegt að auka nýtingarhlutfall á þessu svæði frá því sem nú er.

Bílastæði

Eins og minnst er á að ofan er algengt að gestir Skógarhlíðar 20 leggji bílum sínum við Eskihlíð 24-26. Þannig er ljóst að starfseminni í húsinu fylgir umtalsverð þörf á bílastæðum. Ætla má að með auknum fjölda innflytjenda á Íslandi muni fjölga í hópi múhammeðstrúarmanna hér á landi. Yrði það til þess að auka enn á umferð og bílastæðavanda vegna Skógarhlíðar 20.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er að finna reglu um að bílastæði skuli vera 1 á hverja 50 fermetra atvinnuhúsnæðis (væntanlega telst moskván atvinnuhúsnæði) og er í deiliskipulaginu reiknuð bílastæðapörf viðbyggingar sem $310/50=6,2$. Kemur fram að eitt stæði fyrir fatlaða verði sett við aðalinngang hússins og svo getið um 4 stæði við Skógarhlíð. Óljóst er hvar sjötta stæðið á að vera og sömuleiðis hvort um ný stæði er að ræða við Skógarhlíð og þá hvar þau eigi að vera eða hvort verið er að vísa til þeirra stæða sem þar eru fyrir. Á uppdrætti deiliskipulagstillögunnar stendur raunar P18 og mætti þannig ætla að ekki sé gert ráð fyrir fleiri bílastæðum á lóðinni en skv. gildandi deiliskipulagi.

Í gildandi deiliskipulagi er bílastæðapörf hússins metin sem $921/50 = 18$ en þar sem húsið er í raun 1170 fermetrar væri réttara samkvæmt reglunni um 1 bílastæði á 50 fermetra að telja þörfina $1170/50 = 23$. Á bílastæði vestan við húsið eru 14 stæði. Telja undirrituð rétt að reikna bílastæðapörf lóðarinnar upp á nýtt miðað við núverandi 1170 fermetra hús og 310 fermetra viðbyggingu alls 1480 fermetra. Skv. reglu aðalskipulagsins ættu bílastæði að vera 30. Með tilliti til hlutverks hússins má hins vegar ætla að þörf geti verið fyrir mun fleiri bílastæði en samkvæmt hinni almennu reglu. Hér þarf einnig að hafa í huga að hlutdeild einkabíla í ferðum á höfuðborgarsvæðinu hefur aukist skv. ferðavenjuskönnun frá 2016 [1] þvert á áætlanir í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Súla austan við hús

Einnig er lagt til að heimilt verði að reisa súlu, jafnháa húsinu sem nú stendur á lóðinni og að súlan verði upplýst. Undirrituð leggjast gegn því að leyft verði að lýsa súlunna og gera jafnframt athugasemd við að hæð súlunnar skuli ekki gefin upp í metrum (sbr. gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð).

Svo há súla á þessum stað yrði mjög áberandi sérstaklega í myrkri væri hún upplýst. Gæta þarf að því að ekki er um önnur áberandi ljós að ræða á þessu svæði að næturlagi og myndi þetta breyta ásynd svæðisins verulega. Sérstaklega mikil yrðu áhrifin fyrir íbúa í Eskihlíð 24 en súlan myndi blasa við af svölum og úr stofum íbúða hússins.

Í skýrslu starfshóps umhverfis- og auðlindaráðuneytis um ljósvist má finna ítarlega og vandaða umfjöllun um ljósvist[2]. Þar er sérstaklega fjallað um óæskileg áhrif flóðlýsingar þar sem mikið af ljóskeilunni fer í að lýsa upp himininn. Virðist óhjákvæmilegt að lýsing á súlu hefði þessi áhrif. Þannig yrðu þessi áform til þess að auka enn á þá verulegu ljósmengun sem nú er til staðar á höfuðborgarsvæðinu sbr. einnig gr. 7.2.4 og gr. 10.4.2 í byggingarreglugerð. Nefna má að tíðkast hefur að slökkva á götulýsingu í borginni þegar von er að sjáist til norðurljósa svo íbúar og gestir borgarinnar fái betur notið þeirra. Hin upplýsta súla myndi útiloka slíkt á þessum stað.

Tilvitnanir

1. Dr. Bjarni Reynarsson *Vetrarferðir 2016* Landráð sf. ágúst 2016
2. Mörður Árnason o. fl. *Myrkurgæði á Íslandi: Greinargerð starfshóps um myrkurgæði og ljósmengun ásamt tillögum um urbætur og frekari athugun Umhverfis- og auðlindaráðuneytið* október 2013

Björn Bennewitz, kt. 261279-5849

Eskihlíð 24

Sigrún Sigurðardóttir, kt. 220460-5689

Eskihlíð 26

Margrét Ólöf Sveinsdóttir, kt. 031275-4829

Eskihlíð 24

Anna Úrsúla Guðmundsdóttir, kt. 010585-2609

Eskihlíð 26

Finnur Ingi Stefánsson, kt. 180687-2709

Eskihlíð 26

Arkadiusz Piech, kt. 210780-2469

Eskihlíð 26

Ilona Ewa Piech, kt. 151281-2229

Eskihlíð 26

Bryndís Þóra Þórðardóttir, kt. 260288-2029

Eskihlíð 26

Helena Stefánsdóttir

Frá: Margret Sveinsdóttir <maggasven@hotmail.com>
Sent: 10. apríl 2017 09:42
Til: USK Skipulag
Efni: Breyting á deiliskipulagi við Skógarhlíð 20

Góðam dag.

Margret heiti ég og bý að Eskihlíð 24, horfi beint á húsið við Skógarhlíð 24 þegar ég horfi út um gluggann hjá mér.

Mig langar að koma með athugasemd við þessa ljóssúlu sem á að reisa við húsið. Ekki aðeins er það sjónmengun heldur og einnig ljósmengun sem af henni hlýst, er ekki hægt að byggja þennan turn án ljóssins? Þetta mun skína beint inn um stofugluggann hjá okkur öllum sem búa í Eskihlíð 24 og valda truflunum.

Einnig veit ég ekki hvernig á að auka við bílaastæði á þessari lóð, þó ekki sé vanþörf á þar sem okkar eiknabílastæði er oft yfirfullt af bílum þeirra sem sækja þetta hús heim.

Með vinsemd og virðingu.

Magga

Reykjavík 7. júní 2017 (HG1)

Varðar: Skógarhlíð 20

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Óðinstorgi HH ehf., mótt. 25. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 20 við Skógarhlíð. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit hússins til vesturs, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Óðinstorgi HH ehf., dags. 21. desember 2016. Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Margrét Sveinsdóttir, dags. 10. apríl 2017 og 8 íbúar við Eskihlíð 24 og 26, dags. 4. maí 2017. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta breytingu á deiliskipulagi vegna Skógarhlíðar 20:

1. Margrét Sveinsdóttir, dags. 10. apríl 2017
2. 8 íbúar við Eskihlíð 24 og 26, dags. 4. maí 2017.

-
1. Margrét Sveinsdóttir, dags. 10 apríl 2017

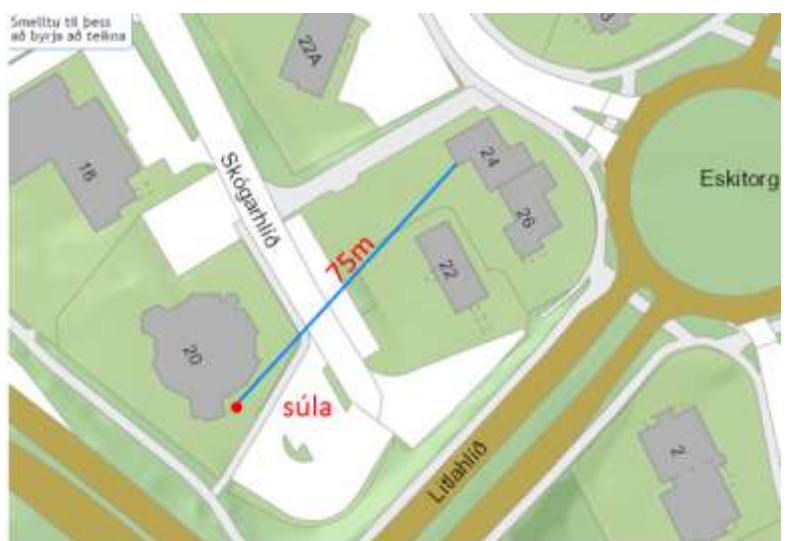
Margrét býr í Eskihlíð 24 og mótmælir súlunni sem gert er ráð fyrir að heimila í deiliskipulagsbreytingunni sunnan við núverandi byggingu Skógarhlíðar 20 bæði vegna sjón og ljósmengunar. Hún spyr hvort ekki sé hægt að byggja turninn án ljóssins og segir að ljós frá honum muni skína inn um stofuglugga Eskihlíðar 24 og valda truflunum.

Einnig gerir hún athugasemd við bílastæðafjölda og segist ekki vita hvernig auka eigi við bílastæði á lóð Skógarhlíðar 20. Hún segir að gestir hússins leggi í bílastæði húss síns.

SVAR:

Í skilmálum deiliskipulagsins er uppbyggingu súlu lýst: „Bygð [Byggð] verður súla austan við aðalinngang, þvermál neðsta hluta ca. 60cm. Efri hluta ca 30 og mjókkar í toppinn, hæð ekki hærri en hæð núverandi húss. Neðsti helmingur súlunnar er steinsteyptur, efri [efri] hlutinn úr stáli. Ljós verður í súlunni.“

Súlan sem gert er ráð fyrir í tillögu að deiliskipulagsbreytingu er jafnhá byggingu Skógarhlíðar 20 og í um 75 m fjarlægð frá Eskihlíð 24. Gert var ráð fyrir ljósi í efri hluta súlunnar. Lóðarhafa hafa, eftir athugasemd nágranna og í samráði við umhverfis og skipulagssvið ákveðið að falla frá því að hafa ljós í súlunni.





Sömu höfundar eru að núverandi byggingu Skógarhlíðar 20 og breytingartillögu hennar, þ.m.t. súlunnar. Lögð er áhersla á að efnisval súlunnar og ásýnd sé í takti við núverandi byggingu. Vegna þessa og vegna þess að fallið hefur verið frá því að hafa ljós í súlunni, auk fjarlægðar súlunnar í stofuglugga Eskihlíðar, er ekki tekið undir athugasemd um að sjón og ljósmengun hljótist af súlunni.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 18 bílastæðum fyrir Skógarhlíð 20. Samt sem áður sýna samþykktar teikningar frá árinu 2006 aðeins 14 stæði á lóð. Samningur var gerður við borgina á þeim tíma sem húsið var byggt fyrir karlakór um afnot af bílastæðum á borgarlandi sem eru fyrir enda götunnar. Nú er búið að skilgreina sérlóðir utan um bílastæðin og er samningurinn um afnot af bílastæðunum enn í gildi. Skv. breytingartillögunni á að byggja 310 m² viðbyggingu við húsið. Bílastæðapörf vegna viðbyggingarinnar er tilgreind sem 1 bílastæði á hverja 50 m². Bílastæðapörfin er því 6,2 bílastæði. Eitt bílastæði fyrir fatlaða er sýnt á lóð við inngang. Fyrir þau bílastæði sem upp á vantar til að uppfylla gildandi deiliskipulag og bílastæðapörf er heimilt að greiða fyrir í bílastæðasjóð borgarinnar.

2. 8 íbúar við Eskihlíð 24 og 26, dags. 4. maí 2017.

Íbúarnir segja að miðað við að ætlað sé að nýta viðbygginguna til veitingasölu, félagsstarfs og sýningarhalds, ásamt gistipjónustu megi gera ráð fyrir að starfsemi verði í húsinu um kvöld og helgar, eins og raunin sé nú þegar. Slík starfsemi sé líkleg til að valda nágrönnum meiri truflun en hefðbundin verslunar eða skrifstofustarfsemi. Þau segja að starfsemi hússins hafi verið íbúum til ama m.a. vegna þess að gestir leggi í einkabílastæði fyrir framan hús þeirra.

Þau segja að rangar fermetratölur séu á lóðinni og veruleg hækkun sé á nýtingarhlutfalli frá því í gildandi deiliskipulagi þar sem miðað var við að nýtingarhlutfall sunnan Flugvallavegar væri 0,45. Ef borgin vilji hækka nýtingarhlutfall við Skógarhlíð væri rétt að leggja fram breytingartillögu til svæðisins í heild.

Íbúar telja vöntun á bílastæðum. Þau spyrja hvar sjötta bílastæðið eigi að vera miðað við texta deiliskipulagsbreytingarinnar og benda jafnframt á að það standi P18 á breytingartillögu þannig að ætla megi að ekki standi til að fjölga bílastæðum á lóðinni. Þau fara fram á endurútreikninga á bílastæðafjölda þegar samþykktra teikninga og vilja meina að bílastæði ættu að vera 30 talsins. Telja þó þörf fyrir fleiri bílastæði vegna hlutverks hússins og ferðavenjum.

Íbúar mótmæla súlu vegna ljósmengunar og vísa til áhrifa flóðlýsingar á nærumhverfi. Einnig vilja þau að hæð hennar sé tilgreind.

SVAR:

Vegna athugasemdar íbúa um að starfsemi viðbyggingarinnar til veitingasölu, félagsstarfs og sýningarhalds verði um kvöld og helgar og að hún komi til með að valda ónæði þá er landnotkun Skógarhlíðar 20 skv. aðalskipulagi miðsvæði. Silgreining landnotkunar miðsvæða skv. aðalskipulagi: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi, stjórnslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.“

Fyrir miðsvæðið við Skógarhlíð sem nær yfir alla götuna sunnan megin gildir: „Þ34* Skógarhlíð. Miðsvæði (M7). Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Óheimilt er að reka matvöruverslun á svæðinu nema það sér sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt, né annarri



smásöluverslun á svæðinu. Léttur iðnaður heimill. Áætluð aukning byggingarmagns 10-15 þúsund fermetrar.“

Eskihlíð 24-26 er á íbúðasvæði skv. landnotkun aðalskipulags: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Notkun byggingarinnar og þar með viðbyggingar til veitingasölu, félagsstarfs og sýningarhalds er því í fullu samræmi við landnotkun aðalskipulags. Þess má einnig geta að byggingin við Skógarhlíð 20 var reist af Karlakór Reykjavíkur árið 1999. Þar fóru fram reglulegar söngæfingar, fjölmennir konsertar og fjölbreytt félagsstarf. Á neðri hæðinni var rekinn tónlistaskóli.

Vegna ábendingar um ranga lóðarstærð þá er lóðarstærð frá gildandi deiliskipulagi leiðrétt. Þar er gert ráð fyrir að lóðin sé 3006 m² og er þá lögð saman lóð Skógarhlíðar 20 og bílastæðalóðar við hlið hennar. Skv. gildandi mæliblaði sem gefið var út árið 2001 í kjölfar deiliskipulagsins þá var bílastæðalóðunum skipt upp í tvær lóðir með akvegum á borgarlandi. Höfundur deiliskipulagsbreytingar lagði stærð bílastæðalóðanna við lóð Skógarhlíðar 20 og fékk þannig út lóðarstærð og byggingarmagn. Réttast væri að skilgreina bílastæðalóðirnar í samræmi við gildandi mæliblað og tilgreina stærð þeirra á uppdrættinum án þess að bæta þeim við lóð byggingarinnar. Verður þetta lagað í endanlegri útfærslu deiliskipulagsins og nýtingarhlutfallstölur leiðréttar til samræmis.

Ekki er vitað við hvaða deiliskipulag er átt þegar miðað er við nýtingarhlutfall sunnan Flugvallavegar. Gildandi deiliskipulag nær ekki yfir það svæði. Nýtingarhlutfall eftir leiðréttu lóðarstærð fer úr 0,53 í 0,67. Nýtingarhlutfall Eskihlíðar 24-26 skv. gildandi deiliskipulagi er 0,65.

Vegna vöntunar á bílastæðum er heimilt að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem krafa er gerð um en ekki er hægt að koma fyrir á lóð. Bætt verður við setningu í greinargerð um þessa heimild. Að öðru leyti vísast í svör við fyrri athugasemd við fjölda bílastæða og súlu.

Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriði verði leiðrétt á uppdráttum:

- Bílastæðalóðir verði skilgreindar í samræmi við gildandi mæliblöð og stærðir þeirra tilgreindar.
- Nýtingarhlutfall reiknað miðað við breytta lóðarstærð.
- Felld út heimild til að hafa ljós í súlunni.
- Bætt verður inn á uppdrátt texta um að heimilað sé að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem ekki er komið fyrir á lóð með góðu móti.

Að öðru leyti verði tillaga samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.