



Reykjavík 09.07.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. júlí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

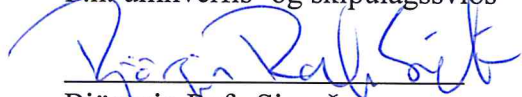
Skólavörðustígur 36

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arwen Holdings ehf. dags. 13. mars 2018 ásamt bréfi dags. 13. mars 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.4, Lokastígsreits 4, vegna lóðarinnar nr. 36 við Skólavörðustíg. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum, nýta þakhæð 1. hæðar að hluta sem þaksvalir og stækka og hækka stigahúsið, samkvæmt uppdr. ARKHD dags. 12. mars 2018. Tillagan var auglýst frá 18. apríl 2018 til og með 30. maí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: VERITAS lögmenn f.h. Raphael Steinberg dags. 17. maí 2018 og Friðþjófur Árnason, Líney Símonardóttir, Ívar Friðþjófsson og Freyja Friðþjófsdóttir dags. 30. maí 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. júlí 2018.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 2. júlí 2018 með þeim breytingum sem fram komu á fundinum.

Vísað til borgarráðs.

E.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: umsókn Arwen Holdings ehf. dags. 13. mars 2018 ásamt bréfi dags. 13. mars 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.4, Lokastígsreits 4, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. júlí 2018.

Reykjavík 13.03.2018

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Borgartúni
Reykjavík

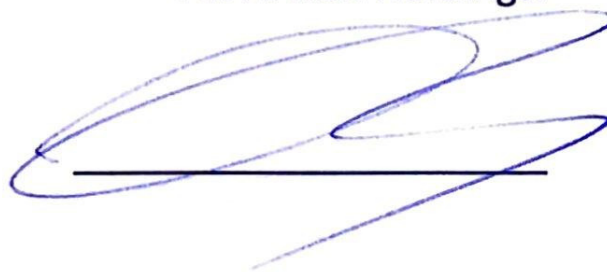
Efni: Skólavörðustígur 36

Undirritaður óskar hér með að þegar auglýst deiliskipulag fyrir Skólavörðustíg 36 verði klárað þar sem komið hefur á móts við þær athugasemdir/ábendingar sem bárust með á auglýsingu stóð og einnig ábendingar frá skipulagsfulltrúa.

Telur umsækjandi að komið sé til móts við þessar ábendingar og fundin sé meðalleið til að öllu sé fullnægt.

Viðingarfyllst

Fh. Arwen Holdings.



Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna Skólavörðustígs 36 (reitur 1.181.4).

Undirritaðir eigendur og íbúar að Lokastíg 15 gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Lokastígsreit 4 vegna lóðarinnar að Skólavörðustíg 36. Með bréfi dagsettu 30. apríl 2018 var okkur veittur tími til 30. maí 2018 til þess að koma með athugasemdir og andmæli vegna þessarar tillögu að breytingu.

Núgildandi deiliskipulag fyrir Lokastígsreit 4 var samþykkt 10.12.2009. Í skilmálum sem fylgja deiliskipulaginu kemur skýrt fram að svalir mega ekki vera dýpri en 1,5m og einnig að ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Þessir skilmálar eru í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012. Þær tillögur að breytingu á deiliskipulagi sem kynntar eru vegna Skólavörðustígs 36 gera ráð fyrir viðamiklum breytingum á húsnaðinu. Gert er ráð fyrir hækkun um heila hæð, stækkun og hækkun á stigahúsi, stórrí viðbyggingu aftan við húsið sem fer alveg að lóðarmörkum eignar okkar að Lokastíg 15 og að heimilt verði að nýta stóran hluta þeirrar viðbyggingar undir þaksvalir (dýpt þeirra á að verða 3,0m samkvæmt teikningu).

Eigendur Lokastígs 15 mótmæla þessari tillögu að breytingum á deiliskipulagi. Ljóst er að af þeim mun hljótaskast mikið ónáði og röskun á því umhverfi sem verið hefur óbreytt um árabil. Tillögurnar brjóta einnig augljóslega í bága við þá almennu skilmála sem settir eru í texta við deiliskipulag Lokastígsreits 4 sem og gildandi byggingareglugerð. Að auki er með þessum tillögum freklega gengið inn á privat svigrúm íbúa á Lokastíg 15 og gengið á rétt þeirra samkvæmt sjónarmiðum nábylisréttar.

Í fyrsta lagi mótmælum við að deiliskipulagstillagan geri ráð fyrir að viðbygging við húsið að Skólavörðustíg 36 nái alveg að lóðarmörkum húseignarinnar að Lokastíg 15 en slíkt er skýrt brot á reglum varðandi lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum aðliggjandi lóða (byggingareglugerð nr. 112/2012 og deiliskipulag Lokastígsreits 4). Við gerum einnig athugasemdir við að byggingarmagn lóðarinnar að Skólavörðustíg 36 er samkvæmt tillögunni aukið gríðarlega. Mest öll sú aukning virðist fólgin í stækkun viðbyggingar. Með því móti er lóðin nánast fullnýtt undir byggingar. Slíkt byggingarmagn á lóð skerðir möguleika á að hún nýtist íbúum en þjónar eingöngu þeim tilgangi að gagnast þeirri þjónustu (verslun?) sem fyrirhuguð er á neðstu hæðinni. Möguleikum íbúa á efri hæðum til að nýta lóð/garð er þar með fórnað og við teljum líklegt að það leiði til (eða sé þegar áætlað) að íbúðir á 2. og 3. hæð verði notaðar sem gistiheimili/hótel sem myndi auka enn frekar á ónáði sem af slíkri starfsemi hlýst og væri að bera í bakkafullan lækinn á þessu svæði. Nú þegar búa íbúar Lokastígs við töluvert ónáði af starfsemi sem tengist þjónustusvæði á Skólavörðustíg, bæði vegna gistiheimila/hótela og einnig vegna veitingastaða. Með þessu byggingamagni og nálægð við nærliggjandi húseignir verður húsið í algjöru ósamræmi við aðliggjandi hús sem ekki eru byggð út að lóðarmörkum.

Í öðru lagi gerum við athugasemdir við að fyrirhugað er að nota stóran hluta viðbyggingar undir þaksvalir. Þær svalir eru mjög nálægt húseigninni að Lokastíg 15 og munu þær og þeir sem á þeim dvelja verða helsta útsýni úr gluggum á norðurhlíð hússins (1. mynd). Staðsetning þeirra er einnig mjög nálægt svefnherbergjum húseignar okkar og því ljóst að bæði sjónmengun og ónáði vegna umgangs og viðveru fólks mun hljótaskast af.

Í þriðja lagi mun hækkun á risi hafa veruleg skerðandi áhrif á útsýni frá húseign okkar. Himininn og allur fjölbreytileiki hans er hluti af náttúrulegu umhverfi og í okkar huga engu lítilvægara útsýni en byggingar eða landslag. Með því að leyfa hækkun um eina hæð þá skerðist það útsýni og birta sem

íbúar Lokastígs 15 hafa notið (2. mynd). Núverandi auglýsing um tillögu að breytingu á deiliskipulaginu fylgja ekki teikningar af skuggavarpi en ljóst er að á ákveðnum árstímum, bæði að vori og hausti mun hækka á risi að Skólavörðustíg 36 skerða þann tíma sem morgunsól nær að skína á húseign okkar. Þá má einnig benda á að húsin að Lokastíg 15 og Skólavörðustíg 36 eru tvær hæðir, sem er í anda fjölbreytts byggingaminsturs hverfisins. Með þessari tillögu að breytingu eykst einsleitni götumyndarinnar og eins og áður sagði þrengir það töluvert að okkar lágreista húsi að Lokastíg 15.

Við íbúar á Lokastíg 15 bendum á að mörk milli lóða Lokastígs 15 og Skólavörðustígs 36 er einnig mörkin á milli ólíkra landnotkunarsvæða þar sem Lokastígur tilheyrir íbúðabyggð en Skólavörðustígur er á þjónustusvæði. Við teljum að við slíkar aðstæður séu ríkar skyldur til að taka tillit til athugasemda íbúa á skilgreindu íbúðasvæði. Í orði og riti hefur það komið skýrt fram að eitt af markmiðum borgaryfirvalda sé að hlúa að íbúum miðborgarinnar og að mikilvægt sé að í miðborginni búi áfram börn og fjölskyldur þannig að hún haldi sínum fjölbreytileika sem íbúðarhverfi í bland við aðra starfsemi. Íbúar verða að geta treyst því að hagsmunir þeirra séu ekki fyrir borð bornir ef þeir stangast á við fyrirætlanir athafnamanna sem sjá fjárfestingu sinni best borgið með mikilli aukningu á byggingamagni.

Fyrirhugaðar breytingar á fasteigninni að Skólavörðustíg 36 hefur enn meiri röskun og ónáði í för með sér fyrir íbúa og eigendur að Lokastíg 15 vegna þess að þar hafa íbúarnir fasta búsetu og hafa búið þar samfelldt frá árinu 2000. Hér er því ekki um að ræða skammtí mavistun ferðamanna eins og algengt er í nágrenni okkar heldur búum við stöðugt við þær aðstæður sem umhverfið býður uppá. Það er vert að geta þess að húseignir að Skólavörðustíg 36 og Lokastíg 15 voru byggðar 1922 og hafa því staðið með nokkuð óbreyttu sniði í hartnær 100 ár. Því hafa íbúar þessara húsa sem og húsa í nágrenni þeirra mátt gera ráð fyrir að umhverfi þeirra búi við talsverðan stöðugleika sem verulega er raskað með þessari tillögu að breytingum.

Húsnæðið að Skólavörðustíg 36 hefur nú verið vanrækt í það heila ár sem liðið er frá því núverandi eigandi eignaðist það. Útlit og umhirða húss og lóðar er til skammar (3. og 4. mynd) og það er nóturleg staða fyrir bæði nágranna og ekki síst borgaryfirvöld ef framhaldslíf hússins veltur á því að ítrustu skilyrðum um breytingar séu samþykktar án tillits til íbúa í nágrenninu sem hafa stuðlað að fjölbreytileika miðbæjarins um áratuga skeið. Ljóst er að hér vegast á ólíkir hagsmunir íbúa og eigenda að Lokastíg 15 og hagsmunir eigenda Skólavörðustígs 36. Það er krafa okkar að skipulagsyfirvöld taki hagsmuni íbúa sem búið hafa um áratugaskeið í húseign sinni fram yfir hagsmuni þeirra sem ekki hafa fasta búsetu í því húsnæði sem breytingar ná til. Vel er hægt að endurnýja húseignina að Skólavörðustíg 36 án þess að jafn freklega sé gengið á rétt nágranna eins og umrædd tillaga að breytingum gerir ráð fyrir. Þær tillögur að breytingum sem hér hefur verið fjallað um rýrir verðmæti húseignar okkar að Lokastíg 15 og því eru andmæli okkar ítrekuð og um leið er réttur okkar til að koma fram með frekari andmæli og kröfu á bætur vegna hugsanlegs fjárhagslegs tjóns áskilinn.

Að lokum viljum við benda á að örfáum klukkustundum eftir að frestur til að skila inn athugasemdum við fyrstu tilraun núverandi eiganda Skólavörðustígs 36 til að breyta deiliskipulagi til að geta stækkað húsnæðið var húseignin auglýst til sölu fyrir 150 milljónir. Í fasteignaauglýsingunni kom eftirfarandi fram; „samkvæmt fyrirbyggjandi samþykktu deiliskipulagi má auka byggingarmagn á lóðinni með því að hækka rishæð og setja kvisti á norðaustur og suðvesturhlið byggingarinnar. Auk þess má auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðamörkum og nýta helming þaks fyrstu hæðarinnar sem þaksvalir...“. Með þessari auglýsingu verður ekki annað lesið en fyrirætlun núverandi eiganda Skólavörðustígs 36 sé að keyra í gegn breytingu á deiliskipulaginu og selja svo byggingaréttinn með gróða fyrir sig en tapi fyrir nágranna.

Virðingarfyllst, eigendur og íbúar að Lokastíg 15.

Friðþjófur Árnason, Líney Símonardóttir, Ívar Friðþjófsson og Freyja Friðþjófsdóttir



1. mynd. Ústýni frá herbergi á rishæð Lokastígs 15 yfir að Skólavörðustíg 36.



2. mynd. Útsýni úr gluggum húseignar að Lokastíg 15 mun skerðast verulega við hækkun húseignar að Skólavörðustíg. Þessi mynd sýnir núverandi útsýni frá eldhúsi á neðri hæð Lokastígs 15.



3. mynd. Núverandi útlit framhliðar Skólavörðustígs 36 (30. maí 2018). Veggjakrot, sprugninn múr og almennt hirðuleysi einkennir það ár sem liðið er frá því húseignin var seld núverandi eiganda.



4. mynd. Bakhlið Skólavörðustígs 36 í janúar 2018, um 7 mánuðum eftir að núverandi eigandi eignaðist húsið. Spítnahrúga, ofnar (hiti ekki á húsinu) og brotnir gluggar sem neglt hefur verið fyrir.

Í TRAUSTUM HÖNDUM

Skólavörðustigur. Heil húseign auk viðbótarbyggingarréttar.



Heil 150,2 fermetra húseign á 216,0 fermetra eignarlóð við Skólavörðustíg 36 í Reykjavík auk 155,0 fermetra samþykkt viðbótarbyggingarréttar á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi. Eignin skiptist í verslunarhæð auk íbúðar á efri hæð og í risi hússins.

Skv. fyrirbyggjandi samþykktu deiliskipulagi má auka byggingarmagn á lóðinni með því að hækka rishæð og setja kvisti á norðaustur og suðvesturhlíð byggingarinnar. Auk þess má auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum og nýta helming þaks fyrstu hæðarinnar sem þaksvalir. Auk þess er heimilt að hækka og stækka sigahús og setja svalir á suðvesturhlíð hússins á 2. hæð þess.

5. mynd. Auglýsing í Fréttablaðinu 22. Janúar 2018 tveimur dögum eftir að frestur til að gera athugasemdir við „fyrri“ tillögu að breytingu deiliskipulagi Lokastígsreita vegna Skólavörðustígs 36. Húseignin er auglýst með **fyrirliggjandi samþykktu deiliskipulagi**!



Reykjavíkurborg
b.t. Skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 17. maí 2018.

Efni: Andmæli vegna deiliskipulagsbreytinga á reit 1.181.4, Lokastígsreits 4, vegna lóðarinnar nr. 36 við Skólavörðustíg.

Til VERITAS lögmanna hefur leitað Raphael Steinberg, kt. 231175-3349, þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Skólavörðustíg 30 (fylgiskj. 1), vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga á reit 1.181.4, Lokastígsreit 4. Um er að ræða breytingar á lóð nr. 36 við Skólavörðustíg. Með auglýsingu, sem birt var í lögbirtingablaði 5. desember 2017, var tilkynnt um fyrirhugaðar breytingar. Með bréfi, dags. 5. desember 2017, var svo veittur frestur til 19. janúar til andmæla. Það gerði umbj. okkar með bréfi dags. 17. janúar sl. Umbj. okkar barst síðan bréf 17. apríl 2018 þar sem tilkynnt var um breytingar og óskað eftir því að andmælum yrði komið á framfæri, teldu hagsmunaaðilar tilefni til þess. Var umbj. okkar veittur frestur til 30. maí til þess að koma að andmælum.

Fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar lúta skv. auglýsingu skipulagsfulltrúa að stækkun hússins, svölum á 2. og 3. hæð og hjóla- og sorpgeymslu á baklóð, sbr. auglýsingu í lögbirtingablaði sem birt var 5. desember 2017. Í deiliskipulagsskilmálum sýnist ráð gert fyrir að heimilt sé að byggja hæð til viðbótar ofan á húsbygginguna að Skólavörðustíg 36 og stækka og hækka stigahús. Auk þess virðist gert er ráð fyrir að heimilt verði að reisa viðamikla viðbyggingu aftan við húsið með stórum þaksvölum auk byggingar sem ætlað er að teygt geti sig allt að húsi umbj. okkar að Skólavörðustíg 30. Sjá um þetta fylgiskj. 2.

Umbj. okkar lýsir sig ekki andsnúinn því að deiliskipulagsbreytingar séu gerðar í nágrenni fasteignarinnar að Skólavörðustíg 30, en mótmælir hins vegar framangreindum breytingum sem nú standa fyrir dyrum. Ástæða þess er sú að af þeim mun hljótask ónáð, röskun og óþægindi, langt umfram það sem eðlilegt getur talist að hann þurfi að þola með hliðsjón af sjónarmiðum nábylisréttarins. Fyrirhugaðar breytingar ganga þannig í berhögg við réttindi umbj. okkar, sbr. þau sjónarmið sem nú verða rakin.

Fyrir liggur, að með því að byggingin að Skólavörðustíg 36 hækki eins og deiliskipulagstillögur gera ráð fyrir, mun útsýni umbj. okkar skerðast svo um munar. Útsýni eru meðal mikilvægustu sjónarmiða nábylisréttarins, enda án efa eitt þeirra atriða sem hafa áþreifanleg áhrif á fjárhagslegt verðmæti fasteigna. Í þessu samband er vakin athygli á því að hús umbj. okkar er byggt árið 1923 og að út um glugga þess getur að líta Hallgrímskirkju, eitt helsta kennileiti svæðisins og Reykjavíkurborgar. Til frekari skýringar vísast til ljósmyndar sem lögð er fram sem fylgiskjal nr. 3 með andmælabréfi þessu.

Fyrirhuguð hækkun fasteignarinnar að Skólavörðustíg 36 hefur enn meiri röskun og ónæði í för með sér fyrir þær sakir að í húseigninni að Skólavörðustíg 30 hefur félag á hans vegum starfsemi, þ.e. PR Holding ehf., kt. 460511-2320. Starfsemi þess lýtur að því að selja ferðamönnum gistingu í húsinu, einkum þeim sem koma erlendis frá. Helsta aðdráttarafl þessa gistimöguleika er vitaskuld framangreint útsýni auk nálægðar við ýmislegt annað sem að miðborginni lýtur. Í tengslum við þetta er bent á að alþekkt er sú staðreynd að herbergi á hótélum og gistiheimilum eru almennt töluvert dýrari ef þau eru þeim kostum gædd að hafa útsýni, hvað þá þegar það útsýni er einhver frægasta bygging landsins sem ferðamenn flykkjast að til þess að berja augum.

Á þeim stöðum sem hækkun hússins að Skólavörðustíg nr. 36 mun ekki skyggja fullkomlega á útsýni umbj. okkar í átt að Hallgrímskirkju, mun útsýni engu að síður skerðast mikið og í reynd verða mjög takmarkað. Í því sambandi er bent á að með því að gera ráð fyrir tveimur svölum á sitt hvorri hæðinni baka til á húsinu að Skólavörðustíg 36 munu þær svalir og þeir sem þar verða hverju sinni, verða það sem helst ber fyrir augu umbj. míns og þeirra sem hann sækja heim, enda í beinni sjónlínu út frá gluggum á húsi umbj. okkar. Í þessu felst ekki aðeins sjónmengun því einnig má búast við því að af þessu hljótist verulegur umgangur og þannig aukið ónæði og röskun fyrir umbj. okkar sem miklu varðar. Í þessu sambandi er vakin athygli á því hve langt er síðan þær byggingar sem málið varða risu, en húsið að Skólavörðustíg 36 var byggt 1922 og hús umbj. okkar 1923. Allt frá því umbj. okkar keypti fasteign sína að Skólavörðustíg 30 hefur hann því mátt gera ráð fyrir að það útsýni sem málið varðar og það takmarkaða ónæði sem hlýst af núverandi skipan mála, tæki ekki stórstígum breytingum í þá veru sem fyrirhugaðar breytingar miða að. Vísast í því sambandi einnig til sjónarmiða um réttmætar væntingar og þeirrar verndar sem tilvitnuð réttindi umbj. okkar njóta á grundvelli eignarréttarákvæðis 72. gr. stjórnskrárinnar, sbr. lög nr. 33/1944.

Í tengslum við framangreint er vakin athygli á því að deiliskipulagstillaga sýnist jafnframt gera ráð fyrir því að bygging við húseignina að Skólavörðustíg 36 geti náð allt að húseigninni að Skólavörðustíg 30. Þetta hefur það í för með sér að útsýni um glugga aðliggjandi hliðar húseignar umbj. okkar mun algerlega hverfa og gengur jafnframt í berhögg við reglur sem lúta að því hver

lágmarksfjarlægð bygginga skuli vera gagnvart lóðarmörkum, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Bent er á að við afgreiðslu fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga, vegist á hagsmunir umbj. okkar og eiganda fasteignarinnar að Skólavörðustíg 36. Við slíkt hagsmunamat verður m.a. að líta til sjónarmiða um meðalhóf að því er varðar breytingar á fasteigninni að Skólavörðustíg 36. Þeirri fasteign er til að mynda unnt að breyta og ná fram markmiðum um aukið byggingarmagn, án þess að það skerði réttindi umbj. okkar, einkum þau er lúta að útsýni, með jafn viðurhlutamiklum hætti og raun ber vitni.

Með vísan til þess sem að framan greinir er ljóst að framangreind fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting er andstæð réttindum umbj. okkar af nábylisréttarlegum toga og til þess fallin að valda honum fjárhagslegu tjóni. Því eru ítrekuð andmæli við því að deiliskipulagsbreytingin nái fram að ganga um leið og áskilinn er réttur til þess að koma að frekari andmælum, gerist þess þörf.

Virðingarfyllst,



Jóhann Fannar Guðjónsson lögmaður
f.h. Friðbjörns E. Garðarssonar lögmanns

Fylgiskjöl:

1. Útprint úr fasteignaskrá.
2. Deiliskipulagsskilmálar.
3. Ljósmynd.

1



EIGN SAMKVÆMT GÖTUHEITI OG NÚMERI

Skólavörðustigur 30, Reykjavík

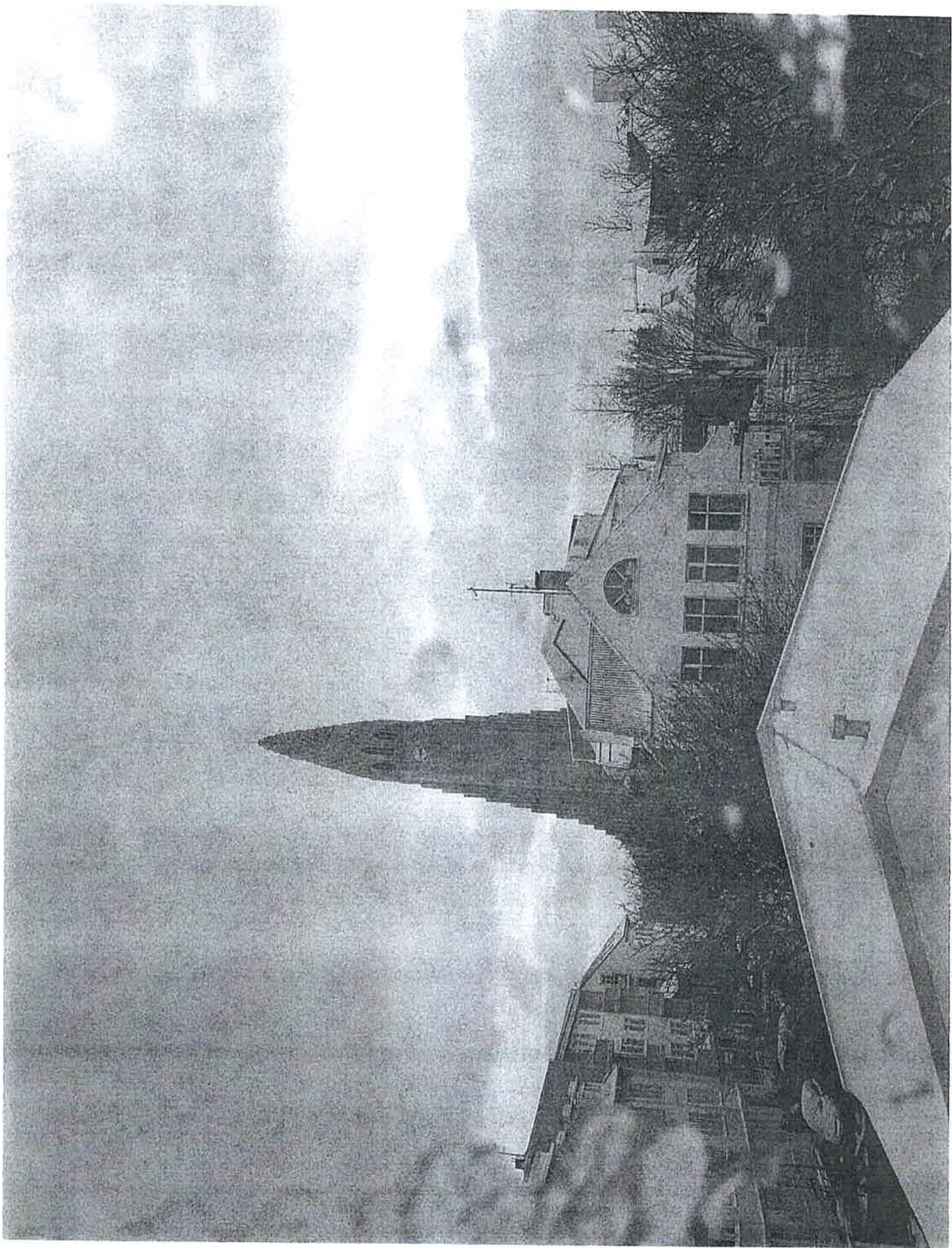
FASTANÚMÉR 200-6086

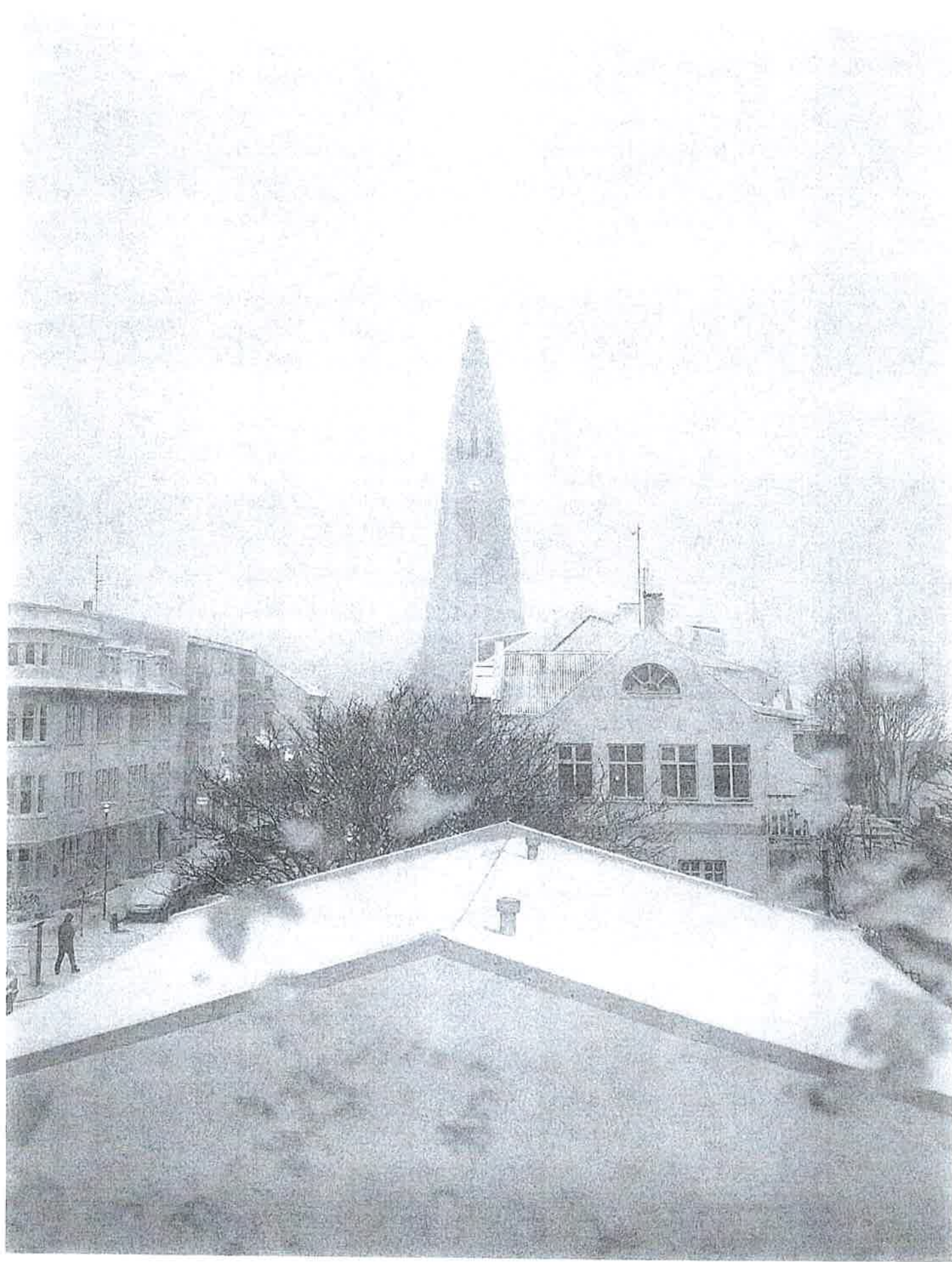
Notkun	Mörking	Flatarmál	Landnúmer
Íbúð á hæð	010101	275,2 m2	
Kennitala	Eigandi		
231175-3349	Raphael Steinberg		

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tengingu við Fasteignaskrá.

Ofangreindar upplýsingar eru unnar eftir fastmótuðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekki er hægt að ábyrgjast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prenuðum gögnum: N. 619240347 D. 2018-01-16 09:24:56





Varðar: Skólavörðustígur 36

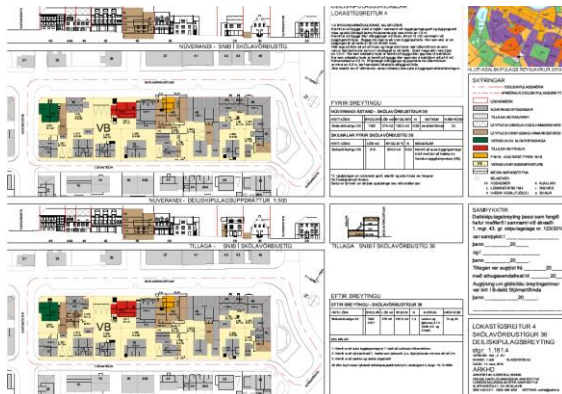
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arwen Holdings ehf. dags. 13. mars 2018 ásamt bréfi dags. 13. mars 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.4, Lokastígsreits 4, vegna lóðarinnar nr. 36 við Skólavörðustíg. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum, nýta þakhæð 1. hæðar að hluta sem þaksvalir og stækka og hækka stigahúsið, samkvæmt uppdr. ARKHD dags. 12. mars 2018. Tillagan var auglýst frá 18. apríl 2018 til og með 30. maí 2018.

Tillagan var auglýst frá 5. desember 2017 til og með 19. janúar 2018 og endurauglýsing frá 18. apríl til 30. maí 2018

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Veritas lögmenn f.h. Raphael Steinberg dags. 17. 05 2018

Fríðþjófur Árnason, Líney Símardóttir Ívar Fríðþjófsson og Freyja Fríðþjófsdóttir, dags. 17.05 2018.

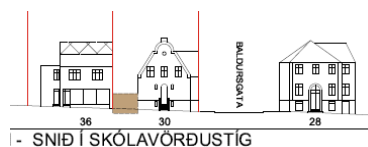
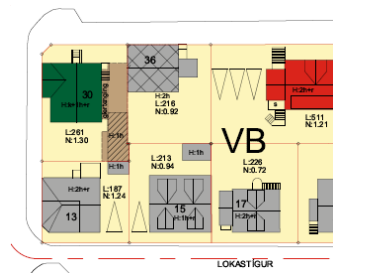


auglýst deiliskipulagsbreyting



skjaskot af Skólavörðustígu 36

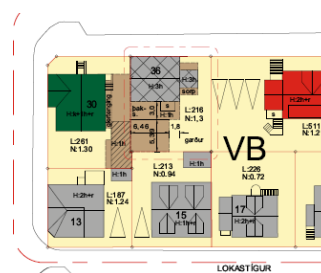
Deiliskipulag fyrir breytingu



FYRIR BREYTINGU					
NÚVERANDI ÁSTAND - SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 36					
HEITI LÓÐA	BYGG. ÁR.	LÓÐ m ²	BYGGG. M ²	N	HÆÐ HÚSS
Skólavörðustígur 36	1922	216 m ²	150.2 m ²	0.69	verslun og þjónusta 2h
SKILMÁLAR FYRIR SKÓLAVÖRÐUSTÍG 36					
HEITI LÓÐA	LÓÐ m ²	BYGGG. M ²	N	SKILMÁLAR	
Skólavörðustígur 36	216	200.0 m ²	0.82	Heimilt að auka byggingarmagn á 60 m ² því að hækka rs. Verslun byggjamynture (VB).	

*2. Upplýsingar um núverandi gæti, stærðir og aldur húsa eru fengnar frá Fastagissamtökum Íslands.
Settur er fyrirvarur um að þær upplýsingar séu rétt stöðbar þar.

Deiliskipulag eftir breytingu



EFTIR BREYTINGU					
EFTIR BREYTINGU - SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 36					
HEITI LÓÐA	BYGG. ÁR.	LÓÐ m ²	BYGGG. M ²	N	HÆÐ HÚSS
Skólavörðustígur 36	1922	216 m ²	261.5 m ²	1.3	verslun og þjónusta á 1. h þjónusta á 2. og 3. hæð.
SKILMÁLAR					
1. Heimilt er að auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum. 2. Heimilt er að nýta þakhæð 1. hæðar sem þaksvalir, þ.e. djúpt þaksval má vera allt að 3 m. 3. Heimilt er að stækka og hækka stigahúsið. Að öðru leyti víðast í gildandi deiliskipulagskilmála fyrir Lokastígsreið 4, dags.: 10.12.2009.					

Heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að hækka ris á Skólavörðustíg 36 – því er ekki verið að hækka húsið umfram það sem þegar var samþykkt.

inntak athugasemda:

Veritas lögmenn fyrir hönd eigenda að Skólavörðustígs 30:

- Gerð athugasemd við að húsið muni hækka, útsýni skerðast og verðmæti fasteigna mun rýrna í kjölfar breytingarinnar.
- Að fyrirhuguð hækkun Skólavörðustígs 36 mun valda sjónmengun og að búast megi við verulegri röskun og auknum umgangi.
- Helsta aðdráttarafl húsanna staðsetning þeirra við Hallgrímskirkju og er verið að skerða þá nálægð með breytingunni.
- Þá er fjallað um lágmarksfjarlægð bygginga gagnvart lóðarmörkum, sbr. byggingarreglugerð
- Jafnframt er gerð athugasemd við skuggvarpið
- nábylísréttur – fjárhagslegt tjón

svar:

Deiliskipulagið sem er nú þegar í gildi – leyfir hækkun á Skólavörðustíg 36 – ekki er verið að hækka húsið frekar, en um það sem fjallað er um á uppdrætti sem samþykktur er 10.12.2009. Leyfð er hækkun á hliðarbyggingu sem ekki talin hafa áhrif á nágrennið.

Það er rétt sem að bréfitari leggur áherslu á – í texta deiliskipulagins kemur fram að „ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða“ þessi grein er enn í fullu gildi. Ekki er hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum nema að fyrir liggi skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa.

Varðandi athugasemdir um svalor á suðurhlíð hússins og að það muni rýra gæði fasteignarinnar á Skólavörðustíg 30 þá er hér um nauðsynlegar endurbætur að ræða svo að húsið og komandi íbúðir uppfylli skilyrði um brunnaönnun og öryggi. Bent er á breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur (febrúar 2018) þar sem að segir að á svæði M1A 2 „má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi.“

Alltaf má búast við breytingum í þegar byggðum hverfum. Skipulagslög gera ráð fyrir því að ef gildistaka skipulags eða breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteigna skerðist, umfram almenna verðmætisskerðingu sambærilegra eigna í næsta nágrenni, þá geti eigandi fasteignar beint kröfu að sveitarstjórn sbr. 1. mgr. 51. gr skipulagslaga. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að eigendur nálægðra eigna fái bættu verðmætisrýrnun fasteignar, takist að sýna fram á tjónið.

Friðþjófur Árnason og Líney Símonardóttir – Lokastíg 15

- Fjalla um það deiliskipulag sem nú þegar er í gildi
- um dýpt svala – mega ekki vera dýpri en 1,5 metri
- um fjarlægð bygginga frá lóðarmörkum
- um dýpt og stærð þaksvala – gera alvarlegar athugasemdir við stærð þaksvalanna og að þær fari alveg að lóðarmörkum – skerði privat svigrúm íbúa að Lokastíg 15
- gera athugasemd við að byggingarmagn er aukið gríðarlega – Að sú stækkun er að mestu í viðbyggingu á suðurhluta lóðarinnar. Slíkt byggingarmagn á lóð skerði möguleika á að hún nýtist íbúum en þjónar eingöngu þeim tilgangi að gangast þeirri verslun sem fyrirhuguð er á neðri hæðinni. Að möguleikar íbúa á efri hæðum hússins séu engir – og því sé íbúð fórnar til þess að verða gistiheimili / hótél. Nú þegar sé mikið ónæði af þeirri starfsemi við Skólavörðustíginn sem angri íbúa Lokastígs.
- Með viðbyggingunni sker húsið sig frá nálægðum húsum – vegna umfangs að lóðarmörkum
- um hækkun á risi – sem nú þegar er í deiliskipulagsáætlun fyrir reitinn / hefur áhrif á himinninn og fjölbreytileika hans í náttúrlega umhverfi



- um skilin á milli landnotkunarhluta í Aðalskipulagi
- að húsnæðið að Skólavörðustíg 36 hafi verið vanrækt – „Íbúar verða að geta treyst því að hagsmunir þeirra séu ekki fyrir borð bornir ef þeir stangast á við fyrirráætlanir framkvæmdaglaðra athafnamanna....“

svar:

Núverandi deiliskipulag leyfir hækkun á risi en annars er ekki um hækkun á sjálfu húsinu. Það er rétt sem að bréfitari leggur áherslu á – í texta deiliskipulagsins kemur fram að „ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða“ þessi grein er enn í fullu gildi. Ekki er hægt að byggja svo nálægt lóðarmörkum nema að fyrir liggi skriflegt samþykki nærliggjandi lóðarhafa. Dýpt svala á þaki var minnkuð frá fyrstu auglýstri tillögu og nú til þeirra síðari. Um er að ræða afnot aflöt sem er 3 m á dýpt og því um 5,4 m að lóðarmörkum í suður.

Varðandi hækkun á risi – þá er slík heimild til staðar í eldra deiliskipulagi og ekki er því verið að hækka húsið – en leyfðir eru kvistir á húsið á húsið sem er breyting frá eldra deiliskipulagi. Ekki var talin þörf á skuggavarpi þar sem ekki er verið að hækka húsið frá fyrri heimildum.

Tekið er undir með bréfitara ábendingar hans og athugasemdir á mörkum landnotkunar skv. aðalskipulagi og er því enn mikilvægara það ákvæði í deiliskipulaginu er varaðar 3ja metra frá lóðarmörkum og að full sátt verði á milli lóðarhafa um slíkar framkvæmdir.

Ný ákvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur heimila ekki skammtímagistinu í húsinu – og götuhliðaákvæði aðalskipulagsins koma jafnframt í veg fyrir hótél eða skammtímagistinu á jarðhæð. Bent er á breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur (febrúar 2018) þar sem að segir að á svæði M1A 2 „má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi.“ Því má ekki breyta núverandi húsnæði í skammtímagistinu umfram það sem leyft er í 90 daga reglunni. Hinsvegar telur skipulagsfulltrúi það jákvæða þróun að tryggja verslun og þjónustu á jarðhæðum og því var tekið jákvætt í stækkun á því rými.

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 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingar-möguleikar 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.

að lokum frá bréfitara:

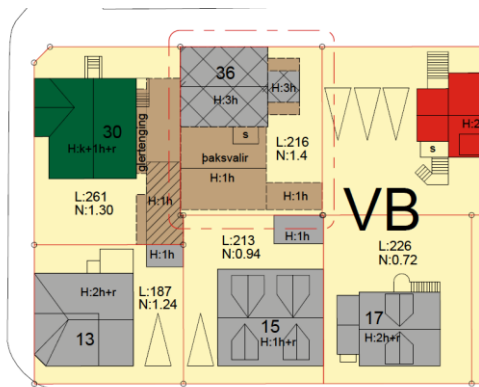
„Að lokum viljum við benda á að örfáum klukkustundum eftir að frestur til að skila inn athugasemdum við fyrstu tilraun núverandi eiganda Skólavörðustígs 36 til að breyta deiliskipulagi til að geta stækkað húsnæðið var húseignin auglýst til sölu fyrir 150 milljónir. Í fasteignaauglýsingunni kom eftirfarandi fram; „samkvæmt fyrirliggjandi samþykktu deiliskipulagi má auka byggingarmagn á lóðinni með því að hækka rishæð og setja kvisti á norðaustur og suðvesturhlið byggingarinnar. Auk þess má auka byggingarmagn á 1. hæð að suðvestur lóðarmörkum og nýta helming þaks fyrstu hæðarinnar sem þaksvalir...“. Með þessari auglýsingu verður ekki annað lesið en fyrirætlun núverandi eiganda Skólavörðustígs 36 sé að keyra í gegn breytingu á deiliskipulaginu og selja svo byggingaréttinn með gróða fyrir sig en tapi fyrir nágranna.“

Það er bagalegt að eigendur fasteigna beri ekki tilhlýðilega virðingu fyrir eigninni og nágrenni hennar og láti eignina standa auða mánuðum skiptir. Í nágrennalöndum okkar er sektarákvæðum beitt við vanrækslu fasteigna / húsa á ákveðnum stöðum. Jafnframt er þar að finna ákvæði um skyldu um búsetu í húsum sem sporna gegn því að þau standi auð og tóm á meðan beðið er eftir skipulagsbreytingum. Slík ákvæði er ekki til að dreifa á Íslandi og verður því að höfða til samvisku eigandi hverju sinni. Skipulagsfulltrúi tekur því undir þessar athugasemdir og beinir því til eiganda fasteignarinnar að hann gangi þannig frá henni svo hún sé íbúðarhæf – opin og aðengilega - á þessum verðmæta stað okkar í borginni hið fyrsta.

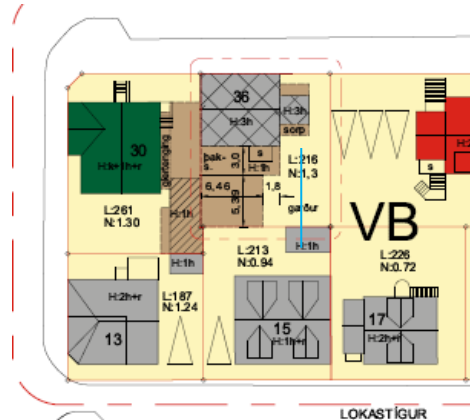


umsögn:

Þegar að tillagan var endurauglýst – var orðið við nokkrum af þeim athugasemdum og ábendingum sem höfðu borist með fyrri auglýsingu.



fyrri auglýsing



seinni auglýsing

Ný endurauglýst tillaga sýndi m.a. minna byggingarmagn (var 305m² en er skv. þessari tillögu 281m²), þá var geymsla og sorp fært nær götu og dregið var úr afnotafleti á þaksvölum. Jákvætt var tekið í breytingu á deiliskipulagi til að stækka megi verslunarrýmið á jarðhæð. Þá var jafnframt tekið jákvætt í að heimila kvisti og svalir á húsið en slíkar breytingar auka á gæði íbúðanna í húsinu. Ekki er heimilt að reka gistiheimili í húsinu skv. breytingu á AR 2010-2030 í febrúar 2018.

niðurstaða:

Það er mat skipulagsfulltrúa að umrædd breyting sé ekki til þess fallin að rýra gæði nærliggjandi byggðar og því er lagt til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.