

Afstöðumynd: 1:500

TÍMABUNDIN BREYTING Á NOTKUN ÚR SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI Í BÚSETUÚRRÆÐI

BYGGINGARLÝSING

A. ALMENNT
Laufásvegur 21-23, 101 Reykjavík
Landnúmer: L101984

Laufásvegur 19, 101 Reykjavík (áður bílskúrar)
Landnúmer: L197991

B. NOTKUN og starfsemi
Með byggingarleyfisumsókn þessari er óskað eftir tímabundinni breytingu á notkun húsnæðis við Laufásveg 21-23 og húshluta sem stendur á lóð Laufásvegar 19 úr skrifstofu- og íbúðarhúsnæði í búsetuúrræði.

Húsin við Laufásveg 21 og 23 voru upphaflega byggð í sitthvoru lagi en síðar sameinuð með tengibyggingu og nýtt fyrir skrifstofur bandarískra sendiráðsins. Síðar voru bílskúrar sem standa á lóðinni Laufásvegur 19 sameinaðir byggingunni og breytt í skrifstofur.

Með breyttri notkun verður húsið nýtt sem 3 íbúðir, sem opnað verður tímabundið á milli.

Sorpgeymsla verður í aflokuðu rými, þar sem áður var bílgeymsla syðst á lóðinni. Sameiginlegar hjólageymslur verða einnig fyrir innan sorpgeymslu í aflokuðu rými.

C. HEILDARSTÆRÐIR
Engar breytingar verða á ytra byrði. Birtar stærðir húsa við Laufásveg 21-23 skv. fasteignaskrá eru : 1.419 m ^{2} Húshluti sem stendur á lóðinni Laufásvegur 19 er 207,8 m ^{2}.

D. STÆRÐ LÓÐAR
Stærð lóðar Laufásvegur 21-23: 981 m ^{2}

E. BYGGINGAREFNI, ÚTVEGGJA, STEYPTRA INNVEGGJA OG ÞAKS
Botnplata, sökklar og útveggir eru úr járnbentri steinsteypu. Stigahús er einnig steinsteypt. Þak er uppstólað mænisþak byggt úr timbri ofan á steypta þakplötu.

F. FRÁGANGUR ÚTVEGGJA OG ÞAKS
Útveggir voru upphaflega steinaðir en hafa síðar verið málaðir. Ytra byrði verður ekki breytt.
Þak er hefðbundið uppstólað bárujárnsklætt og málað.

G. HANDRIÐ
Í stigahúsi er hefðbundið málmhandrið með pílárum og hvergi meira op en 89mm. Hæð stigahandriða í stigahúsi er 0,9 m. Handriðshæð á stigapalli á efstu hæð er 1,2m.
Hæð á svalahandriðum er 1,2 m.

H. KÓLNUNARTÖLUR
Heildarleiðnitap bygginganna er innan marka byggingarreglugerðar.
Lágmarks kólnunartölur helstu byggingarhluta eru:

Þak:	0,20 W/m2 K
Veggir:	0,40 W/m2 K
Gólf á fyllingu:	0,30 W/m2 K
Gluggar/hurðir, vegið meðaltal:	2,0 W/m2 K

I. GERÐ INNVEGGJA OG ÚTIHURÐA
Berandi innveggir eru steinsteyptir eða hlaðnir. Nýir innveggir verða hefðbundnir gipsveggir á blikk-/timburgrind einangraðir með steinull með rakavörðu gipsi í votrýmum.

J. KERFISLOFT OG KERFISGÓLF
Ekki eru kerfisloft eða kerfisgólf í byggingunni.

K. LAGNIR OG LOFTRÆSTING
Almennt verður núverandi lagnakerfi nýtt fyrir breytta notkun. Vatnsinntök eru í þar til gerðum inntaksrýmum og liggja þaðan að notkunarstað.

Byggingin er hituð með hefðbundnum miðstöðvarofnum.
Lagnaleiðir raflagna eru almennt innfelldar. Inntaksrými/tæknirými er í kjallara þar sem heimtaugar frá Veitum og fjarskiptafyrirtækjum koma inn.

L. BRUNAVARNIR

Farið hefur verið yfir teikningar af Laufásvegi 21-23 sem áður hýsti þandaríska sendiráðið á Íslandi. Sendiráðið samanstendur upphaflega af tveimur íbúðarhúsum sem síðar voru tengd saman. Húsið þjónaði sem sendiráð og skrifstofur en þó alltaf með íbúð/íbúðum fyrir starfsfólk líka.
Nú verða lagðar inn teikningar þar sem húsinu er skipt upp í þrjár íbúðir (notkunarflokki 3) þar sem í einföldu máli er litið til upphaflegu húsanna en „tengibyggingin “ tilheyrir annarri íbúðinni. Þriðja íbúðin er svo í því rými sem hýsti bílskúra og síðar skrifstofur, á einni hæð. Tekið er mið af kröfum byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði.

Íbúðirnar eru brunatæknilega aðskildar og krafa um EI 90 brunaskil og almennt engar hurðir á milli íbúða en á 2. hæð er tímabundin opnun á milli íbúða þ.e. EI2 60-CS200 brunahólfandi hurð. Lagt verður mat á núverandi brunahólfandi hurðir/öryggishurðir en þær eru ekki eftir Evrópu stöðlum heldur NFPA stöðlum og mun sterkari en þær kröfur sem við gerum almennt. Þessi rökstuðningur kemur í viðauka við greinargerð.

Byggingin er steinsteypt að mestu og mikið skipt upp í rými og voru töluverðar brunahólfanir í sendiráðinu. Hún er á 1 til 3 hæðum.

Í ljósi þess að húseigandi hyggst leigja ríkinu íbúðirnar svo hægt sé að hýsa flóttamenn til bráðabirgða (2 ár) eru lagðar til auknar brunavarnir innan íbúða. Þessar brunavarnir liggja í því að skilgreina hverja hæð sem sér brunahólf innan hverrar íbúðar. Þetta kallar á nokkrar nýjar eldvarnahurðir en þetta fyrirkomulag var aðeins að hluta til staðar í húsinu.
Skilgreindar hafa verið tvær óháðar leiðir frá hverri íbúð á hverri hæð. Jafnframt hefur verið bætt við flóttaleið út á þak á 3. hæð þar sem flóttaleið er yfir mörkum fyrir notkunarflokk 3. Þar fyrir utan verður fulldekkandi brunaviðvörunarkerfi sem fyrir var í húsinu yfirfarið og standsett. Kerfið er í samræmi við NFPA 72 og í góðu ásigkomulagi. Auk þess sem neyðarlýsing verður endurnýtt. Ekki er gert ráð fyrir að bæta við neinni neyðarlýsingu. Setja þarf upp leiðarlýsingu (út-merki) á mörgum stöðum og verður hún innan allra hæða svo auðvelt verði að finna leið út.

Leigusali leigir leigutaka (íslenska ríkinu) íbúðirnar þrjár í því ástandi sem þær eru og húsið almennt í dag, í brunatæknilegum skilningi, fyrir utan þær lagfæringar sem lýst er hér að ofan. Brunahólfun yfirfarin og aukin, flóttaleiðir yfirfarnar, brunaviðvörun yfirfarin og standsett, neyðarlýsing eins og í dag og leiðarlýsing uppfærð (út-ljósum bætt við á mörgum stöðum).

Leigutaki gerir svo viðbragðs- og rýmingaráætlun og metur jafnframt hversu margir geta búið í íbúðunum. Leigutaki metur þörf á sólarhringsvakt og skilgreinir hlutverk starfsmanna í neyðartilfellum.

Gert er ráð fyrir að leigutaki setji handslökkvitæki á hverja hæð við stigahús innan hverrar íbúðar. Í sumum tilfellum þarf tvö tæki per hæð í hverri íbúð.

M. HLJÓÐVIST
Á ekki við.

N. ÖRYGGISBÚNAÐUR
Tryggja skal að hitastig vatns við töppunarstaði fari ekki yfir 65 gr. á celsius. Það skal gert með viðurkenndum öryggisbúnaði neysluvatnskerfa, t.d. varmaskipti eða uppblöndunarloka.
Gler sem er nær jörðu en 60cm verður öryggigler

O. Tæknibúnaður
Fullgilt og yfirfarið brunaviðvörunarkerfi er í húsinu.

P. AÐGENGI/ALGILD HÖNNUN
Á ekki við.

Q. FRÁGANGUR LÓÐAR
Frágangur lóðar verður óbreyttur í núverandi mynd. Aðalinngangar eru frá gangstétt við Laufásveg. Skrúðgarður með grasi og gróðri er til suðurs sem íbúar hafa aðgengi að gegnum nokkra útganga.

R. Meðhöndlun sorps
Afmörkuð verður lokuð sorpgeymsla fremst í núverandi bílgeymslu syðst á lóðinni. Þar er rými fyrir 6x 660 ltr. sorpkör og möguleiki verður á flokkun sorps.

S. ANNAÐ
Byggingarhlutar (húseining, húshluti, byggingarhluti, s.s. gluggar, ofnar og fl.) sem framleiddir eru í verksmiðju eða á verkstæði og ætlað er ákveðið og sérhæft hlutverk í byggingunni skulu ávallt bera vottun samkv. byggingarreglugerð.

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN
e:		
d:		
c:		
b:		
a: Uppfærður kafli L um brunavarnir	1.des 2022	GE

Laufásvegur 19 og 21-23

101 Reykjavík

Afstöðumynd og byggingarlýsing

VERK 22-685

BLAÐ A100

REYKJAVÍK 29.nóv 2022

BREYTT 1.des 2022		BREYTING a	
HANNAÐ SHT/JEJ	TEIKNAÐ SHT	YFIRFARIÐ JEJ	
KVARÐI 1:500		BLAÐSTÆRÐ A1	
SAMÞYKKT [redacted]		HÖNNUNARSTJÓRI	

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a: Breytt votrými	1.des 2022	GE

Laufásvegur 19 og 21-23

101 Reykjavík

Grunnmynd 1. hæð

VERK 22-685

BLAÐ A101

REYKJAVÍK 29.nóv 2022

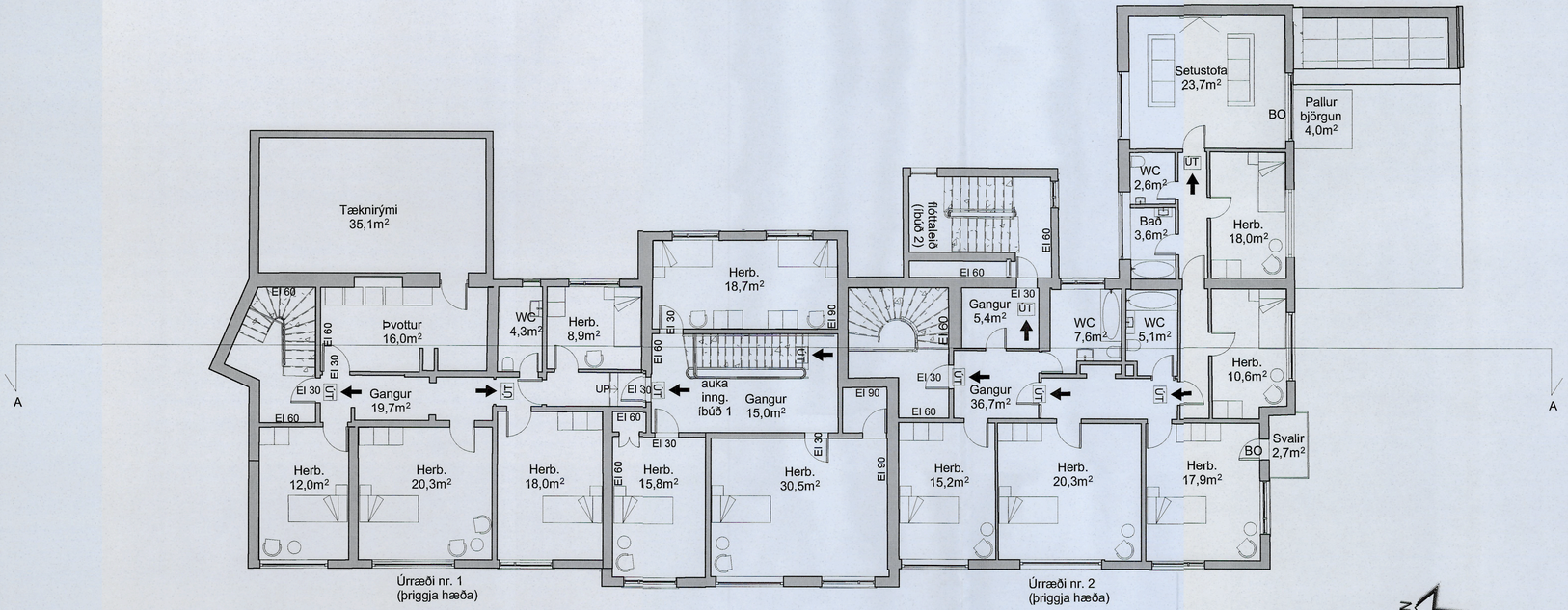
BREYTT 21.des 2022 | BREYTING a

HANNAÐ SHT/JEJ | TEIKNAÐ SHT | YFIRFARIÐ JEJ

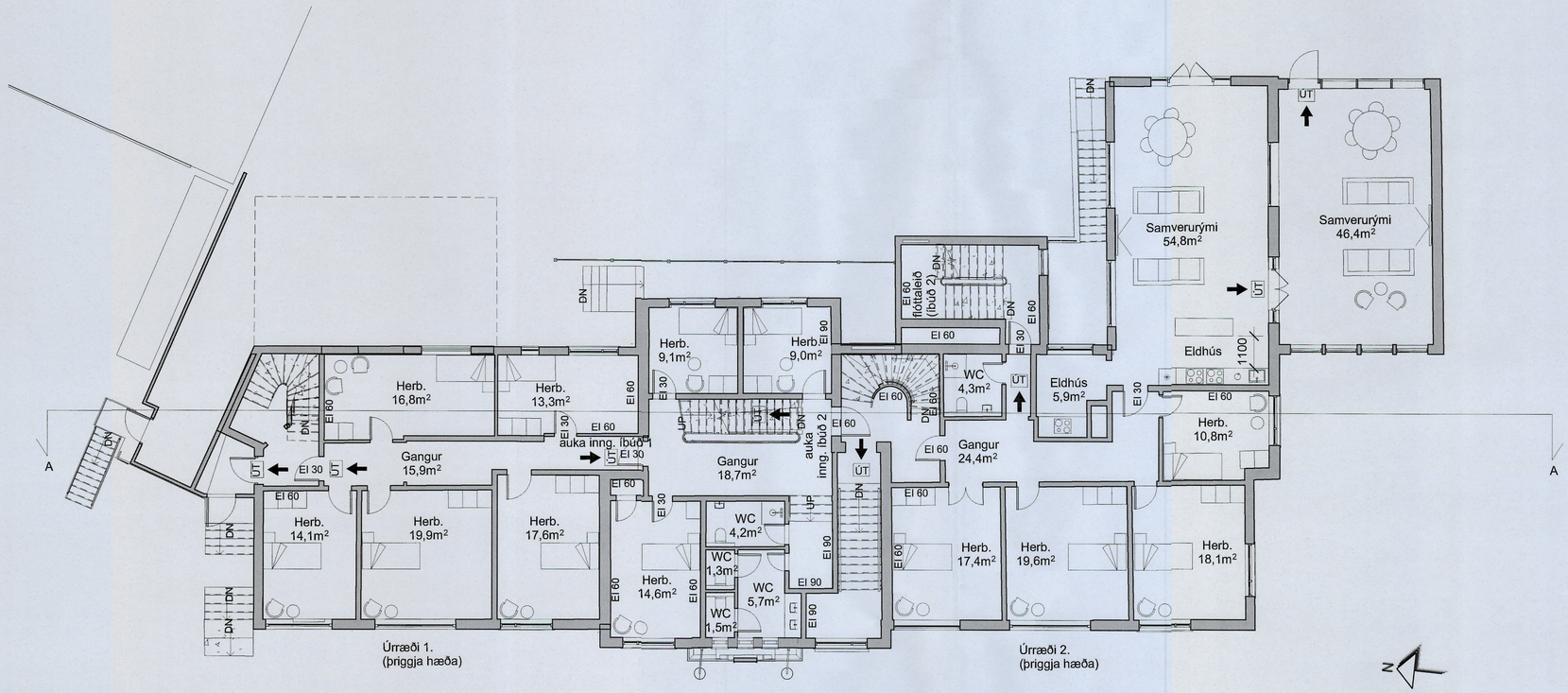
KVARÐI 1:100 | BLAÐSTÆRÐ A1

SAMÞYKKT [redacted] | HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



3.HÆÐ: 1:100



2.HÆÐ: 1:100

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a: Breytt votrými	1.des 2022	GE

Laufásvegur 19 og 21-23

101 Reykjavík

Grunnmynd 2. og 3. hæð

VERK 22-685

BLAÐ A102

REYKJAVÍK 29.nóv 2022

BREYTT 21.des 2022 | BREYTING a

HANNAÐ SHT/JEJ | TEIKNAÐ SHT | YFIRFARIÐ JEJ

KVARÐI 1:100 | BLAÐSTÆRÐ A1

SAMÞYKKT [redacted] | HÖNNUNARSTJÓRI

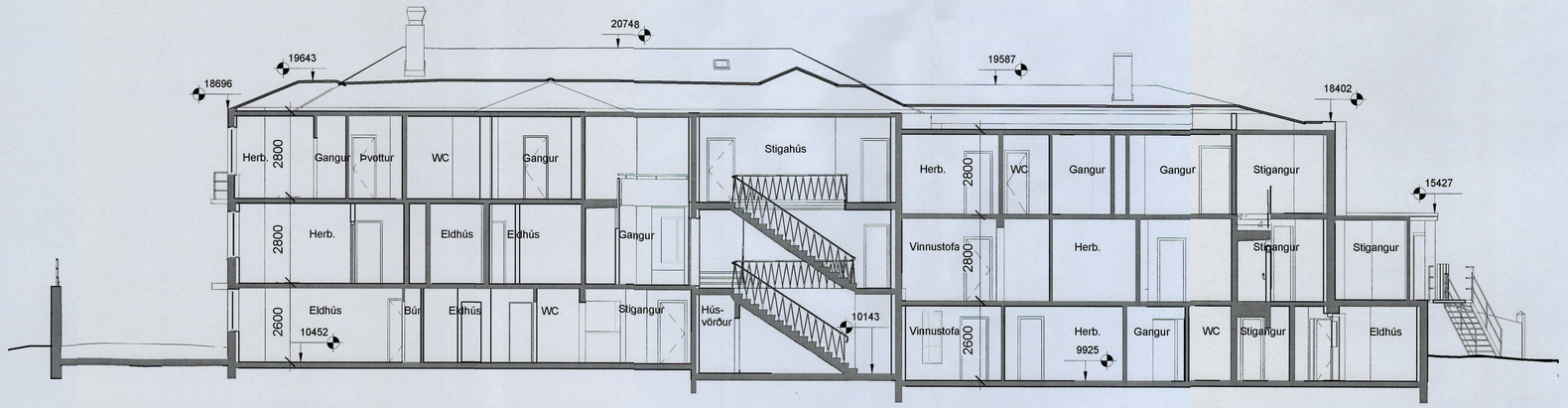
TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



ÚTLIT VESTUR



ÚTLIT AUSTUR



SNIÐ A-A

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

Laufásvegur 19 og 21-23

101 Reykjavík

ÚTLIT OG SNIÐ

VERK 22-685

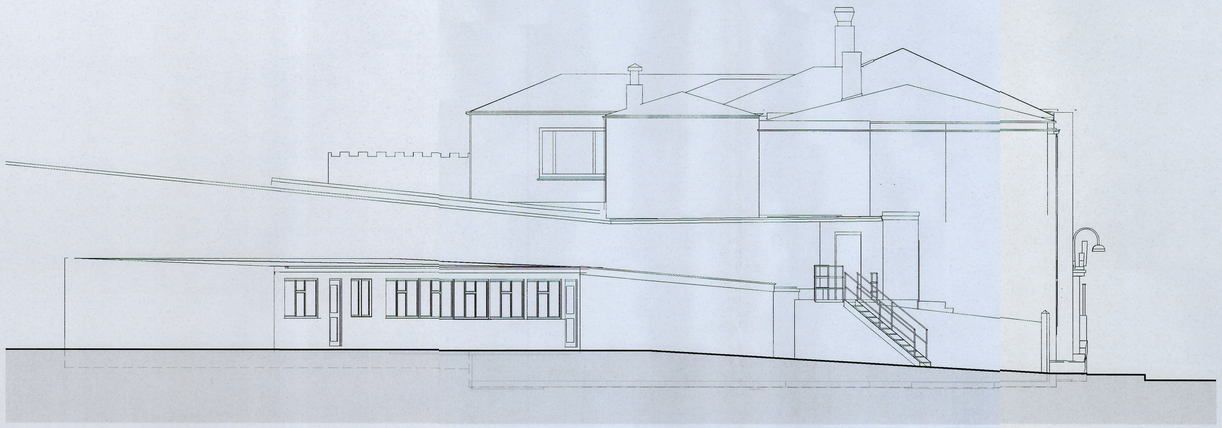
BLAÐ A103

REYKJAVÍK 29.nóv 2022

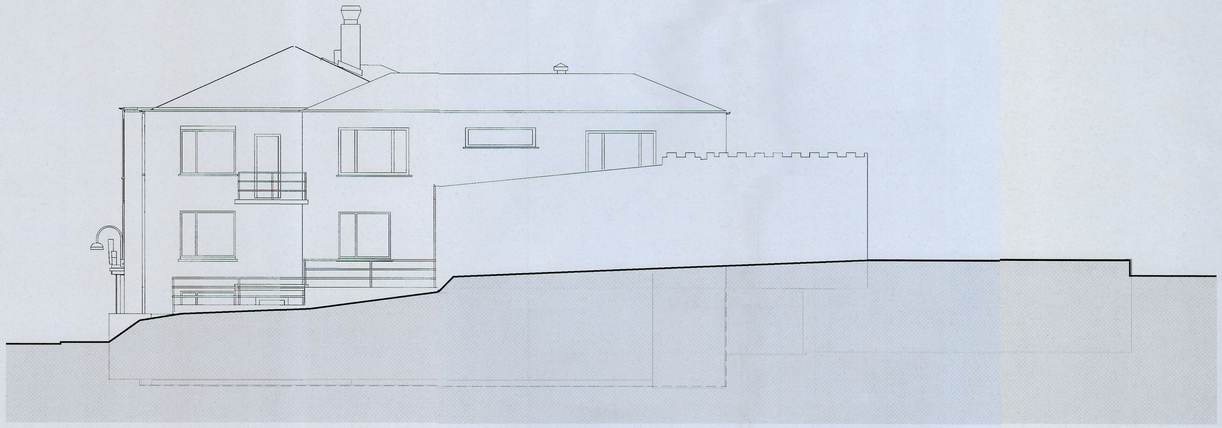
BREYTT		BREYTING	
HANNAÐ SHT/JEJ	TEIKNAÐ SHT	YFIRFARIÐ JEJ	
KVARÐI 1:100		BLAÐSTÆRÐ A1	
SAMÞYKKT		HÖNNUNARSTJÓRI	

[redacted]

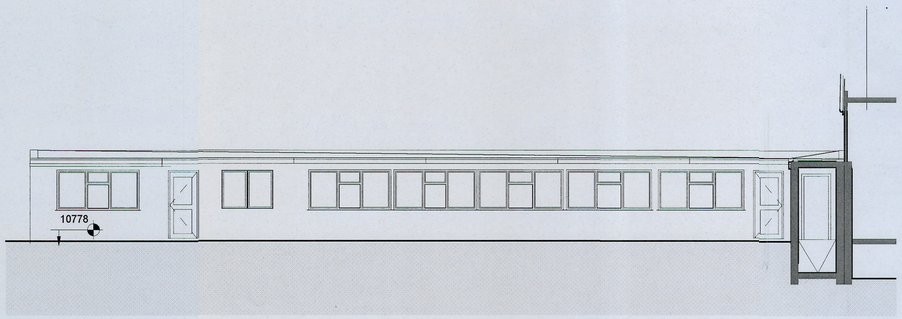
TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



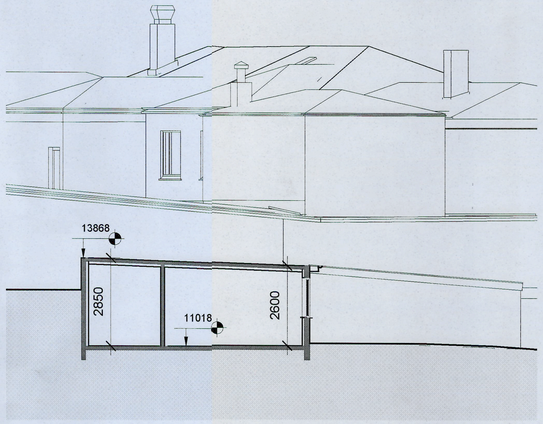
ÚTLIT NORÐUR



ÚTLIT SUÐUR



ÚTLIT VIÐ LAUFÁSVEG 19



SNIÐ B-B

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

Laufásvegur 19 og 21-23

101 Reykjavík

ÚTLIT OG SNIÐ

VERK 22-685

BLAÐ A104

REYKJAVÍK 29.nóv 2022

BREYTT		BREYTING
HANNAÐ SHT/JEJ	TEIKNAÐ SHT	YFIRFARIÐ JEJ
KVARÐI 1:100		BLAÐSTÆRÐ A1
SAMÞYKKT		HÖNNUNARSTJÓRI

[redacted]

TEIKNA

TEIKNISTOFA ARKITEKTA

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VIÐ MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is

USK Skipulag

Frá: Arnar [redacted]
Sent: mánudagur, 2. janúar 2023 10:14
Til: USK Skipulag
Efni: Laufásvegur 19, 21 og 23 - grenndarkynning

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag
Vildi byrja á að benda á að Laufásvegur 22A er er nú skráð einbýlishús á sér númeri. Húseigandi þar er Benedikt Erlingsson. Sé ekki 22A í lista yfir hagsmunaaðila.

En aðal erindið er ósk um nánari upplýsingar.
Skv. tillögunni er talað um þrjár íbúðir. Það virðast fáar íbúðir fyrir svo mikið rými svo fyrsta spurningin er hvort þarna verði einhvers konar heimavistarfyrirkomulag með sameiginlegri aðstöðu fyrir tiltekinn fjölda íbúa hverrar íbúðar.
Lykil upplýsingarnar sem vantar alveg í bæði uppdrætti og kynninguna til að geta afstöðu til hugmyndarinnar er hve margir íbúar er ráðgert að búi að hámarki á sama tíma á Laufásvegi 19-23 næstu tvö árin. Í hefðbundnu íbúðarhúsnæði er hægt að álykta slíkt af fjölda íbúða og herbergja í íbúð og í tilfelli hótela og gistiheimila er slíkt hluti af leyfi viðkomandi rekstrar en hér fylgja því miður engar upplýsingar um fjölda herbergja til búsetu. Því er spurt: Hve mörg íbúðaherbergi verða í hverri íbúðanna þriggja fyrir utan sameiginleg rými (eldhús, stofur, baðherbergi)? Þær upplýsingar hljóta að koma fram í nánari uppdráttum af íbúðunum sem fyrir liggja hjá byggingafulltrúa.
Í texta með uppdrætti er vísað til þess að leigutaki, þ.e. ríkið, meti þörf á sólarhringsvakt og skilgreini hlutverk starfsmanna í neyðartilfellum. Til grundvallar leigunni hljóta að liggja áætlanir um þjónustu og hvers eðlis hún á að verða. Því er farið fram á að Reykjavíkurborg afli upplýsinga um það hjá leigutaka hvort þarna verði sólarhringsvakt starfsfólks eða ekki.

Best væri ef hægt væri að bæta umbeðnum upplýsingum um annars vegar fjölda skipulagðra íbúðaherbergja í íbúðunum þremur og hámarks heildarfjölda íbúa á hverjum tíma inn á upplýsingasíðurnar sem vísað er til í bréfi til hagsmunaðila.
Út frá hagsmunum íbúa við götuna er nánast útilokað að taka afstöðu til þessarar hugmyndar nema þær upplýsingar liggi fyrir. Fjöldi sem komið er fyrir í hverri íbúð hefur mest áhrif á velferð og líðan þess flóttafólks sem á að njóta þjónustunnar og þar með einnig á þetta litla íbúahverfi í heild.

Með von um skjót viðbrögð.
Arnar Guðmundsson, íbúi á Laufásvegir 22

Frá: Arnar [redacted]

Sent: miðvikudagur, 25. janúar 2023 13:36

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Efni: Re: Athugasemd við tillögu um rekstur búsetuúrræðis að Laufásvegi 19-22

Endursent eftir prófarkalestur. Fyrir útgáfa athugasemdar var óyfirlesin.

Eftirfarandi athugasemdir eru byggðar á lýsingu á fyrirhugaðri notkunarbreytingu og teikningum framkvæmdaaðila, auk svara við óskum um upplýsingar sem fulltrúi umhverfis- og skipulagssviðs fékk frá leigutökum (sjá að neðan).

Í fyrsta lagi er óhjákvæmilegt að óska eftir að borgaryfirvöld úrskurði að bæði umfang starfseminnar (allt að 85 manns í búsetuúrræði í íbúðabyggð skv. svari leigutaka til borgarinnar) og eðli starfseminnar (staðfest 24 tíma öryggisgæsla í búsetuúrræðinu) falli tvímælalaust undir gildandi ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur þess efnis að breytingin verði ekki heimiluð nema að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Ákvæði Aðalskipulags um þetta efni eru afdráttarlaus og sett sérstaklega með tilliti til hagsmuna íbúa. Í því sambandi má benda á sem hliðstæðu bann við að gefa út ný leyfi til rekstrar gistiþjónustu við skilgreindar íbúðagötur, bann sem á m.a. við um Laufásveginn.

Í öðru lagi er ekki hjá því komist að gera alvarlegar athugasemdir við þær fyrirætlanir um búsetuskilyrði sem birtast í teikningum af íbúðunum þremur og óska eftir að umhverfis- og skipulagssvið rýni vandlega hvernig þær samrýmast þeim skilyrðum sem íbúðum er ætlað að uppfylla skv. reglugerðum sem settar eru til verndar framtíðar íbúum.

Þarna er gert ráð fyrir 7 til 14 íbúum í íbúð 3 í fyrrverandi bílskúrum, með aðeins einu salerni með einni sturtu í sama rými, gluggalausum eldhúskrók, engri setustofa og engri þvottaaðstöðu. Hér er miðað við að skv. svari leigutaka til borgarinnar verða íbúar í íbúum þremur alls 75-85 í samtals 40 herbergjum.

Íbúð 1 á að geta hýst 22 til 44 íbúa á þremur hæðum með einu 15,5 fm eldhúsi, engri setustofu og aðeins tveimur sturtum.

Í grein 6.7.1 í byggingarreglugerð segir m.a.: "Öll rými íbúða, sbr. 2. mgr., skulu vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Hönnuður skal rökstyðja skriflega að rýmið sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa."

Eðlilegt er að fá slíkan skriflega rökstuðning áður en heimilt er að bjóða upp á slíka búsetu.

Sé svar rekstraraðila að t.d. íbúar í bílskúrsíbúðinni noti setustofur í öðrum íbúðum bera teikningar með sér að leið þeirra þangað liggur fyrst í gegnum eigin eldhúskrók, gegnum eldhús íbúðar 1, eftir herbergjagangi, upp stiga upp á 2. hæð, eftir herbergjagangi gegnum eldvarnarhurð yfir í íbúð 2, eftir herbergjagangi hennar, gegnum eldhúskrók og þar inn í samverurýmin.

Nær sama leið er fyrir sömu íbúa í næstu sturtu ef eina snyrtingin í bílskúrunum er upptekin. Sú er á 2. hæð í íbúð 1, rétt við mörk íbúðar 2.

Enda væri eiginlega alveg fráleitt að hugmyndin sé sú að kynna formlega í texta skiptingu húsnæðisins í þrjár íbúðir en ætla í raun sameiginlega nýtingu allra íbúa allra íbúðanna á allri aðstöðu. Sú hugmynd að allt að 85 manneskjur, sem þekkjast flestar lítið sem ekkert, eigi að deila aðstöðu til að geyma og elda matvæli, snyrtingum og setustofum með öllum síbreytilega hópnum getur varla hlotið náð fyrir augum umhverfis- og skipulagssviðs. Ég get ekki einu sinni rifjað upp heimavist sem býður upp á slíkar aðstæður. Enda væri þetta þá með öllu hætt að vera þrjár íbúðir í nokkurri eðlilegri merkingu þess orðs. Og hætti þetta að vera hefðbundnar íbúðir til tímabundinnar nýtingar sem búsetuúrræði fyrir flóttafólk er ekki hægt að veita leyfi né samþykki með einfaldri hagaðilakynningu.

Að lokum:

Í kjölfar umræðu um aðbúnað erlends starfsfólks með búsetu í iðnaðarhúsnæði og vilja til að taka betur á móti flóttafólki, í bið eftir úrlausn sinna mála, vekja þessar fyrirætlanir vægast sagt áleitar spurningar, ekki síst fyrir borgaryfirvöld sem er ætlað að samþykkja þetta fyrirkomlag á búsetu. Áleitnust er spurningin: Hefði ekki mátt fjölga eiginlegum íbúðum og tryggja að hver íbúðaeining hefði eðlilegan aðgang að eldunar-, hreinlætis- og samveruaðstöðu? Mögulega þýddi það að rými á hvern íbúa yrði meira en 20-22 fermetrar með öllu en ávinningur fyrir íbúana sjálfa og nágrennið væri mikill.

Þótt um sé að ræða flóttafólk í tímabundnu úrræði réttlætir það ekki hvernig búsetuskilyrði sem er enda ljóst að dvöl margra verður lengri en ætlað er og líðan og aðbúnaður stórs hóps fólks í íbúðahverfi hefur áhrif á alla sambúðina sem við viljum að verði sem ánægjulegust.

Þetta mál þarf bæði formlega deiliskipulagsmeðferð og rýni út frá hagsmunum bæði tilvonandi íbúa í búsetúrræðinu og nýrra nágranna þeirra hér við þessa íbúðagötu.

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessarar athugasemdar.

Kv.

Arnar Guðmundsson, íbúi við Laufásveg 22.

From: Hrafnhildur Sverrisdóttir <Hrafnhildur.Sverrisdottir@reykjavik.is>

Date: Wed, 25 Jan 2023 at 09:42

Subject: RE: Laufásvegur 19, 21 og 23 - grenndarkynning - Ítrekun á ósk um upplýsingar

To: Arnar [redacted]

Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Sæll Arnar

Ég hef fengið svör við spurningum þínum frá Framkvæmdasýslu Ríkisins og Vinnumálastofnum.

Það munu verða 40 herbergi í húsinu, fyrir 75-85 umsækjendur um alþjóðlega vernd.

Sólahrings öryggisgæslu verður í húsinu svo það er ávallt öryggisvörður til staðar. Enn fremur setjum við um myndavélakerfi sem dekkar sameiginleg rými í því.

Vona að þetta svari spurningum þínum.

Með bestu kveðju

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

Sími: +354 411 1111

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: www.reykjavik.is/trunadur

USK Skipulag

Frá: Dóra Haraldsdóttir [redacted]
Sent: laugardagur, 28. janúar 2023 13:35
Til: USK Skipulag
Afrit: Filippía; Alda Björk Valdimarsdóttir
Efni: Athugasemdir vegna skipulagsbreytinga að Laufásvegi 19, 21 og 23.
Viðhengi: 326584365_635566524993729_4640978279927630708_n.jpg; Gudjon_BreftilBNAsendirads_0619.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl,

Eigendur og íbúar á Laufásvegi 19 vilja koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna nýs skipulags að Laufásvegi 19, 21 og 23 sem er í kynningu.

Fyrst viljum við koma því á framfæri að við höfum látið lögmann skoða réttmæti sölu lóðar á Laufásvegar 19 frá fasteigninni til sendiráðs Bandaríkjanna og er meðfylgjandi bréf í viðhengi sem sent var á sendiráð Bandaríkjanna en samkvæmt því teljum við að lóðin tilheyri réttarlega enn okkur. Eigendur eru að meta réttarstöðu sína í málinu.

Viðurkennd hlutdeild í baklóð
Við viljum koma á framfæri við borgina að það hefur valdið okkur miklum ama síðustu ár að hafa verið meinaður aðgangur að lóðinni af hálfu sendiráðs Bandaríkjanna. Nú síðast þar sem mikilvægt viðhald á húsinu var tafið vegna þess að okkur var meinaður aðgangur að baklóðinni. Við förum því fram á að Reykjavíkurborg viðurkenni að við eigum hlutdeild í lóðinni og tryggi að umgengisréttur okkar að henni geti ekki verið skertur, þrátt fyrir þá eignaskiptingu sem nú er og við teljum ólögmæta.

Sorptunnur fyrir Laufásveg 19
Þá viljum við að á nýju skipulagi verði tilgreindur varanlegur og ásættanlegur staður fyrir okkar sorptunnur inn á baklóðinni. Í mörg ár voru sorptunnur fasteignarinnar að Laufásvegi 19 án ásættanlegrar staðsetningar vegna annmarka sendiráðsins og voru því staðsettar við inngang á framhlið fasteignarinnar sem olli miklum ósóma að aðkomu eignarinnar og óhreinindum. Eftir að sendiráðið seldi eignina og opnað var inn á baklóðina hafa tunnurnar verið á baklóðinni. Við viljum fá það fest í nýju skipulagi að þær eigi sér tiltekinn stað inn á baklóðinni.

Vegna skipulags á Laufásvegi 21 og 23
Íbúar gera ekki athugasemd við að breyta eigi Laufásvegi 21 og 23 í búsetuúrræði fyrir flóttafólk en vilja fá nánari upplýsingar um hvernig því verður háttað og fá staðfestingu á því að staðið verði að því með sómasamlegum hætti. Að þarna verði fólk í mannsæmandi aðstæðum og sem fái þá aðstoð og aðstöðu sem það þarf. Við fögnum að fá þessa viðbót í mannflóruna sem er samfélaginu til bóta og auk þess sjálfsögð manngæska með tilliti til þeirra aðstæðna sem flóttafólk er að flýja. Við viljum samt fá staðfestingu á að þarna verði ekki hrúgað niður alltof mörgu fólki án umsjónar eða afskipta í illa hirt húsnæði sem er engum til farsældar; hvorki íbúum, nágrönnum né borginni.

Vegna skipulags bílskúra á Laufásvegar 19
Íbúar vilja bera fram áhyggjur sínar varðandi íbúð 3 sem verður samkvæmt skipulagi í bílskúrunum að Laufásvegi 19. Við teljum að þeir séu ekki hæfir til íbúðar. Við höfum tekið eftir því sem við teljum vera myglu á veggjum (mynd í viðhengi) sem virðist ekki hafa verið hreinsuð fyllilega heldur einungis klætt yfir með plötum og höfum við því áhyggjur af velferð komandi íbúa. Þessir bílskúrar voru auk þess aldrei ætlaðir til búsetu.

Þá höfum við áhyggjur af þeim mikla umgangi og ónæði sem hlýst af því að hafa marga íbúa í bílskúrunum sem mun auka umgang um baklóðina til muna. Íbúar að Laufásvegi 19 hafa nú þegar mátt hljóta mikinn ama og ónæði út af baklóðinni og eru því kvekktir fyrir nokkru sem gæti aukið þar á.
Þá teljum við viðbúið að fólk í þessum íbúðum freistist til að nota frekar okkar sorptunnur þar sem þær verða styttra frá heldur en þær sem ætlaðar eru þessum íbúðum. Sem mun þá annað hvort þýða að okkar sorp kemst ekki fyrir með tilheyrandi ama eða aukakostnaði fyrir okkur.

Þá bendum við á að þessir bílskúrar eru staðsettir á þeirri lóð sem eigendur eru að meta réttarstöðu sína á.

Eigendur og íbúar að Laufásvegi 19;
Alda Björk Valdimarsdóttir
Dóra Haraldsdóttir
Einar Gunnlaugsson
Filippía Elísdóttir
Guðlaug Gísladóttir, f.h. Auðrún ehf.
Guðni Elísson
Hafliði Þór Pétursson
Haraldur Þórarinsson
Hörður Arnarson
Snærós Vaka Magnúsdóttir

--
—

Sendiráð Bandaríkjanna
b.t. Frú Jill Esposito, starfandi sendiherra Bandaríkja Norður-Ameríku á Íslandi
Laufásvegi 21
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2019

Efni: Eignarréttarleg staða baklóðar að Laufásvegi 19, Reykjavík

Til LEX hefur leitað Laufásvegur 19, húsfélag, kt. 560899-2389, og falið undirrituðum að kanna eignarréttarlega stöðu baklóðar fasteignarinnar að Laufásvegi 19, Reykjavík, L197991, og gæta réttar húsfélagsins í því skyni.

Athugun mín á eldri eignarheimildum fasteignarinnar að Laufásvegi 19 og bæði eldri og yngri löggjöf um fjöleignarhús og lóðir þeirra hefur leitt í ljós líkur á því að baklóð fasteignarinnar tilheyri henni með réttu þrátt fyrir nýrri eignarheimildir þess efnis að baklóðinni hafi verið ráðstafað til utanríkisráðuneytis Bandaríkja Norður-Ameríku. Bréf þetta er því ritað til að koma á viðræðum milli umbj. míns og Sendiráðs Bandaríkjanna, kt. 551070-0189, f.h. Bandaríkja Norður-Ameríku, um framtíðarfyrirkomulag lóðarinnar. Sendiráðið er þinglýstur eigandi aðliggjandi lóðar að Laufásvegi 21, L101984, og baklóðar að Laufásvegi 19, F2006769.

I.

Samkvæmt afriti af afsalsbréfi frá árinu 1958 seldi Oddur Jónasson íbúð í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalsbréfinu segir að „hinni seldu íbúð [fylgi] hlutfallsleg eign í eignarlóð aðeins af þeirri lóð, sem húsið stendur á, þannig að undanskilin sölunni [sé] óbyggð baklóð, lóð sem bílskúrar standa á, svo og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi rétt til að hagnýta sér í framtíðinni þennan hluta lóðarinnar“. Samkvæmt afsalsbréfinu tilheyrði hinni seldu íbúð því ekki hlutdeild í baklóð hússins heldur aðeins hlutdeild í lóðinni undir húsinu sjálfu.

Árið 1958 var í gildi byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá árinu 1945. Samkvæmt 6. gr. hennar voru gerðar tilteknar kröfur um að hverju húsi sem ætlað væri fyrir íbúðir fylgdi tiltekin óbyggð lóð. Væri hæð hússins allt að 7 metrar mátti hluti óbyggðrar lóðar ekki vera minni en 50% af heildarlóðinni og fór sú stærð hækkandi eftir því sem hús væri hærra. Þá sagði í 9. gr. samþykktarinnar: „Ekki má skipta lóð eða húseign, nema hver hluti fullnægi ákvæðum byggingarsamþykktar, enda komi til samþykki byggingarnefndar“. Í samþykktinni voru því gerðar kröfur um að íbúðarhúsi fylgdi tiltekin óbyggð lóð auk þess að formlegt samþykki byggingarnefndar þurfti fyrir skiptingu lóðar.

Með sölu íbúðarinnar árið 1958 fólst í raun skipting hinnar óbyggðu lóðar á þann hátt að hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð var slitin frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð

á. Af 6. gr. byggingarsamþykktarinnar leiðir að ekki var heimilt að selja íbúðina að Laufásvegi 19 með þeim hætti að engin óbyggð lóð tilheyrði henni. Þá þurfti formlegt samþykki byggingarnefndar ef ætlunin var að skilja hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð á, enda væri þá um að ræða skiptingu lóðar, sbr. 9. gr. samþykktarinnar. Gagnaöflun umbjóðanda míns hefur ekki leitt í ljós upplýsingar um samþykki byggingarnefndar fyrir skiptingunni. Framangreind skilyrði byggingarsamþykktarinnar virðast því ekki hafa verið uppfyllt við útgáfu afsalsbréfsins árið 1958. Fyrirmæli afsalsbréfsins voru af þeim sökum andstæð þágildandi lögum. Því eru verulegar líkur á að baklóðin hafi á því tímamarki enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19 og hver íbúð hafi átt hlutfallslegt tilkall til baklóðarinnar.

Alls voru 9 bílskúrar byggðir á baklóðinni árið 1964. Þá liggja fyrir upplýsingar um að allar íbúðir að Laufásvegi 19 hafi verið seldar án hlutdeildar í baklóðinni.

Með erfðaafsali fyrir dánarbú fyrrnefnds Odds Jónassonar, dags. 29. nóvember 1982 urðu Matthías Einarsson, Ingibjörg Matthíasdóttir, Matthías Matthíasson og Ragnhildur Matthíasdóttir eigendur að „fasteignunum nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík“. Kom fram að hið afsalaða væri íbúðar-, verslunar og skrifstofuhúsnæði, geymslur og eignarlóð. Þá kom fram að undanskilin væri íbúð á 4. hæð í húseigninni nr. 17 sem sögð var hafa fallið til Odds Daníelssonar skv. sérstöku erfðaafsali.

Samkvæmt uppboðsafsali frá 21. desember 1990 urðu Ingibjörg Matthíasdóttir, Ragnhildur Matthíasdóttir og Matthías Matthíasson eigendur að hluta Matthíasar Einarssonar í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalinu kemur hins vegar ekki fram hver hluti Matthíasar var í húsinu á þeim tíma. Samkvæmt afsali frá 8. júní 1995 seldi Ingibjörg Matthíasdóttir utanríkisráðuneyti Bandaríkjanna níu bílskúra á lóðinni ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum sem bílskúrarnir stóðu á og óbyggð eignarlóðarréttindi (346 fermetrar). Samkvæmt uppdráttum sem fylgdu afsalinu sést að um er að ræða alla baklóð Laufásvegar 19.

Á þeim tíma sem síðastgreind sala til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna fór fram gilti skipulagsreglugerð nr. 177/1992. Samkvæmt 5.6.1 gr. hennar var óheimilt á þeim tíma að skipta landi eða lóð nema með samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar, enda væri skipting í samræmi við skipulag. Þar að auki höfðu lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús tekið gildi 1. janúar 1995. Í lögunum var kveðið á um að réttindi og skyldur eigenda, svo sem sameign þeirra, væri órjúfanlega tengd séreignum og yrði ekki frá þeim skilin, sbr. 4. mgr. 10. gr. laganna. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna féll lóð fjöleignarhúss undir sameign hennar. Þar að auki var kveðið á um að sameign fjöleignarhúss yrði ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur væru því samþykkir, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 2. tölul. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna.

II.

Framangreind athugun bendir til þess að frá árinu 1958 og til ársins 1995 hafi baklóð Laufásvegar 19 enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19. Ingibjörgu Matthíasdóttur, sem eigandi að hlutdeild í sameiginlegri baklóð, hafi því verið óheimilt að ráðstafa allri baklóðinni til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna. Til þess hefði hún þurft samþykki

allra eigenda íbúða í húsinu sem og samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Ingibjörg hafði aðeins heimild til að ráðstafa sínum eigin séreignarhlut í fasteigninni ásamt hlutdeild í sameign hússins.

Afleiðingar þessa yrðu að öllum líkindum þær að baklóðin teldist enn í dag í óskiptri sameign eigenda fasteignarinnar, s.s. ef á álitaefnið reyndi fyrir íslenskum dómstólum. Í þessu sambandi er rétt að benda á að samkvæmt 1. mgr. 77. gr. laga nr. 26/1994 skulu samningsákvæði þinglýstra samninga, sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna og fara gegn ófrávíkjanlegum ákvæðum þeirra, víkja fyrir þeim lagaákvæðum. Þar sem ráðstöfun á sameign fjöleignarhúss krefst samþykkis allra eigenda í fjöleignarhúsi eru líkur að sú regla laganna myndi gilda framar ákvæðum afsalsins frá 1958 um skiptingu lóðarinnar.

III.

Í ljósi alls framangreinds óskar umbj. minn eftir því við Sendiráð Bandaríkjanna að gengið verði til viðræðna við hann um eignarréttarlegt fyrirkomulag baklóðarinnar til framtíðar. Telur umbj. minn að viðeigandi skjöl og réttarheimildir styðji að félagsmenn hans eigi enn í dag eignarrétt að lóðinni. Leggur umbj. minn því til að aðilar ræði um skiptingu baklóðarinnar í samræmi við þær heimildir þannig að baklóðin muni til framtíðar tilheyra fasteigninni að Laufásvegi 19.

Það er von umbjóðanda míns að hægt verði að leysa farsællega úr þessum málum. Óskað er viðbragða af hálfu sendiráðsins fyrir þann **1. ágúst 2019**. Umbj. minn áskilur sér allan rétt til að halda uppi kröfum um eignarréttindi félagsmanna sinna, hvort sem er fyrir opinberum yfirvöldum eða dómstólum.

Virðingarfyllst,

_____

Guðjón Ármannsson, lögmaður



USK Skipulag

Frá: Guðrún Erla Geirsdóttir [redacted]
Sent: sunnudagur, 29. janúar 2023 21:32
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd vegna hugmynda um breytingu á Laufásvegi 21-23.

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Reykjavík 28. Janúar 2023.

Undirrituð mótmælir tillögu að breyta fyrrum Bandarískа sendiráðinu, að Laufásvegi 21-23 - ekki í hefðbundnar fullbúnar íbúðir fyrir þau sem hér leita hælis - heldur eigi að skipta eigninni (um 1300 ferm.) í þrjár einingar með 40 herbergjum fyrir allt að 85 manns, með sólahringsgæslu. Samkvæmt teikningum eru einingarnar þrjár með óviðunandi snyrti- og eldunaraðstöðu og hluti þeirra með svefnaðstöðu í bílskúrum!! Ekki er hægt að skilgreina slíkt sem annað en flóttamannabúðir - þó nefnt sé ,,búsetuúrræði´´ til að villa um. Að ætla flóttafólki að búa við þessar ömurlegu aðstæður (sem engum dytti í hug að bjóða íslendingum) er hörmuleg vanvirða við fólkið. Og auk þess samræmist það ekki ákvæði aðalskipulags Reykjavíkur um íbúðabyggð.

Ákvæðið í aðalskipulagi er án efa sett til að vernda hagsmuni íbúa. Fullvíst er að mikill munur er á umgangi á gangstéttum hvort um er að ræða hefðbundnar íbúðir eða flóttamannabúðir þar sem miklu fleira fólk mun hírast en nokkur staðar í íbúðabyggð Borgarinnar. Sem dæmi má nefna að hér handan götunnar- á Laufásvegi 20 - í fjögra íbúða húsi (samtals um 400 ferm.) búa 10 manns. Það er í samræmi við íbúafjölda pr fermetra í þessu þéttbýlasta hverfi Borgarinnar. Miðað við það ættu 33, en ekki 85, að búa í húsnæðinu. Varðandi umgang þá bý ég á fyrstu hæð (götuhæð) með svefnherbergisglugga við gangstéttina - því skiptir miklu máli hve margir búa í næsta nágrenni og hvers konar starfsemi er þar. Líklegt er að í skammtíma húsnæði ætlað flóttamönnum sé fólk að koma og fara á ólíklegustu tímum - í samræmi við að flugvélar koma og fara af landinu á öllum tímum sólarhrings. Varað er við að Reykjavíkurborg heimili breytingar á umræddu ákvæði aðalskipulags. Minnt er á að fyrir nokkrum árum, er svo kölluð airbnb lög tóku gildi, kynntu embættismaður og kjörinn fulltrúi, á opnum fundi Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur, að með nýjum reglum Borgarinnar um skammtímaleigu í íbúðahverfum væri lokað fyrir að heimildir fengjust fyrir nýjum gistiheimilum í hverfinu nema í örfáum götum og var Laufásvegurinn ekki þar á meðal.
Ég hef búið hér í fjóra áratugi og í sátt við sendiráðið handan götunnar þar til árásin var gerð á Tvíburaturnana. Eftir það breyttist mikið t.d. voru á tímabil þungvopnaðir verðir á gangstéttinni, fólk hrakið burt með offorsi og ýmislegt annað miður skemmtilegt gekk á. Það var því okkur nágrönnunum mikið gleðiefni að frétta að sendiráðið færi úr húsinu og breyta ætti því í íbúðir. Að samaskapi erum við slegin yfir tillögu Ríkisins að setja þar upp flóttamannabúðir fyrir fjölda fólks og það með óviðunandi aðstöðu - slíkt á ekki að koma til greina í okkar ríka samfélagi.
Með vinsemd og virðingu
Guðrún Erla Geirsdóttir [redacted]
[redacted]

Laufásvegi 20, 101 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: bjorn hardarson [redacted]
Sent: sunnudagur, 29. janúar 2023 22:46
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli við að alltof margir eigi að búa á Laufásvegi 21 til 23

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Ég Björn Harðarson [redacted] eigandi kjallaraíbúðar á Laufásvegi 20 mótmæli að hýsa eigi á Laufásvegi 21 til 23 allt að 85 manns í þrem íbúðaeIningum àn fullnægjandi hreinlætisaðstöðu, margra eldhüsa og nægilega margra setu- og borðstofa og að nota eigi gamla bílskúra sem svefnherbergi. Auk þess er hvorki garður við húsið eða svalir á því. Húsið sem er um þúsund fermetrar er allt oflítið fyrir allan þennan fjölda enda þekkist ekki að svo margir sèu í ekki stærra húsnæði. Hvorki er svo þröngt á heimavist um né öldrunarheimilum og þar eru nú gerðar kröfur um einstaklings herbergi og sér baðherbergi og algengt að ekki fleiri en 4 til 6 deili eldhúsi.
Auk þess hefur mér verið sagt að þetta íbúðaúrræði eigi að vera með sólarhrings gæslu og að bæði fjöldi íbúa í hverri íbúðareiningu og gæslan brjóti í bága við kafla 3,4 í deiliskipulagi. Sè það rètt getur ekki komið til greina að borgin leyfi þetta.

USK Skipulag

Frá: Elena Pétursdóttir [redacted]
Sent: sunnudagur, 29. janúar 2023 23:20
Til: USK Skipulag
Efni: Laufásvegur 19-23, athugasemdir

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Sæl,

Við sem eigendur íbúðar að Laufásvegi 18A þá langar mig að koma með athugasemdir varðandi kynningu vegna fyrirhugaðs reksturs Framkvæmdasýslu ríkisins og Vinnumálastofnunar á búsetuúrræði á Laufásvegi 19 til 23.

Það er ekki boðlegt að bjóða fólkinu sem býr í og á íbúðir á Laufásvegi upp á það að tæplega hundrað manns mun flytja í götuna aukalega við íbúana í miðju íbúðahverfi. Húsnæði sem þessu fylgir mjög mikið ónæði fyrir aðra íbúa götunnar og lækkar verð fasteigna.

Í kjölfar umræðu um aðbúnað erlends starfsfólks með búsetu í iðnaðarhúsnæði vekja þessar fyriráætlanir spurningar, ekki síst fyrir borgaryfirvöld sem er ætlað að samþykkja þetta fyrirkomulag á búsetu. Hefði ekki verið eðlilegra að búseta flóttafólks væri ekki skrifstofuhúsnæði í miðri íbúðabyggð? Það gefur auga leið að þetta er engan veginn í lagi, að ætlunin sé að troða 85 manns í þetta húsnæði er algjörlega galið.

Við harðlega mótmælum þessum fyriráætlunum sem eigendur að íbúð á Laufásvegi 18A.

Kveðja
Elena K. Pétursdóttir
Þorvaldur Magnússon

Reykjavík

Reykjavík 16.02.2023 (HS)

Mál: Laufásvegur 19 og 21-23 - byggingarleyfisumsóknir

Þar sem um samliggjandi lóðir er að ræða voru byggingarleyfisumsóknirnar grenndarkynntar saman. Í allt bárust 5 athugasemdir.



Grenndarkynningar voru sendar á þær lóðir sem eru merktar með rauðum punkti.



Einstaklingar sem búa á eða eiga húsnæði á lóðum merktum með gulum punkti gerðu athugasemdir

Laufásvegur 19 - tímabundin breyting - búsetuúrræði

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. desember 2022 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta búsetuúrræði í mhl. 02 og mhl. 03 á lóð nr. 19 við Laufásveg.

Laufásvegur 21-23 - tímabundin breyting - búsetuúrræði

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. desember 2022 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta búsetuúrræði í íbúðar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 21-23 við Laufásveg.

Erindin voru grenndarkynnt frá 29. desember 2022 til og með 30. janúar 2023.
Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Arnar Guðmundsson dags. 2. og 25. janúar 2023,
- eigendur og íbúar að Laufásvegi 19; Alda Björk Valdimarsdóttir, Dóra Haraldsdóttir, Einar Gunnlaugsson, Filippía Elísdóttir, Guðlaug Gísladóttir, f.h. Auðrún ehf., Guðni Elísson, Hafliði Þór Pétursson, Haraldur Þórarinsson, Hörður Arnarson og Snærós Vaka Magnúsdóttir, dags. 28. janúar 2023, Guðrún Erla Geirsdóttir, dags. 29. janúar 2023,
- Björn Harðarson, dags. 29. janúar 2023, og
- Elena K. Pétursdóttir og Þorvaldur Magnússon, dags. 29. janúar 2023.

Að lokinni yfirferð athugasemda og ábendinga hafa þær verið flokkaðar efnislega í meginatriðum eftirfarandi sundurliðun:

- ósamræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- grenndaráhrif.
- óviðunandi aðstaða fyrir íbúa í Laufásvegi 19 og 21-23.
- eignarréttur á lóð númer 19 við Laufásveg.

- óheimil starfsemi í íbúðarbyggð
- skammtímaleiga einungis heimil við aðalgötur

Óheimil starfsemi í íbúðarbyggð

Gerðar voru athugasemdir um að starfsemi sem þessi er ekki heimil í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Svar við athugasemdum

Byggingarleyfisumsókn felur í sér að notkun húsbyggingar er breytt, þ.e. atvinnuhúsnæði er breytt í íbúðarhúsnæði. Umrædd húsbygging er á svæði íbúðarbyggðar (ÍB) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og því er slík notkunarbreyting heimil. Um er að ræða íbúðarhúsnæði sem verður tímabundinn dvalarstaður umsækjenda um alþjóðlega vernd hér á landi á meðan þau bíða úrlausna umsóknar sinnar hjá íslenskum stjórnvöldum.

Í grenndarkynntri byggingarlýsingu er talað um „*búsetuúrræði*“ sem er ef til vill villandi, í ljósi þess hvernig ***sérstök*** búsetuúrræði eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (sbr.kafli 3.4.), en þar er fjallað um fatlað fólk, heimilislausa eða hópa með sérstakar húsnæðis- eða þjónustuþarfir. Hér er um að ræða húsnæði sem mætti líkja við námsmanníbúðir, þar sem íbúar deila með sér eldhúsi og setustofum og eru tímabundið dvalarstaður fólks, í þessu tilviki fólk sem hefur sótt um alþjóðlega vernd á Íslandi. Í byggingarlýsingu er einnig talað um „*sólarhringsvakt*“ og þá er átt við að á staðnum verði húsvörður. Hér er ekki um að ræða öryggisgæslu, heldur verður Vinnumálastofnun með starfsmann á svæðinu allan sólarhringinn sem er íbúum til taks ef þörf er á. Sá starfsmaður er einnig tengiliður íbúa við aðra starfsmenn stofnunarinnar og aðra hlutaðeigandi aðila utan húsnæðisins.

Umrædd áform samræmast þannig meginmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 í húsnæðismálum og um landnotkun á svæðum íbúðarbyggðar (ÍB) og einnig þeim sérákvæðum sem gilda um landnotkunarflokkinn. Í markmiðum um íbúðarbyggð kemur fram að leitast „*verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir **alla félagshópa***.“ Ennfremur segir að tryggt „*verði að hvers konar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.*“ Í skilgreiningu landnotkunar íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sbr. einnig skilgreining skipulagsreglugerðar, segir: „*Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.*“ Með íbúðarhúsnæði er átt við „*Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði.*“ Í skilgreiningunni segir ennfremur að innan íbúðarbyggðar megi „*gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar)*“. Skilgreining íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er þannig í grunninn víð og heimilar húsnæðislausnir og úrræði fyrir alla félagshópa, auk þess sem almenn samfélagsþjónusta er heimil og önnur þrifaleg atvinnustarfsemi.

Niðurstaða

Samkvæmt ofangreindu eru umrædd áform í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, bæði hvað varðar meginmarkmið og sértæk ákvæði sem gilda um íbúðarbyggð. Texta í byggingarlýsingu þarf að uppfæra til samræmis við þá lýsingu sem kemur frá Vinnumálastofnun.

Skammtímaleiga

Gerðar voru athugasemdir um að gististaðir væru ekki heimilir innan íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 nema við aðalgötur. Laufásvegur er ekki aðalgata.

Svar við athugasemdum

Rétt er að Laufásvegur er ekki aðalgata og að aðrir gististaðir, en í flokki 1, eru ekki heimilir innan íbúðarbyggðar nema við aðalgötur. En hér er ekki um að ræða gististað heldur tímabundna búsetu fólks, svo ákvæðið á ekki við.

Niðurstaða

Athugasemdir hafa ekki áhrif á erindið.

Grenndaráhrif

- Ónæði og áreiti
- Lækkun á verði fasteigna

Ónæði og áreiti

Gerðar voru athugasemdir vegna ónæðis og áreitis vegna starfsemi í húsinu, t.d. um að verið fólk væri að koma og fara á öllum tímum sólarhringsins, rútur á svæðinu og vegna þess fjölda sem kemur til með að búa í húsinu.

Svar við athugasemd

Þau svör hafa fengist hjá Vinnumálastofnun að nýir íbúar hússins muni koma þangað á þeim tíma sem telst vera dagvinnutími. Utan þess tíma er ekki gert ráð fyrir að umgangur vegna íbúa þar verði meiri en ef það væri skilgreint sem íbúðir.

Rútur hafa ekki heimild til þess að keyra um svæðið svo þær verða ekki notaðar til þess að koma með fólk eða sækja það.

Það er ekki skipulagsatriði hvað búa margir í íbúðarhúsnæði. Og almennt eru ekki takmarkanir á þann fjölda sem býr hverju sinni í íbúðarhúsnæði svo framarlega sem húsnæðið uppfyllir lagalegar kröfur um brunavarnir og hollustuhætti. Væri umsóknin um hefðbundnar íbúðir eða námsmannaíbúðir gætu jafn margir búið þar og gert er ráð fyrir í erindinu, jafnvel fleiri.

Niðurstaða

Athugasemdir hafa ekki áhrif á erindið.

Lækkun á verði fasteigna

Gerðar voru athugasemdir þar sem fullyrt var að fasteignir í götunni myndu lækka í verði.

Svar við athugasemd

Telji aðili að niðurstaða grenndarkynningar leiði til tjóns getur sá hinn sami beint skaðabótakröfu að sveitarstjórn í samræmi við skipulagslög.

Niðurstaða

Athugasemdir hafa ekki áhrif á erindið.

Óviðunandi aðstaða fyrir íbúa í Laufásvegi 19 og 21-23.

Gerðar eru athugasemdir um að húsnæðið sem um ræðir sé í slæmu ástandi, þar séu of margar manneskjur, og hreinlætis- og eldhúsaðstaða sé ekki í lagi.

Svar við athugasemd

Tekið er undir með athugasemdum um að hlúa þurfi vel að íbúum húsnæðisins og mikilvægt sé að

húsnæðið uppfylli kröfur sem almennt eru gerðar á Íslandi.
Gert er ráð fyrir að hýsa allt að 80 einstaklinga hverju sinni að því gefnu að öllum kröfum um aðbúnað, heilbrigði og hollustuhætti sé fylgt. Húsnæðið hefur verið skoðað af slökkviliði höfuðborgarsvæðisins með tilliti til brunavarna og er niðurstaðan sú að allt að 85 manns geti búið í umræddum húsum.
Gert er ráð fyrir að meðal dvalartími fólks verði 6 mánuðir. Sumir dvelja skemur en aðrir lengur. Sameiginlegar eldunaraðstöður verða í húsnæðinu en aðstaða til að matast verður í stærri rýmum og inn á herbergjum viðkomandi. Þá verður einnig sameiginleg þvottaaðstaða. Vinnumálastofnun útvegar íbúum allan nauðsynlegan búnað til að halda látlaust heimili á meðan dvöl þeirra stendur í húsnæðinu.
Lagt er til að byggingarfulltrúi óski eftir aðkomu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um útfærslu á húsnæðinu áður en byggingarleyfi er samþykkt og um úttekt á því áður en íbúar flytja þar inn.

Niðurstaða

Athugasemdir hafa ekki áhrif á erindið. Lagt er til að byggingarfulltrúi óski eftir aðkomu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um útfærslu á húsnæðinu áður en byggingarleyfi er samþykkt og um úttekt á því áður en íbúar flytja þar inn.

Eignarréttur á lóð númer 19 við Laufásveg

Í athugasemdum húseigenda að Laufásvegi 19 kemur fram að vafi leikur á lögmæti á sölu lóðarinnar árið 1995 og reynt hafi verið að ná samkomulagi við bandaríska sendiráðið árið 2019 um frágang og skiptingu á lóðinni.

Svar við athugasemd

Reykjavíkurborg hefur ekki vald til að úrskurða um hver eigi lóðina eða hvernig eignarskiptum er háttað. Það er í höndum byggingarfulltrúa að kanna þessi atriði þegar byggingarleyfisumsókn verður afgreidd eftir grenndarkynningu.

Niðurstaða

Skipulagslega er ekki gerð athugasemd við að bílskúrum verði breytt í tímabundið dvalarrými. Eins og áður segir er það í höndum byggingarfulltrúa að kanna gögn áður en byggingarleyfi er afgreitt.

Samantekt

Breyting á notkun húsnæðis að Laufásvegi 19, 21-23 er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Lagt er til að byggingarfulltrúa verði heimilt að gefa út byggingarleyfi fyrir breytingu á notkun húsnæðis að Laufásvegi 21-23, með þeim skilyrðum sem eru talin upp hér að framan. Byggingarfulltrúi skoðar þær ábendingar sem fram koma við lóð vegna Laufásvegs 19 við afgreiðslu erindisins.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjór
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur