



Reykjavík 11.06.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 10. júní 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Ártúnshöfði, austurhluti

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulaginu "Ártúnshöfði - Eystri" vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 3 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 21. febrúar 2020. Tillagan var auglýst frá 31. mars 2020 til og með 12. maí 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir/ábendingar: Róbert Örn Albertsson dags. 15. apríl 2020, Sölvi Sigurjónsson dags. 15. apríl 2020, Kristján Lindberg Björnsson dags. 16. apríl 2020, Guðrún Drífa Hólmgeirsdóttir f.h. Kaffitárs ehf. dags. 17. apríl 2020, Elías Gíslason, Guðmundur Gunnlaugsson, Pétur Jónsson, Náttúrulækningastofa Matthildar, Sjúkraþjálfun Ártúnshöfða og Sveinbjörn Jakobsson dags. 29. apríl 2020, Elías Gíslason dags. 7. maí 2020, Þórður R. Magnússon dags. 11. maí 2020, Stefán S. Gunnarsson dags. 11. maí 2020, G. Sigríður Samúelsdóttir dags. 11. maí 2020, Vignir Þór Stefánsson dags. 11. maí 2020, Ingi Kári Loftsson dags. 12. maí 2020, Jón Kristinn Jónsson og Sesselja Ingólfssdóttir dags. 11. og 12. maí 2020, Ólafur Jónsson dags. 11. maí 2020, Pétur Jóhannesson dags. 12. maí 2020, Einar S. Hálfánarson dags. 12. maí 2020, Árni Guðmundsson dags. 12. maí 2020, Sif Jónsdóttir og Björn Finnbogason dags. 12. maí 2020, Páll Fannar Einarsson dags. 12. maí 2020 og Guðrún Karlsdóttir. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Berglindi Gunnarsdóttur dags. 20. maí 2020 og Magnúsi Óskarssyni hrl. f.h. Vélvíkur ehf. dags. 27. maí 2020. Einnig er lögð fram umsögn íbúaráðs Grafarvogs dags. 12. maí 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020.

Samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Dregist hefur úr hömlu að koma upp búsetuúrræðum fyrir húsnæðislaust fólk sem borgin hefur ráðist í. Mikilvægt er að búsetuúrræði séu í sem mestri sátt við íbúa. Ekki er gert ráð fyrir búsetu samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þá er óljóst hversu tímabundið þetta úrræði verði.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

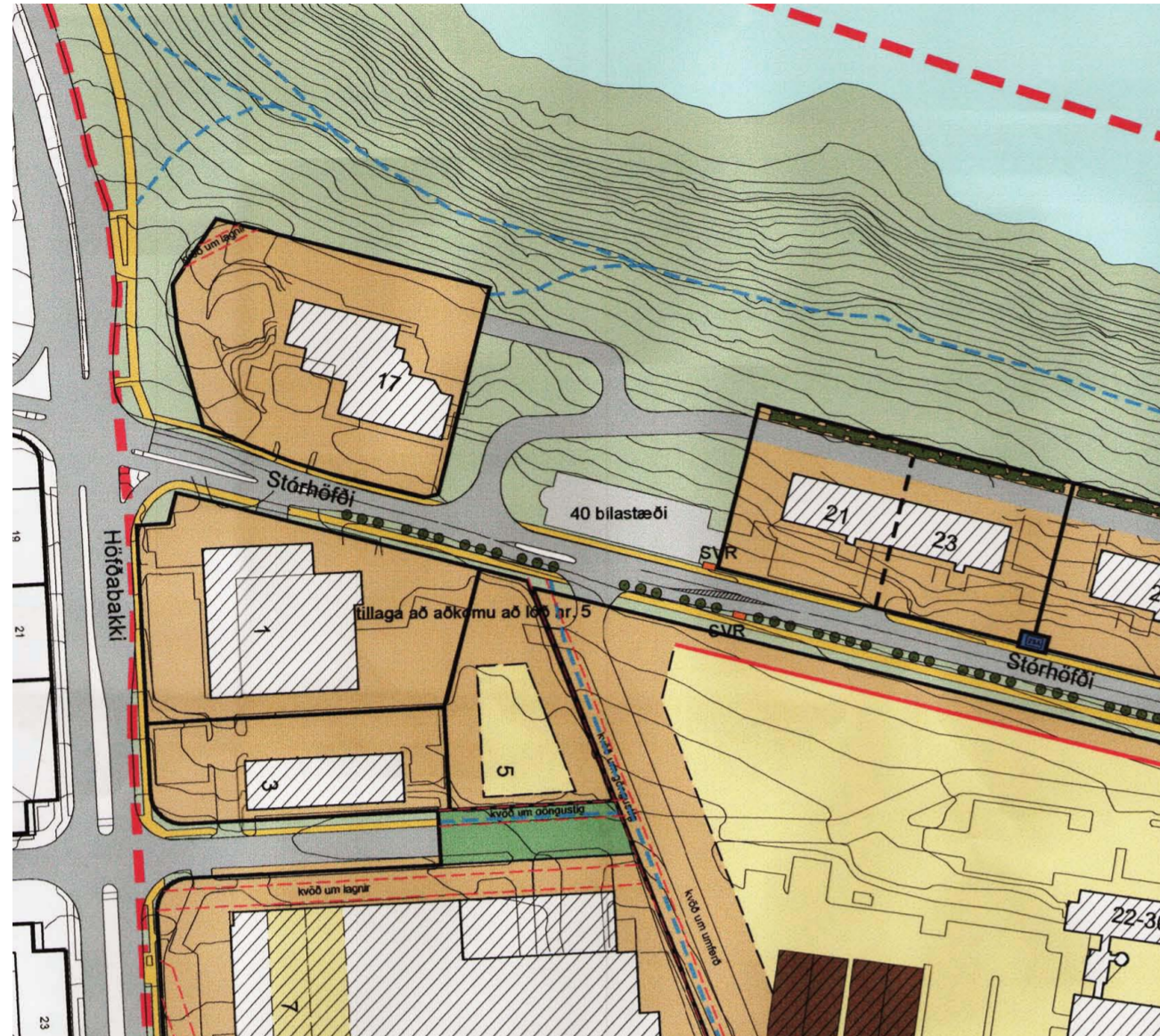
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

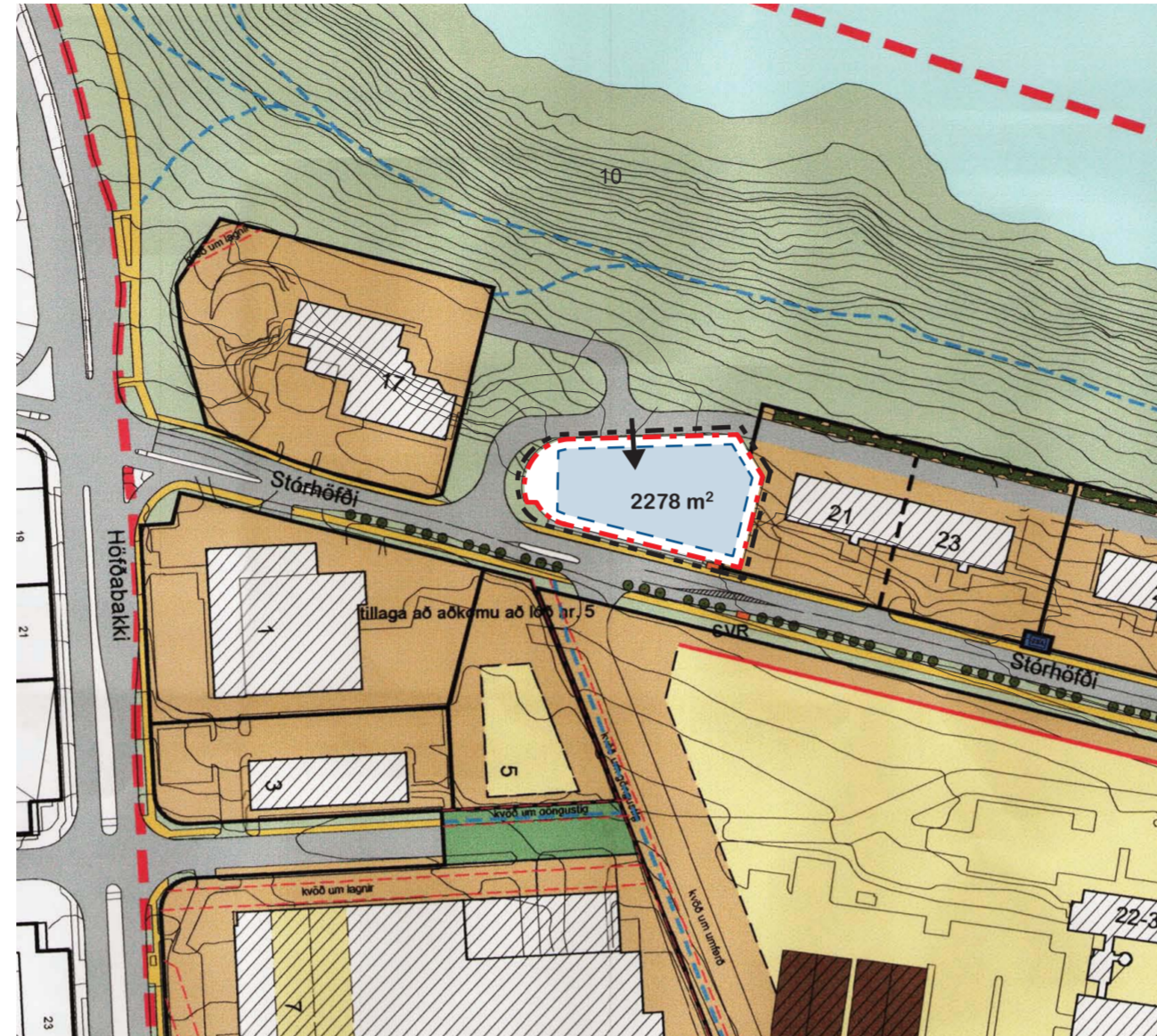
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 21. febrúar 2020, innkomnar athugasemdir, umsögn íbúaráðs Grafarvogs dags. 12. maí 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020.

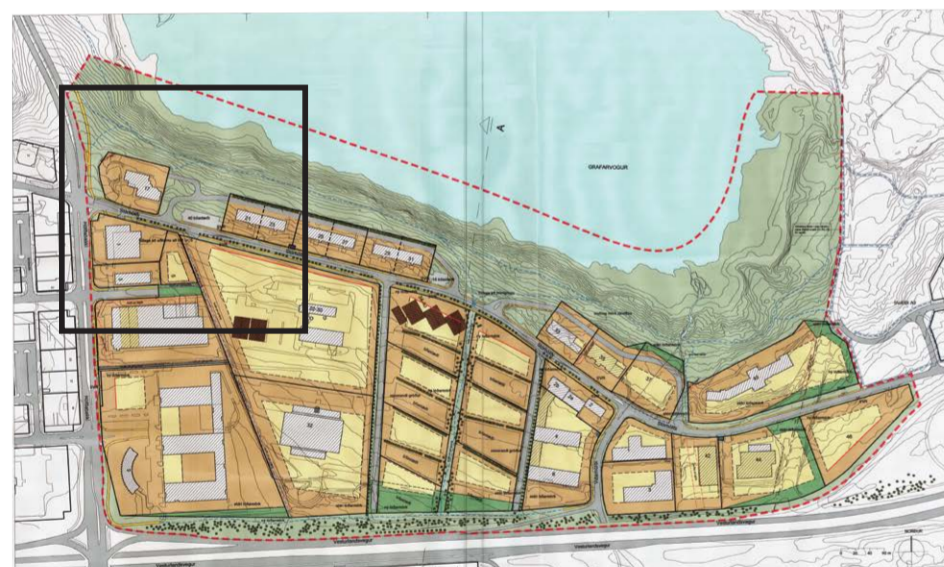
BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000
samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



YFIRLITSMYND GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:10.000
samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa, girðingar og
sorpgeymslu

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Svæðið sem um ræðir er norðan megin við götuna Stórhöfða og á milli lóðanna Stórhöfði 21 og Stórhöfði 17. Aðkoma frá Stórhöfða að norðurhluta bygginganna sitthvoru megin við, umlykur svæðið vestan megin og norðan megin. Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð.

ADALSKIPULAG

Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur þróunarsvæði þ89 og miðsvæði (M4b) í AR 2030: „þ89 Höfðar-Vogur. Miðsvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildisölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“ Í aðalskipulagi kemur einnig fram að svæði innan svokallaðra meginjarna eru nefnd M1 og M2. Þau mynda, ásamt svæðum M3 og M4, þróunarásinn Örfirisey-Keldur. Á svæðum merktum M4 er að öllu jöfnu ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.

DEILISKIPULAG

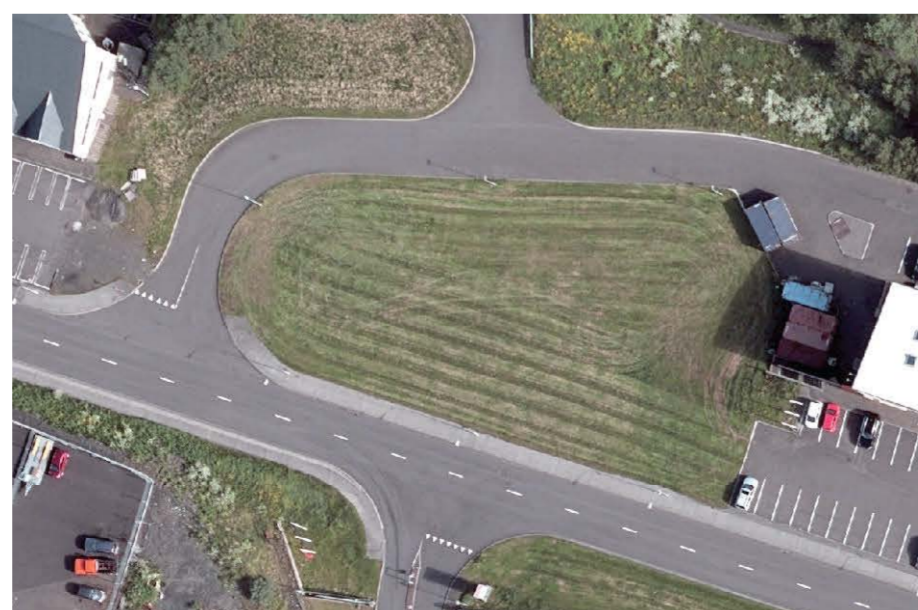
Í gildi er deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 14. ágúst 2002. Síðari tíma breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu en ekkert sem tekur til svæðisins sem um ræðir.

NÚVERANDI STAÐA

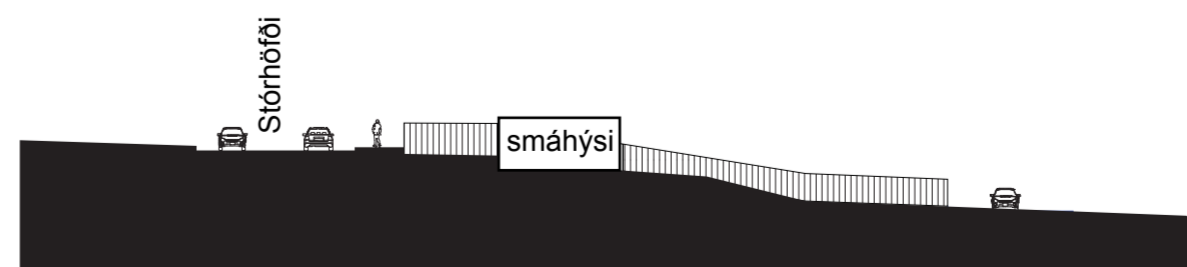
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 40 bílastæðum á því svæði sem um ræðir. Bílastæðin hafa þó ekki komið til framkvæmda og er svæðið ónotað og grasi vaxið. Þó nokkur halli er á svæðinu, mest í norðaustur horninu.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni. Við breytinguna verður til ný lóð sem verður 2278 m² að flatarmáli.



LOFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvefsjá)
1:1000



SNÍÐ
1:500

ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð við Stórhöfða
Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni.
Húsin eru allt að 35m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum.
Hámarks hæð húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfkóti húsananna verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi.
Nýtingarhlutfall er 0,1.
Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og sólríku útsisvæði.
Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

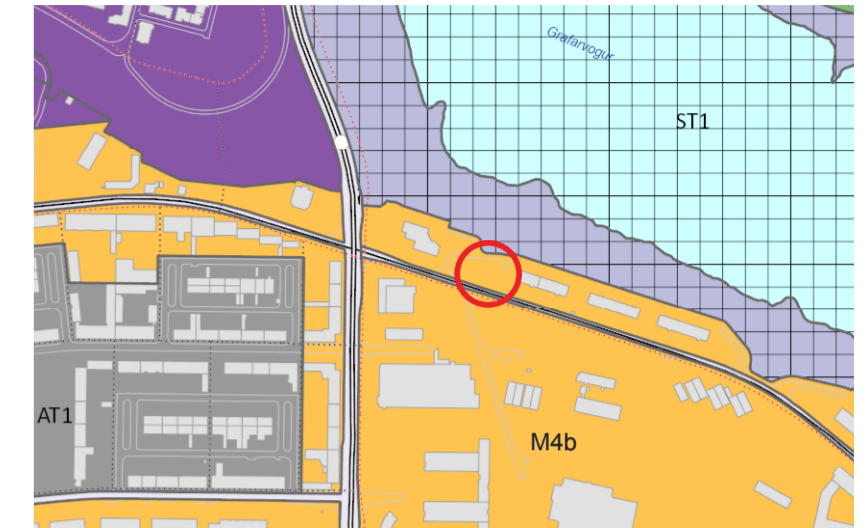
Girða skal lóðina af á vestur og suðurhlíð til að veita skjól frá umferð.
Gera skal grein fyrir hjóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hjóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hjóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.). Heimilt er að reisa hjóðvegg eða hjóðmön meðfram lóðarmörkum ef þörf krefur.

Svæðið liggur í halla frá Stórhöfða niður í átt til norðurs. Hallinn er mestur austast á lóðinni en minnstur meðfram götunum tveimur sem umlykja svæðið. Heimilt er að móta landið innan lóðarinnar til að skapa góðan grunn fyrir húsin. Gera skal ráð fyrir trjám til að skýla frá vindum en útsýni er mikið til norðurs.
Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun reitsins. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með heilulögðum gangstígum og grasþökum.
Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Huga skal að lýsingu við lóðina og innan hennar.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir aðkoma akandi á norður hlíð lóðarinnar samkvæmt uppdraetti.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk innan deiliskipulagsbreytingar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Girðing
- Gróður
- Tré við götu
- Gönguleiðir

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

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

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

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, vegna smáhýsa
Breyting á deiliskipulagi, ný lóð við Stórhöfða

Mælikv. í A2
1:2000/1:1000/1:10000

Teikn. EHF/MPG

Dags. 21.febrúar 2020

RVK_AH_D_002

Útgáfa 1

Ártúnshöfði - eystri

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna smáhýsa við Stórhöfða

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulaginu "Ártúnshöfði - Eystri" vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 3 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 21. febrúar 2020.

Tillagan var auglýst frá 31. mars 2020 til og með 12. maí 2020.

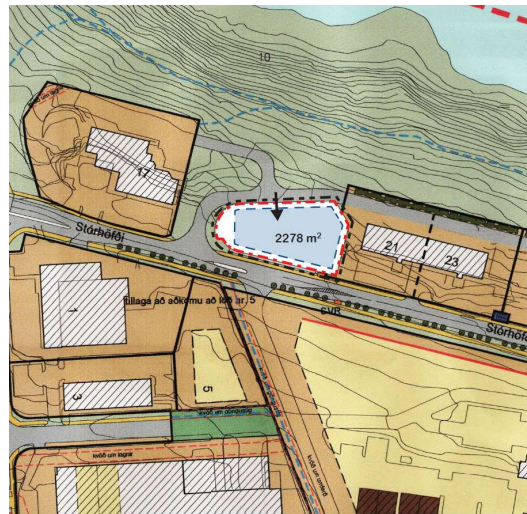
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar á auglýsingartímanum:

- Róbert Örn Albertsson dags. 15. apríl 2020
- Sölvi Sigurjónsson dags. 15. apríl 2020
- Kristján Lindberg Björnsson dags. 16. apríl 2020
- Guðrún Drífa Hólmeirsdóttir f.h. Kaffitárs ehf. dags. 17. apríl 2020
- Elías Gíslason dags. 7. maí 2020
- Þórður R. Magnússon dags. 11. maí 2020
- Stefán S. Gunnarsson dags. 11. maí 2020
- G. Sigríður Samúelsdóttir dags. 11. maí 2020
- Vignir Þór Stefánsson dags. 11. maí 2020
- Ingi Kári Loftsson dags. 12. maí 2020
- Jón Kristinn Jónsson og Sesselja Ingólfsdóttir dags. 11. maí 2020
- Ólafur Jónsson dags. 11. maí 2020
- Pétur Jóhannesson dags. 12. maí 2020
- Einar S. Hálfánarson dags. 12. maí 2020
- Árni Guðmundsson dags. 12. maí 2020
- Sif Jónsdóttir og Björn Finnbogason dags. 12. maí 2020
- Páll Fannar Einarsson dags. 12. maí 2020
- Guðrún Karlsdóttir, dags. 12. maí 2020

Einnig er lögð fram umsögn íbúaráðs Grafarvogs dags. 12. maí 2020



Loftmynd af svæðinu



Auglýst tillaga, dags. 21.2.2020



Athugasemdir

Athugasemdum er skipt í eftirfarandi flokka:

- Athugasemdir frá íbúum í Grafarvogi
- Athugasemdir frá fyrirtækjum í grenndinni
- Umsögn íbúaráðs Grafarvogs
- Tölvupóstur þar sem ekki er gerð athugasemd

Athugasemdir frá íbúum í Grafarvogi

Fjöldi bréfaritara sem búsettir eru í íbúðarbyggðinni í Grafarvogi telja að staðsetningin henti ekki smáhýsunum og lýsa sig mjög mótfallna tillögnum.

Smáhýsin séu fyrirhuguð í nokkurra metra fjarlægð frá vinsælu útivistarsvæði og göngustíg meðfram veginum og Stórhöfða. Göngustígurinn sé mikið nýttur í tómstundir barna sem og íþróttastarf. Mörg börn gangi, hjóli og leiki sér þar á degi hverjum. Þar sé m.a. fuglaskoðunarhús skammt undan. Smáhýsin myndu „skemma“ þessa fallegu gönguleið sem Grafarvogsbúar og aðrir nýta mikið. Smáhýsin og íbúar þeirra eigi ekki góða samleið með þessu útivistarsvæði. Galið sé að setja upp smáhýsi fyrir óreglufólk inn á mitt svæðið. Það þurfi að finna stað fyrir fyrirhugaða íbúa en ekki við fallega gönguleið við sjó. Væri ekki nær að setja smáhýsin þar sem ekki er búið að skipuleggja byggð í stað þess að planta þeim í garð rótgróinna fyrirtækja og á reiti með sjávarútsýni og við almannaieið? Ef tillagan nær fram að ganga megi gera ráð fyrir óæskilegum áhrifum á fallegt útsýni frá Foldahverfi og á verðmæti fasteigna næst smáhýsunum.

Smáhýsin séu hugsuð fyrir fólk sem ekki getur búið innan um aðra í venjulegu íbúðarhúsnæði. Í 5-10 mínútna göngufjarlægð sé íbúðarbyggð. Það segi sig sjálft að nálægð við annað íbúðarhúsnæði og útivistarsvæði fyrir börn sé heldur óæskilegt fyrir eigendur fasteigna og íbúa í nágrenninu. Hætta sé á að almenningur þori jafnvel ekki að fara þarna framhjá vitandi af íbúum þarna sem geta verið í alls konar ástandi. Þá sé þekkt að íbúar í sambærilegum búsetukostum eigi það til að taka ófrjálsri hendi reiðhjól íbúa í nærliggjandi íbúðahverfum sem eru í nokkura mínútna göngufjarlægð.

Ítrekað hafi komið fram í fréttum að fólk sem getur ekki búið í hefðbundnu íbúðarhúsnæði eigi það til að safna í kringum sig miklu magni af allskonar drasli sem fylgir mikill sóðaskapur. Þá hafi öðrum búsetulausnum Reykjavíkurborgar engan veginn verið sinnt og búseta við Fiskislóð tekin sem dæmi.

Athugasemdir (f.h.) fyrirtækja í nágrenninu

Kaffitár

Kaffitár er eigandi fasteignar að Stórhöfða 17: Annars vegar rýmis þar sem rekið er kaffihús og hins vegar rýmis þar sem stendur til að opna nýja verslun. Gerð er alvarleg athugasemd við tillöguna þar sem hún gæti rýrt verðgildi eignarinnar og haft truflandi áhrif á starfsemi kaffihússins.

Þórður R. Magnússon (Flisabúðin, Stórhöfða 21)

Bréfaritari er alfarið mótfallinn tillögu að byggingu smáhýsa á reitnum sem um ræðir og telur það geta haft áhrif á rekstur verslunar að Stórhöfða 21 vegna mikillar umferðar og vöruafgreiðslu. Viðkomandi hefði hug á að ræða við skipulags- og samgönguráð um að fá þennan reit úthlutaðan til byggingar niðurgrafins vöruhúss.



Eigendur fasteignar/atvinnuhúsnæðis að Stórhöfða 17

Bréfaritarar lýsa yfir fullum skilningi á vandræðum borgarinnar með að finna smáhýsunum stað en telja fyrirhugaða staðsetningu við Stórhöfða óheppilega. Hún geti lækkað verðgildi eignanna í kring. Íbúar við Fiskislóð á Granda safni að sér miklu drasli og eru bréfaritarar uggandi um að það sama gerist við Stórhöfða. Eigendur kaffihúss sem rekið er að Stórhöfða 17 séu hræddir við truflun og ágang fyrirhugaðra íbúa. Hvers vegna nýtir borgin sér ekki afgirt athafnasvæði sitt við Svarthöfða/Stórhöfða undir smáhýsin?

Elías Gíslason, vegna atvinnuhúsnæðis við Stórhöfða 17

Fyrirhuguð lóð sé skipulögð sem grænt og autt svæði til yndisauka fyrir starfsumhverfi nærliggjandi bygginga og myndi umrædd breyting rýra virði annarra bygginga í kring.

Bréfaritari leigir hluta af fasteign sinni að Stórhöfða 17 undir matsölustað og segir líkur á að leigusamningi verði sagt upp ef skjólstæðingar velferðarsviðs Reykjavíkurborgar gera sig heimankomna í kringum veitingastaðinn. Hann leigir einnig fasteign sína til fyrirtækis sem selur þjónustu og sem krefst þess að aðkoma sé snyrtileg og til sóma fyrir sína viðskiptavinum. Erfiðlega hafi gengið að leigja út fasteignina en hluta hennar hafi ekki tekist að leigja út í sex ár. Þá séu fasteignagjöld miklu hærrí sem hlutfall af leigutekjum heldur en í miðbæ Reykjavíkur. Reykjavíkurborg virðist ekki hafa nokkurn áhuga á að koma til móts við lóðarhafa og horfi aðeins á eigin hagsmuni. Ekki sé líklegt að auðveldara verði að leigja út fasteignina eða hefja rekstur ef tillagan gengur eftir.

Síðan árið 1999 hafi húsfélagið að Stórhöfða 17 ítrekað farið fram á að útkeyrsla frá bílaplani sunnan megin við húsið yrði leyfð til austurs. Umsókninni hafi verið hafnað með rökum um nálægð við Stórhöfða og brattar og erfiðar aðstæður. Hvað hefur breyst? Umferðin hafi þýngst ef eitthvað er og hraðinn aukist. Ekki geti verið réttlæt看legt að smáhýsi velferðarsviðs verði staðsett á þessum stað. Árið 2015 hafi bréfaritari sótt um að fá að breyta 2. hæð fasteignarinnar í íbúðir. Þrátt fyrir mikla eftirspurn og skort á litlum íbúðum hafi verið tekið neikvætt í erindið af skipulagslegum ástæðum. Hvað hefur breyst?

Umsögn frá íbúaráði Grafarvogs

Í umsögn frá íbúaráði Grafarvogs er óskað eftir að tillögunni verði frestað fram á haust og tíminn notaður til að kynna smáhýsaáformin vel fyrir íbúum hverfanna.

Meðlimir íbúaráðs Grafarvogs hafi skynjað blendnar skoðanir og óvissu hjá íbúum Grafarvogs og Bryggjuhverfis vegna áformanna og ekki síst í ljósi fyrirhugaðrar uppsetningar smáhýsa á Gufunessvæðinu einnig. Áformin hafi lítið verið kynnt fyrir íbúum og sú mynd sem fólk hafi af slíku séu smáhýsin við Fiskislóð á Granda. Sú ímynd sé þannig að fólk óttist að fá slíkt í sitt nærumhverfi.

Tölvupóstur þar sem ekki er gerð athugasemd

Bréfaritari Kristján Lindberg Björnsson upplýsir í tölvupósti að umræða um smáhýsi á Ártúnshöfða hafi farið fram á Facebook-síðunni "Íbúar í Grafaravogi". Þar hafi örfáir sett sig á móti slíku skipulagi en langflestum þótt það jákvæð og góð aðgerð. Bréfaritari vonar að skipulaginu verði ekki breytt vegna örfárra en hárra radda og telur flesta íbúa Grafarvogs fagna því að gefa heimilislausum heimili.

Svör við athugasemdum

Skipulagsleg staða

Skv. gildandi aðalskipulagi (AR 2010-2030) er reiturinn sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði M4 en um svæðið segir m.a.:

„M4. Höfðar-Keldur (M4a,4b,4c, 4d). Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.“

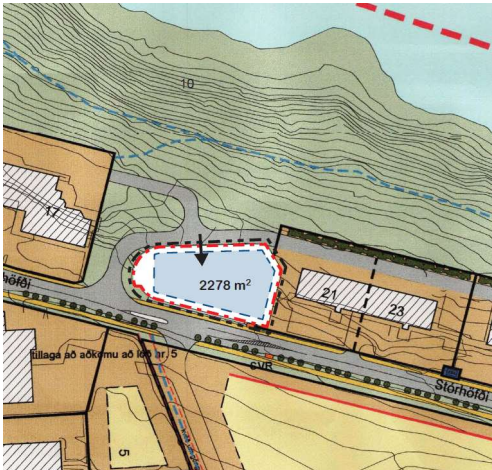
Skilgreining þessi samræmist þeirri landnotkun sem er á svæðinu í dag en þar er blönduð starfsemi verslana, léttis iðnaðar o.fl.

Í gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð á reitnum. Sbr. framangreint er heimild í aðalskipulagi til að skilgreina sérstakar heimildir fyrir íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi og er það gert með tillögu þessari. Skv. gildandi deiliskipulagi er svæðið sem um ræðir borgarland þar sem sýnt er bílastæði fyrir 40 bíla. Bílastæðin hafa þó aldrei verið framkvæmd og stendur svæðið sem grænn blettur með nokkrum landhalla. Auglýst tillaga gerir ráð fyrir allt að þremur smáhýsum sem tímabunda búsetulausn á nýrri lóð.

Íbúðarbyggð, göngustígur og nærumhverfi

Í athugasemdum er bent á að íbúðarbyggðin norðan við veginn sé í 5-10 min göngufjarlægð frá fyrirhuguðum smáhýsum. Þar sem um er að ræða a.m.k. 1 km vegalengd er ekki tekið undir að staðsetningin sé viðkvæm vegna nálægðar við íbúðarbyggð í Grafarvogi. Það sama á við um íbúðarbyggðina í Bryggjuhverfi sem er í a.m.k. 600 m fjarlægð frá reitnum.

Göngustígurinn meðfram veginum er sýndur með blárri brotalínu á deiliskipulagsupprætti. Fyrirhuguð lóð er í u.þ.b. 30 m fjarlægð frá stígunum og vegna talsverðs landhalla til norðurs er lóðin vart sýnileg frá honum. Ekki er því tekið undir að tillagan hafi veruleg áhrif á gönguleiðina meðfram veginum. Hún verður áfram til staðar í óbreyttri mynd.



Auglýst tillaga sýnir m.a. göngustíg og hæðarlínur



Ljósmynd frá göngustíg til austurs. Örin sýnir staðsetningu smáhýsa

Leitast er við að staðsetja smáhýsi í nálægð við helstu nærþjónustu og almenningssamgöngur og því er ekki æskilegt að velja þeim stað á svæðum þar sem engin byggð er fyrir. Fyrirhuguð lóð er staðsett nálægt almenningssamgöngum (m.a. um Höfðabakka) og þjónustukjarni með matvöruverslun er í u.þ.b. 500 m fjarlægð.

Staðsetning smáhýsanna hefur ekki í för með sér útsýnisskerðingu frá öðrum byggingum í grenndinni en íbúar smáhýsanna fá hins vegar fallett útsýni yfir veginn. Ekki er tekið undir að smáhýsi við Stórhöfða eyðileggi útsýni frá íbúðarbyggðinni hinum megin við veginn.



Uppfylla þarf allar kröfur til hljóðvistar skv. gildandi reglugerð um hávaða og hljóðvistarstaðli. Í tillögnum er undirstrikað að gera skuli grein fyrir hljóðvist á svæðinu „og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði.“ Þá verður settur gróður við húsin, tré og runnar, til að auka heilnæmi og skapa skjól og huggulegri ásýnd.

Árið 2015 barst skipulagsfulltrúa fyrirspurn um breytingu atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði að Stórhöfða 17. Skipulagsfulltrú svaraði erindinu í umsögn dags. 12. febrúar 2015 en í henni segir m.a.:
„Ekki þykir tímabært að heimila breytingu á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina þar sem hún inniber grundvallarbreytingu á nýtingu húsa á svæðinu, enn frekar þykir ekki rétt að taka ákvörðun um breytingar sem þessa fyrir einstaka lóðir heldur þarf að skoða þær í stærra samhengi.“

Sem fyrr segir gerir gildandi deiliskipulag ekki ráð fyrir íbúðarbyggð á reitnum og því er framangreint svar við fyrirspurn í samræmi við skilmála. Ef heimila ætti uppbyggingu íbúðarbyggðar til frambúðar á deiliskipulagssvæðinu þyrfti að skoða það heildstætt, sbr. umsögn. Eins og fram kemur í tillögnum eru smáhýsin tímabundin búsetulausn og eru því ekki fordæmisgefandi fyrir almenna íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæðinu.

Skipulagsfulltrúi þakkar fyrir allar ábendingar um lóðir/svæði þar sem skoða mætti að setja upp smáhýsi. Ekki verða þó sett upp smáhýsi á reitnum við Stórhöfða/Svarthöfða þar sem nýtt deiliskipulag er í vinnslu á því svæði og eru þar áform um aðra starfsemi.

Hugmyndafræði og þjónusta velferðarsviðs

Skipulagslegri meðferð málsins verður ekki frestað til að kynna smáhýsin enn frekar fyrir íbúum en hér á eftir fylgja almennar upplýsingar um þá hugmyndafræði sem velferðarsvið vinnur eftir og þá þjónustu sem veitt verður.

Smáhýsin eru hluti af þjónustukeðju „Húsnæði fyrst“-hugmyndafræðinnar fyrir heimilislausa einstaklinga með miklar og flóknar þjónustuþarfir (HMFÞ) hjá Reykjavíkurborg. Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar (VoR-teymið) er hluti af „Húsnæði fyrst“-þjónustu Reykjavíkurborgar og með það meginmarkmið að miðla aðgengi að þjónustu sem notandi þarf til að ná markmiðum/þörfum sínum. Þeir sem fá úthlutað í smáhýsi eru í virkri þjónustu VoR-teymisins, en það er eitt af skilyrðum þess að fá úthlutað smáhýsi.

Með „Húsnæði fyrst“ leiðinni er reynt að mæta óskum íbúa varðandi staðsetningu húsnæðis. Úthlutun í smáhýsi veitir íbúum tækifæri á því að lifa sínu lífi innan veggja heimilis síns. Með því að koma upp smáhýsum er verið að stuðla að öruggu húsnæði fyrir einstaklinga með fjölþættan vanda. Því fylgir að þeir hafa greiðari aðgang að þjónustu og stuðningi ásamt auðveldara aðgengi að skjólstæðingum fyrir starfsmenn málaflokksins. Grundvallarmunurinn felst í því að allan daginn hafa einstaklingar öruggt skjól í stað þess að hafa aðgang að neyðargistingu nótt eftir nótt.

Forstöðumaður verður yfir öllum smáhýsum og veitir íbúum viðeigandi stuðning ásamt starfsmönnum VoR-teymisins. Forstöðumaður gerir þjónustu- og búsetusamning við hvern og einn íbúa auk þess sem gerð verður einstaklingsbundin þjónustuáætlun við þá sem þess þurfa. Íbúar hafa félagsráðgjafa hjá Þjónustumiðstöð sem aðstoðar þá eftir bestu getu, auk þess sem þeir fá stuðning frá Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar. Eftir að einstaklingur fær úthlutað í smáhýsi skrifar hann undir þjónustusamning og meðfylgjandi húsreglur. Forstöðumaður mun tryggja hreinlæti og þrífnað við smáhýsin.

Búsetulausnin við Fiskislóð á Granda var sett upp árið 2008, þ.e. löngu áður en velferðarsvið þróaði þá umfangsmiklu þjónustu og þann stuðning sem nú er við íbúana. Það er nýlegt að smáhýsin við Fiskislóð heyrir undir VoR-teymið og því nýtt að íbúar þeirra séu í virkri þjónustu VoR-teymisins. VoR-teymið hefur lagt kapp á að ná meðferðarsambandi við þá sem þar búa og styðja þá í búsetu.



Svör við öðrum athugasemdum

Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni 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, nýtingarmöguleikar 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.

Ef óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til ákveðinnar hugmyndar/skipulagsbreytingar er mælt með að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa í gegnum *Rafræna Reykjavík*. Skissur og/eða önnur útskýringargögn skulu fylgja fyrirspurninni.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri