

Reykjavík 21.12.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 16. desember 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2020 uppf. 27. nóvember 2020 að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er varðar stefnu um íbúðabygð. Breytingin tekur til eftirfarandi reita, sem verða skilgreindir sem sérstakir byggingarreitir, sbr. stefnu um íbúðabygð, sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundið: Arnarbakka, Eddufells-Völvufells, Rangársels, Háaleitisbrautar-Miklubrautar, Furugerðis-Bústaðavegar og Vindáss-Brekknaáss. Einnig er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 3. september 2020. Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 28. ágúst 2020, Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar dags. 31. ágúst 2020, íbúaráð Breiðholts dags. 8. september 2020, Mosfellsbær dags. 28. september 2020, íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 1. október 2020, Kópavogsbær dags. 8. október 2020, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 21. október 2020, Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 26. október 2020 og Vegagerðin dags. 28. október 2020. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 26. nóvember 2020.

Samþykkt með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata sbr. 1. og 2. mgr. 32 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.

Visað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun: Við styðjum þær breytingar á aðalskipulagi sem miða að þéttingu og þróun byggðar á sex stöðum í borginni. Flestar athugasemdir snúa að Furugerði þar sem til stendur að reisa lágreista 2 hæða byggð auk raðhúsa. Við styðjum uppbyggingu á viðkomandi reit en nánari útfærsla bíður vinnslu deiliskipulags.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Ástæða er til að hlusta betur á sjónarmið íbúa, ekki síst vegna mögulegra breytinga við Furugerði. Við getum því ekki stutt þessa tillögu. Hér er verið að samþykkja almennar heimildir í aðalskipulagi, en enn er mögulegt að takmarka þær og útfæra betur í deiliskipulagi áður en framkvæmdir eru heimilaðar.

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Íbúar í Furugerði og Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis hafa miklar áhyggjur af framvindu uppbyggingaráforma við Furugerði. Íbúar eru hræddir um skemmdir á húsum sínum þegar farið verður að sprengja fyrir bilakjallara því grunnt er niður á klöpp. Einnig hafa íbúar miklar áhyggjur af skorti á bílastæðum því nú þegar er takmarkað magn bílastæða og einnig eru áhyggjur af hljóðvist. Íbúaráðið bendir á fleiri þætti s.s að takmarkað pláss er fyrir gangstéttir og þröngt verði um bíla. Aðal áhyggjurnar eru þó þær að byggingamagnið á reitnum verði allt of mikið og stendur til að margfalda það miðað við fyrirbyggjandi aðalskipulag. Íbúaráðið bendir á að í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: "ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð)." Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögun er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða." Þessi tillaga kemur algjörlega aftan að íbúum á þessu svæði og vinnubrögð borgarinnar eru síður en svo til fyrirmyndar " ekkert tillit er tekið til athugasemda.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Ein af breytingartillögum sem hér er lögð fram snýr að Arnarbakkanum. Stækka á núverandi hverfiskjarna og skilgreina reit fyrir íbúðarbyggð. Við stækkun kjarnans í Arnarbakka þarf að huga að samgöngum við kjarnann. Núverandi bílvegur liggur fram hjá skóla og er þröngur. Í því standi sem hann er nú ber hann ekki mikla umferð. Skýra þarf því hvernig almenningssamgöngur, bíla og hjólaumferð tengist áformunum. Staða hjólastíga gefur færi á að auka virkni þeirra t.d. með því að lagfæra legu að hluta og fjarlægja óþarfa hindranir svo sem tröppur og þröngar 90 gráðu beygjur. Svipað gildir um hina kjarnana í Breiðholtinu og að frekari uppbygging þeirra kallar á þægilegar vistvænar samgöngur. Stígarnir í Breiðholti henta eins og er miklu frekar gangandi umferð en umferð á hjólum. Venjuleg hjól, rafknúin hjól, hlaupahjól og sambærilegt önnur rafknúin tæki eru og munu vera hluti af samgöngukerfi borgarinnar. Þess vegna þarf að bæta núverandi göngustígakerfi með tilliti til þess. Bent er á að hjólastígar eiga að fylgja hæðarlínum eins og unnt er. Allt of oft þeir lagðir upp og niður brekku og stundum þannig að kröpp beygja er við enda brekku, sem er afleitt fyrir hjólræðafólk.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2020 uppf. 27. nóvember 2020, bréf Skipulagsstofnunar dags. 3. september 2020, innkomnar athugasemdir/ umsagnir, og umsögn umhverfis- og skipulagssviðs dags. 26. nóvember 2020.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir

Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð, sbr. mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin

Breiðholt-próunarreitir. Endurskilgreining kjarna

Vindás-Brekknaás. Fjöldi íbúða

Furugerði-Bústaðavegur. Fjöldi íbúða.

Háaleitisbraut-Miklabraut. Fjöldi íbúða

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.31b
Júní 2020
Uppfært 27. nóvember 2020

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1	Gildandi skipulag og helstu forsendur	4
2	Markmið og tilgangur breytinga	5
3	Breytingartillögur	6
4	Umhverfismat	17
5	Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og önnur stefnukjöl	17
6	Afgreiðslu- og kynningarferli	17
7	Viðauki	19

1 Gildandi skipulag og helstu forsendur

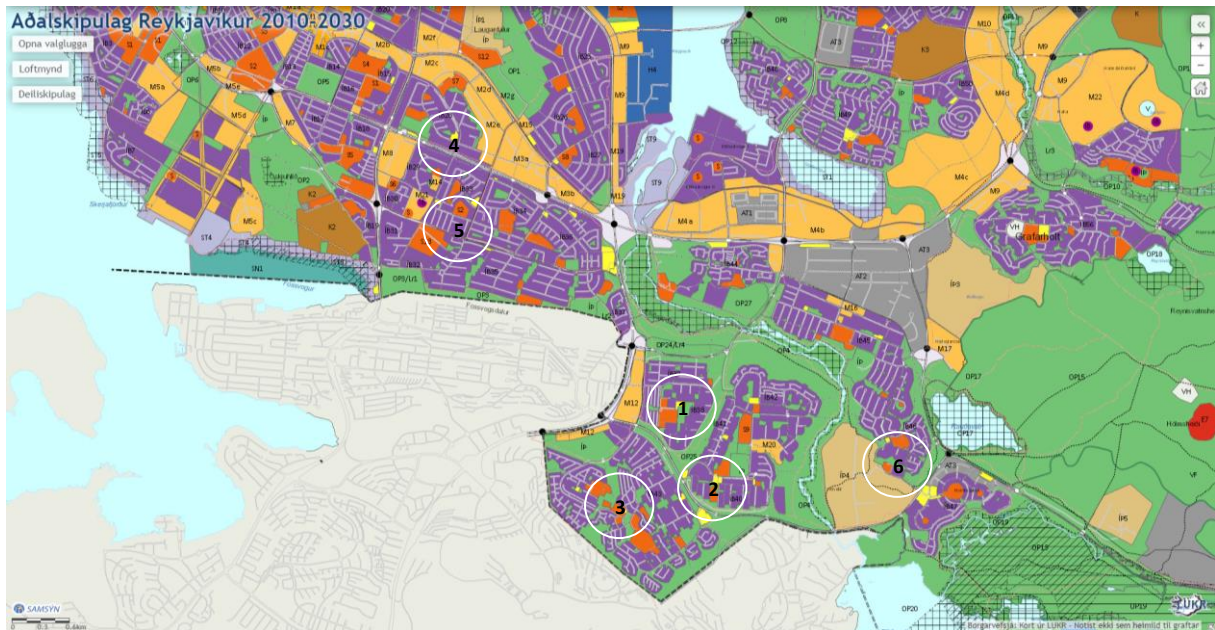
Á síðastliðnu ári var boðuð umfangsmikil breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur, sem lýtur einkum að endurskoðun á stefnu um íbúðarbyggð, tengsla byggðaþróunar við Borgarlínu, húsnæðisstefnu og vaxtarforsendum um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis (sjá aðalskipulag.is). Í verklýsingu boðaðra breytinga voru tilgreindar breytingar á nokkrum lykil byggingarsvæðum sem taka munu breytingum í áformaðri tillögu. Einnig var nefnt að breyttar heimildir um uppbyggingu gætu tekið til fleiri reita og svæða, eftir því sem endurmat á mögulegri uppbyggingu liggur fyrir í deili- eða hverfisskipulagi (sjá kafla 4.2. bls. 28-29 í umræddri verklýsingu). Í inngangi verklýsingar sagði enn fremur: „Þar sem um umfangsmiklar og margþættar breytingar á aðalskipulaginu er að ræða, sem þarf að gefa góðan tíma, er gert ráð fyrir þeim möguleika að afmarkaðir þættir breytinga verði kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem vinnunni miðar og forsvaranlegt er að gera.“ Á grundvelli þessa er lögð fram tillaga að breytingum á aðalskipulaginu sem ná til nokkurra stakra þróunarsvæða, sem hafa verið til skoðunar við gerð deiliskipulags eða hverfisskipulags undanfarin misseri. Um er að ræða reiti þar sem ráðgerð fjölgun íbúða er á bilinu 30 til 150 íbúðir.

Markmið breytinga er að styrkja almennt húsnæðismarkað, stuðla að fjölbreyttu framboði íbúða, tryggja lóðir fyrir húsnæðisfélög sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, skapa sjálfbærari hverfisheildir og styðja almennt betur við megin markmið aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun.

Breytingartillögur taka til eftirfarandi reita, sem verða skilgreindir sem sérstakir byggingarreitir, sbr. stefna um íbúðarbyggð, sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundið* (bls. 32-33):

1. Arnarbakki. Stækkun núverandi hverfiskjarna og skilgreining sem reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 66).
2. Eddufell-Völvufell. Stækkun verslunar- og þjónustusvæði, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 67).
3. Rangársel. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð.
4. Háaleitisbraut-Miklabraut. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 64).
5. Furugerði-Bústaðavegur. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 65).
6. Vindás-Brekknaás. Fjölgun íbúða á áður skilgreindum reit fyrir íbúðarbyggð (nr. 51).

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar er gerð almenn grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna, í 4. kafla. Gerð er eftir atvikum, ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við mótun deiliskipulags og/eða hverfisskipulags fyrir umrædda reiti.



1. mynd. Gildandi stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Landnotkun á þéttbýlisuppdrætti (hluti uppdráttar, sjá skipulagssjá. Á myndinni er sýnd staðsetningu umræddra svæða og reita; 1) Arnarbakki; 2) Eddufell-Völvufell; 3) Rangársel; 4) Háaleitisbraut-Miklabraut; 5) Furugerði-Bústaðavegur; 6) Vindás-Brekkaás.

2 Markmið og tilgangur breytinga

Megin markmið með breytingartillögunum eru eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að auknu framboði íbúða á viðráðanlegu verði í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og sterkari hverfisheildir.

3 Breytingartillögur

Hér fyrir neðan er gerð fyrir breytingartillögum og þeim lýst í megin atriðum.

Arnarbakki. Stækkun núverandi hverfiskjarna og skilgreining reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 66).



Í lýsingu aðalskipulags (B-hluta, bls. 276) fyrir Breiðholtið, var eftirfarandi skilgreining sett fram um svæðið: „VP1 Arnarbakki. Landnotkun er verslun og þjónusta. Á jarðhæðum skal gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 2 hæðir.“

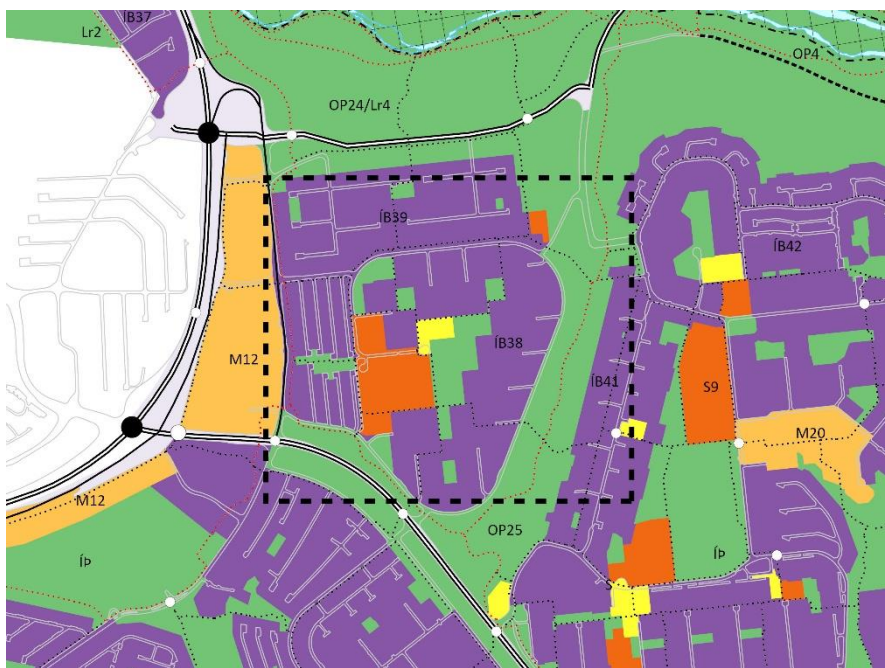
Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustusvæði verði stækkað um 0,6 ha og svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun* (sjá bls. 206-207; adalskipulag.is):

„VP Arnarbakki. Landnotkun er verslun, þjónusta, íbúðir, samfélagsþjónusta, þrífaleg atvinnustarfsemi auk opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.*“

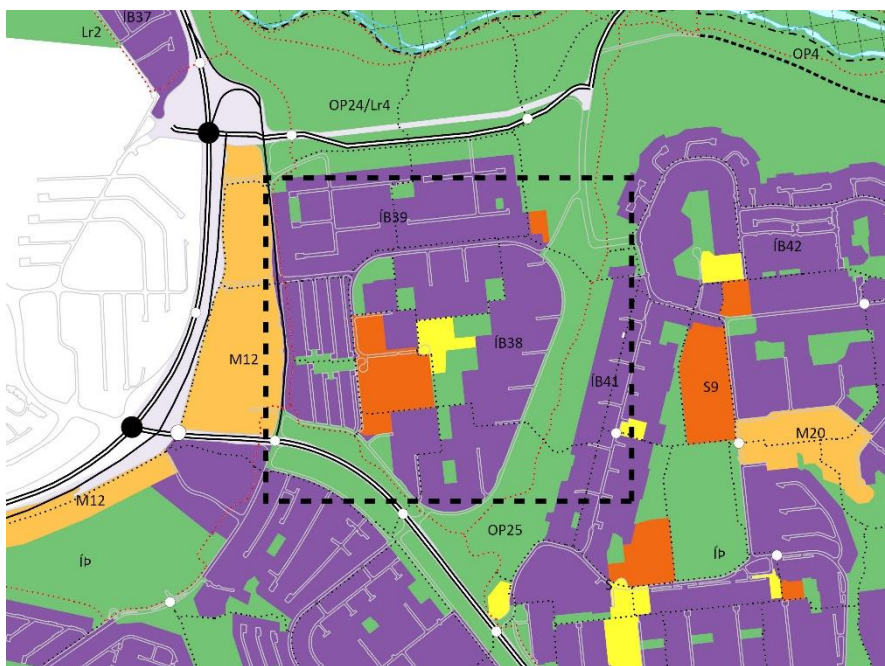
Svæðið verði einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 66: Arnarbakki, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 2-4.

**Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

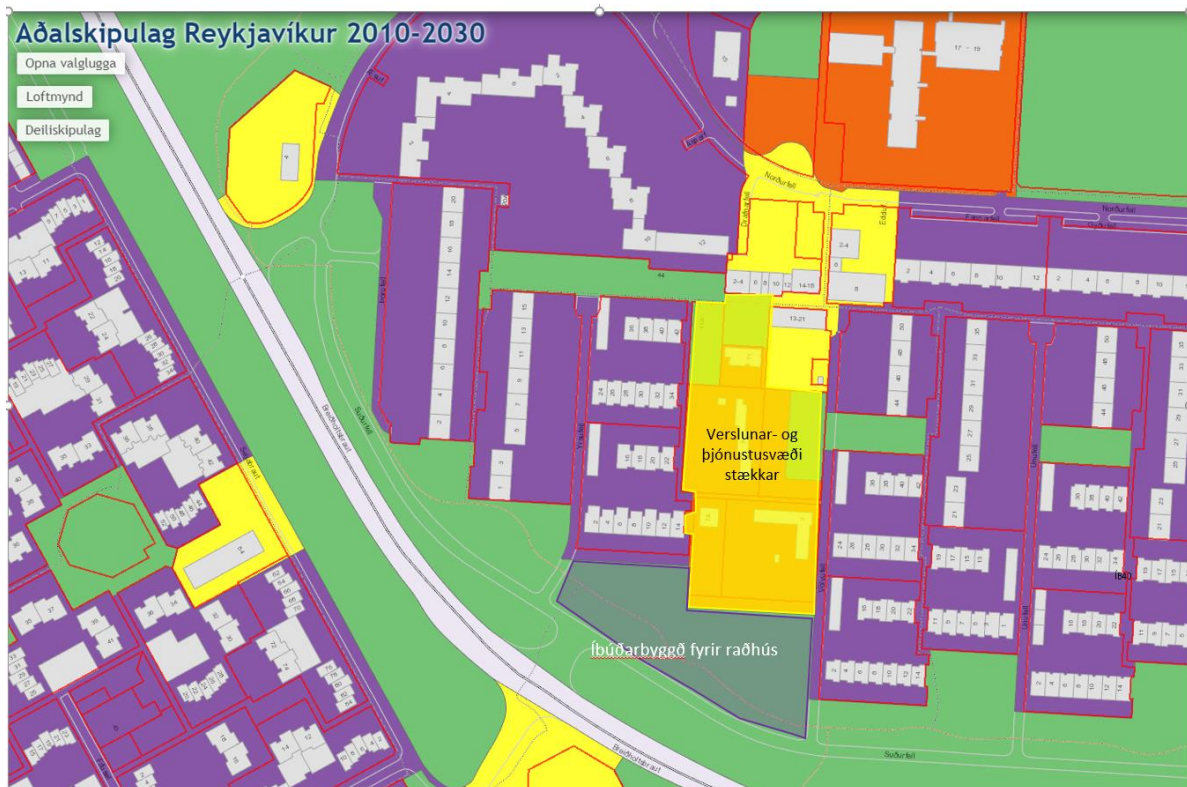
Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eddufell-Völvufell. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð (nr. 67).



Í lýsingu aðalskipulags í B-hluta (bls. 276,274) fyrir Breiðholt voru eftirfarandi skilgreiningar settar fram fyrir svæðið: „**VP5 Eddufell. Verslun og þjónusta... Þ63* Fellagarðar.** Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun- og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.“

Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustusvæði við Eddufell verði stækkað um 1,5 ha og svæðið fái skilgreiningu sem hverfiskjarni í stað nærþjónustukjarni. Svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun* (sjá bls. 206-207; aðalskipulag.is):

„**VP Eddufell-Völvufell.** Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.*“

Einnig gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar (um 1 ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús.

Svæðið í heild sinni verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 67: Eddufell-Völvufell, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 1-5. Gert er ráð fyrir raðhúsum næst Suðurfelli.

**Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Rangársel. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis, skilgreining hverfiskjarna og reits fyrir íbúðarbyggð, nr. 68.



Í lýsingu aðalskipulags í B-hluta (275-276) fyrir Breiðholt voru eftirfarandi skilgreiningar settar fram „**Þ69 Raufarsel**. Svæði við Raufarsel (kirkjulóð). Þar má gera ráð fyrir sérþýlishúsum með um 10 íbúðum. Hæðir bygginga 2 hæðir...**VP9 Rangársel**. Verslun og þjónusta. “

Lagt er til að núverandi verslunar- og þjónustusvæði verði stækkað verulega eða um 2,0 ha og taki yfir núverandi lóðir fyrir samfélagsþjónustu, íbúðarbyggð og opin svæði. Svæðið verði skilgreint sem hverfiskjarni í stað nærþjónustukjarna áður. Svæðið fái eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum *Landnotkun* (sjá bls. 206-207; adalskipulag.is):

„VP Rangársel. Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.“

Svæðið verði einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 68: Rangársel, 100 íbúðir, hæðir húsa 1-3.

**Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimildir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimildir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimildir, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).*

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Háaleitisbraut-Miklubraut. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 64).



Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið íbúðarbyggð (0,35 ha) og í samræmi við bindandi stefnu um íbúðarbyggð mætti byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Frumathugun á mögulegri uppbyggingu liggur nú fyrir og er lagt til að svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur sbr. stefna um íbúðarbyggð. Norðan reitsins, handan Safamýrar er verslunar- og þjónustusvæði, Miðbær sem er skilgreindur sem hverfiskjarni í gildandi skipulagi; „Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, skrifstofa og þjónustu.“ Það hefur einnig komið til skoðunar stækka hverfiskjarninn þannig að hann nái þá yfir umrætt svæði og að Miklubraut.

Svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 64: Háaleitisbraut-Safamýri, 50 íbúðir, hæðir húsa 3-5.

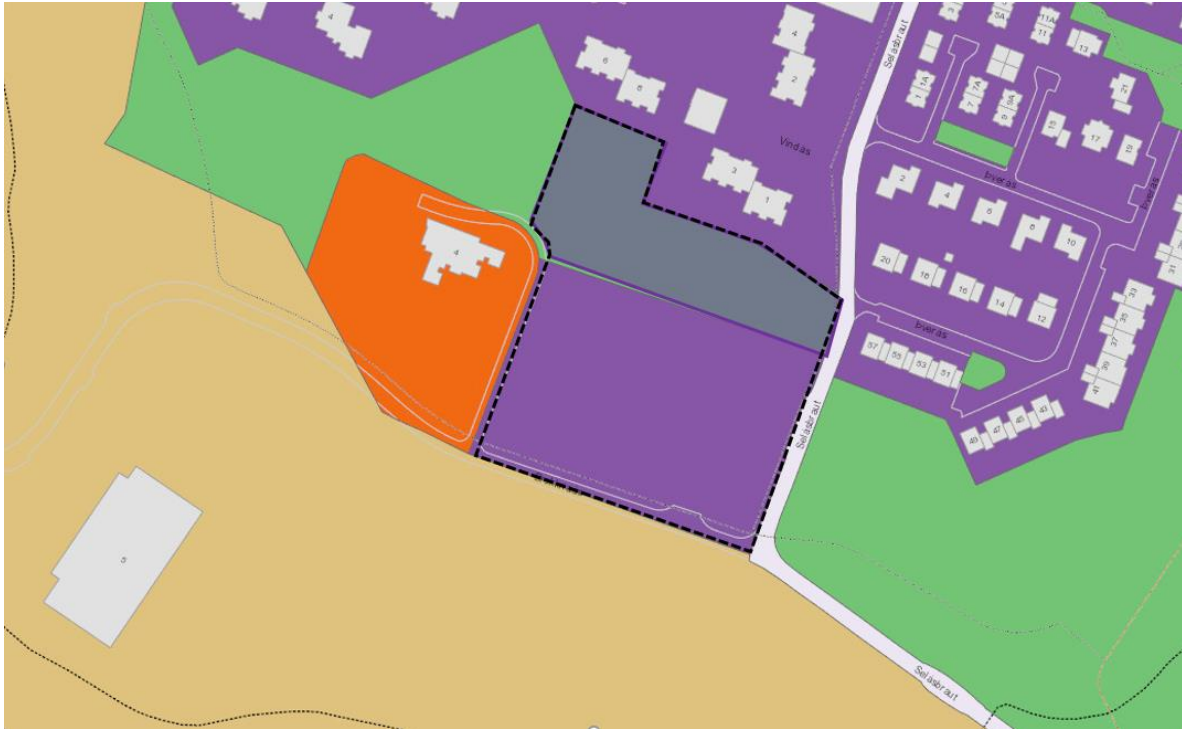
Furugerði-Bústaðavegur. Reitur fyrir íbúðarbyggð (nr. 65).



Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er svæðið íbúðarbyggð (0,4 ha) og í samræmi við bindandi stefnu um íbúðarbyggð mætti byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Í almennri lýsingu aðalskipulagsins sem birtist í B-hluta þess var vísað til eldri úttektar um mögulega íbúðarbyggð á svæðinu en í henni var eingöngu miðað við sérbýlishús. Nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágreistum fjölbýlishúsum auk raðhúsa og gæti fjöldi íbúða orðið 30. Á grundvelli þessa er lagt til að svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur fyrir nýja íbúðarbyggð.

Svæðið verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 65: Furugerði-Háaleitisbraut, 30 íbúðir, miðað verði við 2ja hæða hús.

Vindás-Brekknáás. Fjölgun íbúða á áður skilgreindum reit fyrir íbúðarbyggð (nr. 51).

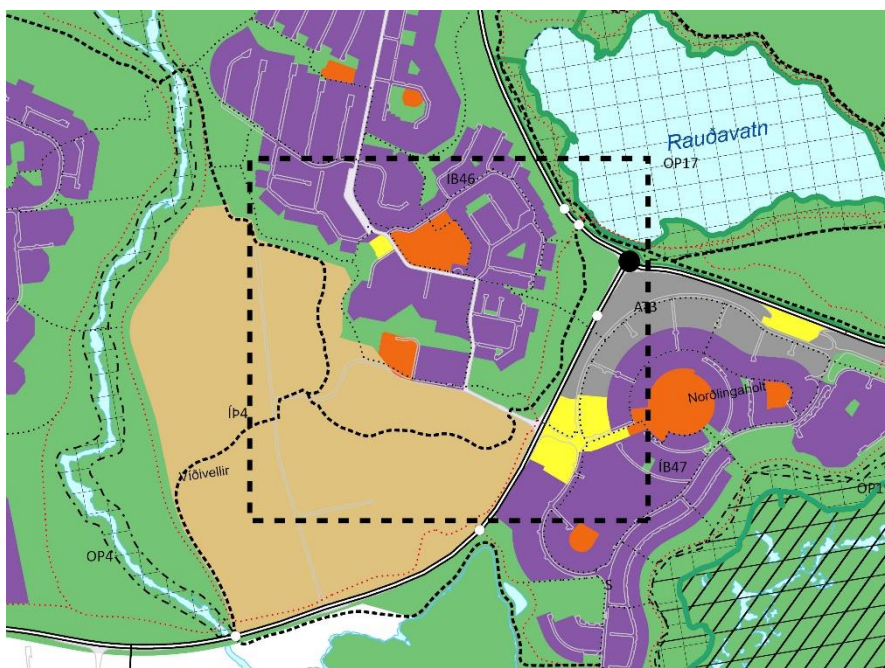


Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem byggingarreitur nr. 51, Vindás-Brekknáás, og þar gert er ráð fyrir 20 íbúðum, 1-3ja hæða á rúmlega 1,3 ha svæði. Í lýsingu aðalskipulagsins (B-hluta, bls 283) sagði enn fremur um svæðið: „**p77 Vindás-Brekknáás. Íbúðarbyggð.** Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1-3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.“

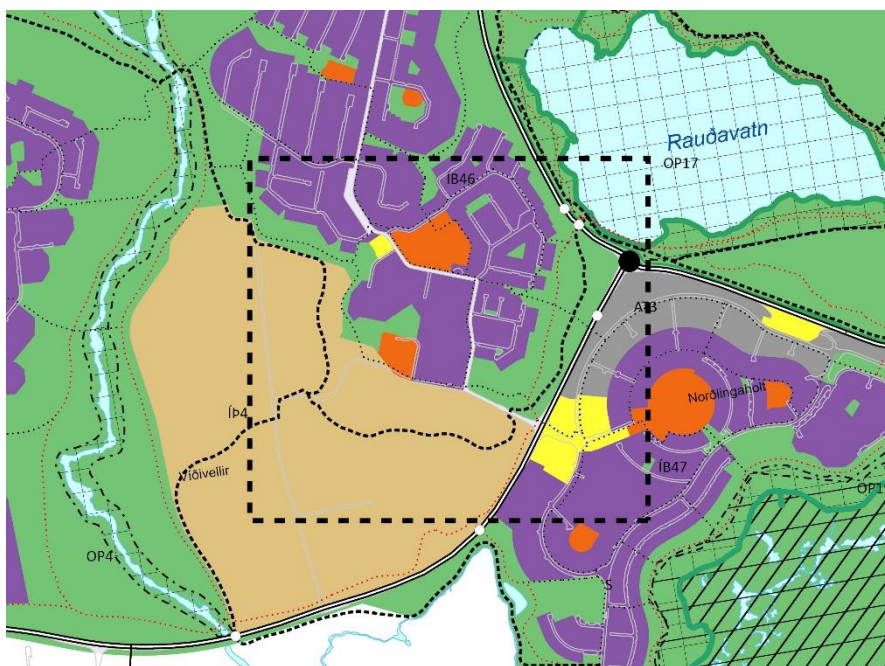
Lagt er til að svæðið verði stækkað eilítið til norðurs um allt að um 0,5 ha, sbr. afmörkun í gildandi hverfisskipulagi og verði eftir breytingu um 1,8 ha. Þar sem gengið er að hluta á grænt svæði, verði tryggt að uppbygging á svæðinu beri með sér grænt yfirbragð með rúmgóðum garð- og leiksvæðum.

Svæðið verði endurskilgreint samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*: nr. 51: Vindás-Brekknáás, 60 íbúðir auk búsetukjarna fyrir fatlaða, hæðir húsa 1-3.

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur 1:20.000):



Breytingar á mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 (aðeins hluti myndar sýnd). Stefna um íbúðarbyggð er sett fram viðkomandi mynd í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá bls. 32-33, sjá adalskipulag.is). Á myndinni er sýnd annars vegar afmörkun byggingarsvæða á korti og hins vegar er settar fram í töflu helstu ákvæði og markmið sem gilda um uppbyggingu á reitnum, s.s. hæðir húsa, viðmið um þéttleika og áformað tímabil uppbyggingar.

Breytingar á korti á mynd 13:

Nýir reitir eru auðkenndir með hring.



Breytingar á töflum á mynd 13:

Eftirfarandi svæði bætast við á viðkomandi stað í töflur, með neðangreindum ákvæðum og viðmiðum um þróun byggðar.

Nr. 64. Háaleitisbraut-Miklabraut. Fjöldi íbúða 50; Stærð 0,35 ha; Þéttleiki 140 íb/ha; Hæðir húsa 3-5; Byggingartímabil: 2020-2030

Nr. 65. Furugerði-Bústaðavegur. Fjöldi íbúða 30; Stærð 0,4 ha; Þéttleiki 75 íb/ha; Hæðir húsa 1-2; Byggingartímabil: 2020-2030

Nr. 66. Arnarbakki. Fjöldi íbúða 150 (þ.m.t. nemendaíbúðir), Stærð 1,2 ha; Þéttleiki 125 íb/ha; Hæðir húsa 2-4; Byggingartímabil: 2020-2030

Nr. 67. Eddufell-Völvufell. Fjöldi íbúða 150 (þ.m.t. nemendaíbúðir); Stærð 1,6 ha; Þéttleiki 95 íb/ha; Hæðir húsa 1-5; Byggingartímabil: 2020-2030

Nr. 68. Rangársel. Fjöldi íbúða 100; Stærð 3,5 ha; Þéttleiki 30 íb/ha; Hæðir húsa 1-3; Byggingartímabil: 2020-2030

Eftirfarandi breytingar (feitletraðar) eru gerðar á áður skilgreindum reit nr. 51, sbr. lýsing að framan:

Nr. 51. Vindás-Brekknáás. Fjöldi íbúða **60** (auk búsetukjarna fyrir fatlaða); Stærð **1,8** ha; Þéttleiki **35 íb/ha**; Hæðir húsa 1-3; Byggingartímabil: **2020-2030**

4 Umhverfismat

Umvhverfisáhrif vegna umræddra breytinga eru talin verða óveruleg. Við mótun deiliskipulags er fjallað nánar um grenndaráhrif, s.s. skuggavarp, mögulega skerðingu á útsýni og umferðarsköpun. Fjölgun íbúða, bygging húsnæðis á félagslegum grunni og sérstækra búsetuúrræða mun styrkja húsnæðismarkað og almennt stuðla að sjálfbærara samfélagi í viðkomandi hverfum. Fjölgun íbúða á hverjum reit er það óverulega að ekki er ástæða til að gera sérstakt mat á áhrifum þeirra á skólastofnanir eða aðra nærþjónustu. Tekið verður tillit til þessrar uppbyggingar í almennum nemendaspám fyrir viðkomandi skólahverfi og borgarhluta. Fjölgun íbúðanna mun styrkja bakland verslunar- og þjónustu í viðkomandi hverfum. Til að vega á móti áhrifum þess að gengið er í einhverjum tilvikum á opin græn svæði, þarf að leggja áherslu á grænt yfirborð uppbyggingar og tryggja rúmgóð garðsvæði og leiksvæði innan hinnar nýju uppbyggingar.

5 Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og önnur stefnukjöl

Uppbygging og þróun byggðar á umræddum reitum er í góðu samræmi við megin markmið aðalskipulags og megin markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um þéttingu byggðar. Um smærri reiti er að ræða innan gróinnar íbúðarbyggðar og íbúðafjölgun sem leiðir af uppbyggingunni er óveruleg í samhengi svæðisskipulagsins. Gerð verður grein fyrir fjölgun íbúða í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins.

6 Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing aðalskipulagsbreytingar vegna stefnu um íbúðarbyggð, var samþykkt í borgarráði þann 20. júní 2019. Aðalskipulagsbreyting sem hér er kynnt er grundvölluð á henni en tillagan nær einvörðungu til umræddra reita, eins og vikið er að í inngangi.

Drög að tillögu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, að undangenginni kynningu í skipulags- og samgönguráði 3. júní sl., send til valdra umsagnaraðila, auglýst í fjölmiðli, kynnt á vefnum og með opnu húsi/viðtalstíma þann 16. júní. Drögin voru kynnt í íbúaráðum þann 24. júní sl. Drögin voru lögð fram í svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins þann 19. júní sl.

Framkomnar umsagnir á vinnslustigi leiddu ekki til breytinga á tillögunni. Afmörkun á stækkuðum verslunar- og þjónustukjarna í Arnarbakka var þó breytt og stækkaði kjarninn um 0,6 ha í stað 1,0 ha. Allar umsagnir voru lagðar fram á ný við lokaafgreiðslu tillögunnar ásamt athugasemdum sem bárust á formlegum auglýsingatíma.

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 2. júlí 2020 að auglýsa tillöguna, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst á tímabilinu, frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Sjá um afgreiðslu tillögu í Viðauka.

Umsagnaraðilar:

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Kópavogsbær

Garðabær

Hafnarfjarðarkaupstaður

Seltjarnarneskaupstaður

Mosfellsbær

Kjósarhreppur

Önnur nágrannasveitarfélög

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Veitur

Borgarsögusafn

Íbúaráð og íbúasamtök í viðkomandi borgarhlutum

7 Viðauki

Afgreiðsla athugasemda

Athugasemdir sem bárust á auglýsingatíma

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. september 2020
Tilvísun: 202007027 / 3.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna stefnu um íbúðarbyggð, stakir reitir

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið, hefur, með erindi dags. 3. júlí 2020, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. júní 2020, breyting nr. 31b. Þar eru einnig uppdrættir sem sýna landnotkun á svæðunum fyrir og eftir breytingu.

Breytingartillagan tekur í meginatriðum til stefnu um íbúðarbyggð á 6 stökum reitum, sem settir verða fram á mynd 13 um íbúðarbyggð og blandaða byggð á skipulagstímabilinu á bls. 32-33 í kaflanum Borgin við Sundin í A hluta aðalskipulagsins. Þrjú svæðanna eru skilgreind verslunar- og þjónustusvæði og hin þrjú íbúðarsvæði: a) Arnarbakki (nr. 66), b) Eddufell-Völvufell (nr. 67), c) Rangársel (nr. 68) og auk d) Háaleitisbraut-Miklabraut (nr. 64), e) Furugerði-Bústaðavegur (nr. 65) og f) Vindás-Brekknáas (nr. 51). Fjögur svæðanna stækka á kostnað annarra landnotkunarflokka en tvö íbúðarsvæði verða skilgreind sérstaklega út úr stærri íbúðarsvæðum. Sett er stefna um fjölda íbúða, hæðir húsa og fleira á svæðunum.

Skipulagsstofnun fékk á síðasta ári til umsagnar lýsingu að breytingum á íbúðarbyggð og blandaði byggð, merkt Breyting nr. 31, dags. maí 2019, þar sem boðaðar voru breytingar á nokkrum lykil byggingarsvæðum, sem taka myndu breytingum í áformaðri tillögu. Einnig var nefnt að breyttar heimildir um uppbyggingu gætu tekið til fleiri reita og svæða, eftir því sem endurmat á mögulegri uppbyggingu liggur fyrir í deili- eða hverfissskipulagi. Stofnunin gerði ekki athugasemdir við við ofanefnda lýsingu, samanber bréf dags. 19. júlí 2019.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, en minnir á að auk breytinga á þéttbýlisuppdrætti fyrir hvert svæði og uppfærðar myndar 13 í breytingargögnum þarf einnig að setja fram allar breytingar sem verða á töflunni á bls. 32-33 í A-hluta aðalskipulagsins.

Beðist er velvirðingar á þeim tölum sem orðið hafa á afgreiðslu málsins.


Guðrún Halla Gunnarsdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

**Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis og
Bústaðahverfis vegna draga að tillögum að
breytingum á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-
2030 - Skilgreining nýrra reita fyrir íbúðabyggð**

Á 8. fundi íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis voru lagðar fram athugasemdir ráðsins dags. 2. júlí 2020 vegna draga að tillögum að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi skilgreingu nýrra reita fyrir íbúðabyggð, sbr 4. lið fundargerðar sama dag. Rétt er að minna á að athugasemdum íbúaráðsins var komið á framfæri við skipulags- og samgönguráð og umhverfis- og skipulagssvið með tölvupósti þann 2. júlí 2020. Eftirfarandi bókanir voru lagðar fram á fundi íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis sbr. 4. lið fundargerðar ráðsins þann 27. ágúst:

Fulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Nú á að fara aftur í auglýsingu á lóðinni á Furugerði 23 vegna mistaka hjá Reykjavíkurborg. Það eru frábærar fréttir fyrir þá aðila sem eru mótfallnir skipulaginu og þarf að byrja allt ferlið upp á nýtt. Íbúaráði Háaleitis- og Bústaðahverfis hefur lýst yfir miklum áhyggjum vegna þessa máls. Íbúar eru hræddir um skemmdir á húsum sínum þegar farið verður að sprengja fyrir bílakjallara því grunnt er niður á klöpp. Einnig hafa íbúar miklar áhyggjur af skorti á bílastæðum því nú þegar er takmarkað magn bílastæða og einnig eru áhyggjur af hljóðvist. Íbúaráðið bendir á fleiri þætti s.s að takmarkað pláss er fyrir gangstéttir og þröngt verði um bíla. Aðal áhyggjur íbúaráðsins eru þó þær að byggingamagnið á reitnum er allt of mikið og stendur til að margfalda það miðað við fyrirbyggjandi aðalskipulag. Íbúaráðið bendir á að „í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: „ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“ Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögun er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða.“ Þessi tillaga kemur algjörlega aftan að íbúum á þessu svæði og er ekki til fyrirmyndar fyrir Reykjavíkurborg.

Fulltrúi Samfylkingar, fulltrúi Vinstri grænna, fulltrúi íbúasamtaka og fulltrúi foreldrafélaga leggja fram svohljóðandi bókun:

Ofangreindir fulltrúar íbúaráðsins vilja áréttta að hlutverk ráðsins vegna auglýsingar á Furugerði 23 var að hlusta á og taka við áhyggjum íbúa og miðla til skipulagsyfirvalda borgarinnar.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Hjálagt:

Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 2. júlí 2020

Fylgiskjal - Bréf íbúa í Fururgerði til íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

2. júlí 2020.

Athugasemdir íbúaráðs Háaleitiso Bústaðahverfs vegna draga að tillögum að breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi skilgreiningu nýrra reita fyrir íbúðarbyggð.

Varðandi fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu við Bústaðaveg og Furugerði: Íbúaráði bárust athugasemdir íbúa sem hafa áhyggjur af aðalskipulagsbreytingunum og fyrirhuguðum byggingum.

Athugasemdir er varðar byggingar- og skipulagsmál:

- Grunnt er niður á klöpp á svæðinu og því liggur fyrir að mikið mun þurfa að sprengja, sérstaklega ef af verður að byggja þar bílakjallara.
 - Sérstaklega hafa íbúar áhyggjur af þeim skaða sem þeirra eigin húsnæði gæti orðið fyrir af slíkri vinnu, enda er slíkt þekkt af öðrum byggingarframkvæmdum í borginni eins og við Lindargötu og út á Granda. Íbúar hafa haft samband við borgina (nafn Sólveigar Sigurðardóttur kom fram í þeirri umræðu) varðandi þetta en hafa fengið loðin svör og ábyrgð varpað yfir á verktaka. Þykir íbúaráðinu sjálfsagt að ljóst sé hvar ábyrgð á fyrirsjáanlegum skaða liggi fyrir áður en hafist er handa.
- Íbúar hafa áhyggjur af skorti á bílastæðum. Á svæðinu er nú þegar takmarkað magn bílastæða og miðað við núverand fyrirætlanir er gert ráð fyrir bílakjallara en að þar séu aðeins stæði fyrir íbúa. Ekki sé gert ráð fyrir neinum stæðum við húsin sjálf, svo sem fyrir gesti og aðra og því ekki gert ráð fyrir að gestir komi akandi.
- Þá var bent á að í þeim byggingaráætlunum sem liggja sé fyrirséð að húsnæði muni ekki uppfylla hljóðvistarkröfur. Yfir þessu hafi verið kvartað en íbúum ekki borist svör vegna þessa.
- Þröngt er um húsnæði á svæðinu og lítið pláss fyrir gangstéttir og virðist núverandi byggingarmagn ekki taka það til greina. Fyrirséð er að mjög þröngt verði um byggingar þarna.
- Götur og gangstéttir eru einnig þröngar og í nálægum götum eru víða ekki gangstéttir. Einn íbúi nefndi að ekki yrði hægt fyrir bíla að mætast á leið til og frá nýjum byggingum og að ef bíll myndi aka að þeim og ekki finna stæði (sem er ekki gert ráð fyrir) yrði bílinn að bakka út.
- Gert er ráð fyrir görðum og athafnasvæði norðanmegin við byggingarnar, þar sem fyrirséð er að það svæði verði fyrst og fremst í skugga. Sunnanmegin er gert við ráð fyrir svölum sem liggja þétt að umferðarpungum Bústaðaveginum.
- Miklar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðs byggingarmagns. Íbúar virtust ekki ósáttir við að þarna yrði byggt s.s. eins og ráðgert hafði verið fyrir breytingar á aðalskipulagi en gera fyrst og fremst athugasemdir við margfaldað byggingarmagn á litlum reit, umferð sem af hlýst og fyrirsjáanlega skort á bílastæðum.

Í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: „ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“ Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögun er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða. Samkvæmt athugasemdum íbúa á fundinum stóð til að fara í deiluskipulagsbreytingu á svæðinu en að því hafi ekki verið skilað af umhverfis- og skipulagssviði á tilsettum tíma og því hafi það ekki gengið í gegn. En nú sé farið fram á aðalskipulagsbreytingu til þess að ná fram þessari sömu breytingu.

Íbúar hafa óskað eftir fundum innan borgarkerfisins og grenndarkynningu á málinu en hafa ekki fengið. Þykir íbúaráðinu þetta miður.

Athugasemdir íbúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23

Íbúar Espigerðis og Furugerðis leita til íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis vegna áforma Reykjavíkurborgar um aðalskipulagsbreytingu á reit Furugerðis 23. Í kjölfar aðalskipulagsbreytinganna stendur til að byggja fjölbýlishús og raðhús með samtals 30 íbúðum og niðurgröfnum bílakjallara. Íbúar hafa ítrekað gert athugasemdir við þessa framkvæmd þar sem verið er að fara fram á að auka leyfilegt byggingarmagn úr 4-6 íbúðum upp í 30 íbúðir, eða fimmfald byggingarmagn. Íbúar hafa ítrekað reynt að fá samtal og samvinnu vegna þessa verkefnis án árangurs eða áhuga borgaryfirvalda.

Helstu áhyggjumál íbúanna eru:

Furugerði er mjög þröng gata og flesta daga nánast einbreið gata. Ef auka á umferð vegna aðkeyrslu í bílakjallarann þarf að gera einhverjar umbætur á götmyndinni. Einnig ber að nefna að gangstéttar bæði í Furugerði og Espigerði eru það mjóar að ekki er hægt að aka barnavagni eða göngugrind á stéttinni. Þess vegna leita gangandi vegfarendur út á götuna.

Íbúar telja ljóst að bílastæðavandamál muni skapast vegna fjölda íbúðanna þar sem t.d. ekki eitt gestastæði verður handa gestkomandi í nýju íbúðirnar. Það er staðreynd að ekki munu allir gestkomandi koma hjólandi eða í strætó og munu því væntanlega leggja í einkastæði íbúa í nærliggjandi húsum og þar af leiðandi skapa spennu og leiðindi.

Eftir að hafa séð tillögu að nýju húsunum teljum við nauðsynlegt að minnast á að Reykjavíkurborg ætla sér ekki að uppfylla kröfur heilbrigðiseftirlitsins hvað varðar hljóðvist þar sem ekki verður hægt að gera almennilega hljóðmön. Raunar segir tillagan að suður “garðar” íbúðanna og húsanna verði 2 metrar á breidd, svo tekur við gangstétt og umferðarpungur Bústaðavegur. Einnig verður að nefna það að samkvæmt tillögunni verður ekkert grænt svæði á lóðinni þannig að leiksvæði barna verður ekkert en að auki er engin leikvöllur nálægt Furugerði og Espigerði sem börnin gætu nýtt sér. Íbúar setja spurningamerki við lífsgæðin og lýðheilsu íbúa þessara íbúða, sérstaklega í ljósi þess að umferðarpungi um Bústaðaveg eykst á hverju ári. Einnig myndi möguleikinn á að koma strætó akgrein fyrir algjörlega glatast og teljum við það vera þvert á stefnu Reykjavíkurborgar um uppbyggingu almenningssamgangna.

Að lokum þá vilja íbúar fá skýr svör hvernig verktaka ætli að athafna sig á byggingartíma og hvernig verður tekist á við klöppina sem liggur á 1 metra dýpi. Samkvæmt tryggingarfélögum þá er ekki ljóst hvort þau ábyrgist skaðann sem mun hljóta vegna fleygunnar/sprenginga á klöppinni og skv. verkefnastjóra verkefnisins þá er borgin ekki heldur ábyrg. Hvar munu íbúar getað leitað réttar síns vegna mögulegra skemmda á húsum vegna nýbyggingarinnar.

Það skal tekið fram að íbúar hafa alltaf vitað að þarna stæði til að byggja eitthvað upp enda hafa lóðirnar verið í niðurnýslu í langan tíma, en á fimmföldu byggingarmagni þess sem kemur fram í núverandi aðalskipulagi áttu þeir ekki von á. Sérstaklega í ljósi þess að áður þegar tillögur um uppbyggingu voru settar fram þóttu lóðirnar of nálægt Bústaðaveginum og að ekki væri hægt að uppfylla hljóðvist. Íbúar biðla því til borgaryfirvalda að yfirfara þessa tillögu aftur og minnka byggingarmagn í það sem er vit í. Það komast ekki 30 íbúðir fyrir á þessum lóðum nema með því að skerða lífsgæði og jafnvel lýðheilsu tilvonandi íbúa húsanna.

Frá: Ingibjörg Halldórsdóttir <ingibjorg@landlogmenn.is>

Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 11:27

Til: Haraldur Sigurðsson <haraldur.sigurdsson@reykjavik.is>; Sólveig Sigurðardóttir <Solveig.Sigurdardottir@reykjavik.is>

Efni: Vegna Furugerðis 23

Sæl Haraldur og Sólveig.

Umbjóðendur mínir, Kristinn Ziemsen og Helga Helgadóttir, Furugerði 12, og Lára Áslaug Sverrisdóttir og Jón Höskuldsson, Furugerði 10, hafa beðið mig um að koma á framfæri við skipulagssvið Reykjavíkurborgar meðfylgjandi ábendingum varðandi fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkurborgar sem forkynnt var í júní sl. Á fundi umbj. minna með verkefnisstjóra þann 16. júní sl. var þeim bent á að þau gætu sent inn slíkar ábendingar til borgarinnar á vinnslustigi og er það hér með gert. Er þess óskað að tekið verði tillit til sjónarmiða umbj. minna við vinnslu þess hluta tillögunnar sem varðar lóðina að Furugerði 23 sem er beint á móti heimilum þeirra. Fyrirkomulag uppbyggingar á lóðinni að Furugerði 23 mun hafa bein áhrif á hagsmuni umbj. minna og mikilvægt að tekið verði tillit til þeirra sjónarmiða.

Bestu kveðjur,

Ingibjörg Halldórsdóttir, hdl. | MBA

Land
LÖGMENN

Turninn 12. hæð | Smáratorg 3 | 201 Kópavogur
Austurvegur 10 | 800 Selfoss
Sími 546 4040 | www.landlogmenn.is

19.8.2020

Vegna forkynningar breytinga á aðalskipulagstillögu og hugmynda að deiliskipulagstillögu viljum við strax á þessu stigi koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

1. Í aðalskipulagi er almennt gott viðmið við þéttingu byggðar að nýtingarhlutfall lóðar sé sambærilegt og á aðlægum þegar byggðum lóðum. Nýtingarhlutfall Furugerðis 15-21 og Espigerðis 15-20 er að meðaltali 0.16 og er eðlilegt að hafa það nýtingarhlutfall til viðmiðunar við heimilt nýtingarhlutfall á lóðinni Furugerði 23. Í drögum að deiliskipulagstillögu Furugerðis 23 er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli yfir 0.8 og er það enn verra þegar haft er í huga hvað lóðin er nærri þungri umferðaræð.
2. Áberandi er á Aðalskipulagskortu að ekkert leiksvæði er í hverfinu. Rökrétt er að vestasti hluti Furugerðis 23 væri leiksvæði fyrir hverfið.
3. Í deiliskipulagsdrögunum er gert ráð fyrir að draga alla umferð að aðkomu bílakjallara inn í Furugerðið í stað þess að fara í bílakjallarann frá Grensásvegi og vekur það furðu. Ekki er skynsamlegt að hefja byggingarframkvæmdir með sprengingum á bílakjallara, sem er rándýr framkvæmd. Félagslega er jákvætt að lækka byggingarkostnað með því að sleppa byggingu bílakjallara og lækka þannig verð á íbúðunum og fá barnafólk í hverfið til að nýta betur samfélagsþjónustu eins og skóla, leikskóla og aðra innviði. Með minna byggingarmagni á lóðinni væri óhætt að hafa bílastæði á lóð og er þá auðvelt að fækka þeim þegar hlutdeild almenningssamgangna eykst. Einnig sýna kannanir að það er hagkvæmur kostur að reisa nett bílastæðishús sem eru þannig byggð upp að auðvelt verði að breyta þeim til annarra nota með fækkandi einkabílum.
4. Við Furugerði eru 137 hús og íbúðir, en í Hlyngerði, Seljugerði og Viðjugerði eru 12 einbýlishús í hverri götu. Götturnar eru, að frátöldum skilgreindum bílastæðum, allar eins, jafnlangar, jafnbreiðar og botnlangar. Íbúar í Furugerði hafa áhyggjur af slysaættu vegna stórauðinnar umferðar og þrengsla í Furugerði. Hætt er við að bílar þurfi að bakka upp götuna, með stórhættu fyrir börn, eldri borgara (m.a.úr Furugerði 1 sem er fjölbýli eldri borgara) og aðra gangandi vegfarendur, enda er gangstéttin vestanvert við götuna allt of mjó (um 80 cm). Oft hlaupa börn út á götuna í veg fyrir hjól og bíla og aukin umferð vegna bílakjallarans innst í götunni eykur slysaættuna.
5. Það eru ótrúleg vinnubrögð skipulagslega að ekki er gerð umferðarkönnun vegna gerðar deiliskipulags þegar auka á umferð gríðarlega í þröngri íbúðargötu. Það má vera ljóst að Furugerði hentar engan vegin til að taka við stórauðnu umferðarálagi.
6. Eins og fram kemur í fyrri athugasemdum er hljóðvist óleyst vandamál við nýja byggð.
7. Bent er á að stærð lóðar norðanvert við húsin sem skugga ber á er mikil, en lóð sunnanvert, sólarmegin, er lítil.

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Bókanir fulltrúa í íbúaráði Breiðholts - Drög
að tillögum um breytingar á aðalskipulag -
skilgreining nýrra reita fyrir íbúðabyggð***

Á fund íbúaráðs Breiðholts þann 7. september 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykavíkurborgar dags 3. júní 2020 vegna draga að tillögu á breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, varðandi skilgreiningu nýrra reita fyrir íbúðabyggð, sbr. 6. lið fundargerðar ráðsins sama dag.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins lagði fram svohljóðandi bókun:

Mikilvægt er í nafni aukins upplýsingaflæðis og opinnar stjórnsýslu að allir íbúar séu vel upplýstir um hvaða skipulagsbreytingum er verið að vinna að. Það yrði góður bragur á slíkum vinnubrögðum enda geta breytingar í grónum hverfum verið viðkvæmar og breytingarnar haft mikil áhrif á þá byggðapróun sem fyrir er. Varðandi skipulagsreitinn í Arnarbakka er mikilvægt að standa vörð um Bakkatún. Mögulega þarf að minnka byggingarmagn svo þær fyrirætlanir gangi eftir. Einnig vakna spurningar hvernig borgin ætlar að bregðast við áhyggjum borgarbúa um meintan bílastæðavanda sem á eftir að skapast á svæðinu. Spurningar vakna hvort kvaðir verði settar á nýju íbúðirnar um að eigendur hafi ekki bíl til umráða. Enn fremur er mikilvægt að á Rangárselssvæðinu verði farið í náið samráð við íbúa, fyrirtæki og stofnanir svæðisins um framtíð þess. Mikill órói hefur verið á svæðinu vegna skipulagsmála. Mikilvægt er að ná sáttum um framtíðaráætlanir svæðisins.

Fulltrúar Samfylkingar og Viðreisnar lögðu fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Samfylkingar og Viðreisnar gleðjast yfir þeirri uppbyggingu sem framundan er í Breiðholti. Mikilvægt er að tryggja fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis þannig að sjálfbær borgarþróun verði tryggð til framtíðar. Hluti af því er uppbygging þéttrar og blandaðar byggðar innan Breiðholtsins. Fulltrúarnir vilja samhliða árétta mikilvægi grænna svæða og garða í hjarta hverfanna, enda skipta þau íbúana máli. Í tillögunum er t.d. ráðgert að taka sneið af Bakkatúni við Arnarbakka, en túnið tengir miðju hverfisins saman á einn stað. Bakkatúnið og brekkan eru mikið notuð af íbúum hverfins allt árið um kring og sérstaklega öruggt leiksvæði fyrir börn og langt frá bílaumferð. Stíga þarf varlega til jarðar þegar tekið er af grænum svæðum sem íbúar hverfanna nýta sér.

Fulltrúi foreldrafélaga lagði fram svohljóðandi bókun:

Aukið verslunar- og þjónusturými inn í miðjum íbúðahverfum, s.s. Rangársel, Yrsusel og Arnarbakka er tímaskekkja og mistök sem er búið að prufa í Breiðholtinu áður. Nú þegar er offramboð af þjónustuhúsnæði í Reykjavík og aukning á því í hjarta íbúðahverfa er ekki til fallin að auka kyrrð og ró í hverfinu. Þessi viðbót gengur þvert á vilja megin þorra sem tóku þátt í hverfisgöngunum sem völdu þessi íbúðahverfi til að búa í vegna þess sem þau hafa nú upp á að bjóða.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbær, 28. september 2020
erindi nr. 202006066/19.2 KP

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 523. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 28.9.2020, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Stefna um íbúðarbyggð - stakir reitir

Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg, dags. 16.09.2020, með ósk um athugasemdir við auglýstri tillögu vegna breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030 varðandi skilgreiningar nýrra reita fyrir íbúðarbyggð. Athugasemdafrestur er til 28.10.2020.

Drög sömu tillögu voru tekin fyrir á 519. fundi nefndarinnar.

Lagt fram og kynnt. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við erindi Reykjavíkurborgar.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar



Kristinn Pálsson,
Skipulagsfulltrúi

Málsaðili ber sjálf/ur ábyrgð á því að kynna sér hugsanlegan kostnað afgreiðslu erindis á heimasíðu sveitarfélagsins: www.mos.is/gjaldskrar

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.



Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og
Bústaðahverfis vegna tillögu að
aðalskipulagsbreytingum - Nýir reitir fyrir
íbúðabyggð og hverfiskjarnar***

Á fundi íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis 24. september 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs vegna auglýsingar á tillögu að breytingu á aðalskipulagi er snýr að nýjum reitum fyrir íbúabyggð og hverfiskjörnum, sbr. 5. lið fundargerðar ráðsins sama dag. Íbúaráð Háaleitis- og Bústaða vísar í athugasemdir frá íbúum í hverfinu sem og bókanir vegna Furugerðis í lið nr. 4 frá [8. fundi ráðsins](#) þann 27. ágúst síðastliðinn.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Hjálagt:

Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis,

Fylgiskjal með athugasemdum: Bréf íbúa í Fururgerði til íbúaráðs Háaleitis og Bústaða

2. júlí 2020.

Athugasemdir íbúaráðs Háaleitiso Bústaðahverfs vegna draga að tillögum að breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi skilgreiningu nýrra reita fyrir íbúðarbyggð.

Varðandi fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu við Bústaðaveg og Furugerði: Íbúaráði bárust athugasemdir íbúa sem hafa áhyggjur af aðalskipulagsbreytingunum og fyrirhuguðum byggingum.

Athugasemdir er varðar byggingar- og skipulagsmál:

- Grunnt er niður á klöpp á svæðinu og því liggur fyrir að mikið mun þurfa að sprengja, sérstaklega ef af verður að byggja þar bílakjallara.
 - Sérstaklega hafa íbúar áhyggjur af þeim skaða sem þeirra eigin húsnæði gæti orðið fyrir af slíkri vinnu, enda er slíkt þekkt af öðrum byggingarframkvæmdum í borginni eins og við Lindargötu og út á Granda. Íbúar hafa haft samband við borgina (nafn Sólveigar Sigurðardóttur kom fram í þeirri umræðu) varðandi þetta en hafa fengið loðin svör og ábyrgð varpað yfir á verktaka. Þykir íbúaráðinu sjálfsagt að ljóst sé hvar ábyrgð á fyrirsjáanlegum skaða liggi fyrir áður en hafist er handa.
- Íbúar hafa áhyggjur af skorti á bílastæðum. Á svæðinu er nú þegar takmarkað magn bílastæða og miðað við núverand fyrirætlanir er gert ráð fyrir bílakjallara en að þar séu aðeins stæði fyrir íbúa. Ekki sé gert ráð fyrir neinum stæðum við húsin sjálf, svo sem fyrir gesti og aðra og því ekki gert ráð fyrir að gestir komi akandi.
- Þá var bent á að í þeim byggingaráætlunum sem liggja sé fyrirséð að húsnæði muni ekki uppfylla hljóðvistarkröfur. Yfir þessu hafi verið kvartað en íbúum ekki borist svör vegna þessa.
- Þröngt er um húsnæði á svæðinu og lítið pláss fyrir gangstéttir og virðist núverandi byggingarmagn ekki taka það til greina. Fyrirséð er að mjög þröngt verði um byggingar þarna.
- Götur og gangstéttir eru einnig þröngar og í nálægum götum eru víða ekki gangstéttir. Einn íbúi nefndi að ekki yrði hægt fyrir bíla að mætast á leið til og frá nýjum byggingum og að ef bíll myndi aka að þeim og ekki finna stæði (sem er ekki gert ráð fyrir) yrði bílinn að bakka út.
- Gert er ráð fyrir görðum og athafnasvæði norðanmegin við byggingarnar, þar sem fyrirséð er að það svæði verði fyrst og fremst í skugga. Sunnanmegin er gert við ráð fyrir svölum sem liggja þétt að umferðarpungum Bústaðaveginum.
- Miklar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðs byggingarmagns. Íbúar virtust ekki ósáttir við að þarna yrði byggt s.s. eins og ráðgert hafði verið fyrir breytingar á aðalskipulagi en gera fyrst og fremst athugasemdir við margfaldað byggingarmagn á litlum reit, umferð sem af hlýst og fyrirsjáanlega skort á bílastæðum.

Í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: „ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“ Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögun er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða. Samkvæmt athugasemdum íbúa á fundinum stóð til að fara í deiluskipulagsbreytingu á svæðinu en að því hafi ekki verið skilað af umhverfis- og skipulagssviði á tilsettum tíma og því hafi það ekki gengið í gegn. En nú sé farið fram á aðalskipulagsbreytingu til þess að ná fram þessari sömu breytingu.

Íbúar hafa óskað eftir fundum innan borgarkerfisins og grenndarkynningu á málinu en hafa ekki fengið. Þykir íbúaráðinu þetta miður.

Athugasemdir íbúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23

Íbúar Espigerðis og Furugerðis leita til íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis vegna áforma Reykjavíkurborgar um aðalskipulagsbreytingu á reit Furugerðis 23. Í kjölfar aðalskipulagsbreytinganna stendur til að byggja fjölbýlishús og raðhús með samtals 30 íbúðum og niðurgröfnum bílakjallara. Íbúar hafa ítrekað gert athugasemdir við þessa framkvæmd þar sem verið er að fara fram á að auka leyfilegt byggingarmagn úr 4-6 íbúðum upp í 30 íbúðir, eða fimmfald byggingarmagn. Íbúar hafa ítrekað reynt að fá samtal og samvinnu vegna þessa verkefnis án árangurs eða áhuga borgaryfirvalda.

Helstu áhyggjumál íbúanna eru:

Furugerði er mjög þröng gata og flesta daga nánast einbreið gata. Ef auka á umferð vegna aðkeyrslu í bílakjallarann þarf að gera einhverjar umbætur á götumyndinni. Einnig ber að nefna að gangstéttar bæði í Furugerði og Espigerði eru það mjóar að ekki er hægt að aka barnavagni eða göngugrind á stéttinni. Þess vegna leita gangandi vegfarendur út á götuna.

Íbúar telja ljóst að bílastæðavandamál muni skapast vegna fjölda íbúðanna þar sem t.d. ekki eitt gestastæði verður handa gestkomandi í nýju íbúðirnar. Það er staðreynd að ekki munu allir gestkomandi koma hjólandi eða í strætó og munu því væntanlega leggja í einkastæði íbúa í nærliggjandi húsum og þar af leiðandi skapa spennu og leiðindi.

Eftir að hafa séð tillögu að nýju húsunum teljum við nauðsynlegt að minnast á að Reykjavíkurborg ætla sér ekki að uppfylla kröfur heilbrigðiseftirlitsins hvað varðar hljóðvist þar sem ekki verður hægt að gera almennilega hljóðmön. Raunar segir tillagan að suður “garðar” íbúðanna og húsanna verði 2 metrar á breidd, svo tekur við gangstétt og umferðarþungur Bústaðavegur. Einnig verður að nefna það að samkvæmt tillögunni verður ekkert grænt svæði í lóðinni þannig að leiksvæði barna verður ekkert en að auki er engin leikvöllur nálægt Furugerði og Espigerði sem börnin gætu nýtt sér. Íbúar setja spurningamerki við lífsgæðin og lýðheilsu íbúa þessara íbúða, sérstaklega í ljósi þess að umferðarþungi um Bústaðaveg eykst á hverju ári. Einnig myndi möguleikinn á að koma strætó akgrein fyrir algjörlega glatast og teljum við það vera þvert á stefnu Reykjavíkurborgar um uppbyggingu almenningssamgangna.

Að lokum þá vilja íbúar fá skýr svör hvernig verktaka ætli að athafna sig á byggingartíma og hvernig verður tekist á við klöppina sem liggur á 1 metra dýpi. Samkvæmt tryggingarfélögum þá er ekki ljóst hvort þau ábyrgist skaðann sem mun hljóta vegna fleygunnar/sprenginga á klöppinni og skv. verkefnastjóra verkefnisins þá er borgin ekki heldur ábyrg. Hvar munu íbúar getað leitað réttar síns vegna mögulegra skemmda á húsum vegna nýbyggingarinnar.

Það skal tekið fram að íbúar hafa alltaf vitað að þarna stæði til að byggja eitthvað upp enda hafa lóðirnar verið í niðurnýslu í langan tíma, en á fimmföldu byggingarmagni þess sem kemur fram í núverandi aðalskipulagi áttu þeir ekki von á. Sérstaklega í ljósi þess að áður þegar tillögur um uppbyggingu voru settar fram þóttu lóðirnar of nálægt Bústaðaveginum og að ekki væri hægt að uppfylla hljóðvist. Íbúar biðla því til borgaryfirvalda að yfirfara þessa tillögu aftur og minnka byggingarmagn í það sem er vit í. Það komast ekki 30 íbúðir fyrir á þessum lóðum nema með því að skerða lífsgæði og jafnvel lýðheilsu tilvonandi íbúa húsanna.



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Kópavogi, 8. október 2020
2006258/510.02 BÓK

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Stefna um íbúðarbyggð - stakir reitir.

Á fundi skipulagsráðs 5. október 2020 var lögð fram tillaga Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dags. í júní 2020 að breyttu aðalskipulagi. Tillagan felur í sér að skilgreindar eru heimildir um fjölda íbúða á nokkrum nýjum og eldri byggingarreitum auk skilgreiningar nýrra hverfiskjarna. Breytingartillögur ná til eftirfarandi svæða: Arnarbakki í Neðra-Breiðholti; Eddufell-Völvufell-Suðurfell í Efra-Breiðholti; Rangársel í Seljahverfi; reits á mörkum Háaleitisbrautar og Miklubrautar í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits á mörkum Grensásvegar og Bústaðavegar í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits við Vindás og Brekknaás í Seláshverfi.

Erindið var lagt fram og kynnt. Skipulagsráð gerir ekki athugasemd við framlagt erindi.

Virðingarfyllst,
fh. skipulagsstjóra

Berglind Kjartansd.
Berglind Ósk Kjartansdóttir
Ritari



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 21. október 2020
Tilvísun: 2020090250/10.2

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Stefna um íbúðarbyggð. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og hverfiskjarnar

Vísað er til tölvubréfs deildarstjóra aðalskipulags dags. 16. september 2020 þar sem tilkynnt er að tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Stefna um íbúðarbyggð. Nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og hverfiskjarnar, sé í auglýsingu og óskað ábendinga eða athugasemda. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið tillöguna og meðfylgjandi gögn til umsagnar og gefur eftirfarandi umsögn.

Í tillögum að breytingum á reitum VP Arnarbakka, VP5 Eddufell, Þ63 Fellagarðar og Þ69 Rangársel er tekið fram að veitingarstaðir í flokki III geti verið heimilir í hverfiskjörnum skv. ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. HER vill benda á að veitingarstaðir í flokki III eru umgangsmiklir áfengisveitingastaðir skv. skilgreiningu svo sem þar sem leikin er hávær tónlist og kallar á meira eftirlit og/eða löggæslu sbr. 17. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. HER leggst því gegn því að staðir í flokki III séu heimilir í íbúðarbyggð eða nærri íbúðarbyggð vegna neikvæðra grenndaráhrifa og telur að flokkar I og II sé mun samrýmalegri á slíkum svæðum.

Hvað varðar Háaleitisbraut-Miklubraut, reit fyrir íbúðarbyggð nr. 64, vill HER taka fram að ekki er æskilegt að reisa nýtt íbúðarhúsnæði nálægt umferðarþungum stofnbrautum eins og Miklubraut. Skv. hávaðakortlagningu er hljóðstig á fyrirhuguðum íbúðarreit um 65-75 dB(LDEN) en skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig ekki vera yfir 55 dB(A) við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum og 65 dB(A) við íbúðarhúsnæði á verslunar, þjónustu- og miðsvæðum. Að öllum líkindum þyrfti að notast við undanþágu ákvæði í 5. gr. hávaðareglugerðar þar sem segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum settum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geti þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Í staðlinum kemur fram að krafa um að hávaði megi ekki fara yfir 50 dB(A) við eina hlið íbúða eigi þær að falla í C-flokk. Athuga þarf að þar sem skilgreint er dvalasvæði á lóð má hávaði ekki fara yfir 55 dB(A). Lofgæðamælistöð Umhverfisstofnunar sem staðsett Grensásveg endurspeglar hæstu gildi vegna mengunar frá umferð í borginni og sé miðað við aðrar mælingar meðfram Miklubraut eru loftgæði á mögulegum reit fyrir íbúðarbyggð frekar slæm.



Eins telur HER að Furugerði-Bústaðavegur, reitur fyrir íbúðarbyggð nr. 65 sé of nálægt umferðapungri götu. Ekki væri unnt að ná 55 dB(A) mörkunum fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum og því þyrfti hér einnig að notast við undanþáguákvæði skv. 5. gr hávaðareglugerðar. Árdagsumferð við Bústaðarveg var árið 2018 um 15.800 bílar skv. upplýsingum frá skrifstofu samgangna og borgarhönnunar. Þar sem fyrirhugaður íbúðarreitur er alveg niður við götuna eru líkur á að loftgæði verði ekki góð.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur


Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

Athugasemdir og ábendingar við auglýsta tillögu að breytingu á aðal- og deiliskipulagi vegna Furugerðis 23, 108 Reykjavík

Við eigendur Furugerðis 12, Kristinn Zimsen 78 ára og Helga Helgadóttir 73 ára byggðum húsið og höfum búið þar síðan í 46 ár og komið 4 drengjum til manns, sem einnig búa í Reykjavík. Furugerði 12 er syðst (neðst) í götunni, í rólegu umhverfi og lítilli bílaumferð næst okkur í enda götunnar. Hins vegar er umferð oft erfið vegna þrengsla norður götuna, vegna bíla, stórra og smárra, sem lagt er þétt beggja vegna hennar. Þegar snjóar keyrir um þverbak og ef snjóruðningstæki birtast, er aðeins pláss fyrir eina akrein um götuna.

Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, m.a. vegna Furugerðis 23 sem er neðst í götunni, um að **auka byggingarmagn á lóðinni úr 4-6 íbúðum** í gildandi aðalskipulagi í **30 íbúðir**. Í fram kominni deiliskipulagstillögu sem borgarráð hefur samþykkt er gert ráð fyrir **heimild til að byggja bílakjallara á lóðinni, þannig að hverri íbúð fylgi eitt bílastæði með innkeyrslu neðst í Furugerðinu**.

Í aðalskipulagi er almennt gott viðmið við þéttingu byggðar að **nýtingarhlutfall lóðar sé sambærilegt** og á aðlægum þegar byggðum lóðum. **Nýtingarhlutfall Furugerðis 15-21 og Espigerðis 15-20 er að meðaltali 0.16** og er eðlilegt að hafa það nýtingarhlutfall til viðmiðunar við heimilt nýtingarhlutfall á lóðinni Furugerði 23. Í tillögu að nýju deiliskipulagi **Furugerðis 23** er gert ráð fyrir **nýtingarhlutfalli yfir 0.8** og er það enn verra þegar haft er í huga hvað lóðin er nærri þungri umferð um Bústaðarveg.

Við Furugerði eru 137 hús og íbúðir, en í Hlyngerði, Seljugerði og Viðjugerði eru 12 einbýlishús í hverri götu. Göturnar eru, að frátöldum skilgreindum bílastæðum, allar eins, jafnlangar, jafnbreiðar og botnlangar. Við höfum þungar áhyggjur af slysaþættu í Furugerði vegna stórauðinnar umferðar og þrengsla í götunni. Hætt er við að bílar þurfi að bakka upp götuna, með stórþættu fyrir börn, eldri borgara (m.a.úr Furugerði 1 sem er fjölbýli eldri borgara) og aðra gangandi vegfarendur, enda **er eina gangstéttin við götuna allt of mjó (um 80 cm) og því lítið notuð og alls ekki í snjó og hálku, enda aldrei rudd**. Oft hlaupa börn út á götuna í veg fyrir hjól og bíla og aukin umferð vegna bílakjallarans innst í götunni eykur slysaþættuna og þar sem **nær ekkert útivistarsvæði yrði við Furugerði 23** yrði gatan sérstaklega hættuleg börnum þaðan að leik, svo ekki sé minnst á Bústaðarveginn.

Það eru ótrúleg vinnubrögð skipulagslega að **ekki er gerð umferðarkönnun** vegna gerðar deiliskipulags þegar auka á umferð gríðarlega í þröngri íbúðargötu. Það má vera ljóst að Furugerði hentar engan vegin til að taka við stórauðnu umferðarálagi.

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur m.a.fram í kaflanum *Húsnæði fyrir alla*, um þéttingu byggðar: „Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustu, afþreyingu og starfssemi **þar sem auðvelt er að komast án einkabíls**“.

Miðað við þann fjölda bíla sem **íbúar Furugerðis** eiga og notkun bílastæða í götunni er augljóst að þeir **telja sig ekki geta verið án einkabíls**. Þannig á ofangreind skilgreining um þéttingu byggðar ekki við í Furugerði 23, enda er gert ráð fyrir 30 bílastæðum í kjallara hússins neðst í Furugerðinu, þá má búast við að fleiri en einn bíll fylgi hverri íbúð, auk bíla gesta. **Það blasir því við veruleg skerðing lífsgæða af umferð og bílastæðskorti fyrir framan heimili okkar og griðarstað**, ef auglýst tillaga að aðal- og deiliskipulagi nær fram að ganga.

Við krefjumst þess að ekki verði byggðar fleiri íbúðir að Furugerði 23 en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Einnig skorum við á Reykjavíkurborg að segja upp samkomulagi við lóðarhafa EA11 ehf skv. 9. grein samkomulags sem var **undirritað 22. nóvember 2017** sbr. neðanskráð. Greinin er svohlóðandi: „**UPPSÖGN. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða furirvara**“

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar sendi borgarráði 29. nóvember 2017 bréf þar sem óskað er eftir að borgarráð samþykki samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum **Furugerði 23**, landnr. 107818 og Espigerði, landnr. 107819. Samkomulagið er undirritað 22.nóvember 2017 af Hrólfi Jónssyni f.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs, Hafsteini Bao Duong og fyrir hönd EA11 ehf Karl Sigfússon, Davíð Freyr Albertsson og Pétur Hannesson byggingarverktakar o.fl. – Borgarráð samþykkti samninginn 15. nóvember 2018 og að auglýsa breytingu á deiliskipulagi þannig að í stað gróðrarstöðvar komi 32 íbúðir en í gildi er aðalskipulag þar sem gert er ráð fyrir 4-6 íbúðum.

Þó að heildarstefna í skipulagsmálum Reykjavíkurborgar geti verið góð **er hvert mál sérstakt**. Þó farið sé að lögum og reglum má **Borgin ekki láta undan þrýstingi byggingarverktaka** og lóðarrétthafa um byggingarleyfi á lóðum sem **ganga gróflega gegn hagsmunum íbúa** í grenndinni. Það er skylda Borgarinnar að gæta hagsmuna þeirra.

Byggingarverktaki á lóðinni Furugerði 23 er EA11 ehf, kt. 640517-0850, Skólavörðustíg 12, 101 Reykjavík. Með stærstan hlut fara Davíð Freyr Albertsson 48,17% og María Rúnarsdóttir 24,08%.Frá þröngu eigingjörnu sjónarhorni **sjá þau vafalaust viðskiptatækifæri og gróðavon í byggingu 30 íbúða í Furugerði 23 og auka þannig lífshamingju sína**, jafnvel þó þau **jafnframt fótum troði lífshamingju okkar og fjölda annarra íbúa við Furu- og Espigerði**.

Við treystum því að þegar borgarfulltrúar skoða þetta mál, þá sjái þeir hve íþyngjandi þessar framkvæmdir eru og mikil röskun á stöðu og högum íbúa á svæðinu.

Reykjavík 26. október 2020

Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen

Furugerði 12, 108 Reykjavík

**Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur**

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

skipulag@reykjavik.is

Efni: Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Júní 2020.

Síða 1/1

Vegagerðin hefur farið yfir tillögu að breytingu á aðalskipulagi og gerir ekki athugasemdir við hana en bendir á eftirfarandi:

Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Við vegamót er óheimilt að reisa mannvirki nema með leyfi Vegagerðarinnar á svæði sem takmarkast af beinum línun milli punkta á miðlínu vega 40 m frá skurðpunkti þeirra. Veghaldari getur ef sérstaklega stendur á fært út mörk þessi, allt að 150 m.

Þar sem fyrirhuguð þétting byggðar nær inn fyrir áhrifasvæði þjóðvega er óskað eftir samstarfi þar að lútandi. Jafnframt bendir Vegagerðin á ákvæði 18. gr. Vegalaga um að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi, ber sveitarfélag allan kostnað við að skýla byggð fyrir umferðarhávaða.

Vegagerðin

Borgartún 5-7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is

Virðingarfyllst

f.h. Vegagerðarinnar

Erna Bára Hreinsdóttir

forstöðumaður Skipulagsdeildar



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 26. nóvember 2020

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Stefna um íbúðarbyggð – nýir reitir fyrir íbúðarbyggð og hverfiskjarnar Umsögn um athugasemdir og afgreiðsla.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 2. júlí 2020 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst á tímabilinu, frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020. Tillagan felur í sér að skilgreindar eru heimildir um fjölda íbúða á nokkrum nýjum og eldri byggingarreitum auk skilgreiningar nýrra hverfiskjarna. Breytingartillögur ná til eftirfarandi svæða: Arnarbakki í Neðra-Breiðholti; Eddufell-Völvufell-Suðurfell í Efra-Breiðholti; Rangársel í Seljahverfi; reits á mörkum Háaleitisbrautar og Miklubrautar í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits á mörkum Grensásvegar og Bústaðavegar í Háaleitis- og Bústaðahverfi; reits við Vindás og Brekknaás í Seláshverfi. Samhliða auglýsingu aðalskipulagsbreytingar var auglýst deiliskipulag fyrir einn reitanna, við mörk Grensásvegar og Bústaðavegar, í Furugerði.

Eftirtaldir gerðu efnislegar athugasemdir við aðalskipulagstillöguna á auglýsingatímanum:

1) Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 1. október 2020, sbr. einnig athugasemd frá 28. ágúst 2020; 2) Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar; 3) Íbúaráð Breiðholts dags. 8. september 2020. 4) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 21. október 2020; 6) Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 26. október 2020; 7) Vegagerðin dags. 28. október 2020. Auk þess lágu fyrir umsagnir, án athugasemda frá nágrannasveitarfélögum.

Hér að neðan er gerð grein fyrir svörum og viðbrögðum við þeim efnislegu athugasemdum sem sem bárust.

Athugasemdir-svör:

1) Íbúaráð Háaleitis og Bústaðahverfis, dagsett 1. október, sbr. einnig athugasemd frá 28. ágúst sl.:

Í bréfi íbúaráðsins segir að ráðið vísi í "athugasemdir frá íbúum í hverfinu sem og bókanir vegna Furugerðis", á fyrri fundi ráðsins þann 27. ágúst sl. Í fylgiskjali er athugasemd ráðsins dagsett 2. júlí þar sem tekið er undir áhyggjur íbúa vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Bústaðaveg-Furugerði og ódagsettar athugasemdir íbúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóð Furugerðis 23.

Athugasemdir íbúaráðsins snúa að einum þeirra reita sem auglýstir voru með aðalskipulagsbreytingunni, þ.e. reit nr. 65, Furugerði-Bústaðavegur. Áhyggjur og athugasemdir íbúa beinast að byggingarmagni og fyrirkomulagi uppbyggingar á viðkomandi reit, bílastæða- og umferðarmálum og hvernig staðið verður að framkvæmdum. Þær snúa því einkum að atriðum sem varða auglýsta deiliskipulagstilögu sbr. einnig athugasemdir í lið nr. 2, hér að neðan.

Svar:

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er umræddur reitur nr. 65 skilgreindur sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Í samræmi við bindandi stefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð mætti því byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deili- og/eða hverfisskipulagi. Með auglýstri aðalskipulagsbreytingu er áréttað að heimilt er að byggja upp nýtt íbúðarhúsnæði á umræddum reit og að heimildir um fjölda íbúða eru ekki bundnar við það sem kemur fram í almennri lýsingu aðalskipulagsins í svokölluðum B-hluta, sem ekki er bindandi hluti stefnunnar, en þar er vísað til eldri úttektar þar sem gengið var út frá að byggð yrðu eingöngu sérbýlishús á svæðinu. Þar sem nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágreistum fjölbýlishúsum auk raðhúsa eru sett viðmið um 30 íbúðir á reitnum og hámarkshæð húsa uppá 2 hæðir í stað almennrar heimildar um allt að 49 íbúðir. Það er rétt að minna á að heimildir í aðalskipulagi setja fram viðmið um hámarksfjölda íbúða á viðkomandi reit. Að öðru leyti er vísað til svara í afgreiðslu á deiliskipulagsbreytingu fyrir umræddan reit.

2) Ingibjörg Halldórsdóttir hjá Lands lögmönnum f.h. Kristins Ziemsen, Helgu Helgadóttur, Láru Áslaugu Sverrisdóttur og Jóns Höskuldssonar, dagsettar 31. ágúst og bréf Helgu Helgadóttur og Kristins Zimsen dags. 26. október 2020.

Í bréfi ofangreindra aðila eru gerðar verulegar athugasemdir við áform um uppbyggingu á reit nr. 65, Furugerði-Bústaðavegur, eins og þeim er lýst í auglýstri deiliskipulagstillögu og aðalskipulagsbreytingu. Áhyggjur og athugasemdir íbúa beinast að byggingarmagni og fyrirkomulagi uppbyggingar á viðkomandi reit, bílastæða- og umferðarmálum og hvernig staðið verður að framkvæmdum, m.a. vegna bílastæðakjallara og sprengingar niður í klöpp. Gagnrýnt er að ekki skuli hafa verið gerð umferðarkönnun vegna gerðar deiliskipulagsins. Athugasemdir snúa fyrst og fremst að atriðum sem varða deiliskipulagstilögu

Svar:

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er umræddur reitur nr. 65 skilgreindur sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Í samræmi við bindandi stefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð mætti því byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangengnu deilis- og/eða hverfisskipulagi. Með auglýstri aðalskipulagsbreytingu er áréttað að heimilt er að byggja upp nýtt íbúðarhúsnæði á umræddum reit og að heimildir um fjölda íbúða eru ekki bundnar við það sem kemur fram í almennri lýsingu aðalskipulagsins í svokölluðum B-hluta, sem ekki er bindandi hluti stefnunnar, en þar er vísað til eldri úttektar þar sem gengið var út frá að byggð yrðu eingöngu sérbýlishús á svæðinu. Þar sem nú liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi reitsins sem gerir ráð fyrir tveimur lágreistum fjölbýlishúsum auk raðhúsa eru sett viðmið um 30 íbúðir á reitnum og hámarkshæð húsa uppá 2 hæðir, í stað almennrar heimildar um allt að 49 íbúðir. Það er rétt að minna á að heimildir í aðalskipulagi setja fram viðmið

um hámarksfjölda íbúða á viðkomandi reit og í aðalskipulagi eru ekki sett fram nákvæm viðmið um fyrirkomulag byggðar á einstökum reitum, m.a. um staðsetningu leiksvæða eða garðsvæða. Að öðru leyti er vísað til svara í afgreiðslu á deiliskipulagsbreytingu fyrir umræddan reit.

3) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dagsett 21. október sl.

Gerð er athugasemd við heimildarákvæði um veitingastaði í flokki III í skilgreindum hverfiskjörnum og bent á að slíkir staðir séu umfangsmikilir og háværir og líklegir til að valda ónæði, sérstaklega ef íbúðarbyggð er til staðar í viðkomandi kjarna. Ennfremur er gerð athugasemd við mögulega íbúðarbyggð við Háaleitisbraut, næst Miklubraut (nr. 64) og lýst yfir áhyggjum að ekki náist að skapa ásættanlega hljóðvist og loftgæði í fyrirhuguðu íbúðarhúsnæði. Heilbrigðiseftirlitið bendir einnig á að erfitt sé að ná góðri hljóðvist í íbúðarbyggð á reit við Furugerði (nr. 65), vegna nálægðar við Bústaðaveg.

Svar:

Umrætt heimildarákvæði aðalskipulagsins um veitingastaði í flokki III í hverfiskjörnum er til staðar í gildandi aðalskipulagi og opnun slíkra veitingastaða er háð ákvæðum um slíkt í deiliskipulagi. Aðstæður eru mismunandi í hverjum hverfiskjarna í borginni, þeir eru mismunandi að stærð og nálægð við íbúðarbyggð getur verið mismunandi. Dæmi eru um að veitingastaðir í flokki III séu til staðar í slíkum kjörnum í dag. Vegna þessa var ákveðið að setja almennt heimildarákvæði um veitingastaði í flokki III í slíkum kjörnum en það yrði ávallt háð ákvörðun í deiliskipulagi, þar sem grenndaráhrif slíkrar starfsemi yrðu könnuð og nálægð við íbúðarbyggð. Möguleg opnun slíkra veitingastaða í umræddum hverfiskjörnum, sbr. aðalskipulagsbreyting, er háð því að slíkt verði heimilað við gerð deiliskipulags og í samráði við nærsamfélagið.

Varðandi hljóðvist og loftgæði á reit nr. 64, við Háaleitisbraut-Furugerði, þá þarf að huga nánar að því hvernig hægt er tryggja ásættanleg umhverfisgæði í mögulegri íbúðarbyggð á reitnum við gerð deiliskipulags. Eins og nefnt er í tillögunni var einnig til skoðunar að skilgreina reitinn sem blöndu íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi og tengja við hverfiskjarna í Miðbæ. Eðlilegt er að hafa slíkt í huga þegar farið er í frekara mat á hljóðvist og loftgæðum á umræddum reit við undirbúning deiliskipulags og þá með það í huga að atvinnustarfsemi yrði næst Miklubraut. Vegna hljóðvistar við Bústaðarveg á reit nr. 65, er vísað til afgreiðslu deiliskipulagstillögu og athugunar á hljóðvist sem gerð var í tenglum við þá uppbyggingu.

4) Vegagerðin, dagsett 28. október sl.

Minnt er á reglur um helgunarsvæði þjóðvega og er hér vísað til mögulegrar uppbyggingar á reit nr. 64 við Miklubraut-Háaleitisbraut.

Svar:

Við gerð deiliskipulags á umræddum reit verður gætt að viðkomandi ákvæðum og haft samráð við Vegagerðina.

5) Fulltrúar í íbúaráði Breiðholts, dagsettar 8. September sl.

Vísað er til bókana á fundi ráðsins 7. september sl. Þar koma m.a. fram ábendingar um að staðinn verði vörður um Bakkatún vegna mögulegra uppbyggingar á reit 66, við Arnarbakka og að sem minnst verði gengið á það græna svæði. Einnig er lýst yfir áhyggjum um mögulegan bílastæðavanda vegna nýrrar uppbyggingar. Minnt er á að náðið samráð verði við við íbúa og hagsmunaaðila á reit nr. 68 í Rangárseli, við þróun byggðar í deiliskipulagi. Fulltrúi foreldrafélaga í íbúaráðinu lýsti yfir áhyggjum að með skilgreiningu nýrra hverfiskjarna yrðu aukið á framboð verslunar- og þjónustuhúsnæðis innan hverfanna, þar sem nú þegar er offramboð, og slíkt leiddi til aukins ónæðis innan hverfanna.

Svar:

Athugasemdum er vísað til deiliskipulagsgerðar á viðkomandi reitum, þar sem byggð er nánar útfærð og ákveðið nánar um fjölgun íbúða og gerð starfsemi. Varðandi mögulega aukingu verslunar- og þjónustuhúsnæðis, þá ganga tillögur einkum út á að auka við heimildir um fjölgun íbúða sem aftur getur stutt við þá verslun og þjónustu sem er til staðar.

Afgreiðsla breytingar:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki breytinga auglýstri aðalskipulagstillögu.

Haraldur Sigurðsson