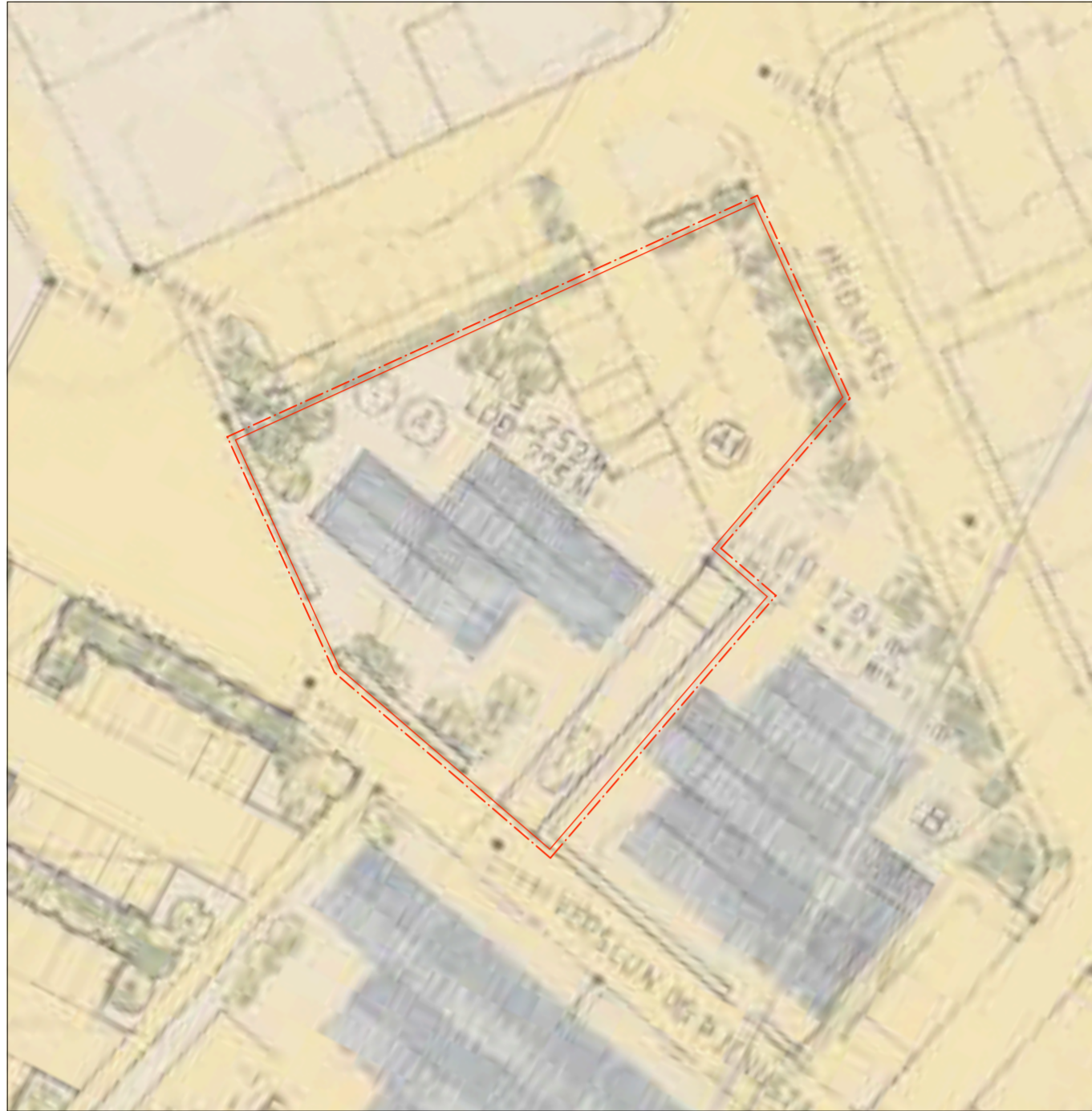
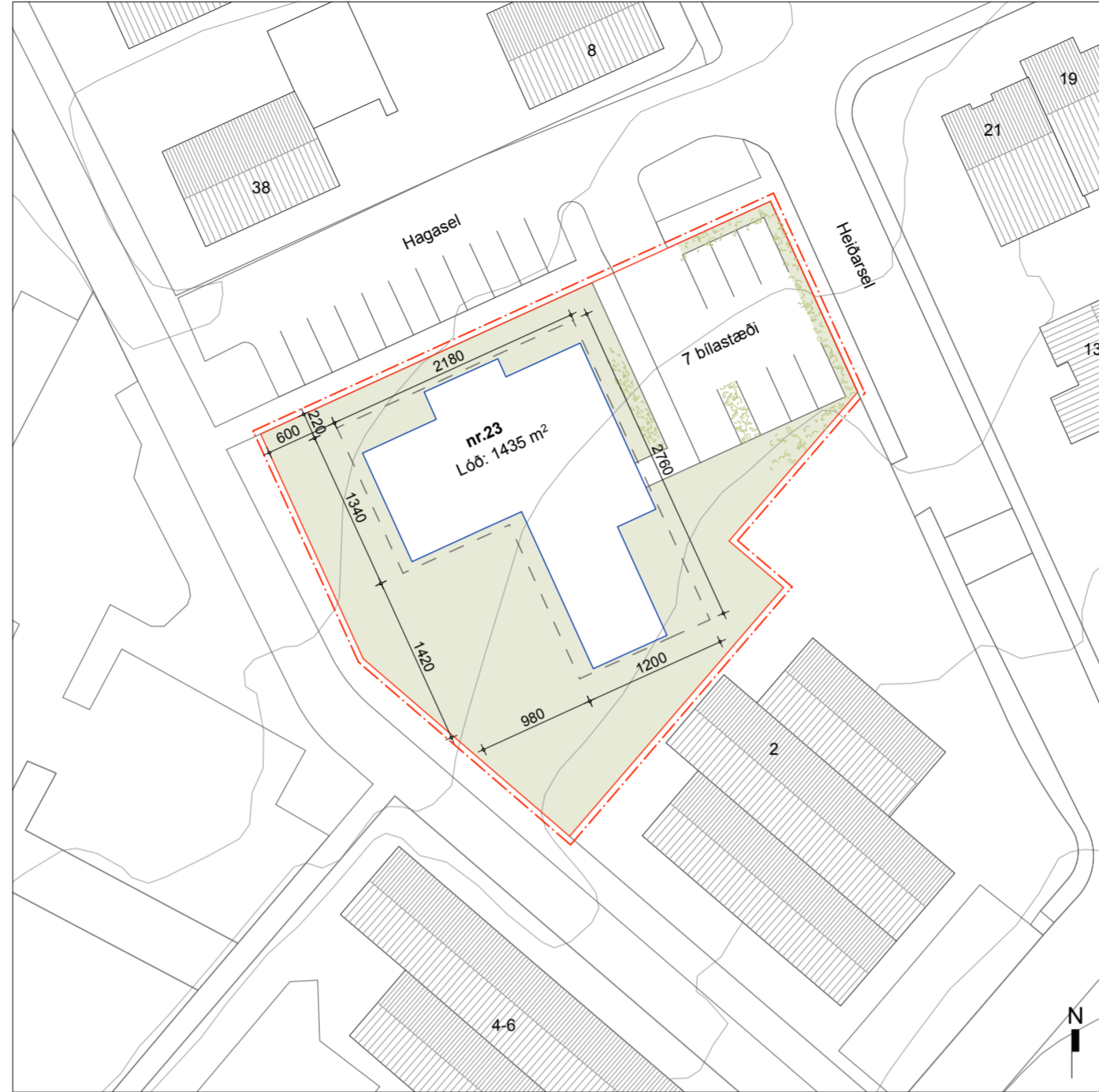


Breyting á deiliskipulagi Seljahverfi - miðsvæði, vegna Hagasel 23.



Gildandi deiliskipulag, hlutamynd. Samþykkt í borgarráði 09.08.1988. mkv. 1:500.



Breytt deiliskipulag. mkv. 1:500

Breyting á deiliskipulagi

Lóð

Aðkoma að lóðinni er frá Hagasel. Lóðin afmarkast af íbúðarbyggð við Hagasel og Heiðarsel norðan- og austanmegin. Sunnan og vestanmegin liggur göngustigur samsíða lóðarmörkum ásamt verslun og þjónustu.

Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Hagasel 23

Íbúðirnar falla undir búsetuúrræði Velferðarsviðs og Félagsbústaða. Breytingin felur í sér að heimilt verður að byggja 2 hæða íbúðarhús fyrir 8 íbúðir. Ein íbúðin er ætluð þeim starfsmönnum sem þjónusta íbúana. Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun svæðisins samfélagsþjónusta.

Lóðarstærð er 1435 m<sup>2</sup>:

Hámarksbyggingarmagn er 600 m<sup>2</sup>

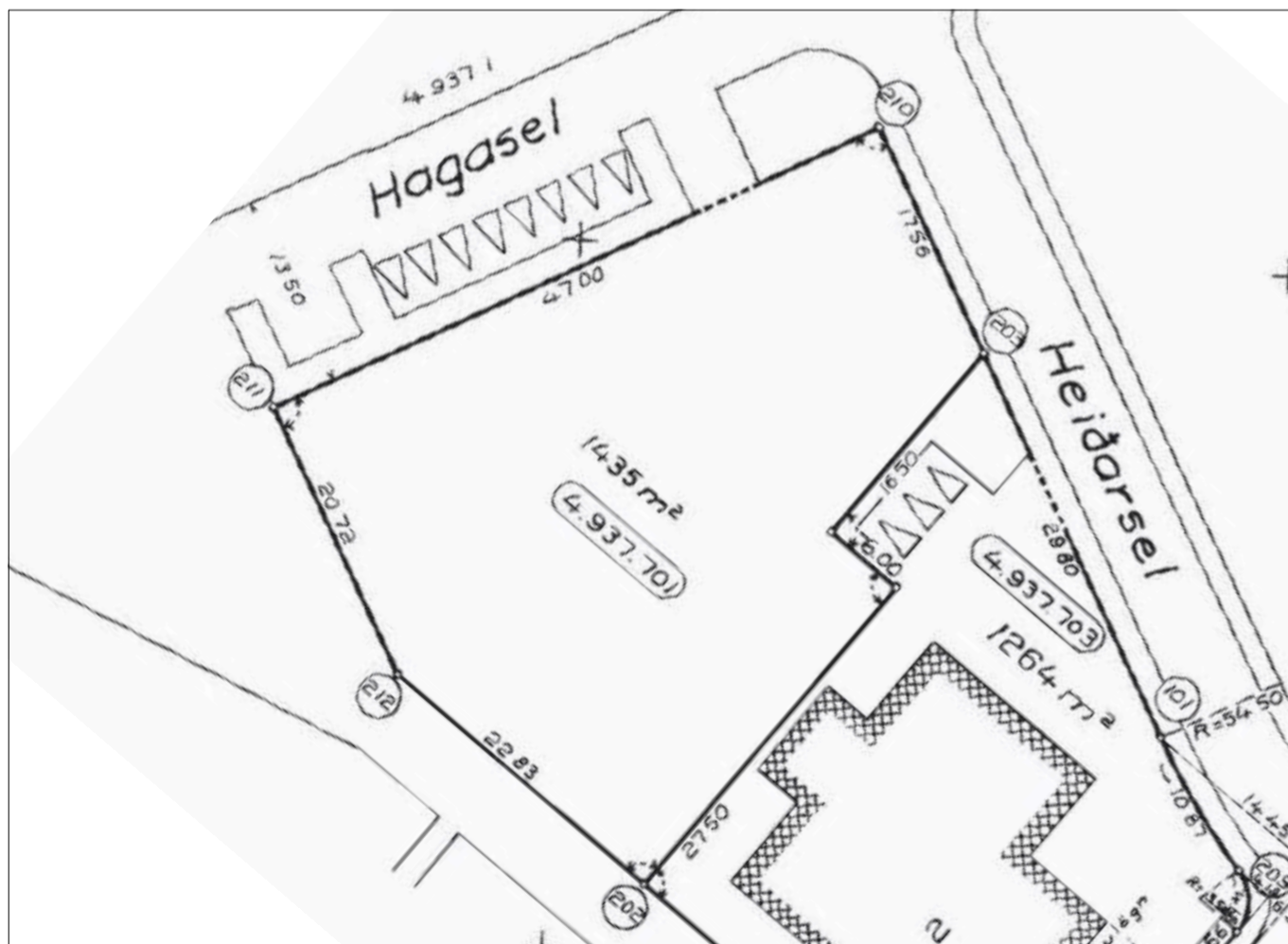
Nýtingarhlutfall verður 0,42

7 bílastæði eru innan lóðar, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða, auk þess eru 11 bílastæði á borgarlandi við götu, vestan megin við hús.

Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins aðlaðandi, hanna skal lóðina sem dvalarsvæði fyrir íbúa og skjólmyndunar. Heimilt er að afmarka sérafnotafleti fyrir framan íbúðir, að hámarki 1,5 x 2 m. Hámarkshæð skjólveggja er 1m.

Heimilt er að vera með sorpskýli og hjólaskýli utan byggingarreits norðan megin við húsið.

Byggingin skal mynda vinkel eins og byggingarreitur sýnir, til að mynda suðurgarð. Æskilegt er að byggingarform sé brotið upp. Mælikvarði og uppbot byggingar skal sækja í nærumhverfið. Uppbot skal vera í þakformi, lágmarkshalli skal vera 7 gráður. Gólfkóti aðalhæðar er 72.10 Heimilt er að vera með frávik upp að 30 cm á gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð byggingar er 7 m frá gólfkóta aðalhæðar.

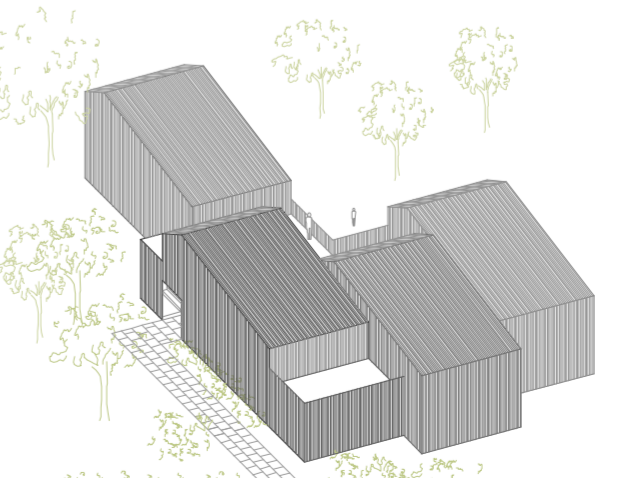


Mæliblað frá 11.06.1993. mkv. 1:500



Skýringarmynd gerir ráð fyrir byggingu upp á tvær hæðir. Byggingin brotnar upp í fjóra kroppa með hallandi þökum. Mælikvarði, uppbot bygginga og þakform eru sótt í nærumhverfið.

Tillagan leggur áherslu á bjartar íbúðir sem snúa allar að suðurgarði, fjórum íbúðum á hæð eða samtals átta íbúðum. Allar íbúðir eru hugsaðar með séringang frá suðurgarði. Gera má ráð fyrir hjólageymslu á lóð og einnig reit fyrir ræktun.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030. STADSETNING SVÆÐISINS

Skýringar / ták

- Afmörkun deiliskipulagbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Skýringarmynd (ekki bindandi)

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\_\_\_\_.

Ydda arkitektar

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF-FAI  
kt: 300876-5019 gsm: 696 0126 hildur@ydda.is

Hjördís Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAI  
kt: 220376-3389 gsm: 820 4197 hjordis@ydda.is

verk:  
Hagasel 23

teikning:  
Deiliskipulag

daga:  
13.12.2018

unnið:  
HYO/HSS

breyting:  
X

mkr:  
1/500@A2

númer:  
76\_1.00



Dags.: 27.06.2019/gej.

**Varðar: Hagasel 23, auglýst breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.**

*Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagsviðs að breytingu á deiliskipulagi Seljahverfis vegna lóðarinnar nr. 23 við Hagasel. Í breytingunni felst að heimilt verður að byggja tveggja hæða íbúðarhús fyrir átta íbúðir, samkvæmt uppdr. Ydda arkitekta ehf. dags. 13. desember 2018. Íbúðirnar falla undir sértæk búsetuúrræði Velferðarsviðs og Félagsbústaða.*

**Tillagan var auglýst frá 26. febrúar 2019 til og með 16. apríl 2019.**

**Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.**

*Sóley Jónsdóttir dags. 2. og 23. mars 2019, Berglind Gunnarsdóttir dags. 5. mars 2019, Ólöf Birna Ólafsdóttir dags. 29. mars 2019, Hólmfríður Th. Brynjólfsdóttir og fjölskylda dags. 2. apríl 2019, Eiríkur Fannar Torfason og Bryndís Björnsdóttir dags. 4. apríl 2019, Hildur Jóna Bergþórsdóttir og Hákon Ingi Jörundsson dags. 5. apríl 2019, Gísli Már Gíslason dags. 6. apríl 2019, Bjarni Fritzson dags. 8. apríl 2019, Bergþóra Halldórsdóttir og Jón H. Gunnarsson dags. 8. apríl 2019, Hildur Jóna Bergþórsdóttir dags. 8. apríl 2019, Ólafur Ásgeir Snæbjörnsson dags. 8. apríl 2019, Þóra Dögg Guðmundsdóttir og Finnboogi Þorsteinsson dags. 8. apríl 2019, Tómas Hansson dags. 9. apríl 2019, Anna María Valdimarsdóttir og Bjarni Brandsson dags. 12. apríl 2019, 5 stjórnendur skóla í Seljahverfi dags. 13. apríl 2019, Anna María Valdimarsdóttir f.h. Noon ehf dags. 13. apríl 2019, Guðmundur Björnsson og Helga Egilsdóttir dags. 14. apríl 2019, Guðrún Sveinbjörnsdóttir, dags. 14. apríl 2019, Kristján Ólafsson og Ragna Eyjólfsdóttir dags. 14. apríl 2019, Guðmundur Bjarni Harðarsson og Rut Hreinsdóttir dags. 14. apríl 2019, Adam Benedikt B. Finnsson dags. 15. apríl 2019, Margrét V. Helgadóttir dags. 15. apríl 2019, Guðmundur Magnús Daðason f.h. stjórnar foreldrafélags Ölduselsskóla dags. 15. apríl 2019, Vilborg Bjarnadóttir dags. 15. apríl 2019, Pétur J. Haraldsson og Guðrún Halldórsdóttir dags. 15. apríl 2019, Margrét Matthíasdóttir dags. 15. apríl 2019, Arnaldur Freyr Birgisson dags. 15. apríl 2019, Kolbrún Ýr Kristjánsdóttir og Garðar Sigfússon dags. 16. apríl 2019, Ingibjörg Þráinsdóttir dags. 16. apríl 2019, Gestur Þór Gestsson dags. 16. apríl 2019, Inga Dóra Magnúsdóttir, dags. 16. apríl 2019, Ágústa Ýr Þorbergsdóttir og Parker Graves O'Halloran dags. 16. apríl 2019, Signý Þóra Ólafsdóttir dags. 16. apríl 2019, Ingibjörg Jónsdóttir dags. 16. apríl 2019, Þrándur Ólafsson dags. 16. apríl 2019, Guðmundur Magnús Daðason dags. 16. apríl 2019, Pétur Bolli Jóhannesson og Rut Indriðadóttir dags. 16. apríl 2019, Guðni I. Pálsson og Thelma Magnúsdóttir dags. 16. apríl 2019 og Jón Kristinn Valsson dags. 16. apríl 2019, Björn Atli Davíðsson Bergþórugötu 16, dags. 19. mars 2018*

**Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:**

- Röng framsetning og kynningarferli ábótavant
- Nálægð við Rangársel og önnur svipuð úrræði
- Hættulegir einstaklingar í Rangárseli
- Nálægð við Hólmasel sem er frístundamiðstöð skólabarna
- Væntanlegir íbúar hættulegir, í virkri neyslu með geðsjúkdóm
- Öryggi barna ógnað. Nálægð við skóla, skólaleiðir og útivistarsvæði
- Staðsetning, ástæða og rökstuðningur
- Fellur illa að byggðamynstri

- Umferðaraukning
- Íbúafundur borgarstjóra - lóðin sé skilgreind sem grænt svæði
- Flest félagsleg úrræði eru í Breiðholti.

## 1. KYNNINGARFERLI ÁBÓTAVANT/ ÓLÖGLEGT / ÓFULLNÆGJANDI

Töluvert er af athugasemdum um að kynningarferli hafi verið ábótavant og halda hefði átt fund með íbúum eða erindið kynnt betur fyrir íbúum á einhvern hátt. Einnig er gerð athugasemd við málsmeðferð, ósamræmi við lög og reglugerðir og framsetningu deiliskipulagsins varðandi lýsingu á því hverju væri verið að breyta.

### Svar:

Meðal margra athugasemdaraðila er sá misskilningur ríkjandi að auglýsa beri óverulegar breytingar á deiliskipulagi en grenndarkynna verulegar breytingar. Verið er að breyta deiliskipulagi Seljahverfis en breytingin nær aðeins yfir eina lóð og er hún skýrt afmörkuð og nærliggjandi byggð sýnd sbr. 5.8.5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Ekki er gerð krafa um húsakönnun þegar verið er að breyta deiliskipulagi fyrir eina óbyggða lóð í takti við gildandi deiliskipulag með lítills háttar breytingum sem ekki eru til þess fallnar að hafa áhrif á yfirbragð byggðar.

Varðandi auglýsingar og samþykkt deiliskipulags segir í 41. gr. skipulagslaga 2010/123:

Þegar tekin er ákvörðun um málsferli þ.e. hvort auglýsa eigi eða grenndarkynna deiliskipulagsbreytingu er metið hvort breyting teljist veruleg eða óveruleg. Verulegar breytingar eru alltaf auglýstar en óverulegar grenndarkynntar. Þegar ákveðið er að auglýsa hefur Reykjavíkurborg, á síðustu árum, sent bréf á þá sem búa næst breytingunni til að upplýsa þá um fyrirhugaða framkvæmd en skv. skipulagslögum er ekki skylt að gera það.

*Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags“ eða 31.gr. sömu laga.*

*„Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.*

*Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.*

Í tilfelli Hagasels var tillagan auglýst auk þess sem sent var bréf í öll nærliggjandi hús þar sem vakin athygli á að breytingin væri í auglýsingarferli og öllum frjálst að senda inna athugasemdir svo sem lög gera ráð fyrir. Fjöldi athugasemda barst sem bendir til að deiliskipulagið hafi náð til allra þeirra sem eiga hagsmuna að gæta og því er ekki fallist á að reynt hafi verið að „lauma breytingunni inn“ eða viðhafa vinnubrögð um ógagnsæi eins og fullyrt er. Á uppdrætti kemur skýrt fram að til standi að byggja íbúðir sem falla undir búseturræði Velferðarsviðs og Félagsbústaða. Sjá einnig lið nr. 4 varðandi persónuverndarsjónarmið. Í ljósi ofangreinds er ekki fallist á ólögmati þeirra deiliskipulagsbreytinga sem vísað er til hvað varðar ólögmati kynningarferlis.

Varðandi íbúafund og nánara samráð þá hélt Velferðarsvið fund með 6-7 fulltrúum íbúa ásamt hverfisstjóra Breiðholts og fulltrúa frá Félagsbústöðum þar sem reynt var að svara þeim spurningum sem ekki stönguðust á við persónuverndarlög.

Hvað varðar athugasemd um framsetningu á uppdrætti og lýsingu á breytingu er fallist á að skýrar hefði mátt koma fram hvað væri í gildi fyrir breytingu en einu skilmálar sem til eru fyrir lóðina segja að heimilt byggingarmagn sé 252m<sup>2</sup> og kemur það fram á útdrætti úr gildandi deiliskipulagi á uppdrætti. Mjög skýrt

---

kemur fram að fyrirhugað er að byggja 600m<sup>2</sup> á 2 hæðum, að hámarkhæð húss sé 7 metrar frá gólfkóta neðri hæðar sem gefinn er í sneiðingu. Sýnt er mæliblað og grunnmyndir, þrívíddarmyndir og sneiðingar sem skýringarmyndir á uppdrætti. Fallast má á að stækkunin sé hlutfallslega mikil en nýtingarhlutfallið 0,42 telst ekki hátt og þó það væri 0,6 þá teldist það ekki hátt og fyrirhuguð bygging verður í fullu samræmi við nærliggjandi byggð.

## 2. NÁLÆGÐ VIÐ RANGÁRSEL OG SVIPUÐ ÚRRÆÐI

Íbúar hafa miklar áhyggjur af nábylinu við Rangársel og þeim einstaklingum sem þar búa í öryggisvistun. Hætta stafi af þeim einstaklingum sem þar búa og dæmi séu um að þeir hafi ráðist á barn. Auk þess halda íbúar því fram að í Breiðholti /Seljahverfi séu fleiri félagsleg úrræði en í öðrum borgarhlutum. Hjúkrunarheimilið Seljahlíð sé eitt af þeim úrræðum sem vistaðir eru eintaklingar með „geðraskanir og í fíknivanda“.

### Svar:

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar er í viðræðum við ríkið um rekstur öryggisvistunar og mun ríkið taka yfir rekstur þess í nýju húsnæði ekki seinna en í desember 2020. Áætlaður byggingartími íbúðakjarnans að Hagaseli eru 18 til 24 mánuðir. Íbúðakjarninn að Hagaseli mun ekki taka til starfa fyrr en rekstri öryggisvistunarinnar að Rangárseli hefur sannarlega verið hætt.

Hvað varðar fjölda úrræða í Breiðholti/ Seljahverfi þá er hér um að ræða sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk sem dreift er yfir borgina. Á þjónustusvæði þjónustumiðstöðvar Breiðholts eru 5 íbúðakjarnar/húsnæði fyrir fatlað fólk. Á þjónustusvæði þjónustumiðstöðvar Árbæjar og Grafarholts eru 8 auk tveggja heimila fyrir börn. Á þjónustusvæði Grafarvogs og Kjalarnes eru 9 og á þjónustusvæði þjónustumiðstöðvar Laugardals og Háaleitis eru 17. Á þjónustusvæði þjónustumiðstöðvar Vesturbæjar, Miðborgar og Hlíða eru 13 íbúðakjarnar/húsnæði fyrir fatlað fólk. Sú fullyrðing að í Breiðholti séu fleiri slík úrræði á því ekki við rök að styðjast.

Seljahlíð er rekið af velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Þar eru 45 þjónustuíbúðir fyrir eldri borgara og 20 hjúkrunarrými. Færni- og heilsunefnd á vegum ríkisins metur og tilnefndir þá sem eru í hjúkrunarrýmum og úthlutunarteymi á velferðarsviði úthlutar í þjónustuíbúðir. Fólk með geðraskanir og fíknivanda er ekki vistað í Seljahlíð. Óásættanlegt er að ráðist sé á börn og er þá sama hver á í hlut og við hvaða aðstæður það gerist. Reynsla Velferðarsviðs af búsetuúrræðum fyrir fatlaða einstaklinga samræmist ekki þeim fullyrðingum sem fram koma í athugasemdum að sú hætta sé meiri í sértækum búsetuúrræðum en gengur og gerist almennt.

## 3. NÁLÆGÐ VIÐ HÓLMASEL SEM ER FRISTUNDAMIÐSTÖÐ BARNNA

Íbúar hafa áhyggjur af frístundamiðstöðinni Hólmasei. Þar komi unglingar saman með tilheyrandi ónæði og áreiti fyrir aðliggjandi byggð þ.m.t. hinn nýja íbúðarkjarna. Íbúar hafa áhyggjur af þessir tveir hópar samræmist illa og að hinir nýju íbúar muni að öllum líkindum verða fyrir áreiti barna og unglinga og hætta sé á að þeir bregðist jafnvel við.

### Svar:

Sértækt húsnæði er íbúðarhúsnæði sem skilgreint er sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Slíkt húsnæði þarf að vera í öllum hverfum borgarinnar.

Taka skal mið af margbreytileika í íbúðasamsetningu en sú hugmyndafræði byggir á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum.

Stefna Reykjavíkurborgar í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum sem samþykkt var í velferðarráði þann 3. apríl 2014 og í borgarstjórn þann 15. apríl 2014 markar vegferð borgarinnar í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum fyrir árin 2013–2023. Stefnan byggir á hugmyndafræði um sjálfstætt líf og á sér

---

skírskotun í samning Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks. Velferðarsvið hefur reynslu af rekstri íbúakjarna í nálægð við skóla og leikskóla og hefur slík starfsemi gengið vel.

#### **4. VÆNTANLEGIR ÍBÚAR HÆTTULEGIR, Í VIRKRI NEYSLU MEÐ GEÐSJÚKDÓM OG SÉU ÓGN VIÐ ÖRYGGI BARNNA**

Einhverjir íbúar fullyrða að væntanlegir íbúar í Hagaseli 23 séu með „geðsjúkdóm auk þess að vera í virkri neyslu“. Þeir séu þar að leiðandi hættulegir umhverfi sínu. Þeir séu ógn við öryggi barna á leið í/úr skóla / frístundaheimili um göngustíg sem liggur meðfram lóð Hagasels 23. Íbúðakjarnar henti ekki í íbúðahverfum.

##### **Svar:**

Samkvæmt upplýsingum frá Velferðarsviði verða engum einstaklingum úthlutað íbúð í Hagaseli 23 sem eru í virkri neyslu. Vegna persónuverndarsjónarmiða með vísan í lög um persónuvernd er ekki heimilt að upplýsa um persónulega hagi einstaklinga enda ekki vitað hvaða einstaklingar fá úthlutun. Samkvæmt persónuverndarlögum á almenningur ekki rétt á persónulegum upplýsingum um samborgara sína (hér nágranna) og það sama gildir varðandi úthlutanir til búsetu í sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk.

Athugasemdum þar sem óskað er nánari upplýsinga um hverjir muni fá úthlutað/ búa að Hagseli 23 og/eða fullyrt um sjúkdóma þeirra og félagslega stöðu, er ekki hægt að svara nánar en hér hefur verið gert sbr. lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90 / 2018.

Hlutverk íbúðakjarnans er að vera heimili þeirra sem þar búa og mæta þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt. Þjónustan verður einstaklingsmiðuð, heildstæð og sveigjanleg og er henni ætlað að styðja við sjálfstætt og innihaldsríkt líf fatlaðs fólks, á heimili og í tómsundum samkvæmt stefnu Reykjavíkurborgar í þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum 2013 – 2023. Íbúar í íbúðakjarnanum þurfa að uppfylla skilyrði fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði.

[https://reykjavik.is/sites/default/files/reglur\\_um\\_felagslegt\\_leiguhusnaedi.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/reglur_um_felagslegt_leiguhusnaedi.pdf)

Íbúðakjarninn að Hagseli verður mannaður starfsfólki allan sólarhringinn.

#### **5. FÉLAGSLEG ÚRRÆÐI - STAÐSETNING, ÁSTÆÐA OG RÖKSTUÐNINGUR**

Í mörgum athugasemdum er spurt um ástæðu staðsetningarinnar og óskað rökstuðnings. Um fleiri félagsleg úrræði sé að ræða í Breiðholti en öðrum borgarhlutum. Spurt er hvort ekki sé hægt að koma þessu úrræði fyrir annars staðar, í öðrum hverfum.

##### **Svar:**

Lóðin Hagasel 23 er skilgreind sem verslun og þjónusta í gildandi deiliskipulagi og einnig í aðalskipulagi. Mikil þörf er á húsnæði fyrir fatlað fólk og er unnið að því að mæta þeirri þörf í uppbyggingaráætlun velferðarsviðs og er Hagasel 23 ein af mörgum lóðum sem verið er að vinna með. Húsnæði fyrir fatlaða eru í öllum hverfum borgarinnar (sjá einnig svar nr. 2) og skv. uppbyggingaráætluninni er gert ráð fyrir tveimur íbúðakjörnum í Breiðholti af þeim fimmtán sem fyrirhugað er að byggja í borginni til ársins 2030.

#### **6. HÆÐ HÚSS, ÚTLIT OG FORM FELLUR ILLA AÐ AÐLIGGJANDI BYGGÐAMYNSTRI**

Gerðar eru athugasemdir um hæð, gerð, útlit og form húss falli illa að aðliggjandi byggð. Hverfið sé skipulagslega sérstakt og framandi að setja fjölbýlishús á þessa lóð. Einnig að skuggavarp vanti.

##### **Svar:**

Ekki er fallist á að byggingar séu úr takti við aðliggjandi byggð. Í næsta nágrenni eru flest húsin á 2 hæðum, annars vegar með 45° mænisþaki og hins vegar með lítt hallandi þaki (einhalla eða mænisþak). Húsin

---

eru ýmist stakstæð eða sambyggð. Samkvæmt skilmálum í auglýstri deiliskipulagsbreytingu segir að sækja skuli mælikvarða og uppbrot í nærumhverfið og lágmarkspakhalli skuli vera 7°. Sýnd er möguleg útfærsla af húsi á uppdrætti (skýringarmynd) þar sem leitast hefur verið við að líkja eftir því byggingarformi sem finnst í nærliggjandi götum. Það er gert með því að skipta húsinu upp í 4 húskroppa af svipaðri stærð og tengja saman í eina heild en við það líkist húsið meira sambyggðum sérbýlishúsum í taki við það sem er á svæðinu. Áhersla er lögð á bjartar íbúðir og skjólgott garðsvæði. Skýringarmyndir á deiliskipulagsuppdrætti eru ekki bindandi en eiga að gefa mynd af mögulegri útfærslu og er þá meira verið að horfa á umfang byggingar og heildaryfirbragð en atriði eins og t.d. gluggasetningu og efnisval.

## **7. UMFERÐARUKNING OG ÞRENGSLI Í NÆRLIGGJANDI GÖTUM AUK BÍLASTÆÐASKORTS**

Athugasemdaráðilar hafa áhyggjur af aukinni umferð vegna hinna nýju íbúa og þar sem götur séu þröngar þá þoli þær ekki meira álag og bílastæði séu af skornum skammti.

### **Svar:**

Umferðarukning vegna 7-8 nýrra íbúða er óveruleg. Götur eru vissulega þröngar sem almennt hefur sýnt sig að hafa hraðatakmarkandi áhrif. Aldrei er alveg hægt að koma í veg fyrir að einstaka aðilar aki yfir leyfilegum hraða með tilheyrandi slysaþættu en engin ástæða er til að ætla að það eigi frekar við um fatlaða einstaklinga enda mun sjaldnar að þeir séu á bíl en ófatlaðir.

Bílum er lagt við götu víða í götum í kring en flest húsin í nágrenninu eru sérbýlishús, stakstæð eða sambyggð með 2-3 bílastæðum pr. hús innan lóðar og/eða á sér bílastæðalóð. Innan lóðar Hagasels 23 verða 7 bílastæði fyrir íbúa og 11 bílastæði eru á borgarlandi við norðvestur lóðamörk lóðarinnar. Um er að ræða einstaklingsíbúðir og miðað við 8 íbúðir gerir það 0,9 stæði pr. íbúð. Samkvæmt nýsamþykktu reglugerð um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er krafan um bílastæði fyrir einstaklingsíbúðir 0,5-1 stæði pr. íbúð. Ekki er því fallist á að ástæða sé til að hafa áhyggjur vegna aukningar á umferð né fjölda bílastæða.

## **8. LÓÐIN HAFI VERIÐ KYNNT SEM GRÆNT SVÆÐI/ hverfisgarður**

Fullyrt er í einhverjum hluta athugasemda að á íbúafundi borgarstjóra í Gerðubergi um framtíðarsýn Breiðholts hafi lóðin verið kynnt sem grænt svæði í umfjöllun um Seljahverfi. Auk þess vísa nokkrir athugasemdaráðilar í fleiri skjöl sem eigi að sýna svæðið sem grænt svæði. Haldið er fram að verið sé að leggja grænt svæði undir byggingar og hvort það sé í samræmi við stefnu borgarinnar.

### **Svar:**

Ekki er verið að taka grænt svæði undir byggingu. Lóðin sem er grasi gróin hefur verið óbyggð en alltaf hefur staðið til að byggja á henni enda kemur það fram í bæði deiliskipulagi frá 1988 og aðalskipulagi en þar er lóðin er skilgreind fyrir samfélagsþjónustu. Samkvæmt gátlista um gæði byggðar sem unninn var í tengslum við vinnslu Hverfisskipulags er gróðurþekja í Seljahverfi 60-70% sem er hátt.

Skoðuð hafa verið gögn /glærum frá fundi borgarstóra dags. 23.nóvember 2017 <https://reykjavik.is/frettir/ibuafundur-borgarstjora-i-gerdubergi> en skjáskot úr þeim glærum fylgdu með einhverjum athugasemdum þar sem fullyrt var að um grænt svæði væri að ræða á lóð Hagasels 23. Ekki er hægt að sjá á neinum af þeim gögnum sem send voru inn né glærum borgarstjóra (glæra 94) að svæðið hafi verið sýnt sem grænt svæði eða hverfisgarður. Aftur á móti er talað um eflingu Rangársels sem kjarna sem þörf er á að efla „með endurnýjun og nýju húsnæði og borgargötuhönnun“ (glæra 96-97). Lóðin er ein af þeim reitum sem eiga að stuðla að þéttingu umhverfis Rangársels kjarnans sem skilgreint er sem þróunarsvæði í tillögum Hvefisskipulags sem enn eru í vinnslu.

## 9. ERU BÚSETUÚRRÆÐI SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA EÐA HEIMILI FÓLKS.

Spurt er hvort núverandi skilgreining í deiliskipulagi sem verslunar- og þjónustusvæði eða samfélagsþjónusta skv. aðalskipulagi heimili að byggðar verði „venjulegar“ íbúðir (heimili fólks) á lóðinni. Ekki sé hægt að tala um „heimili fólks“ ef starfsemi er í húsinu.

### Svar:

Frá upphafi deiliskipulags Seljahverfis sem samþykkt var 1988 hefur svæðið/lóðin verið sýnd sem verslunar- og þjónustulóð. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem samfélagsþjónusta. Um samfélagsþjónustu segir í aðalskipulagi: „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila. (gr. 6.2.d. í skipulagsreglugerð).

Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar”.

Heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur bls. 204 í kafla um landnotkun

<https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/12-landnotkun.pdf>

Af ofangreindu má skilja að íbúðir fallaðra og annarra sem sem þurfa á þjónustu að halda geta fallið undir bæði íbúðabyggð, samfélagsþjónustu og verslun og þjónustu.

## 10.

### Skuggavarp, skert gæði íbúa/ skaðabætur, mengaður jarðvegur.

Í athugasemdum koma fram ýmis önnur atriði s.s. áhyggjur af skuggavarp, að verið sé að skerða gæði hverfisins fyrir núverandi íbúa og að slíkt muni hafa áhrif á íbúðaverð. Einnig er minnst á mengaðan jarðveg vegna tíðra áráttabrenna á lóðinni sem fyrirhugað er að byggja á.

### Svar:

Skuggavarp fylgir venjulega ekki deiliskipulagsbreytingum nema líkur séu á að skuggar séu að falla á nærliggjandi byggð á þeim tímum sem almennt telst eðlilegt að fólk njóti sólar ca. maí-september. Í tilfalli Hagasels 23 var ekki talin ástæða til að hafa áhyggjur af skuggavarp en húsið má að hámarki verða 7 metra hátt (2 hæðir) og stysta fjarlægð í næstu hús er um 20 metrar.

Hvað varðar rétt til skaðabóta vegna skertra gæða eða lækkun á verðgildi eigna kemur fram í 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010: „*leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku skv. 51. gr. skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar.*“

Ábending um að jarðvegur geti verið mengaður er fín og mun því vera komið áfram til byggingarfulltrúa og framkvæmdaraðila að hugsanlega þurfi að gera einhverjar varúðarráðstafanir vegna þess.

### NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.