

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 26. júní 2021 03:02
Til: USK Skipulag
Efni: Varðandi hverfis"skipulag" í Breiðholti.

Daginn.

(Takið eftir að ég sagði ekki "Góðan", en það er bara vegna þess að mér líkar ekki vel við ykkur. Vona að það breytist, þó ég hafi mínar efasemdir)

Ég, sem er fædd, uppalin og bý enn í Breiðholti, eftir 38 ár (hef þó á þessum 38 árum búið í 101 Rvk og Danmörku), hef margt um ykkar áætlanir að segja. Ég hef búið í Fellahverfi, Hólahverfi, Bakkahverfi og Seljahverfi, sem vill svo til að eru öll í Breiðholti (eflaust fréttir fyrir ykkur).

Ég er greinilega ekki ein um þessar skoðanir, þar sem umræður á facebook hópum hverfisins eru síður en svo jákvæðar í ykkar garð og þ.a.l. frekar augljóst að þið séuð að fara skrautlega með hugtakið "samráð við íbúa".

Enda eru þessar áætlanir ykkar alveg ótrúlega mikið heimskulegar. Alveg ótrúlega! Mikil áhersla á það! Að byggja ofan á blokkir, sem hafa staðið hér síðan snemma á 8. áratugnum? Á hverskonar ofskynjunarlyfjum eruð þið? Ég er virkilega forvitin, enda þykir mér umræðuefnið um slík lyf, og áhrif þeirra á mannsheilann, áhugavert umræðuefni. T.d. varðandi áunna þroskahömlun ef fólk byrjar snemma að nota hugbreytandi efni og hvaða áhrif það gæti haft á ákvarðanatöku seinna meir. Þar að auki eru nokkrir húsasmíðameistarar í fjölskyldunni og þessi plön ykkar eru bara mjög skrítn og kjánaleg.

Auk þess á að fækka grænum svæðum í hverfinu? Hvers vegna? Svo einhverjir jullar í Garðabæ spari 5 mínútur á leiðinni heim? Geta þessir jullar ekki bara tekið þylruna? Eða, ég veit að þetta er ótrúlega tryllt hugmynd en, hvað ef þeir keyra bara heim til sín eins og allt annað fólk sem býr á þessu landi? Ha? Skrítn hugmynd?

Allar þær hugmyndir, sem þið hafið viðrað, núna og í fyrra, eru svo augljóslega á kostnað íbúa hverfisins og svo langt frá því að vera í samráði við íbúa. Það er hrein og bein lygi af ykkar hálfu að það hafi verið haft eitthvað samráð við íbúa Breiðholts. Með þessari augljósu lygi gerið þið lítið úr íbúum eins stærsta hverfis borgarinnar. Þið áttið ykkur ekki á því, að þó svo það hafi verið stimpill á hverfinu þegar það var í byggingu (ca 1970-1975), þá er þetta orðið eitt af stærstu, fjölmennustu og bestu hverfum borgarinnar í dag og íbúar þess eru ekki einhverjir hillbillies sem þið getið logið að eða ráðskast með.

Ég ætla að setja hérna í miðjan texta, að ef þið sendið mér eitthvað staðlað svar, þá er augljóst að þið séuð ekki að lesa skoðanir íbúa hverfisins - Lykilorðið er "kakkalakki".

Ég og maðurinn minn mættum á kynninguna í Mjódd, eftir að hafa verið bent þangað, þar sem engin svör var að finna á síðunni ykkar, en fengum engin svör. Bara slímug gervibros og augljósar lygar. Það er allt slímugt í kring um þetta hjá ykkur.

Ég er nokkuð viss um, að þið séuð að reyna að fá þetta í gegn núna, svo þið þurfið ekki að fara í gegn um annað umhverfismat.

Umferðin um borgina hefur breyst á síðustu 10 árum, hvað þá frá því 2001, þegar síðasta mat var gert.

Og þið ætlið að fjarlægja hreinasta hundasvæði borgarinnar, til þess að leggja þar hraðbraut?

Hafið þið labbað þennan 15 mínútna hring um Vatnsendahæðina og séð fuglalífið þar með ykkar eigin augum? Það er virkilega mikið varp á þessu svæði.

Þetta er örlítill náttúra innan borgarmarka og þið ætlið að breyta henni í hraðbraut. Og hjóla svo í vinnuna alveg frá Laugavegi og niðri Ráðhús? Dulleg.

Hvað með fólknið sem býr í efstu Seljunum, við Jaðarsel, og hefur þessa örlitlu náttúru í bakgarðinum hjá sér? eru allir íbúar þar um borð með þessum plönum ykkar um hraðbraut?

Það efast ég um.

Ætlið þið að yfirbjóða húsin okkar og íbúðirnar? Svona miðað við markaðinn? Þ.e.a.s. ef þið ætlið að

eyðileggja hverfið algjörlega næstu árin? Það munu ansi margir íbúar fara í skaðabótamál við borgina ef þið ætlið í þessar framkvæmdir.

Hvernig væri að byrja á því að laga göngustígana, gera þá slétta og minna hættulega, sanda þá og ryðja yfir veturinn. Kannski setja það í námsskrá grunnskóla að henda ekki rusli? Sýna börnum myndir af dauðum sjávardýrum með plast í kviðarholinu? (Þau lifa það af, þetta eru mennsk börn, ekki dúlludúkkur)

Hafa kveikt á ljósastaurum þegar það er myrkur úti, svo konur þurfi síður að óttast það að mæta mönnum í myrkrinu?

Hvernig væri sú byrjun, í stað þessa "naive" hugmynda sem þið eruð með, sem hafið ekki minnstu hugmynd um það hvernig er að búa í þessu hverfi?

Ég verð virkilega hissa ef einhver mun lesa þetta bréf.

Kv.

■ sem elskar hverfið sitt eins og það er en vill að borgin leggi frekar peninga í hluti sem þarf að bæta.

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 8. júlí 2021 10:05
Til: USK Skipulag
Efni: Hverfisskipulag Breiðholts er í umsagnarferli - Hjóðvist og loftgæði

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan daginn

Meðfylgjandi er athugasemd við Hverfisskipulag Breiðsholts sem nú er í kynningu.

Mín athugasemd varðar hljóðvist og loftgæði í Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfuseli í Seljahverfi (6.2.1). Sjálf er ég íbúi í Þrándarseli og finn mikið fyrir hávaða of loft mengun frá Reykjanesbraut.

Skjölin fyrir Hverfisskipulagið segir "Hjóðvist innan Seljahvefis er að mestu góð en þó fer hávaði í 2m hæð yfir 61 db við þau hús sem standa næst Breiðholtsbraut. Einnig er hljóðvist víða slæm í norðvestanverðu hverfinu, næst Reykjanesbraut. Loftgæði næst Reykjanesbraut eru heldur ekki nógu góð."

Að sama skapi er nefnt á nokkrum stöðum fyrri kvartanir íbúa vegna hávaða frá Reykjanesbraut.

Bættar hljóðvarnir við Breiðholtsbraut og Reykjanesbraut eru nefndar sem helstu tæki fyrir gæði byggðar, hins vegar eru eingungis hljóðvarnir fyrir Breiðholtsbraut inni á stefnu samkvæmt þessum skjölum sem mér þykir mjög miður. Því er haldið fram að "í skilmálaeiningunni [séu] ekki hljóðvistarvandmál sem kalli á sértækar lausnir.", hins vegar fylgja því engar tölulegar upplýsingar og er þetta í þversögn við "helstu tækifæri" og fyrri tilkynningar/samráð við íbúa.

Skjölin nefna ekki hver hávaðamælingin sé innan míns hverfis, heldur er eingöngu nefnd mæling við Breiðholtsbraut. Hins vegar sé ég í skjali frá 2018, [2970-239-sky-001-v02 kortlagning havada rvk.pdf \(reykjavik.is\)](#) sem kortlagði hávaða í Reykjavík, að hávaðamæling við Breiðholtsbraut var eingunis 51% miðað við hávaða við Reykjanesbraut.

Það er von mín að hljóðvörn við Reykjanesbraut verði innleidd í þetta Hverfisskipulag.

[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 18. ágúst 2021 12:31
Til: USK Skipulag
Afrit: [REDACTED]
Efni: Hverfisskipulag Breiðholts _ábendingar og athugasemdir
Viðhengi: vegna hverfisskipulags 18.08.2021.pdf

Mikilvægi: Mikið

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Til þess er málið varðar

Vegna Akrasel 6. Búið er að vera bíða eftir niðurstöðum vegna byggingarleyfis varðandi ósk um glugga í kjallara við Akrasel 6.

Málinu hefur verið frestað óhemju oft og er okkar skilningur sá að það sé vegna þess að ekki er buið að samþykkja hverfisskipulagið ?

Athugasemdir varðandi hverfisskipulagið er í viðhengi og er óskin sú að hægt sé að leyfa fulla nýtingu á áðurbyggðum kjallara til nýtingar fyrir íbúðir í húsinu.

EKKI til að fá fjölgun íbúða, sem virðist vera misskilningur hjá nefndinni heldur eingöngu að fá að nýta rýmið innan fjölskyldu í hverjum eignarhluta fyrir sig.

Með ósk um jákvæð viðbrögð og samvinnu nefndar og eigenda ásamt byggingarnefnd.

Hef Sigrúnu með í póstinum, þar sem að hún hefur verið okkar kona hjá byggingafulltrúa í gegnum ferlið.

Með ósk um staðfestingu á mótteknum pósti fyrir 23 ágúst þar sem að athugasemdarfrestur rennur út þá .

Kær kv.

[REDACTED] f.h. eigenda við Akrasel 6

From: [REDACTED]
Sent: Wednesday, August 18, 2021 09:19

To:

Subject: Bréf til skipulags

Sæl verið þið

eruð þið sátt við að eg sendi þetta bréf , sjá viðhengi
mynid vilja sendda í síðasta lagi á morgun . frestur rennur út 23 ágúst á mánudag 😊

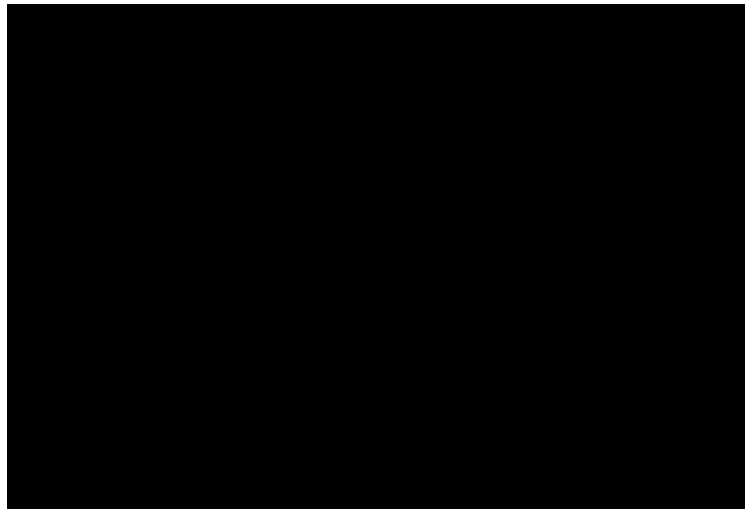
Til þess er málið varðar

Vegna Akrasel 6. Búið er að vera bíða eftir niðurstöðum vegna byggingarleyfis varðandi glugga í kjallara við Akrasel 6.

Málinu hefur verið frestað óhemju oft og er okkar skilnigu sá að það sé vegna þess að ekki er buið að samþykkja hverfisskipulagið.

Athugasemdir varðandi það er í viðhengi og er óskín súa að hægt sé að leyfa fulla nýtingu á áðurbyggðum kjallara til nýtingar fyrir íbúðir í húsinu. Ekki til að fá fjölgun íbúða, sem virðist vera misskiliningur hjá nefndinni .

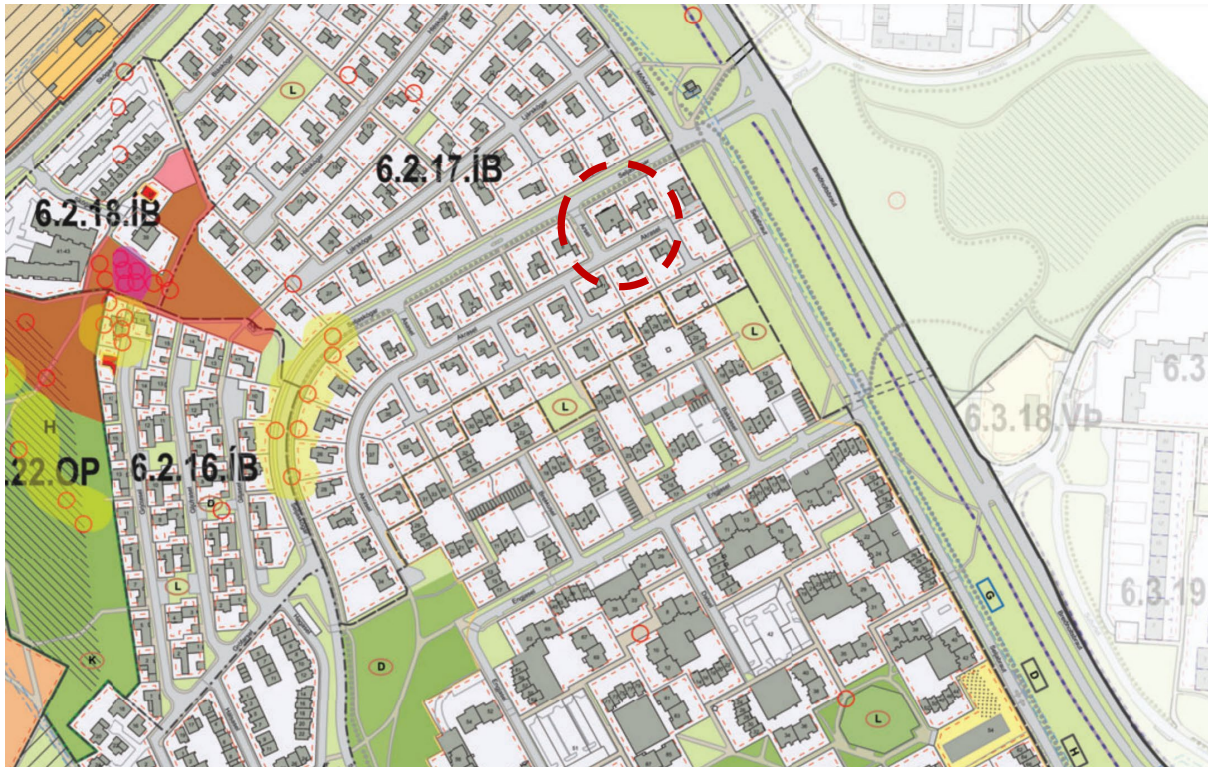
Með ósk um jákvæð viðbrögð og samvinnu nefndar og eigenda.



Til þess er málið varðar

Athugasemdir þessar eru sendar til skipulags vegna Hverfisskipulags_Breiðholt.

Málið varðar Akrasel 6. sem fellur undir lið 6.2.17. ÍB

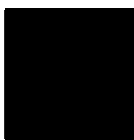


Legið hefur inni hjá byggingafulltrúa mál sem varðar að setja glugga í áður byggt kjallara rými. Forsendur eru þær að í húsinu eru skráðar tvær íbúðir og fylgja báðum íbúðum (parhús) rými í kjallara sem óskað er eftir að fá glugga á. Í báðum tilfellum er verið að nýta þessi rými fyrir fjölskyldumeðlimi en ekki verið að útbúa auka íbúðir. Virðist eins og það hafi alls ekki komist til skila að ekki er verið að óska eftir því heldur að fá að setja glugga vegna öryggisáðstæðna. Það er að segja að fólk komist út á öruggan hátt ef bruni kemur upp. Að hafa björgunarop.

Í götunni hefur þetta verið gert og reyndar í flestum húsum í þessu hverfi hafa verið gerðir gluggar.

Fordæmi eru til að mynda í AKraseli 8 þar sem að þetta hefur verið leyft skv. Deiliskipulagi að fullnýta áður byggðan kjallara. Veltum við fyrir okkur hví sömu reglur gilda ekki fyrir þetta húsnæði.

Á bls 409 í skilmálum kemur fram að heimild sé að útbúa aukaíbúð og taka í notkun rými í kjöllurum.



Tek enn og aftur fram að ekki er verið að sækja um aukaíbúð núna heldur að fá glugga í rýmin svo hægt sé að nýta þau innan fjölskyldu og auka öryggi íbúa. Enda kemur fram á bls 410 að það se ekki heimilt að bæta við íbúð ef deiliskipulagið segir tvær íbúðir. (sjá skjáskot hér að neðan)

Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.17 er eingöngu íbúðabyggð. Innan einingarinnar eru botnlangagötur Ljárskógar, Hléskógar, Dynskógar og Bláskógar sem eru einu íbúðagötur í Seljahverfi sem ekki eru kenndar við sel. Auk þess er gatan Akrasel innan einingarinnar. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á einni hæð auk kjallara/jarðhæðar. Gerðar hafa verið fjórar breytingar á deiliskipulagi innan einingarinnar sem varða breytingar og stækkun á byggingarreitum og heimild til að útbúa aukaíbúð.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.



4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.

- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Eigendur við Akrasel 6 óska eftir útskýringum hví Akrasel 6 fái ekki sömu leyfi eins og Akrasel 8. Tek fram að ekki er verið að fjölga íbúðum.

AE

Akrasel, Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar

Bílageymsla

- Bílageymslu skal staðsetja í tengslum við húsið, í húsinu eða sambyggð húsinu.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð ásamt bílageymslu.

Akrasel 3

- Byggingarreit hússins var breytt í deiliskipulagsbreytingu en stærð reitsins hélst óbreytt.

Akrasel 8

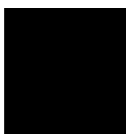
- Heimild er fyrir tveimur hæðum, ekki er um að ræða aukid byggingarmagn heldur einungis heimilt að taka í notkun, þegar byggt sökkulrými þannig að neðri hæð hússins verði sömu stærðar og sú efri.

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

Bláskógar 12

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Kvöð um bílastæði. Bláskógar 12-14 hafa afnotarétt og viðhaldsskyldu á gestabílastæði að Bláskógum 9-11



Á bls 417 eru talin upp lóðir sem mega byggja 40m² smáhýsi og eru öll hús talin upp við Akrasel nema Akrasel 6. En á bls 418 er gefin heimild fyrir auknu byggingarmagni. Sem getur fallið undir auna nýtingu á áðurbyggðu kjallara rými.

Væri gott að fá útskýringu líka á þessum ósamþykktu framkvæmdum sem vísað er í.

- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hverfisskipulag Reykjavíkur		Breiðholt	Seljahverfi	Skilmálaeining	6.2.17	Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskógar og Akrasel	
Viðbótarbyggingaheimildir							
SL	Stærð lóðar í m ²						
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²						
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi						
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²						
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²						
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð						
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²						
T	Takmarkaður byggingarreitir						
A	Aðalbyggingarreitir						
*	Óstaðfest tala						
Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 1	989	247	0.25	40	6	0.3	293
T Akrasel 10	943	174	0.18	40	6	0.23	220
T Akrasel 11	932	264	0.28	40	6	0.33	310
T Akrasel 12	941	192	0.2	40	6	0.25	238
T Akrasel 13	815	274	0.34	40	6	0.39	320
T Akrasel 14	941	259	0.28	40	6	0.32	305
T Akrasel 15	862	253	0.29	40	6	0.35	299
T Akrasel 16	941	273	0.29	40	6	0.34	319
T Akrasel 17	904	280	0.31	40	6	0.36	326
T Akrasel 18	967	198	0.2	40	6	0.25	244
T Akrasel 19	904	250	0.28	40	6	0.33	296
T Akrasel 2	1193	246	0.21	40	6	0.24	292
T Akrasel 20	993	332	0.33	40	6	0.38	378
T Akrasel 21	862	223	0.26	40	6	0.31	269
T Akrasel 22	1052	308	0.29	40	6	0.34	354
T Akrasel 23	843	271	0.32	40	6	0.38	317
T Akrasel 24	1072	287	0.27	40	6	0.31	333
T Akrasel 25	922	236	0.26	40	6	0.31	282
T Akrasel 26	1051	287	0.27	40	6	0.32	333
T Akrasel 27	959	275	0.29	40	6	0.33	321
T Akrasel 28	997	271	0.27	40	6	0.32	317
T Akrasel 29	921	247	0.27	40	6	0.32	293
T Akrasel 3	886	446	0.5	40	6	0.56	492
T Akrasel 30	1030	362	0.35	40	6	0.4	408
T Akrasel 31	800	242	0.3	40	6	0.36	288
T Akrasel 32	1133	320	0.28	40	6	0.32	366
T Akrasel 33	861	285	0.33	40	6	0.38	331
T Akrasel 34	1299	361	0.28	40	6	0.31	407
T Akrasel 35	910	293	0.32	40	6	0.37	339
T Akrasel 37	936	216	0.23	40	6	0.28	262
T Akrasel 39	905	316	0.35	40	6	0.4	362
T Akrasel 4	934	241	0.26	40	6	0.31	287
T Akrasel 5	891	217	0.24	40	6	0.3	263
T Akrasel 6	934	414	0.44	40	6	0.49	460

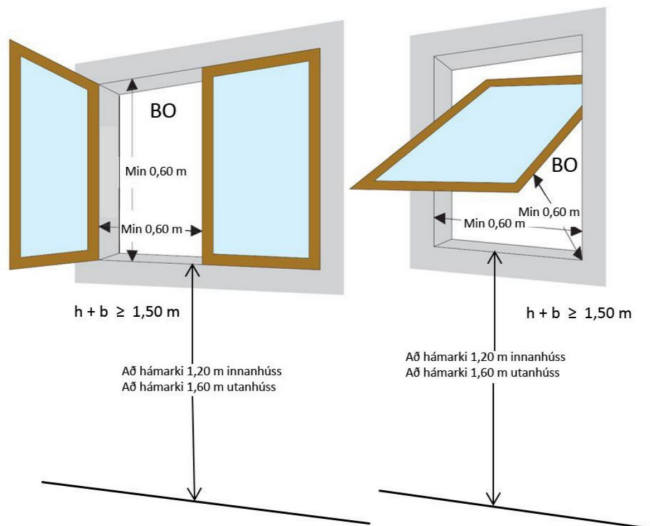
Undir lið 14

14. Kjallari – **Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.** Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sjá leiðbeiningar ↗ Fjölgun íbúða



Ef vísað er í þennan lið og fengið er leyfi til að grafa frá tveim hliðum þar sem að í þessu tilviki eru íbúðirnar tvær? Og ekki er grafið niður meira en þannig að hámarks hæð upp í glugga sé 1200mm. Er það eitthvað sem skipulagið myndi samþykkja ?

- Hæð frá gólfi að neðri brún björgunarops má ekki vera meiri en 1,20 m.



Kæra nefnd.

Við óskum eftir því að þið takið jákvætt í þessar óskir eigenda við Akrasel 6. Það eru ótal mörg dæmi þess að álíka framkvæmdir hafa verið gerðar í þessu hverfi þar sem að eignirnar eru stórar og óskað er eftir að nýta kjallara rýmin betur. Eigendur fóru þá leið að óska eftir leyfi og hafa farið allar réttar leiðir í því máli auk þess að kosta til skráningatöflu og hönnunarvinnu.

Hafa verið sendar inn teikningar og sótt um leyfi frá því fyrir áramótin en svörin eru alltaf þau sömu, málinu er frestað. Svörin sem við fáum er sú að það er ekki búið að samþykkja skipulagið. Húsið liggur eingöngu á einni hlið við lóðarmörk nágretta annars eru mörkin við land Reykjavíkurborgar. Ekki er hætt á að landsig verði hjá nágrennum þar sem að stoðveggir verða steypdir.

Eigendur hafa beðið þolinmóð í marga mánuði. Viljum við koma til móts við ykkur og grafa minna frá húsinu, bara að það komist birta inn og hægt sé að fara út ef upp kemur bruni.

Vonum við að þið getið tekið jákvætt í málið og leyft þessar breytingar í samræmi við það sem hefur verið leyft.

Með fyrirfram þökk og vinsemd

Fyrir hönd Eigenda við Akrasel 6, Svava Björk Hjaltalín,





Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Bókun fulltrúa í íbúaráði Breiðholts vegna
tillögu að hverfisSKIPULAGI Breiðholts***

Á fundi íbúaráðs Breiðholts þann 19. ágúst 2021 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 28. júní 2021 vegna auglýsingar tillögu að hverfisSKIPULAGI í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti, sbr. 4. liður fundargerðar.

Fulltrúi Samfylkingar, fulltrúi Viðreisnar, fulltrúi Sjálfstæðisflokksins, fulltrúi íbúasamtaka og slembivalinn fulltrúi leggja fram svohljóðandi bókun:

Það er ánægjulegt að HverfisSKIPULAG Breiðholts sé á lokametrinum eftir langt og ítarlegt samráðsferli og að til verði ný skipulagsáætlun fyrir gróið og gott hverfi. Breiðholtið verður sjálfbærra, vistvænna hverfi með bættri þjónustu, fjölgun íbúða og mun það einfalda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum. Mikil uppbygging er í vændum næstu áratuginum og mikil áframhaldandi fjárfesting í innviðum sem vert verður að fylgjast með hvernig gott hverfi mun verða enn betra.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt

Heimir Snær Guðmundsson

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík,

Reykjavík, 20. ágúst 2021

Athugasemdir við HverfisSKIPULAG í Seljahverfi er varða 3. kafla Arnarnesvegur

Vatnsendahvarfið er gróðursæl náttúruperla og dýrmætt grænt svæði sem liggur á mótum Reykjavíkur og Kópavogs. Svæðið er mikið nýtt útivistarsvæði og útsýnissvæði íbúa nágrennisins. Einnig er Vatnsendahvarfið varpland fjölmargra fuglategunda, þar á meðal lóu, hrossagauka og spóa.

Fyrirhugaður 3. kafla Arnarnesvegur mun koma til með að skera Vatnsendahvarfið í tvennt og breyta ásjón þess og notagildi til hins verra til frambúðar. Umhverfismat sem framkvæmdin byggir á er frá 2003, en þar var talið að vegalagningin myndi hafa óveruleg áhrif á umhverfi, útivist og hljóðvist. Á þessum tæpum tveimur áratugum hefur gríðarlega mikið breyst á svæðinu og eru því Vinir Vatnsendahvarfs, sem er hópur íbúa nágrennisins og annarra sem þykir vænt um svæðið, algjörlega ósammála þessum úrskurði umhverfismatsins.

Samkvæmt nýju hverfisSKIPULAGI Breiðholts sést einnig vel að Arnarnesvegur mun liggja þétt upp við fyrirhugaðan Vetrargarð. Sleðabrautin, sem líklegt er að yngstu börnin muni nota mest, mun liggja næst fjögurra akreina stofnbrautinni og tvöföldu hringtorgi. Það getur varla samræmst lýðheilsusjónarmiðum sveitarfélaganna að setja leiksvæði barna á horn tveggja stofnbrauta með samtals tíu akreinar. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hefur bent á að þetta sé varhugavert og þurfi að skoða vel hvaða áhrif mengunin frá veginum muni hafa á viðkvæm lungu barnanna sem leika sér í návígi við veginn. Ekkert umhverfismat um það liggur fyrir, því ekki var gert ráð fyrir Vetrargarðinum í fyrra umhverfismati sem er nær tveggja áratuga gamalt. Umferð um veginn mun einnig fljótt fara yfir efri mörk sem áætluð voru á þessu umhverfismati.

Fjölmargir íbúar nágrennisins hafa lýst yfir miklum áhyggjum vegna þessara vegaframkvæmda. Vegurinn eins og hann er skipulagður í dag er ekkert annað en stórfelld og óafturkræf skipulagsmistök, og ógn við lýðheilsu íbúa. Vegalagningunni hefur verið mótmælt af íbúum á öllum skipulagsstigum undanfarin 40 ár. Umhverfis- og heilbrigðisráð Reykjavíkur og Íbúaráð Breiðholts hafa kallað eftir því að nýtt umhverfismat verði gert fyrir þessa framkvæmd. Vinir Vatnsendahvarfs taka heilshugar undir það og teljum við mikla þörf á endurgerð umhverfismatsins.

Mörg önnur brýn samgönguverkefni þyrfti að setja frammar á forgangslistann en 3. kafla Arnarnesvegjar, eins og t.d. breikkun Beiðholtsbrautarinnar að Rauðavatni. Breiðholtsbrautin er þegar sprungin sem umferðaræð, og að bæta öðrum ljósastýrðum gatnamótum á veginn myndi skapa enn fleiri vandamál.

Einnig teljum við mikilvægt að skoða vel möguleikann á að grafa 3. kafla Arnarnesvegjar í göng eða leggja í stökk, bæði til að vernda umhverfið og lýðheilsu íbúa. Það væri mun betri kostur fyrir íbúa hverfisins sem þá gætu notið að hluta til ósnortinnar náttúru ofan á hæðinni, auk þess sem þar væri þá greið göngu og hjólaleið fyrir íbúa á milli Breiðholts og Kópavogs. Einungis er gert ráð fyrir einni brú yfir veginn eins og hann er skipulagður í dag, og þá við Vetrargarðinn, en í dag er mikið af fólki að fara leið sem liggur frá Kaldaseli og er því töluvert sunnar.

Fjölmargar fuglategundir verpa á Vatsendahvarfinu og myndi vegalagningin hrekja þessar fuglategundir í burtu og eyðileggja varpland þeirra til frambúðar. Það þarf að skoða vel hvaða áhrif þessar breytingar á hæðinni hafa á fuglalífið og náttúru á svæðinu og fara í miklar mótvægisáðgerðir til að vernda þetta verðmæta varpland og græna svæði hér á miðju höfuðborgarsvæðinu.

Við teljum því að það þurfi algjöra endurskoðun á þessari vegalagningu með heildarmyndina í huga. Mikið hefur breyst varðandi áherslur í umhverfismálum og samgöngumátum á þessum áratugum sem verður að taka með inn í myndina.

Virðingarfyllst,

Helga Kristín Gunnarsdóttir
f.h. Vina Vatnsendahvarfs

Vefsíða: vatnsendahvarf.is
Facebook hópur: facebook.com/groups/vatnsendahvarf
Tölvupóstur: vatnsendahvarf@gmail.com



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

skipulag@reykjavik.is

aevar.hardarson@reykjavik.is

Efni: Hverfisskipulag Breiðholts

Vegagerðin þakkar fyrir póst þann 9. 7. sl. þar sem athygli er vakin á hverfisskipulagi.

Vegagerðin telur mikilvægt að fá skipulagsáætlanir sem þessar ávallt til umsagnar þegar skipulagssvæði liggur að eða yfir vegi í umsjá Vegagerðarinnar eða hefur áhrif á umferð á þeim.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Sérstaklega er vakin athygli á veghelgunarsvæði vegna Arnarnesvegar (411) og vísað í samvinnu Vegagerðarinnar, Reykjavíkurborgar og Kópavogs hvað það varðar.

Vegagerðin vekur athygli sveitarfélaga á ritinu „Vegir og skipulag“ sem unnið var af VSÓ ráðgjöf fyrir og í samvinnu við Vegagerðina og Samband íslenskra sveitarfélaga en ritinu er ætlað að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. http://www.vegagerdin.is/media/upplýsingar-og-utgafa/13259_sk140615_Leidbeiningar.pdf

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Síða 1 / 1

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

vegagerdin
@vegagerdin.is



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Kópavogi, 26. ágúst 2021
2108512/510.00 KH

Hverfisskipulag í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.

Á fundi skipulagsráðs 16. ágúst 2021 var lögð fram tillaga Ævars Harðarsonar arkitekts fyrir hönd Reykjavíkurborgar að hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts, Seljahverfis og Efra-Breiðholts. Jafnframt er lögð fram umsögn umhverfissviðs dags. 13. ágúst 2021.

Skiplagsráð samþykkir umsögn umhverfissviðs dags. 13. ágúst 2021.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsstjóra

Karlotta Helgadóttir
Ritari skipulagsdeildar



Kópavogi, 13. ágúst 2021
2108512/510.00 ADK

Efni: Umsögn umhverfissviðs Kópavogsbæjar v. auglýstrar tillögu að hverfisskipulagi Breiðholts.

Á fundi skiplagsráðs Kópavogsbæjar þann 16. ágúst er lagt fram erindi Ævars Harðarsonar arkitekts fyrir hönd Reykjavíkurborgar dags. 9. júlí 2021 og varðar auglýsta tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum í Breiðholti, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Eftirfarandi eru ábendingar umhverfissviðs Kópavogsbæjar.

Á hverfisskipulagsupprætti Seljahverfis fellur hluti fyrirhugaðs Arnarnesvegur innan afmörkunar skipulagsins. Mikilvægt er að samræmi sé milli afmörkunar hverfisskipulagsins og deiliskipulags 3. áfanga Arnarnesvegur sem er í vinnslu og skipulagssvæðin skarist ekki. Afmörkun skipulagssvæðis Arnarnesvegur er skilgreint og merkt gróflega á upprætti í skipulagslýsingu dags. 19. mars 2021.

Umhverfissvið Kópavogsbæjar telur að samtali þurfi að eiga sér stað milli sveitarfélaganna um hvernig svæðum umhverfis Arnarnesveg verði ráðstafað í skipulagi svo áframhaldandi afkastageta vegarins verði tryggð. Sérstaklega er bent á mikilvægi þess að mögulegar framtíðar vegtengingar við gatnamót Arnarnesvegur, Breiðholtsbrautar og Vatnsendavegar í Kópavogi verði ekki hindraðar.

Þá óskar Kópavogsbær eftir áframhaldandi samráði sveitarfélaganna um staðsetningu göngu- og hjólabrúar yfir Arnarnesveg og stígatenginga þvert á sveitarfélagamörkin.

Kópavogsbær ítrekar mikilvægi útfærslu svæðisins vestan gatnamóta Arnarnesvegur og Vatnsendavegar. Horft verði til sameiginlegra hagsmuna sveitarfélaganna um bætt þjónustustig á meginstofnvegum höfuðborgarsvæðisins, Reykjanesbraut og Hafnarfjarðarvegi og bættra umferðartenginga og umferðaröryggis við gatnamót Arnarnesvegur og Breiðholtsbrautar.

Virðingarfyllt,


Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. október 2021
Tilvísun: 202107102 / 3.4

Efni: Hverfisskipulag í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti, Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið

Í framhaldi af fundum Skipulagsstofnunar og Reykjavíkurborgar um hverfisskipulag í Breiðholti, þann 9. júlí og 14. október 2021, fór stofnunin að höfðu samráði við skipulagsfulltrúa og deildarstjóra hverfisskipulags yfir tillögu að Hverfisskipulagi sem var í kynningu til 31. ágúst 2021. Þar sem um er að ræða afar stórt skipulagsverkefni var það jafnframt mat stofnunarinnar að tilefni væri til að gefa umsögn um auglýsta tillögu. Vegna umfangs er þó ekki um að ræða formlega yfirferð á öllum gögnum hverfisskipulagsins, heldur er um að ræða ábendingar um almenn og tæknilega atriði sem m.a. varða framsetningu. Sett eru fram hér á eftir einstök dæmi um svæði eða atriði sem krefjast nánari athugunar við í tengslum við endanlega útfærslu hverfisskipulagsins.

Gögn voru aðgengileg á sérstakri kynningarsíðu Hverfisskipulag og á vef Reykjavíkurborgar á auglýsingartíma. (<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>)

Um er að ræða eftirfarandi gögn:

Neðra – Breiðholt: Skipulagsuppráttur, bók I (stefna) og bók II. (skipulagsskilmálar).

Seljahverfi: Skipulagsuppráttur, bók I (stefna) og bók II. (skipulagsskilmálar).

Efra- Breiðholt: Skipulagsuppráttur, bók I (stefna) og bók II. (skipulagsskilmálar).

- Verklýsing fyrir borgarhluta
- Skýrsla um íbúabátttöku
- Byggðakönnun,
- Úrvinnsla athugasemda
- Allar athugasemdir (ópersónugreinanlegar)

Ekki hefur verið farið sérstaklega yfir fylgigögn tillögu.

Fylgigögn sem auglýst voru með tillögunni.

Samhliða hverfisskipulaginu var auglýst breyting á leiðbeiningum hverfisskipulags í Reykjavíkurborg sem hlotið hafa sérstaka málsmeðferð í stjórnkerfi Reykjavíkurborgar og er þar af leiðand ekki hluti hverfisskipulagsins. Í leiðbeiningunum kemur fram hvernig mögulegt er að útfæra byggingarheimildir sem gefnar eru í hverfisskipulagi.

Stofnun hefur farið yfir hluta af auglýstum gögnum, fyrir hvern hverfishluta og er því ekki um tæmandi yfirferð að ræða og þarf að skoða vel hvort ábendingar um útfærslur eða framsetningu eigi ekki við um fleiri skipulagseiningar í hverfisSKIPULAGINU. Ábendingar eru settar fram sem n.k. minnisþing og kann að vera að fleiri atriði komi fram í síðari yfirferð yfir auglýsta tillögu og fylgigögn hennar. Þessar ábendingar eru settar fram svo hægt sé að lagfæra og skýra einstök atriði.

Eftirfarandi ábendingar voru einnig kynntar og ræddar á fundi með Skipulagstofnun og Ævari Harðarsyni og Ernu Hrönn Geirsdóttur þann 14. október 2021.

Samræmi við endurskoðun Aðalskipulags Reykjavíkur – 2040.

Í gögnum er bæði vísað til ASK – 2030 og Ask -2040 og þarf að skoða þetta sérstaklega. Aðeins á við að vísa til einnar áætlunar þrátt fyrir að í sumum tilvikum feli endurskoðun aðalskipulags Reykjavíkur til 2040 ekki í sér breytingu á ákvæðum fyrir einstök svæði frá því sem nú gildir. Í hverfisSKIPULAGINU er vísað til ASK 2010 – 2040 eins og það hafi þegar tekið gildi. Það hefur hins vegar ekki enn tekið gildi en var auglýst áður en hverfisSKIPULAGIÐ.

Yfirfara þarf grunnkort HSK. Landnotkunargrunnur HSK eru ekki í fullu samræmi við endurskoðun Aðalskipulags Reykjavíkur – 2040, eða tillögu sem var í auglýsingu til 23. ágúst (31. ágúst) 2021 og heldur ekki í samræmi við gildandi ASK, sem dæmi Suður- Mjódd.

Skoða þarf hvort ekki væri hentugt að taka út landnotkunarlitina (Eru reyndar í Hsk Árbæjar). Getur verið villandi - sjá m.a. úrskurð 31/2009 Skógtjörn)

Yfirfara þarf einnig vel samræmi skipulagsákvæða fyrir reitina við ASK – 2040. Til að mynda segir á bls.32. í bók 1 að 5 þróunarsvæði séu skilgreind í Efra Breiðholti skv. gildandi ASK og er samhliða er sýnt kort af auglýstri tillögu ASK til 2040. Æskilegt að gera grein fyrir að um sé að ræða samræmi við auglýsta tillögu að ASK – 2040 – ef það er reyndin.

Dæmi um ósamræmi í landnotkunarlitum. Tillaga að ASK - 2040 : Blátt- augljóst misræmi – dæmi Suður – Mjódd og Arnarnesvegur

Ath. einnig ÍB40 – sýnt grænt á grunnkort HSK sem er villandi

HSK Efra Breiðholts. Þar er settur fram sami texti og í ASK – 2030 , en skoða þarf vel hvort það séu sömu ákvæði fyrir sama svæði í ASK – 2040. Þetta getur átt við í fleiri tilvikum.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 – Þetta þarf að leiðrétta, nýr uppdráttur sbr. breyting sem gerð var.

Þróunarsvæði

Skoða þarf vel framsetningu þeirra. Til dæmis skilmálaeiningu 6.2.25. Þ. Ekki á við að sýna útfærslu svæða án skipulagsákvæða. Eðlilegra væri að afmarka svæðið sem þróunarsvæði, þótt einhver umfjöllun sú um mögulega þróun þeirra í almennum texta.

Svæði sem ekki eru hluti hverfisSKIPULAGS og gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir

Fara þarf yfir umfjöllun um þessi svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir- í umfjöllun HSK má aðeins gera tilgreina gildandi ákvæði ASK fyrir umrædd svæði, ekki vangaveltum um eitthvað annað, því HSK er ekki lýsing fyrir gerð þessa DSK- áætlaða.

Ekki á við að gera greina fyrir eða setja fram stefnu um svæði sem sérstaklega er tekið fram að séu ekki hluti af hverfisskipulaginu og að unnið verði deiliskipulag síðar.

Það á t.d. við um umfjöllun um svæði **6.2.16**, þar sem fram kemur í umfjöllun um þessa skilmálaeiningu að svæðið sé ekki hluti af hverfisskipulagi, en að eftir að uppbyggingu svæðisins verði lokið skv. nýju deiliskipulagi sé gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.

Þetta er óheppilegt orðalag, því ekki er ætlunin að fella alla skilmála úr gildi heldur fella inn í HSK með breytingu á HSK (fyrst þá fellur DSK úr gildi). Þetta er betur orðað í bók 1, þar sem fram kemur, „Vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag.“

Framsetning á uppdráttum

Samræma þarf framsetningu milli HSK Breiðholts og Árbæjar – þ.e. sýna svæðið afmarkað og hvítt, með grunnkort. Þá þarf að gera grein fyrir að gildandi DSK í viðkomandi svæði, liggi það fyrir, gildi áfram þar til nýtt DSK tekur yfir.

Skoða þarf til dæmis framsetningu og umfjöllun um skilmálaeiningu **6.2.23. Þ**. Þar kemur fram að geri eigi nýtt DSK en byggingarheimildir gildandi DSK sagðar færast yfir. Skýrt þarf að vera hvað átt er við með þessu og hvaða ákvörðun er þarna sett fram. Bent er á að veita má byggingarleyfi á grunni gildandi DSK þar til nýtt tekur yfir og það eldra fellt úr gildi.

Dæmi um svæði sem þarf að skoða sérstaklega m.t.t.t skilgreiningar í texta og samræmi við aðrar skipulagsáætlanir (Ask og dsk) (ekki tæmandi listi).

Arnarnesvegur – svæði þarf að taka út sbr. afmörkun á DSK svæði í fyrirbyggjandi lýsingu fyrir gerð sameiginlegs DSK Kóp og Rvk

Arnarbakki: Úr gildandi ASK – óbreytt í endurskoðun 2040. Í hverfisskipulagi kemur fram um Arnabakka að svæðið sé ekki hluti HSK – gert verði sérstakt deiliskipulag.

Áætlunin (Hverfisskipulagið) gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum, ÞÉTTING BYGGÐAR Á MIÐSVÆÐI, ARNARBAKKI. *Í skilmálaeiningu 6.1.6, Arnarbakki 2–6, sem staðsett er í miðju hverfisins, gerir áætlunin ráð fyrir breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðarmynstri. Ráðgerð er ný uppbygging blandaðrar byggðar með verslunarhúsnæði á hluta jarðhæða og allt að 120 námsmannaíbúðum. Hér eru viðbótarákvæði sett í HSK fyrir DSK sem ekki er hluti HSK – þetta gengur ekki upp og þarf að lagfæra.*

Verslun og þjónustu svæði við Eddufell- Völvufell eða skilmálaeining 6.3.29. Þ. Skoða þarf vel samræmi við ASK – 2030, og breytingu staðfesta í mars 2021. Kaflinn er ranglega kallaður, Ný þróunarsvæði í HSK. Þetta þarf að yfirfara og uppfæra.

Norður- Mjódd. Skoða þarf vel skilgreiningu á landnotkun skv. aðalskipulagi eins og þær eru settar fram, og gera grein fyrir samræmi við aðalskipulag. Er reitur nr. 45 í gildandi ASK – 2030 og hvernig er samræmi við nýtt/endurskoðaða aðalskipulag til 2040.

Byggingareitir- framsetning og afmörkun

Aðalbyggingareitir vantar víðast hvar á uppdrætti, en hann er settur fram sem blá brotin lína skv. skýringum. Fram kemur í bók 1 að byggingareitir séu sýndi nákvæmlega eins á öllum uppdráttum, en það er ekki svo.

Lagfæra þarf skýringar á uppdráttum: Hvað þýðir brún skástrikun sem var notuð til að sýna mögulega hækkun bygginga sbr. í Árbæ, en samræmi þarf að vera í framsetningu. Óskýrt er að merkja bara þessar byggingar með mögulega stækkun þar sem einnig má byggja við margar aðrar byggingar skv. skilmálum. (sjá t.d. 6.3.19 ÍB)

Í sumum tilvikum er ekki sýnd möguleg stækkun en skilmálar segja annað, t.d. gæti orðið misskilningur á túlkun skilmála vegna stöðlunar á texta í köflum. Sum staðar virðast skilmálaeiningarnar **vera með sömu grunnskilmála** óháð því hvort þeir eigi við um reitinn eða ekki, þetta mætti skoða vel.

Skoða Tungusel 9-1, þar sem vísað er til heimildar um sérafnotafleti sem séu minnkaðir.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar.

Í töflu um yfirfærslu á byggingarheimildum kemur stundum fram lóðar stærðir og stundum ekki, einhver ástæða fyrir því ?

Í sumum skilmálaeiningum kemur fram að skilmálaeining er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar. Samt eru byggingarreitir stækkaðir og heimildir gefin út fyrir viðbótarhækkun, þetta getur verið villandi.

Byggingarheimildir, framsetning

Sem dæmi um óljósa framsetningu er umfjöllun um byggingaheimildir fyrir skilmálaeiningu **6.3.9**, bls 201. (Efra Breiðholt).

Fjölga má íbúðum og heimilt að byggja ofan á fjölbýlishús sbr. viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum og í kjöllum. Í texta um svæðið kemur fram að það sé fullbyggt, en samt má fjölga íbúðum, og byggja ofan á fjölbýlishús. Sýndur er aðalbyggingarreitur en samt segir, Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar. Þetta er villandi framsetning, því um leið er sýndur aðalbyggingarreitur og hækkun húsa.

Einnig mætti skoða 6.3.11, (skilmálaeining er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á dsk hennar) Þar er t.d gefin upp viðbótarbyggingarheimildir, og heimilt að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús?

Skoða þarf vel ónýtt byggingarmagn sem flyst frá eldra dsk. (sbr töflur yfirfærsla byggingarheimilda). Er það hluti af nýju hámarks byggingarmagni á lóð (sbr. töflu sem sýnir viðbótarbyggingarheimildir) í þeirri töflu er líka tilgreint (**dæmi 6.3.10**) nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð.

Dæmi, spurningar um einstaka skilmálaeiningar sem má skoða og e.t.v. skýra betur eða lagfæra:

Skilmálaeining 6.3.15 ákvæði eru óljós. Ósamræmi milli skilmálatexta og uppdráttar. Sýndur aðalbyggingarreitur en ekki heimilaðar nýbyggingar.

Svo segir í texta: *Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.*

Uppdráttur sýnir aðalbyggingarreit sem heimilar nýja 2 hæða mannvirki, ásamt því að byggingarreitur (takmarkandi byggingarreitur) er stækkaður töluvert (heimildir sbr. skilmálar).

Uppdráttur sýnir svo mögulega stækkun fjölbýlishúsa. Skýringarmyndir sýna í sumum tilfellum annað eða eru e.t.v villandi. (bls. 341, 342/344 (6.3.27)).

Skilmálaeining 6.3.16. Ekki kemur skýrt á uppdrætti að skilmálaeining er hverfisvernduð. – Mætti líka verið skýrara á forsiðu skilmálaeiningar. Segir skilmálaeining er fullbyggð með heimildum sem fram koma í gildandi ask 2004?

Strandasel/ Tindasel.

Fjölbýlishús þar sem má byggja við.

Blár aðalbyggingarreitur er við sum húsið, t.d. ekki við Strandarsel.

Tindasel 3 – verslun og þjónusta skv ASK (nærþjónustukjarni). Heimilt að byggja ofan á 12 íbúðir, engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda.

Almenn atriði sem þarf að fara yfir:

Atvinnustarfsemi „innan íbúðar“. Þetta þarf að setja fram með skýrari hætti. Ákvæðið er mjög almennt orðað og má skilja sem svo að heimilt sé að vera með atvinnustarfsemi í öllum íbúðum með að hámarki 3 starfsmenn fyrir starfsemi sem ekki er mengandi eða þarf starfsleyfi.

Heimildir um aukaíbúðir. Þetta þarf að vera skýrt og þá hvernig er þegar fyrir eru heimildir um aukaíbúð. Þetta þarf að koma fram í töflu um ónýttar byggingaheimildir sem sett er fram í lok hvernar skilmálaeiningar.

Heimildir fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum. Hvað eru þetta margar íbúðir?

Heimildir um hækkun fjölbýlishúsa, 6.2.3 ÍB. Er hér ætlunin að gefa heimildir til hækkunar á nær öllum fjölbýlishúsum á reitnum?

Smáhýsi innan lóða. Skoða þarf hvað segir í byggingarreglugerð um smáhýsi á lóð, má t.a.m. vera með mörg smáhýsi innan hvernar lóðar (óháð því hvort margar íbúðir eru á henni eða ekki) og einnig um fjarlægð frá lóðamörkum.

Girðingar við lóðamörk. Sett eru ákvæði þar sem girðingar á lóðamörkum í jaðri svæðis eru ekki heimilaðar. Hvað með þær lóðir sem nú þegar hafa verið girtar. Þarf að athuga samræmi.

Gönguskíðaleið? Skýra þarf hvað þýðir blá brotalína „efst“ í Seljahverfi (6.2.22 OP)

Skoða þarf afmörkun dsk. en þau ná t.d. yfir hálf torg við 6.2.26.

Merking skilmálaeininga á uppdrætti. Athuga að sums staðar eru lóðir ekki greinilegar vegna texta.

Breytingar á hverfisskipulagi, vísun í málsmeðferð

Í einhverjum tilfellum (td. kafla 14 og 17 í umfjöllun um kjallara og ósamþykktar framkvæmdir) er eins og þegar sé búið sé að ákveða málsmeðferð 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga, eða frávik frá DSK. Texti í skilmálaeiningum er því óskýr. Ekki er ljóst hvað átt er við og bendir stofnunin á að ekki er hægt að ákveða málsmeðferð fyrirfram. Lagfæra þarf og samræma við orðalag í kafla 7 um viðbótarbyggingarheimildir, sem er mun skýrari setta fram.

Húsakönnun og uppbyggingarheimildir og fornleifar

Bent er á að í umsögn MÍ getur kallað á einhverjar breytingar á skilmálum, s.s. varðandi afmörkun eða heimildir.

Hér að ofan hafa verið tilgreind atriði sem komið hafa fram við yfirferð/skönnun gagna, sem er þó engan vegin tæmandi og að gæta sérstaklega að framsetningu bæði í bók I og framsetningu skilmála í bók II fyrir einstakar einingar og á uppdráttum.

Biðjumst velvirðingar á þeirri töf sem orðið hefur umsögn um tillögu um Hverfisskipulag Breiðholts, en stofnunin er tilbúin að funda ef það eru atriði í umsögninni sem út af standa eða þurfa nánari skýringar við.



Sigríður Björk Jónsdóttir