

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 þyluna? 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 örlítil náttúra innan borgarmarka og þið ætlið að breyta henni í hraðbraut. Og hjóla svo í vinnuna alveg frá Laugavegi og niðrí Ráðhús? Dulleg.

Hvað með fólkíð sem býr í efstu Seljunum, við Jaðarsel, og hefur þessa örlitlu náttúru í bakgarðinum hjá sér? Eru allir íbúar þar um borð með þessum plönunum 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.

Frá: Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir [REDACTED]

Sent: föstudagur, 2. júlí 2021 14:10

Til: HverfisSKIPulag <hverfisSKIPulag@reykjavik.is>

Efni: Minnisblað frá Fjölbautaskólanum í Breiðholti vegna hverfisSKIPulags Breiðholts

Kæri viðtakandi

Undirrituð sendir inn meðfylgjandi minnisblað vegna hverfisSKIPulags Breiðholts. Þar er óskað eftir að Fjölbautaskólanum í Breiðholti verði úthlutað reitum til kennslu í matjurtarækt og skógrækt þegar hverfisSKIPulag Breiðholts verður endanlega ákveðið.

Með bestu kveðju,

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir skólameistari



Fjölbautaskólinn í Breiðholti

Austurbergi 5

111 Reykjavík

Símar: [REDACTED]

www.fb.is

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Minnisblað til HverfisSKIPulags Reykjavíkurborgar

Ágrip: Fjölbrautaskólinn í Breiðholti hefur hug á því að bjóða upp á nám í ræktun og sjálfbærni og vinna þannig að heimsmarkmiðum um loftslagsmál með beinum hætti. Til þess að þarf skólinn landssvæði fyrir skógræktarkennslu og matvælarækt. Þróunarreitir í Efra – Breiðholti gætu skipað stóran sess í þessari vegferð. Samstarf um nám í ræktun og sjálfbærni á milli Reykjavíkurborgar og Fjölbrautaskólans í Breiðholti eflir græna planið.

Græna plan borgarinnar og nýtt hverfisSKIPulag Breiðholts opna tækifæri að efla sjálfbærnimenntun ungra borgarbúa. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er UNESCO skóli og skipa heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna mikilvægan sess í skólstarfinu. Áherslur nemenda og starfsfólks hafa í auknum mæli beinst að sjálfbærni með grænum áherslum.

Áhugi á ræktun og kolefnisbindingu hefur stóraukist enda er það mikilvægur liður í að takast á við þá loftslagsvá sem heimurinn stendur frammi fyrir. Í ljós hefur komið að á höfuðborgarsvæðinu öllu er ekki hægt að sækja einingabært nám á sviði ræktunar. Yngri aldurshópar þurfa að geta sótt slíkt nám nær heimili sínu til að opna augu þeirra fyrir möguleikum á frekara námi í garðyrkju, lífrænni ræktun og skógrækt. Hér er mikið tækifæri til úrbóta, en námið gæti bæði verið hluti af stúdentsprófi og hefðbundnu iðnnámi.

Kennsla í garðyrkjufræði hefur nú flust yfir í Fjölbrautaskóla Suðurlands. Meðalaldur nýnema er óvenju hár eða um 40 ár¹. Flestir nýnemar í garðyrkju hafa lokið öðru námi áður en þeir hefja nám í garðyrkju. Þó að ánægjulegt sé að fólk sækir sér menntun út lífið, er vandinn sá að nauðsynleg þekking á ræktun gróðurs nær ekki með nægilegum krafti til ungs fólks. Þessi háa aldurssamsetning er hugsanlega vegna þess að flestir nemendur þurfa að ferðast langar vegalengdir í námið. Til þess að grænar áherslur stjórnvalda raungerist þarf að vera þekking í samfélaginu sem knýr áfram grænar umbætur.

Í þeirri grænu vegferð sem borgin stefnir að er mikilvægt að hagnýt þekking á ræktun sé til staðar í borgarsamfélaginu. Nám í ræktun og sjálfbærni þarf að vera raunhæfur kostur fyrir yngstu nemendur framhaldsskólastigsins. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti hefur hug á að bjóða slíkt nám og leitar því til borgarinnar um reiti þar sem kennd yrði skógrækt og ræktun matjurta. Á síðari stigum þyrftu jafnframt að byggjast upp gróðurhús fyrir nám í ylrækt.

Fjölbrautaskólinn óskar því eftir að borginn finni pláss fyrir nám í ræktun trjáa og matjurta í hverfisSKIPulagi Breiðholts. Reitirnir yrðu nýttir til kennslu utandyra og yrðu opnir almenningi. Einungis yrðu sett upp lítið hús fyrir áhöld og aðstöðu fyrir nemendur. Ef vel til tekst og námið færir í vöxt skapast þörf á gróðurhúsum fyrir ylrækt.

Reykjavík, 1. júlí 2021

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir skólameistari Fjölbrautaskólans í Breiðholti

¹ Landbúnaðarháskóli Íslands (2020) Sérálit. Bls. 13. sótt af:
http://www.lbhi.is/sites/lbhi.is/files/gogn/vidhengi/seralit_lbhi_lokautgafa_005.pdf



Minnispunktur um Neðstabergr 1-13

Í skipulagsskilmálum Reykjavíkurborgar frá 1980, varðandi byggðarþyrpingu Neðstabergr 1-13, er svæðinu skipt upp í einbýlishúsalóðir og sameignarlóð þyrpingar.

Á einbýlishúsalóð standa íbúðarhús, bílskúr og einkabílastæði úthlutunarhafa.

Á sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði

Úthlutunarhafar í þyrpingunni hafi sameiginlegum skyldum að gegna varðandi rekstur og viðhald sameignar og bera þeir sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á því, er að sameignarlóð lýtur.

Í gatnagerðargjöldum var, fyrir hvert einbýlishús, innifalið áætlað gjald vegna sameiginlegrar lóðar, þ.m.t. bílastæðisgjald vegna kostnaðar gestabílastæða og alls þess sem þeim tilheyrði. Tekið var þó sérstaklega fram Reykjavíkurborg muni sjá um og kosta viðhald þessara stæða.

Samkvæmt skilgreiningunni tilheyrir þessi sameiginlega lóð sjö einbýlishúsum, sem hafa greitt lóðagjöld og kostað og annast rekstur hennar, þ.m.t. snjómokstur, í um 40 ár.

Um sameignarlóð þyrpingar var íbúum gert að stofna sérstakt sameignarfélag/lóðafélag og var verkefni þess að ganga endanlega frá sameignarlóð þyrpingarinnar og kosta og annast allan rekstur lóðarinnar, þ.m.t. rekstur bílastæða, að undanskyldum rekstri og viðhaldi lýsingar. Rekstur og viðhald skyldi greiðast að jöfnu af öllum lóðarhöfum þyrpingar, óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.

Reykjavíkurborg kynnti fyrir skömmu hugmyndir sínar að heimila íbúum í hverfinu að byggja við íbúðarhús sín og/eða byggja viðbótarbyggingu á lóð sinni og þar með að geta fjölgað íbúðum innan viðkomandi lóðar. Fjölgun íbúða hér kallar á aukna umferð, aukna þörf fyrir bílastæði og verulega röskun á afnotamöguleikum okkar á þessari sameiginlegu eign. Með því að heimila byggingu aukaíbúða, og/eða að heimila þá atvinnustarfsemi sem getur haft í för með sér aukna umferð, eru skertir nýtingarmöguleikar okkar á ofangreindri sameiginlegri lóð, auk þess sem byggingarframkvæmdum fylgir að öllu jöfnu mikið rask og ónæði..

Við höfum orðið vör við að nokkrir húseigendur hafa leigt út hluta íbúða sinna og þar höfum við fengið ákveðnar vísbendingar um hvert stefnir ef heimiluð verður fjölgun íbúða á svæðinu. Nú þegar eru gestabílastæðin að mestu setin af leigjendum og því þjóna þau ekki lengur hlutverki sem gestabílastæði sameignarinnar eins og gert er ráð fyrir í skipulagsskilmálum.

Lítum við svo á að Reykjavíkurborg hafi ekki heimild til að veita leyfi fyrir fjölgun íbúða á svæðinu, sameignin er okkar og það hefur borgin tekið skýrt fram, gert okkur að greiða af henni öll gjöld og annast rekstur og viðhald hennar.

Óskað er eftir að erindi þetta verði tekið til umfjöllunar og því svarað með rökstuddum hætti þannig, að ekki leiki á því nokkur vafi um hver staða okkar er og hverju við munum eiga von á.

Með von um skjót svör

Björn Ólafsson

Neðstabergr 11

USK Skipulag

Frá: Ævar Harðarson
Sent: 12. júlí 2021 14:38
Til: USK Skipulag
Afrit: Helena Stefánsdóttir
Efni: HverfisSKIPULAG Efra Breiðholts - umferð við Austurberg

Athugasemd vegna umferða um Austurberg í Efra-Breiðholti

Aðili sem ræddi við starfsmenn í viðveru í Mjódd vild að eftirfarandi athugasemd yrði komið á framfæri fyrir hann.

Hann telur að vinstri beygja úr Hraunbergi yfir í Austurberg sé bönnuð og það valdi óþarfa töfum á álagstímum. Hann taldi að afnema þyrfti þetta bann eða gera hringtorg á gatnamótum Suðurláta og Austurbergs, meðal annars til þess að auðvelda þeim sem koma úr Hraunbergi og þurfa að beygja til hægri inn í Austurberg að snúa ef þeir eiga leið til suðurs.

Bestu kveðjur

Ævar

Ævar Harðarson, deildarstjóri HverfisSKIPULAG Reykjavíkur/ Ph.D. arkitekt
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,
Sími: (+354) 411 1111, (+354) 411 3073
GSM (+354) [REDACTED]
Netfang: aevar.hardarson@reykjavik.is

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

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. Breiðholtíð verður sjálfbærri, 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 áratugina 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**

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

skipulag@reykjavik.isaevar.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

Síða 1/1

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

[vegagerdin](http://vegagerdin.is)
[@vegagerdin.is](http://vegagerdin.is)

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar



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 umhverfisviðs dags. 13. ágúst 2021.

Skiplagsráð samþykkir umsögn umhverfisviðs 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 hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI Seljahverfis fellur hluti fyrirhugaðs Arnarnesvegar innan afmörkunar skipulagsins. Mikilvægt er að samræmi sé milli afmörkunar hverfisSKIPULAGSINS og deiliskipulags 3. áfanga Arnarnesvegar sem er í vinnslu og skipulagssvæðin skarist ekki. Afmörkun skipulagssvæðis Arnarnesvegar er skilgreint og merkt gróflega á uppdraetti í skipulagslýsingu dags. 19. mars 2021.

Umhverfissvið Kópavogsbæjar telur að samtal 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 Arnarnesvegar, 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 Arnarnesvegar og Vatnsendavegar. Horft verði til sameiginlegra hagsmuna sveitarfélaganna um bætt þjónustustig á meginstofnvegum höfuðborgarsvæðisins, Reykjanesbraut og Hafnarfjarðarvegi og bættu umferðartenginga og umferðaröryggis við gatnamót Arnarnesvegar og Breiðholtsbrautar.

Virðingarfyllst,


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 íbúðabátttöku
- 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. minnispointar 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 felld 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 felld 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 felld 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 skilmálatekta 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 Strandasel.

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 hverrar 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 hverrar 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 frávík 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 viðbótarbyggingaheimildir, sem er mun skýrari setta fram.

Húsakönnun og uppbyggingaheimildir 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