

USK Skipulag

Frá: Ólöf Harðardóttir <olof@uua.is>
Sent: mánudagur, 9. september 2019 10:11
Til: USK Skipulag
Afrit: Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson; Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Efni: Tilkynning um kæru 85/2019 stjórnvald // fyrirspurn um leyfishafa
Viðhengi: 9.9.2019 - Holmasel_2_09_07_1996.pdf - (Ó.H.).pdf; 9.9.2019 - Fylgiskjal II - Hagasel 23, samskipti við Skst.pdf - (Ó.H.).pdf; 9.9.2019 - Fylgiskjal I - Hagasel 23, samskipti við RVK.pdf - (Ó.H.).pdf; 9.9.2019 - Hagasel 23 Reykjavíkurborg - bréf 150759-5609.pdf - (Ó.H.).pdf; 9.9.2019 - Hagasel 23 - rvk niðurstaða.pdf - (Ó.H.).pdf; 7.9.2019 - Kæran - tölvupóstur 85/2019 - (Ó.H.).pdf

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttækin 7. september sl. ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er niðurstaða „skipulagsráðs Reykjavíkurborgar og Borgarráðs á samþykkt á deiliskipulagsbreytingu á svæði í Seljahverfi við lóðina Hagasel 23.“

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Jafnframt er fyrirspurn, beiðni um upplýsingar um leyfishafa ef hann er fyrir hendi.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir, skrifstofumaður
Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 561 5111
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður
Please consider the environment before printing

7. SEP. 2019

Frá: pétur bolli johannesson <peturbolli@gmail.com>
Sent: laugardagur, 7. september 2019 17:32
Til: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Efni: Hagasel 23 - kæra vegna deiliskipulagsbreytingu.
Viðhengi: Hagasel 23 - rvk niðurstaða.pdf; Hagasel 23 Reykjavíkurborg - bréf 150759-5609.pdf; Fylgiskjal I - Hagasel 23, samskipti við RVK.pdf; Fylgiskjal II - Hagasel 23, samskipti við Skst.pdf; Holmasel_2_09_07_1996.pdf

Umhverfis- og auðlindanefnd.

Undirrituð Pétur Bolli Jóhannesson kt. 150759-5609 og Rut Indriáadóttir kt. 241160-4169 óska hér með eftir að nefndin taki til meðferðar niðurstöðu skipulagsráðs Reykjavíkurborgar og Borgarráðs á samþykkt á deiliskipulagsbreytingu á svæði í Seljahverfi við lóðina Hagasel 23.

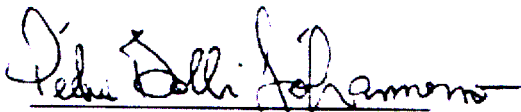
Undirrituð óska eftir að nefndin taki til efnislegrar meðhöndlunar skipulagsferli Reykjavíkurborgar varðandi málsmeðferð þeirra skipulagsgagna sem lágu til grundvallar ákvörðunni um dsk breytinguna.

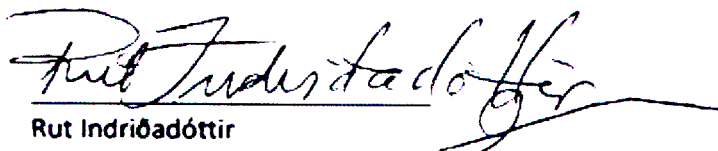
Undirrituð gerðu margar athugasemdir vegna ágalla í framsetingu skipulagsgagna auk misvísandi upplýsinga til almennings um þær breytingar sem fyrirhugaðar eru.

Í stuttu máli voru þær allar husnaðar eins og svör í meðfylgjandi skjali RVK sýna.

Meðfylgjandi eru athugasemdargögn sem send voru Reykjavíkurborg á athugasemdartíma auk annarra fylgigagna.

Með kveðju


Pétur Bolli Jóhannesson
Heiðarsel 15


Rut Indriáadóttir
Heiðarsel 15

From: peturbolli@gmail.com
Sent: mánudagur, 15. apríl 2019 16:53
To: 'Björn Axelsson'
Cc: 'USK Skipulag'; 'Ágústa Sveinbjörnsdóttir'; 'Guðlaug Erna Jónsdóttir'; 'Eypór Laxdal Arnalds'; olof.orvarsdottir@reykjavik.is
Subject: RE: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Takk fyrir þetta Björn.

Jú það er rétt að ég er að undirbúa innsenda athugasemd enda hef ég mikla hagsumuni að gæta í þessu samhengi, þar sem ég bý í næsta nágrenni við fyrirhugað búsetuúrræði sem hugsað er fyrir fólk í þjónustuflokki III. Það vekur furðu að borgin skuli viðhafa svo ófagleg og ógagnsæ vinnubrögð eins og raun ber vitni, í ljósi þess eins og þú viðurkennir í svari þínu að til séu afar takmarkaðar upplýsingar um núverandi heimildir. Þegar slík staða er uppi er eðlilegt að mínu mati að undirbúa málið betur td. með því að leggja fram nýtt deiliskipulag fyrir miðsvæðið og vinna það með íbúum í hverfinu í stað þess að hunsa fólk eins og virðist hafa verið gert.

En þú hefur ekki svarað spurningu minni svo ég ítreka hana einu sinni enn:

Hverjar eru breytingarnar fyrir og eftir breytingu frá núgildandi deiliskipulagsákvæðum og skipulagsskilmálum fyrir svæðið og hvar eru þær að finna í gögnum borgarinnar?

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)
+354 8401142
peturbolli@gmail.com

From: Björn Axelsson <bjorn.axelsson@reykjavik.is>
Sent: mánudagur, 15. apríl 2019 16:35
To: peturbolli@gmail.com
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Ágústa Sveinbjörnsdóttir <agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is>; Guðlaug Erna Jónsdóttir <Gudlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>; Eypór Laxdal Arnalds <Eythor.Laxdal.Arnalds@reykjavik.is>; Ágústa Sveinbjörnsdóttir <agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is>
Subject: SV: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæll Pétur

Í gildandi deiliskipulag frá árinu 1988 kemur fram að lóðin er 995 fm og á henni er heimild fyrir húsi upp á 225 fm. Það eru takmarkaðar upplýsingar um annað en í tillögunni er nokkuð skýrt hvað er verið að gera ráð fyrir á stækkaðri lóð hvað varðar byggingarmagn ofl. Geri ráð fyrir að þú sért að undirbúa athugasemdir við skipulagið og það verður farið yfir þær og þeim svarað efnislega eins og lög gera ráð fyrir að loknum athugasemdarfresti.

Bestu kveðjur /best regards
BA

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi / City Planning Director
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,
Sími/Tel: [\(+354\) 411 1111](tel:+3544111111) Fax: [\(+354\) 411 3071](tel:+3544113071)

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

Frá: peturbolli@gmail.com <peturbolli@gmail.com>

Sent: mánudagur, 15. apríl 2019 14:57

Til: Björn Axelsson <bjorn.axelsson@reykjavik.is>

Afrit: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Ágústa Sveinbjörnsdóttir <agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is>;

Guðlaug Erna Jónsdóttir <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>; Eypór Laxdal Arnalds

<Eythor.Laxdal.Arnalds@reykjavik.is>

Efni: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæll Björn.

Á auglýstum dsk uppdrætti koma ekki fram skipulagsskilmálar og skipulagsákvæði sem í gildi eru fyrir reitinn við Hagasel 23 að öðru leyti en því, að einhverjar tölur eru að finna á uppdrættinum frá 1988 sem eru ólæsanlegar.

Á dsk uppdrættinum er talað um breytingu á gildandi deiliskipulagi og eiga þær breytingar að vera upptaldar þar, þannig að leikmaður geti áttað sig í hverju breytingar felast þ.e. fyrir og eftir breytingu.

Einungis er gefið upp hversu stór lóðin muni verða og hvað verði heimilt að byggja eftir breytingu.

Þá fylgir skýringarmynd af húsi sem greinilega er búið að hanna sérstaklega á reitinn, sem er stórundarlegt í ljósi þess að væntanlega á hönnun hússins eftir að eiga sér stað.

Þá vantar gólfkóta nærliggjandi bygginga og því um meingallaða framsetningu á deiliskipulagsgagni að ræða.

Samráð hefur ekkert verið við íbúa svæðisins og svo mætti lengi telja.

Þessi vinnubrögð skipulagssviðs eru óvirðing við íbúa Seljahverfis.

Þar sem um auglýsta dsk breytingu er að ræða, hljóta skipulagsskilmálar og skipulagsákvæði að liggja fyrir, eðli málsins samkvæmt og eftir þeim gögnum er óskað sem fyrst.

Því spyr ég; hverju er verið að breyta og frá hvaða dsk skilmálum?

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson

Arkitekt (Cand.Arch.)

+354 8401142

peturbolli@gmail.com

From: Björn Axelsson <bjorn.axelsson@reykjavik.is>

Sent: mánudagur, 15. apríl 2019 14:30

To: peturbolli@gmail.com; Guðlaug Erna Jónsdóttir <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>

Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Ágústa Sveinbjörnsdóttir <agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is>

Subject: SV: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæll Pétur

Skilmálar deiliskipulagsins eru á uppdrætti (sjá tengil). Ertu að leita að einhverju öðru?

<https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/hagasel-23-athugasemdafresti-framlengt-til-16-april-2019>

Bestu kveðjur /best regards

BA

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi / City Planning Director

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,

Sími/Tel: (+354) 411 1111 Fax: (+354) 411 3071

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

Frá: peturbolli@gmail.com <peturbolli@gmail.com>

Sent: mánudagur, 15. apríl 2019 13:15

Til: Guðlaug Erna Jónsdóttir <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>

Afrit: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Björn Axelsson <bjorn.axelsson@reykjavik.is>
Efni: RE: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæl Guðlaug.

Ég bíð eftir svári við neðangreindri ósk minni um skipulagsskilmála og skipulagsákvæði sem í gildi eru fyrir reitinn við Hagasel 23.

Óskað er eftir gögnum sem fyrst þar sem athugasemdafrestur rennur út á morgun.

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)
+354 8401142
peturbolli@gmail.com

From: peturbolli@gmail.com <peturbolli@gmail.com>
Sent: fimmtudagur, 11. apríl 2019 13:53
To: 'Guðlaug Erna Jónsdóttir' <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>
Cc: 'USK Skipulag' <skipulag@reykjavik.is>; bjorn.axelsson@reykjavik.is
Subject: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæl.

Á meðfylgjandi uppdrætti sem þú sendir eru nánast engar upplýsingar um reitinn. Þær upplýsingar sem á honum eru, eru ekki læsilegar eins og þú réttilega bendir á.

Hvernig eiga hagsmunaaðilar að geta áttað sig á fyrirhugðum dsk breytingum, ef þau gögn sem liggja til grundvallar breytingunum sem skipulagssvið borgarinnar leggur til eru ekki skiljanleg ?

Hinn uppdrátturinn frá 1996 hefur ekkert með skipulagsákvæði Hagasels 23 að gera, enda uppdráttur einungis fyrir Hólmasel 2. Á þeim uppdrætti er er „óbyggð bygging“ sýnd á afstöðumynd á allt öðrum stað en þar sem fram kemur á auglýstri tillögu.

Því óska ég eftir, eins og fram kom í mínum fyrri pósti, að fá afhenda núverandi skipulagsskilmála og þau skipulagsákvæði sem í gildi eru fyrir reitinn sem um ræðir (Hagasel 23), þannig að ég geti áttað mig á í hverju breytingarnar felast og borið þær saman við þær breytingar sem nú er lagðar til.

Á auglýstum dsk uppdrætti kemur ekkert fram um hvaða breytingar er verið að gera frá nógildandi skilmálum og er hann því meingallaður að mínu mati.

Því ítreka ég þá ósk mína að um að nógildandi skipulagsskilmálar og skipulagsákvæði sem liggja til grundvallar fyrirhugaðri dsk breytingu, verði sendir mér hið fyrsta þar sem stutt er í lok athugasemdarfrests.

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)
+354 8401142
peturbolli@gmail.com

From: Guðlaug Erna Jónsdóttir <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>
Sent: fimmtudagur, 11. apríl 2019 13:20
To: peturbolli@gmail.com
Cc: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Subject: SV: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæll

Þetta er upprátturinn yfir svæðið sem um ræðir og annar fyrir Hólmasel. Hann er ekki vel læsilegur en sýnir fyrirhugaða staðsetningu húss, stærð lóðar og heimilt byggingarmagn.

Bestu kveðjur

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt

guðlaug.erna.jonsdottir@reykjavik.is

Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

sími: 411 1111

ÞAÐ ER AUÐVELT AÐ TAKA STRÆTÓ AÐ HÖFÐATORGI

Leiðir 4 og 5 stoppa beint fyrir utan- og 5 mínútna gangur á Hlemm.

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

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

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

Frá: peturbolli@gmail.com <peturbolli@gmail.com>

Sent: fimmtudagur, 11. apríl 2019 11:37

Til: Guðlaug Erna Jónsdóttir <Guðlaug.Erna.Jonsdottir@reykjavik.is>

Afrit: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Efni: Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæl.

Sem íbúi við Heiðarsel 15 í Seljahverfi hef ég hagsmuni að gæta vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 23 við Hagasel og er því að vinna í bréfi vegna athugasemda og mótmæla við áðurnefnda tillögu. Mig vantar núverandi skipulagsskilmála og þau skipulagsákvæði sem eru í gildi fyrir reitinn sem um ræðir þ.e. við Hagasel og Hólmasel, þannig að ég geti áttað mig á í hverju breytingarnar felast.

Á auglýstum dsk upprætti kemur ekkert fram um hvaða breytingar er verið að gera frá núgildandi skilmálum.



Getur þú sent mér skilmálana og skipulagsákvæðin pdf ?

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)
+354 8401142
peturbolli@gmail.com

From: peturbolli@gmail.com
Sent: fimmtudagur, 4. apríl 2019 13:43
To: 'Málfríður K Kristiansen'
Subject: RE: Seljahverfi, Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Takk fyrir þetta Málfríður.

Ég fór í gegnum þá skilmála sem fylgja skipulagsupprættinum undir Seljahverfi á vef ykkar og Reykjavíkurborgar og fann engin ákvæði um þennan reit sem nú á að breyta.

Á sjálfum deiliskipulagsupprættinum eru sýndar byggingar sem eru í takti við það sem er ofan við fyrirhugaða byggingu og var byggt á sínum tíma en það eru byggingar á einni hæð.

Ég er búinn að óska eftir þessum skilmálum við Reykjavíkurborg en hef ekki fengið önnur svör en að bent er að þau gögn sem hægt er að nálgast á vefnum.

Ég er sammála því að ekki sé hægt að stoppa skipulagsgerð á tilteknum svæðum til allrar framtíðar í þeim tilvikum sem eldri skilmálar fyrir svæðið hafa misfarist, en að mínu viti ætti það eitt og sér að kalla á gerð nýs deiliskipulags, þar sem Reykjavíkurborg getur ekki sýnt fram á hver breytingin er.

Þess utan er þessi deiliskipulagsuppráttur meingallaður þar sem engar upplýsingar eru að finna s.s. um hæð fyrirhugaða bygginga.

Engan veginn er verið að taka tillit til ásýndar svæðisins þar sem nýbygging er að engu leiti aðlögðuð að núverandi byggð þar sem þakhalli er einungis 7° og byggingarmagnið tvöfaldað. Nálægð byggð er með bröttum þökum (30°-45°) ein hæð með risi.

Það er ljóst að íbúar í Seljahverfi eru ekki sáttir við þessi vinnubrögð borgarinnar og má því ætla að málið komi inn á ykkar borð fyrr en síðar 😊.

Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)
+354 8401142
peturbolli@gmail.com

From: Málfríður K Kristiansen <malfridur@skipulag.is>
Sent: fimmtudagur, 4. apríl 2019 09:59
To: peturbolli@gmail.com
Subject: SV: Seljahverfi, Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæll Pétur Bolli.

Inni á okkar skipulagsvefsjá eru þau gögn sem við höfum fengið frá borginni varðandi Seljahverfi.

Deiliskipulagsáætlanir fyrir Seljahverfi voru skráðar inn í skipulagsvefsjá hjá stofnunni á grundvelli 11. t.l. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/ 1997, en þær höfðu ekki komið til samþykktar hjá skipulagsstjóra ríkisins:

11. Deiliskipulagsáætlanir og breytingar á þeim sem gerðar hafa verið á grundvelli aðalskipulags og samþykktar af sveitarstjórn fyrir 1. janúar 1998 gilda án tillits til þess hvort þær hafa verið auglýstar, hlotið staðfestingu ráðherra eða samþykktar af skipulagsstjóra ríkisins samkvæmt eldri lögum og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

Hafi fylgt skrifaðir skilmálar fyrir þennan reit, sem er líklegt, þá hljóta þeir að vera til í skjalasafni Reykjavíkurborgar.

Í sjálfu sér ætti að vera hægt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi þótt ekki sé að fullu ljóst hvaða skipulagsskilmálar voru settir.

Í mörgum af eldri deiliskipulögum voru einnig ekki settir skilmálar um ýmislegt sem gert er í dag, þar sem önnur lög og reglugerðir giltu, t.d. varðandi bílastæði, hæðir o.fl. sem var í eldri byggingarreglugerð og þurfti því ekki að setja skilmála um í deiliskipulagi.

Það þarf hinsvegar að skýra eins vel og hægt er hvað áður var fyrirhugað og sama á við um í hverju breytingin felst – eða gera nýtt skipulag og fella það gamla úr gildi, en það kallar aða sama skapi á skýringar á því hvað áður var fyrirhugað.

Ég tel að ekki sé hægt að stoppa skipulagsgerð á tilteknum svæðum til allrar framtíðar í þeim tilvikum sem eldri skilmálar fyrir svæðið hafa misfarist af einhverjum orsökum.

Með kveðju,
Málfríður

Málfríður K Kristiansen

sviðsstjóri, svið deiliskipulags / Division Head, Neighbourhood and Site Planning

Skipulagsstofnun - National Planning Agency

Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland – Iceland

sími 595 4100, fax 595 4165

malfridur@skipulag.is

www.skipulag.is

www.facebook.com/skipulagsstofnun

Frá: peturbolli@gmail.com <peturbolli@gmail.com>

Sent: miðvikudagur, 3. apríl 2019 15:37

Til: Málfríður K Kristiansen <malfridur@skipulag.is>

Efni: Seljahverfi, Hagasel 23 - deiliskipulagsbreyting.

Sæl Málfríður.

Ég bý í Heiðarseli í Seljahverfi en fyrirhugað er af Reykjavíkurborg að byggja á grænu svæði sem skilgreint er sem þjónustusvæði við Hagasel tveggja hæða byggingu með 8 íbúðum.

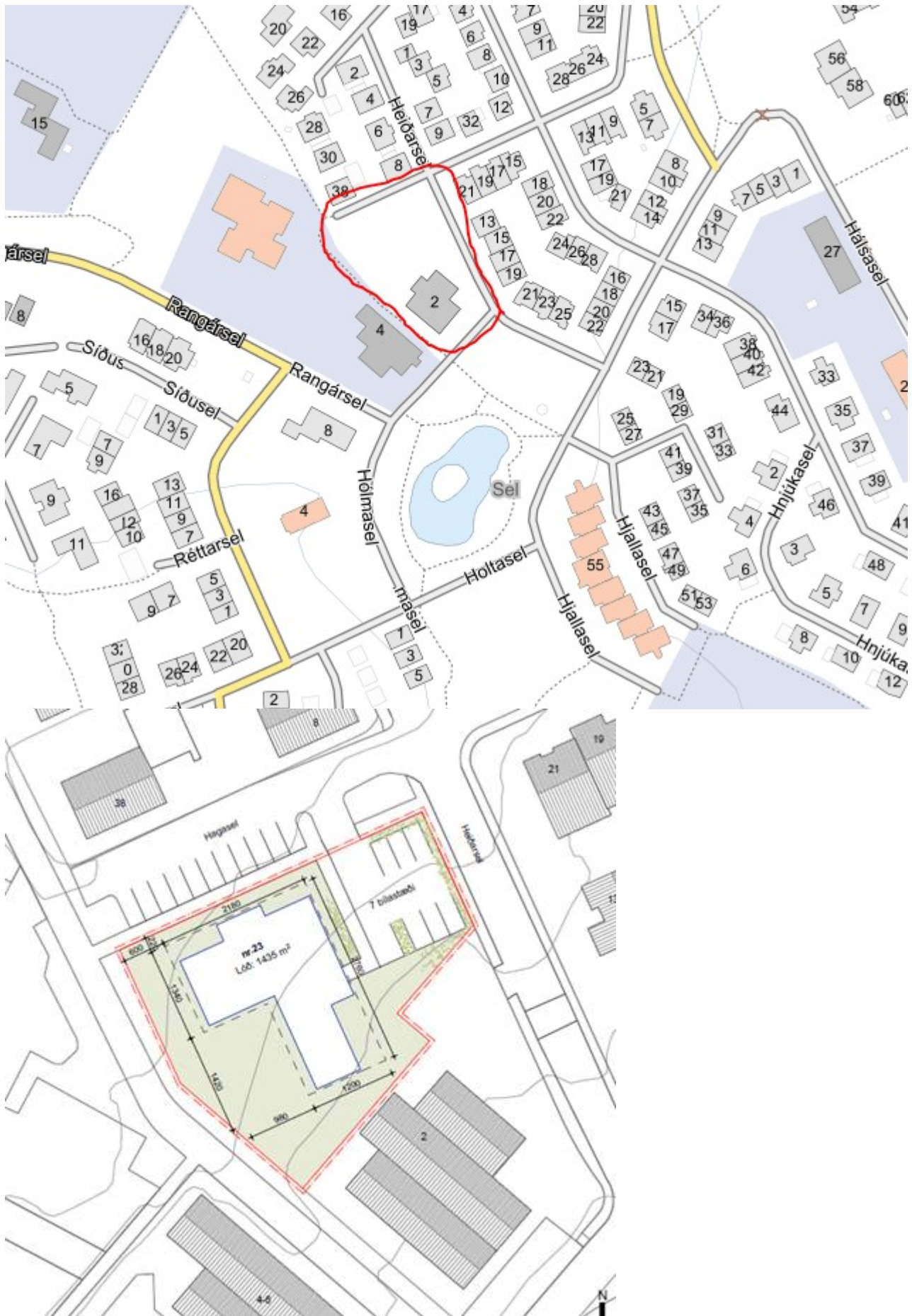
Auglýst hefur verið dsk breyting á reitnum þar sem lóðin Hagasel 23 stendur en ég get ekki fundið nógildandi skilmála sem fylgja á lóðinni á vef ykkar.

Einnig hef ég verið í sambandi borgina og lítið út úr því að hafa.

Getur þú fundið fyrir mig skipulagsskilmála fyrir Seljahverfi, miðhverfi þ.e. reitinn sem afmarkast af Hagaseli, Heiðarseli og Hólmasei ?

Ef þeir finnast ekki, þá má spyrja sig þeirrar spurningar hvort yfirleitt sé hægt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi og skilmálum þess ef engir skilmálar finnast ?

Kallar það ekki að gerð nýs deiliskiplags fyrir reitinn og næsta nágrenni ?



Með kveðju

Pétur Bolli Jóhannesson
Arkitekt (Cand.Arch.)

+354 8401142
peturbolli@gmail.com

Reykjavíkurborg

Skipulags- og samgönguráð

Erindi: Mótmæli vegna deiliskipulagsbreytingar í Seljahverfi – miðsvæði við Hagasel 23.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 19. desember 2018 og í borgarráði Reykjavíkur þann 7. febrúar 2019 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Seljahverfis vegna lóðarinnar nr. 23 við Hagasel, reit A og A1.



Mynd 1 – miðsvæði Seljahverfis, deiliskipulagsuppráttur frá 1988

Í breytingunni felst að heimilt verður að byggja tveggja hæða íbúðarhús fyrir átta íbúðir. Samkvæmt heimasíðu Félagsbústaða kemur fram að um sé að ræða búsetuúrræði fyrir fólk í þjónustuflokki III þ.e fólk með geðfötlun og virkan fíknivanda og munu Félagsbústaðir sjá um rekstur á húsnæðinu.

Í auglýsingunni er ekki tilgreint hvernig starfsemi eigi að vera í húsinu og er vísað í kynningargögn til nánari upplýsinga (dsk uppráttur).

Fyrirhugað húsnæði er á sama miðsvæði og frístundaheimili barna í Seljahverfi ásamt félagsheimilinu Hólmaseli (reitur B, F og D) sem er félagsmiðstöð barna og unglinga í Seljahverfi. Handan við götuna er svo staðsett búsetuúrræði fyrir fólk í þjónustuflokki IV en þar er einnig að finna tvær íbúðir sem sérstaklega eru nýttar vegna öryggisvistunar fanga.

Í 500 metra radíus frá fyrirhuguðu húsnæði fyrir geðfatlað fólk í þjónustuflokki III eru 2 grunnskólar, 4 leikskólar, 2 búsetuúrræði og hjúkrunarheimili sem þegar vista erfiða einstaklinga. Þá eru einnig fleiri búsetuúrræði/sambýli í hverfinu sem vista erfiða einstaklinga sbr. Jöklael.

Búsetuúrræði við Rangársel sem er að hluta til öryggisvistun fyrir fanga, var komið á í óþökk íbúa í næsta nágrenni og hafa ítrekað komið upp vandamál tengd þeirri starfsemi, sem skapað hefur ótta hjá íbúum. Lögreglan og sérsveit lögreglu hefur m.a. verið kölluð til vegna þessa.

Undirrituð mótmæla harðlega fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi við Hagasel 23 í Seljahverfi en lóðin er hluti miðsvæðis Seljahverfis á milli tveggja grunnskóla hverfisins og frístundaheimilis. Undirrituð telja að slíkt úrræði til viðbótar við búsetuúrræði sem fyrir er s.s. við Rangársel ógni enn frekar öryggi barna í hverfinu.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal auglýsa með áberandi hætti breytingar á deiliskipulagi. Í 40. grein segir: „*Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti. Sveitarstjórn er heimilt að falla frá slíkri kynningu ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.*“

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem er frá 1988 er gert ráð fyrir að minni þjónustukjarnar þyrftu að vera í hverfum sem Seljahverfi. Tíminn hefur leitt í ljós að slíkir kjarnar henta íbúðahverfum ekki í dag og hefur því aðalskipulagi víða verið breytt, þannig að svæði sem þessi hafa nýst til íbúðabygginga sem eru í takti við þá byggð sem fyrir er (þétting byggðar). Slíkar breytingar falla jafnan í góðan jarðveg ef þær eru gerðar í samráði við íbúa hverfanna.

Í núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einnar hæðar byggingum með sama þakformi og er á byggingum við Hólmasel, enda hefur alla tíð verið gert ráð fyrir að svipuð þjónustustarfsemi kæmi á reitinn. Því miður er ekki um það að ræða í þessu tilviki með fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu og er það miður.

Undirrituð óskuðu eftir að fá gildandi deiliskipulagsskilmálum fyrir reitinn afhenta (sjá fylgiskal I) en skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur ekki getað lagt fram slík gögn fyrir reitinn og má því ætla að engir skilmálar séu í gildi, sem hlýtur að kalla á gerð nýs deiliskipulag fyrir svæðið með viðeigandi samráði íbúa svæðisins.

Í ljósi þess að svæðið hefur verið óbyggt til langs tíma og engar áætlanir um aðra nýtingu þess en sem græns svæðis, vekur það furðu að auglýst er deiliskipulagsbreyting á deiliskipulagi þar sem engir skipulagsskilmálar finnast.

Í breytingartillögunni er gert ráð fyrir að byggt verði tveggja hæða bygging fyrir átta íbúðir og að byggingarmagnið verði **600 m²**.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi (A reitur) má byggja **225m²** á lóðinni sem er **995 m²** að stærð. Nýtingarhlutfall er því í dag **0,23** en við breytinguna mun það hækka í **0,60** m.v. sömu stærð lóðar. Það er því ekki rétt að hækkan á NH sé einungis **0,42** eins og staðhæft er á deiliskipulagsuppdraetti. Byggingarheimildin er því að aukast um **166,7%** eða um **375m²** frá núverandi heimild í gildandi deiliskipulagi.

Þá er því mótmælt að lóðir eða reitir sem þessir séu nú þegar nýttir sem búsetuúrræði með viðlíka starfsemi í hverfum borgarinnar eins og sviðsstjóri velferðarsviðs Reykjavíkurborgar hélt fram í viðtali við Mbl fyrir stuttu. Slíkt úrræði eru einungis að finna í hverfi 105 í dag.

Í ljósi þessa er lagt til að Reykjavíkurborg/velferðarsvið marki sér stefnu í þessum málum og kynni í framhaldinu ítarlega fyrir íbúum hverfa, í stað þess að „lauma“ slíkum úrræðum inn á reiti sem skilgreindir eru sem þjónustureitir í aðalskipulagi án alls samráðs.

Reykjavíkurborg talar fyrir opinni stjórnsýslu og mikið samráð við íbúa sem virðist samkvæmt þessu einungis henta í sumum tilvikum.

Í ljósi umræðunnar og orða sviðsstjóra velferðarsviðs Reykjavíkurborgar í MBL, þar sem fram kemur að mikilvægt sé að úrræði sem þessi verði staðsett í sem flestum hverfum borgarinnar, skal á það bent að tæplega 30% af öllu félagslegu húsnæði borgarinnar er staðsett í Breiðholti (109 og 111) í dag. Aðrir hlutar borgarinnar sleppa alveg eða eru með afar lágt hlutfall m.v. Breiðholt sem vekur furðu.

<http://felagsbustadir.is/lykiltolur-ur-starfsemi/>

| Félagslegar íbúðir Félagsbústaða | Fjöldi félagslegra íbúða | % |
|----------------------------------|--------------------------|------------|
| 101 Miðborg | 232 | 11% |
| 103 Háaleitis- og Bústaðahverfi | 3 | 0% |
| 104 Laugardalur | 293 | 14% |
| 105 Hlíðar | 318 | 15% |
| 107 Vesturbær | 110 | 5% |
| 108 Háaleitis- og bústaðahverfi | 16 | 1% |
| 109 Breiðholt | 231 | 11% |
| 110 Árbær | 196 | 9% |
| 111 Breiðholt | 366 | 17% |
| 112 Grafarvogur | 201 | 10% |
| 113 Grafarholt og Úlfarsárdalur | 123 | 6% |
| 116 Kjalarnes | 4 | 0% |
| Reykjavík | 2.093 | |
| Breiðholt alls | 597 | 29% |

Mynd 2 – skipting félagslegs húsnæðis á milli hverfa

Íbúar í nærliggjandi húsum keyptu eignir sínar í samræmi við gildandi deiliskipulag hverfisins. Það er því ekki ólíklegt að verðgildi húsa falli þegar 8 íbúðir í eigu Félagsbústaða rísa skyndilega við hliðina á eign okkar og annarra nærliggjandi húsa.

Samkvæmt tillögum um framtíðarsýn Seljahverfis sem borgarstjóri kynnti í Gerðubergi í nóv. 2017, kemur hvergi fram að fyrirhugað væri að staðsetja umrætt búsetuúrræði á reitnum, heldur þvert á móti kom skýrt fram að fyrirhuguð skilgreiningin fyrir reitinn væri „íbúðabyggð“ eins og neðangreindur uppdráttur frá fundinum sýnir og sannar.

Seljahverfi – skipulagsuppdráttur



Mynd 3 – skipulagsuppdráttur frá íbúafundi í Gerðubergi í nóv. 2017

Í ljósi þessa gera undirrituð eftirfarandi athugasemdir við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu miðsvæðis Seljahverfis auk þess að bent er á fjölmarga galla á framlagningu deiliskipulagsgagna:

1. Það að deiliskipuleggja eða gera breytingar á einstaka lóðum sérstaklega eins og þessa er almennt ekki í samræmi við skipulagslög, sbr. **2. mgr. 37. gr.** laganna, auk þess sem skortur hefur verið á samráði við íbúa, sem er í ósamræmi við **4. mgr. 40. gr.** laganna.
2. Deiliskipulagsuppdráttur er óskýr þar sem engar litaskýringar eru sýndar við skýringarmynd aðalskipulagsuppdráttar í hægra horni deiliskipulagsuppdráttar. Uppdrátturinn er því illskiljanlegur fyrir íbúa hvað varðar innihald litamerkingaákvæða sem er í ósamræmi við **5.8.5.1. gr.** skipulagsreglugerðar nr. 90/3013.
3. Á dsk uppdrættinum er talað um breytingu á gildandi deiliskipulagi og eiga því breytingar að vera upptaldar, þannig að leikmaður geti áttað sig í hverju breytingar felast. Þá eru breytingar sem fyrirhugað er að fara í, ekki skýrðar út í texta á uppdrætti þ.e. fyrir og eftir breytingu, sem er í ósamræmi við **5.8.5.2. gr.** skipulagsreglugerðar nr. 90/3013 „*Greinargerð. Í greinargerð skal lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við aðalskipulag. Við breytingar á skilmálum skal bæði birta gildandi skilmála og tillögu að breytingum. Að öðru leyti er heimilt að vísa til greinargerðar gildandi deiliskipulags fyrir þau atriði sem ekki taka breytingum. Gera skal grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið með nýju umhverfismati ef við á.*“
4. Breytingum er einungis lýst í takmörkuðu myndformi og því ekki hægt að átta sig á í hverju deiliskipulagsbreytingarnar felast og hvenær gildistaka þeirra fór fram, sem er í ósamræmi við **5.8.5.3. gr.** skipulagsreglugerðar nr. 90/3013 „*Skipulagsuppdráttur*“ en þar segir „*Sýna skal gildandi deiliskipulag og tillögu að breytingu á deiliskipulaginu. Tiltaka skal hvenær fyrirliqgjandi deiliskipulag tók upphaflega gildi með auqlýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, ásamt gildistökgdagsetningu síðustu breytingar sem gerð var á svæðinu sem verið er að breyta.*“
5. Framlagning deiliskipulagsganga er ekki í samræmi við skipulagslög, sbr. **5. mgr. 37. gr.** laganna, þar sem ekki er lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.
6. Hvergi kemur fram hvað nýbyggingin megi vera há – einungis er gefinn upp gólfkóti nýbyggingar og að nýbyggingin megi vera tvær hæðir, sem er í ósamræmi við **5.3.2.1 gr. og 5.5.3. gr.** skipulagsreglugerðar nr. 90/3013.
7. Ekki eru sýndir gólfkótar á núverandi byggingum við Hagasel til viðmiðunar til þess að átta sig á þeim hæðarmun sem til staðar er og eru því uppdrættir afar villandi og lítt upplýsandi fyrir íbúa, sem er í ósamræmi við **5.5.3. gr.** skipulagsreglugerðar nr. 90/3013.
8. Nýbygging er að engu leiti aðlögðuð að núverandi byggð þar sem þakhalli er einungis 7°. Ekki er lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, sem er í ósamræmi við **5. mgr. 37. gr.** skipulagslaga. Nálægð byggð er með bröttum þökum (30°- 45°) ein hæð og ris.
9. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi (A reitur) má byggja **225m²** en lóðin er **995 m²** að stærð. Nýtingarhlutfall er því í dag **0,23** en við breytinguna mun það hækka í **0,60** m.v. við sömu stærð lóðar.
10. Stækkun húss er því **375m²** eða **166,7%** frá núverandi heimild. Byggingarmagn er því nánast þrefaldað frá núgildandi deiliskipulagi (225m²).
11. Götur eru þröngar í hverfinu og hægri réttur í þeim. Fyrirhugað húsnæði eykur umferð töluvert á svæðinu sem valda mun auknu ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi húsum, ásamt því að vera ógn við öryggi barna í hverfinu.

12. Gerð er athugasemd við að ekki var haldinn íbúafundur um málið, sem er í ósamræmi við **4. mgr. 40. gr. skipulagslaga og 5.6.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/3013.**

Í ljósi ofangreindra athugasemda telja undirrituð að svo viðkvæm og krefjandi starfsemi fari ekki saman við þá miklu umferð barna og unglinga sem er um svæðið, auk þess sem við teljum breytinguna vera ógn við öryggi barna.

Farið er fram á að hætt verði við deiliskipulagsbreytinguna eða að ferlið verði endurtekið í ljósi þess að engin ákvæði liggja fyrir um nógildandi skilmála reitsins og að fullt samráð verði haft við íbúa Seljahverfis um ráðstöfun reitsins í framtíðinni undir íbúðabyggð.


Þá vekur það furðu að borgin skuli viðhafa svo ófagleg og ógagnsæ vinnubrögð eins og raun ber vitni, í ljósi þess að auglýst skipulagsgögn eru meingölluð eins og rakið hefur verið hér að framan.


Sem íbúar við Heiðarsel 15, áskiljum við okkur rétt til skaðabóta þar sem eign okkar gæti lækkað í verði í ljósi nálægðar við fyrirhugað búsetuúrræði, ef af verður.

Óskað er eftir skriflegum svörum við ofangreindar athugasemdir.

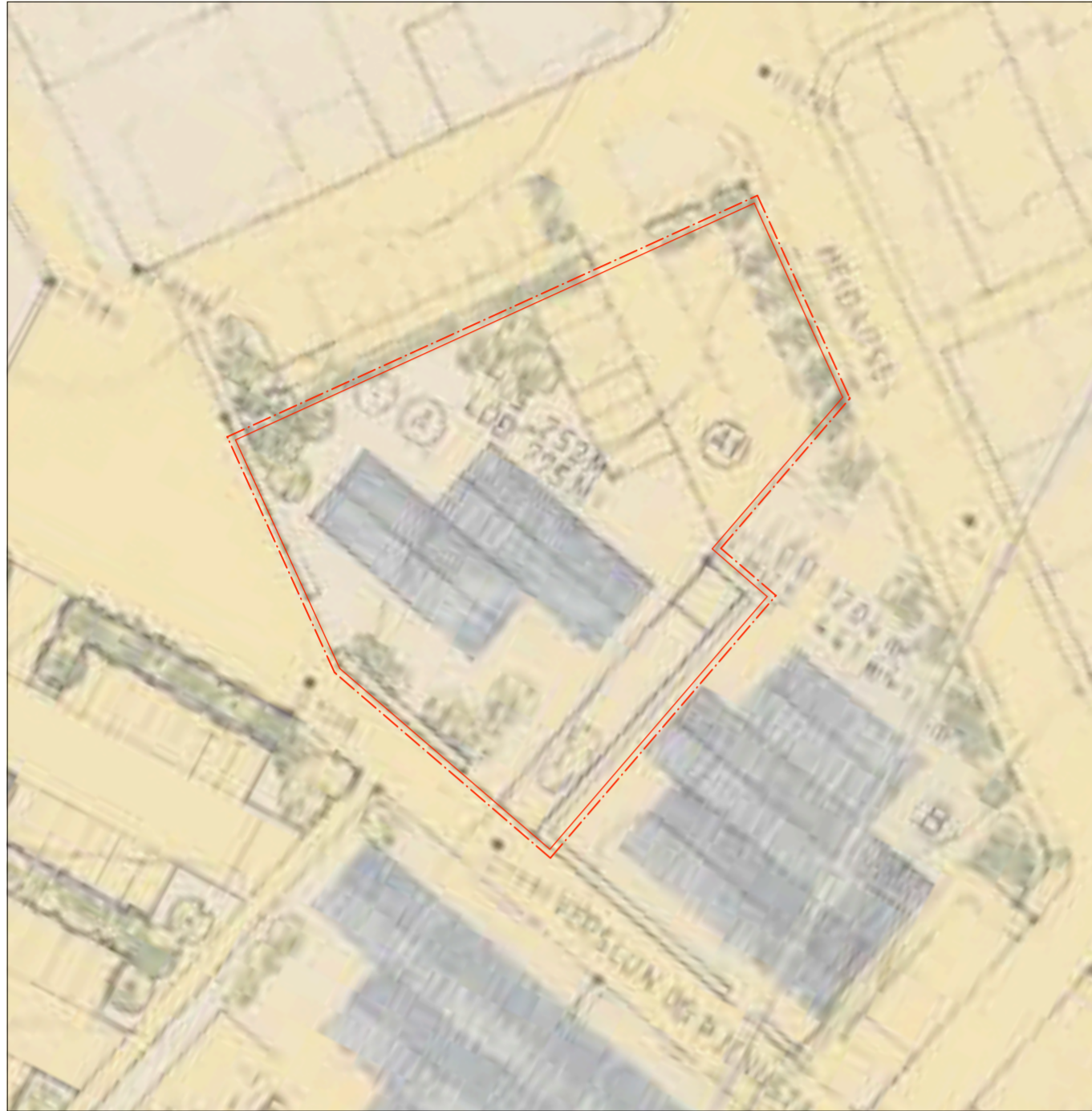
Einnig er óskað eftir staðfestingu og móttöku þessa bréfs og fylgigagna sem því fylgir.

Reykjavík 16.4 2019

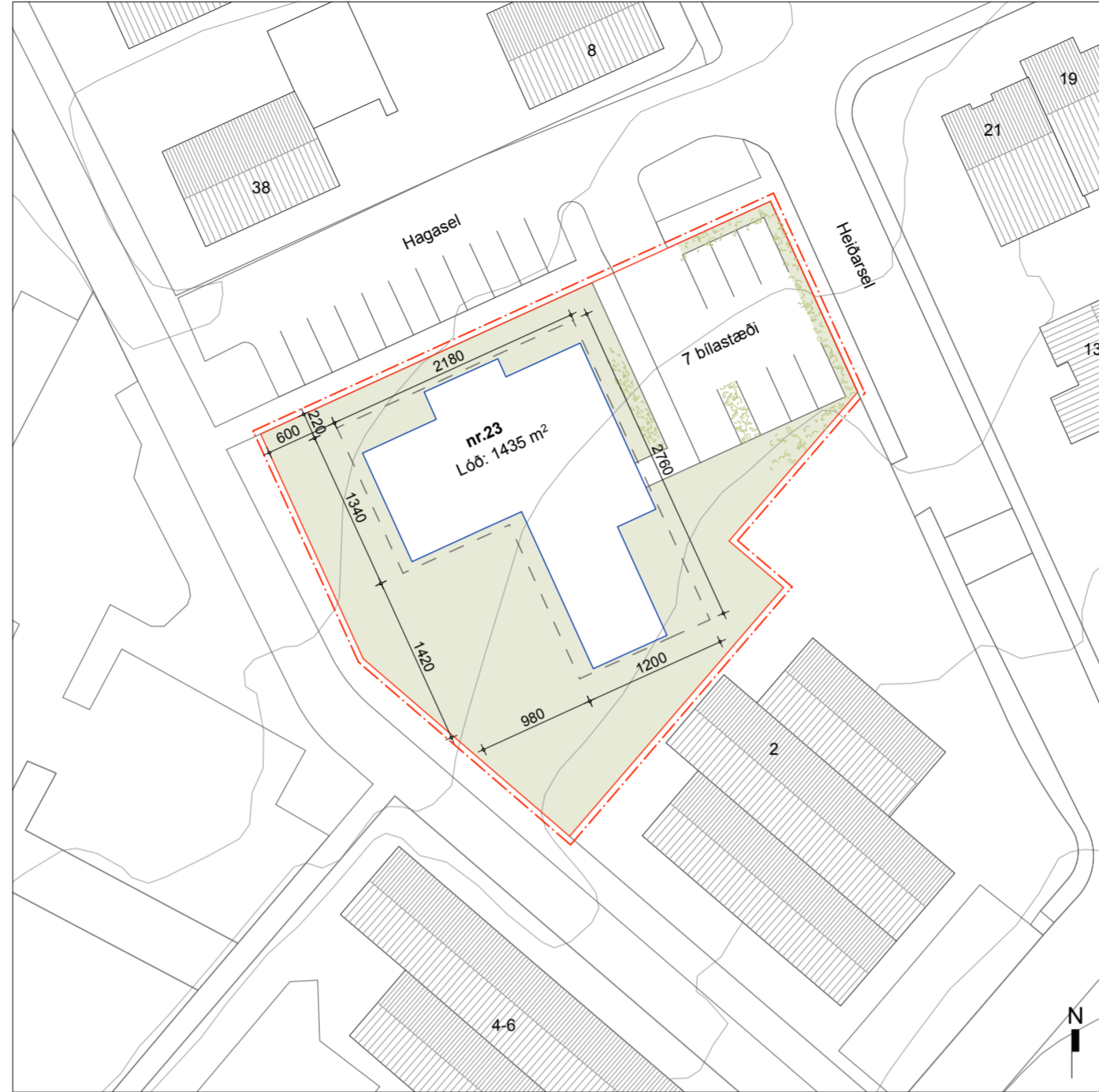

Pétur Bolli Jóhannesson
Heiðarsel 15


Rut Indriðadóttir
Heiðarsel 15

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 Hagaseli. Lóðin atmarkast 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.

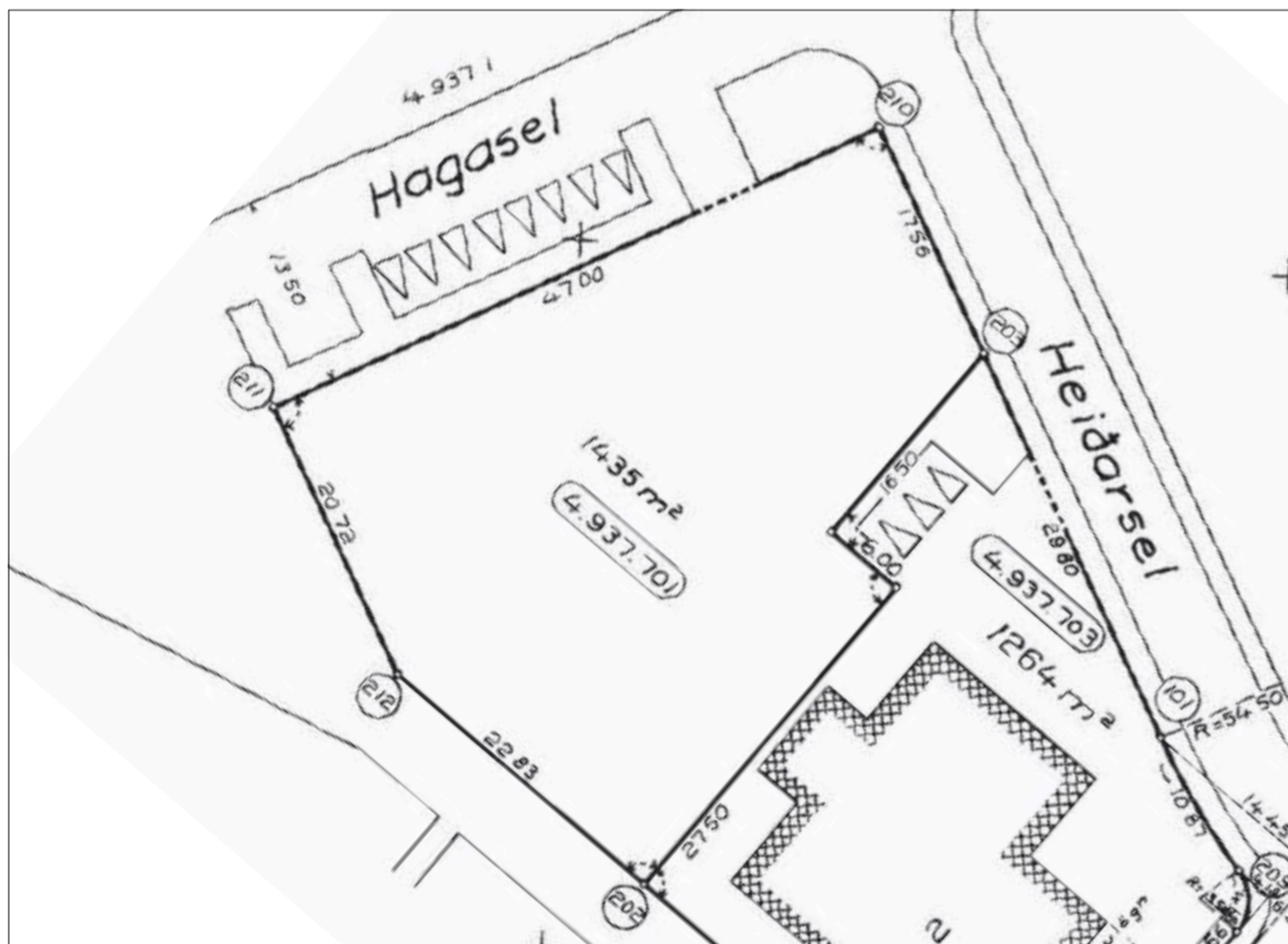
Lóðarstærð er 1435 m².
Hámarksbyggingarmagn er 600 m²
Nýtingarhlutfall verður 0,42

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.

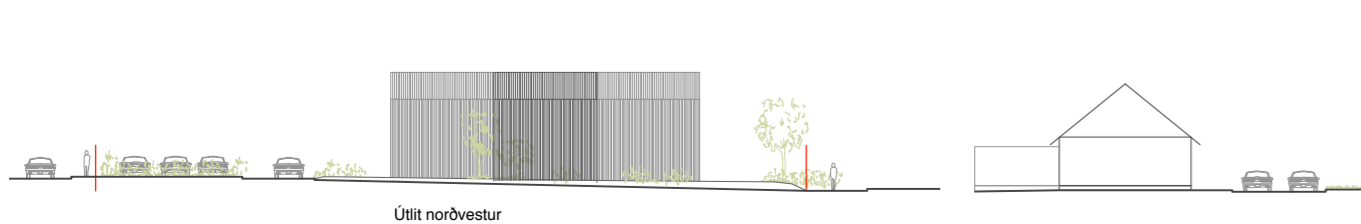


Mæliblað frá 11.06.1993. mkv. 1:500

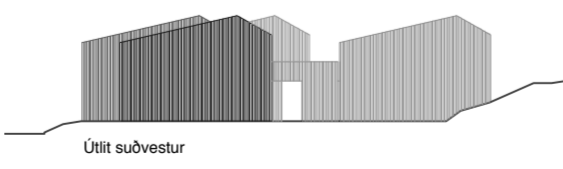


Skýringarmynd gerir ráð fyrir byggingu upp á tvær hæðir. Byggingin brotnar upp í fjóra kroppa með hallandi þökum. Mælikvarði, uppbot bygginga og þakform eru sótt í nærumhverfið.

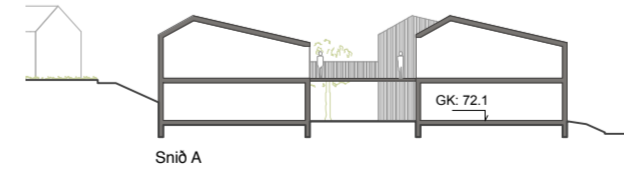
Tillagan leggur áherslu á bjartar íbúðir sem snúa allar að suðurgarði, fjórum íbúðum á hæð eða samtals átta íbúðum. Allar íbúðir eru hugsaðar með séringang frá suðurgarði. Gera má ráð fyrir hjólageymslu á lóð og einnig reit fyrir ræktun.



Útlit norðvestur



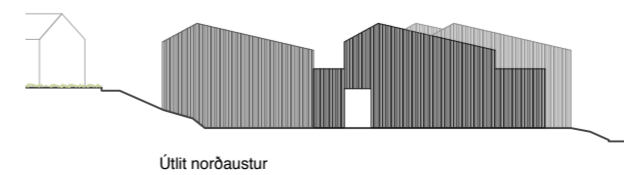
Útlit suðvestur



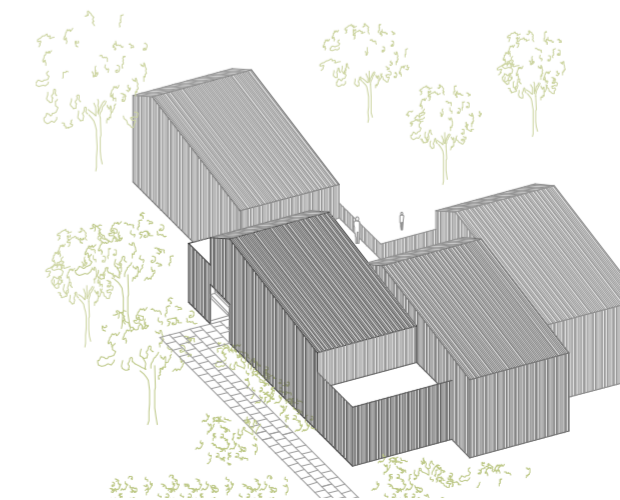
Sníð A



Sníð B



Útlit norðaustur



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 Finnþógi 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 252m² og kemur það fram á útdrætti úr gildandi deiliskipulagi á uppdrætti. Mjög skýrt

kemur fram að fyrirhugað er að byggja 600m² 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 unglunga 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

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.*“

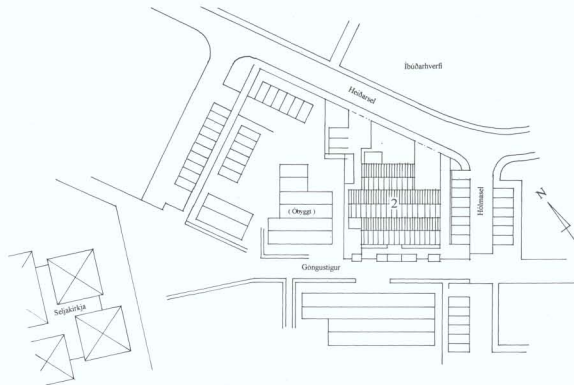
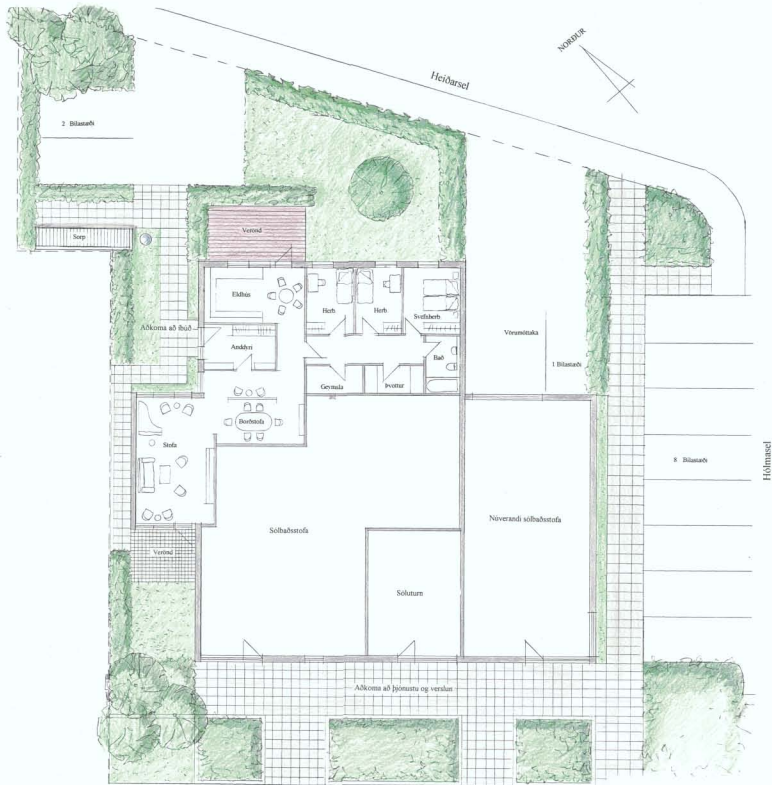
Ábending um að jarðvegur geti verið mengaður er fín og mun því vera komið áfram til byggingarfulltrúa og framkvæmdaraðila að hugsanlega þurfi að gera einhverjar varúðarráðstafanir vegna þess.

NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.



Afstöðumynd
Mkv 1:500

| | |
|--------------------------|---------|
| Skjalnúmer | 4 4777 |
| Samþykkt í skipulagsráði | 5.07.96 |
| Samþykkt í borgarráði | 9.07.96 |
| Samþykkt í borgingjun | |

318/96 Hólmaset 2, freyri Landshótel
1014 Lauf frá að nýju loft Magnús Magnússon, dags. 04.06.96, verðandi gætt
4.917.7 í vörðun- og þjónustuhúsi að Hólmaseti 2. Einnig lagt frá uppdr.
arkitektar Arkform, dags. 1. júlí 1996.
Sambúðir

Grunnmynd
Mkv. 1:100

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|-----|
| | 6 Drottungu 63 105 Reykjavík Arkitektastofa Sími 002 1110 Fax 002 1140 | Hólmaset 2 | |
| | Reinnám Vark nr. 968 Yfir Tölur nr. 00-00 Tökin Skv. nr. 1114/15, 1996 | Breytingartillaga | |
| Mál nr. 10/100-100 Mál nr. 100-100 | Damp Dags 000 00 Mkv. 1:100 og 1:500 | Dags 000 00 Dags 000 00 Vark nr. 000 Bls | Eks |



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 25. október 2019.

Mál nr. 85/2019

Mál nr. 92/2019

Mál nr. 96/2019

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kæru eiganda að Heiðarseli 15, Hagaseli 21 og Raufarseli 3 vegna samþykkt á breytingu á deiliskipulagi Seljahverfis fyrir lóðina Hagasel 23 sem samþykkt var þann 21. ágúst 2019 í skipulags- og samgönguráði og staðfest í borgarráði þann 29. ágúst 2019. Breytingin var birt í B- deild Stjórnartíðinda 18. október 2019.

Með tölvupósti dags. 9. september 2019, framsendi úrskurðarnefndin kæru nr. 85/2019, þann 18. september sendi úrskurðarnefndin kæru nr. 92/2019 og að síðustu sendi nefndin þann 23. september 2019 kæru nr. 96/2019. Úrskurðarnefndin fór þess jafnframt á leit við skipulagsyfirkvöld að þau lýstu viðhorfum sínum til kærunnar og léti úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins.

Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Málavextir

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er breyting á deiliskipulagi Seljahverfi, samþykkt í borgarráði 9. ágúst 1988. Hin kærða breyting á deiliskipulagi Seljahverfi, vegna Hagasels 23 var samþykkt að auglýsa sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, á fundi skipulags og samgönguráðs þann 19. desember 2018. Í breytingunni fólst m.a. hækka nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,32 (eingöngu A- rými) í 0,42 (A og B- rými) þannig að heimila byggingu 600fm² íbúðakjarna, á tveimur hæðum, fyrir 8 íbúðir. Íbúðirnar falla undir búsetuúrræði velferðars og Félagsbústaða og er ein íbúðin ætluð sem starfsmannaíbúð.

Borgarráð samþykkti erindið til auglýsingar á fundi sínum 7. febrúar 2019. Málið var í auglýsingu frá 26. febrúar 2019 til 16. apríl 2019. Einnig voru send bréf til nánasta umhverfis til upplýsinga að tillaga að breytingu væri komin í auglýsingu. All margar athugasemdir bárust. Tillagan að breytingunni var lögð fram á ný fyrir skipulags- og samgönguráð þann 21. ágúst 2019 og samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 27. júní 2019.

Borgarráð samþykkti afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs á fundi sínum þann 29. ágúst 2019. Breytingin var birt í B- deild Stjórnartíðinda 18. október 2019.

Kröfugerð:

Kröfur kæranda koma fram í kæru. Kærandi gerir þá kröfu að felld verði úr gildi sú ákvörðun borgarráðs frá 29. ágúst 2019, sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 18. október 2019, að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Seljahverfis.

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hin kærða samþykkt skiplags- og samgönguráðs verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnisýslulaga nr. 37/1993.

Álit Reykjavíkurborgar

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”. Frá upphafi deiliskipulags Seljahverfis sem samþykkt var 1988 hefur svæðið/lóðin verið sýnd sem verslunar- og þjónustulóð.

Kærendur telja að það hefði átt að fara fram grenndarkynning. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, skal fara með breytingu á deiliskipulagi eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða sbr. 41. gr. skipulagslaga, með því fráviki að ekki er skylt að taka saman lýsingu skv. 1. mgr. 40. gr. laganna. Sú undantekning er gerð í 2. mgr. 43. gr. sömu laga að telji sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi deiliskipulagi, sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. ákvæðisins, skuli fara fram grenndarkynning. Grenndarkynning er því undantekning frá meginreglunni. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vîkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Er sambærilegt ákvæði að finna í gr. 5.8.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en jafnframt er þar tilgreint að meta skuli hvort um fordæmisgefandi breytingu sé að ræða eða breytingu er varði almannahagsmuni. Deiliskipulagstillaga sú sem hér um ræðir sætti auglýsingulíkt og segir í 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í borgarráði 19. mars 2015. Talið var að ekki hafi verið skilyrði til að grenndarkynna skipulagstillöguna sem óverulega deiliskipulagsbreytingu skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga og var breytingartillagan auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga.

Kærendur telja að deiliskipulagsbreytingin muni hafa neikvæð áhrif á umhverfið og þar með grenndarhagsmuni kæranda og að eign kæranda verði skert umfram það sem kærendur hefðu mátt vænta við kaup á byggingarrétti á lóð sinni. Kærendur telja að með þessu sé verið að skerða eignarréttindi og það án heimildar.

Telji kærandi að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Kærandi telur að ekki hafi verið nægjanlegt samráð við nágretta og hagsmunaaðila á svæðinu. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43 sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveða á um í skipulagslögum

og stjórnslöðum nr. 37/1993. Hagsmunaaðilar og nágrennar voru upplýstir með bréfi dags. 25. mars 2019 og annað bréf 1. apríl, um að auglýsing hafi birst í Fréttablaðinu og Lögbirtingarblaðinu þann 26. febrúar 2019 og voru þeir sem töldu sig eiga hagsmuna að gæta voru hvattir til að kynna sér tillögurnar, þar á meðal kæranda. Einnig var með bréfi dags. 1. apríl vakin athygli á að athugasemdarfrestur væri framlengdur til 16. apríl 2019. Eru þessar bréfasendingar eru umfram lagalega tilkynningarskyldu sveitarfélaga eins og hún er skilgreind í skipulagslögum. Málsmeðferðin hafi uppfyllt gr. 5.8.5.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Hér hefur verið stiklað á helstu atriðum sem komu fram í kærnum þeim sem hér eru til umfjöllunar, vísað er til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. júní 2019 við þeim atriðum sem eru ekki svarað hér.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds krefst Reykjavíkurborg þess að kröfu kæranda í máli þessu verði hafnað.

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveða á um í skipulagslögum og stjórnslöðum nr. 37/1993.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur

Meðfylgjandi:

1. *Útrentun úr erindreka.*
2. *Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. júní 2019.*
3. *Útsend bréf til hagsmunaaðila dag. 25. mars og 1. apríl 2019*
4. *Nafnalisti fyrir útsendu bréfin 25. mars 2019*