

Smáhýsi fyrir skjólstæðinga velferðarsviðs



Kynning á skipulagsferli

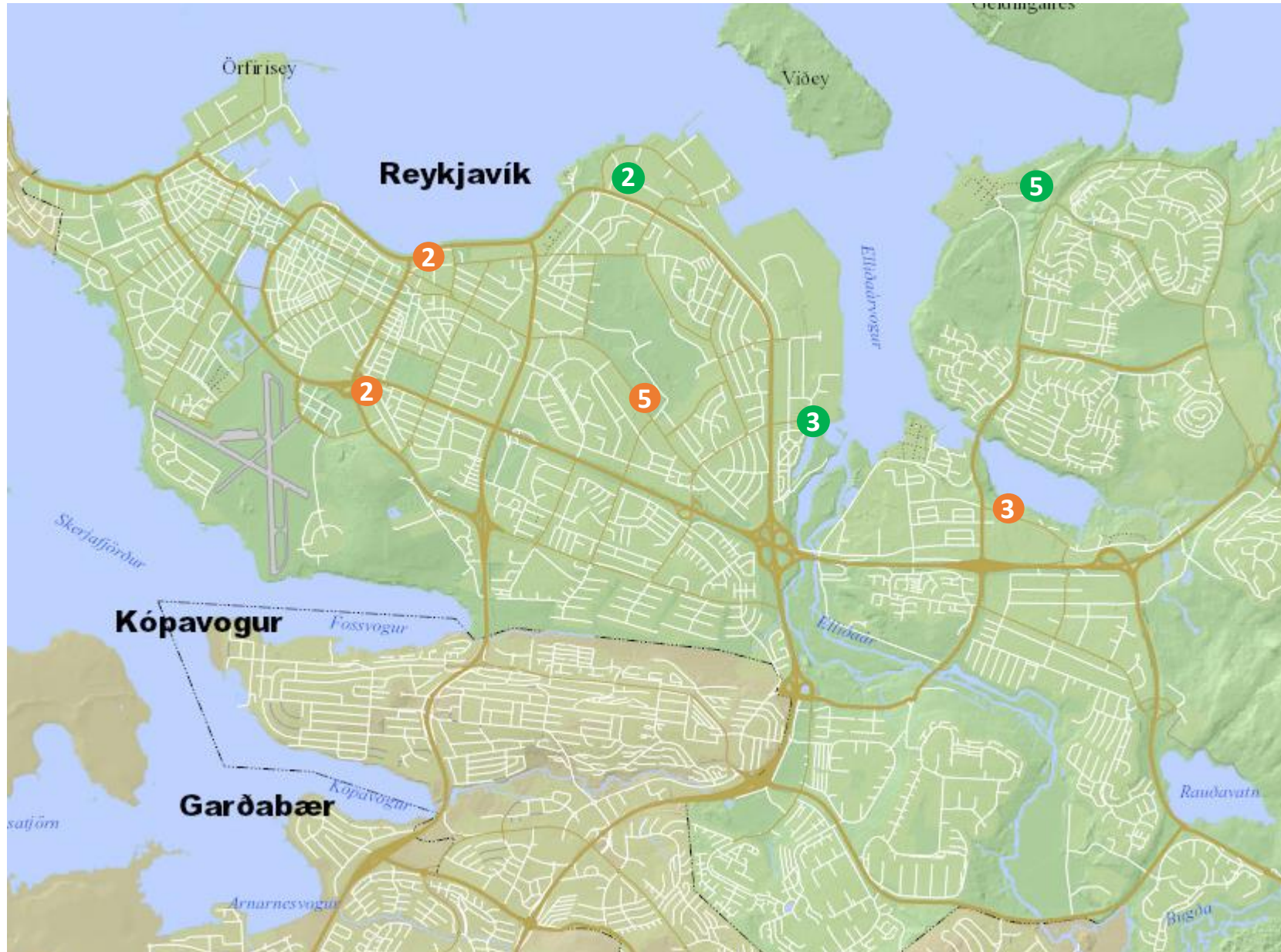
Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnisstjóri skipulagsfulltrúa



Smáhýsi fyrir skjólstaðinga velferðarsviðs

Kynning á skipulagsferli

Mannréttinda-, nýsköpunar- og lýðræðisráð
28. maí 2020



Staðan í dag

- 10 Skipulagsferli lokið
- 12 Skipulag í vinnslu

SKIPULAGSFERLIÐ - *Hvernig er staðið að kynningum?*

Í flestum tilfellum er í gildi deiliskipulag sem þarf að breyta áður en sótt er um byggingarleyfi.

Tvær leiðir:

Deiliskipulag í gildi:

Breyta þarf deiliskipulaginu til að skilgreina heimildir fyrir smáhýsi (lóð, byggingarreit, byggingarmagn o.fl.)

- Sex vikna auglýsing: Kallað eftir athugasemdum, opin öllum.
- Unnið úr athugasemdum *áður en endanleg afstaða er tekin.* (Tillagan tekur mögulega breytingum vegna athugasemda.)
- Svör við athugasemdum lögð fyrir kjörna fulltrúa til samþykktar.
- Sækja þarf um byggingarleyfi þegar tillagan hefur tekið gildi. (Þá þarf ekki að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina þar sem heimildir eru skýrt skilgreindar í deiliskipulaginu.)

Ekkert deiliskipulag í gildi:

Ekki þarf að vinna nýtt deiliskipulag en sækja þarf um byggingarleyfi. Ef svæðið er borgarland þarf að sækja um stofnun nýrrar lóðar fyrir smáhýsin.

- Fjögurra vikna grenndarkynning ef tillagan telst hafa grenndaráhrif er varða aðra en Reykjavíkurborg og umsækjanda. Send eru bréf til helstu hagsmunaaðila (Oftast þeir lóðarhafar sem næst eru.)
- Unnið úr athugasemdum *áður en endanleg afstaða er tekin.* (Tillagan tekur mögulega breytingum vegna athugasemda.)
- Svör við athugasemdum lögð fyrir kjörna fulltrúa til samþykktar

Ekki er fjallað sérstaklega um tilvonandi íbúa smáhýsanna í skipulagstillögum og kynningargögnum. Í auglýstum gögnum kemur aðeins fram:

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína.

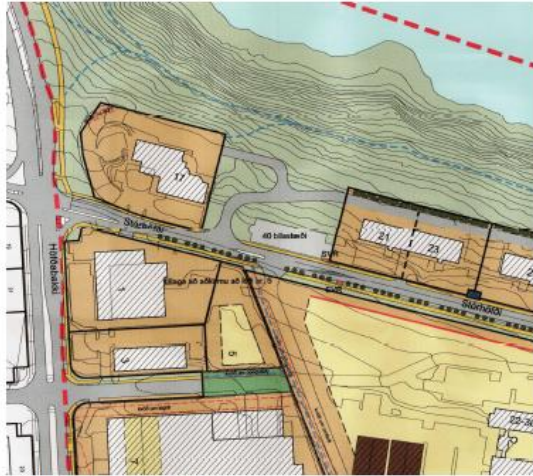
Fjöldi athugasemda sem berast á auglýsingartíma fjalla þó um íbúana. USK svarar spurningum um einstaklinga, *Húsnæði-Fyrst*-stefnuna, þjónustu, eftirlit o.þ.h. með aðstoð VEL. Vegna persónuverndar er aðeins fjallað almennt um íbúa í svörum.

Þegar svör við athugasemdum hafa verið samþykkt eru þau send til allra bréfaritara.

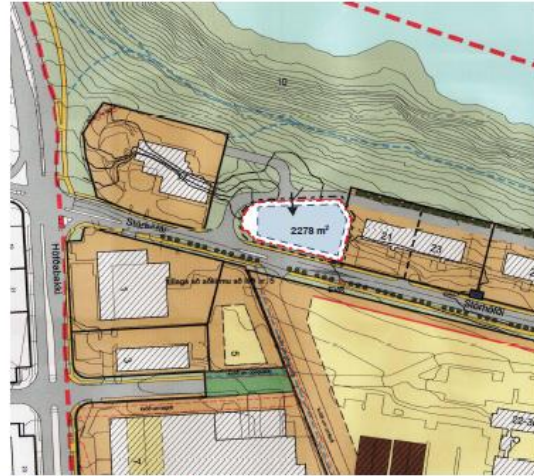
Breytingar á deiliskipulagi vegna smáhýsa teljast til minni háttar deiliskipulagsbreytinga. Ekki eru haldnir opnir íbúafundir um slíkar breytingar.



BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, VEGNA SMÁHÝSA



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000

ALMENNIR SKILMÁLAR
Sjá nánar gildandi deiliskipulag Ártúnshöfði - Eystrí, samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002.

SÉRSKILMÁLAR
Ný lóð við Stórhöfða. Gert er ráð fyrir allt að 3 smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35m² að stærri en auk þess er heimilt að gera stúppi fyrir innngöngum. Hámarkshað húsa er 3,5 m frá gólfkóta. Gólfhóð húsansna verður í u.þ.b. sama plani og aðlöggjandi umhverfi. Nýtingarvæðing er 0,1. Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstaðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsölu og sórtúku stöðvæði. Sjá leiðbeiningu uppröðun á skýringarupprátt.

Görða skal lóðina af á vestur og suðurhlé til að veita skjól frá umferð. Gera skal grein fyrir hjólvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hjólstíg verði innan marka sem hefur áhrif á umhverfið og samkvæmt reglugerð. Ef hjólstíg fer yfir LAeq = 65 dB við húshöndur gildir hjólvistarstærðin lST 45:2016 í stað viðmörkunmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724:2005, 1. mgr. 5. gr.). Heimilt er að reisa hjólvæg eða hjólmín meðfram lóðarmörkum ef þarf.

Svæðið liggur í hálta frá Stórhöfða nýrri í átt til norðurs. Hallinn er mestur austast á lóðinni en minnstur meðfram götum þveimur sem umlyka svæðið. Heimilt er að nota landið innan lóðarmarka til að skapa göðan grunn fyrir húsin. Gera skal ráð fyrir þjám til að skjula frá vindum en útsjón er mikið til norðurs. Sónarskipti verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega þröngt.

Gera skal ráð fyrir þjám og gróbrí við hönnun reitsins. Frágangur verður snyrtilegur og hefur íbúðarhúsnáð, með heilugðum gangstígum og grasblóttum. Aðgengi gangandi, hjólandi og ástandi skal vera greitt inn á lóðina. Huga skal á þvingu við lóðina og innan hennar.

LYSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á viðkomu stöðum í borginni sem búsetuáætlunin á lóðinni sýnir. Hættu er að koma fyrir þremur smáhýsum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varnargætt notkun á lóðinni. Við breytinguna verður til ný lóð sem verður 2278 m² að flatarmáli.

Görður er fyrirvarð um kvæð vegna lagna á lóðinni.



Ur Abalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- SKYRINGAR:**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - - - Lóðarmörk innan deiliskipulagsbreytingar
 - Byggingareltur
 - Aðkoma ákandi inn á lóð
 - Smáhýsi
 - Göfing
 - Gróður
 - Tré við götu
 - Gönguleiðir

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 athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Eva Huld Fríðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@estika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@estika.is

Telknistofan Stíka ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

ÁRTÚNSHÖFÐI - EYSTRÍ, vegna smáhýsa Breyting á deiliskipulagi, ný lóð við Stórhöfða	
Mætkv. í A2 1:2000/1:1000/1:10000	Telkn. EHF/MDG Dag. 21.febrúar 2020
RVK_AH_D_002	Útgáfa 1



YFIRLITSMYND GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:10.000 samþykkt í Borgarráði 2.júlí 2002



SKYRINGARUPPRÁTTUR 1:1000 tilgáa að fyrirkomulagi húsa, göfingar og sorpgæmslu

GREINARGERÐ

AFMÖKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Svæðið sem um ræðir er norðan megin við göttuna Stórhöfða og á milli lóðanna Stórhöfði 21 og Stórhöfði 17. Aðkoma frá Stórhöfða að norðurlutu bygginganna stöðvæði megin við, umlytur svæðið vestan megin og norðan megin. Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð.

ABALSIPULAG

Eftir af grunnmarkmiðum Abalskipulags Reykjavíkur (AR 2030) er húsnæði fyrir alla í kaflinum Borg fyrir fólk kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur þróunarsvæði p-B3 og mótisvæði (M4b) í AR 2030: „p-B3 Höfða-Vogur, Mótisvæði (M4b). Fyrst og fremst gert ráð fyrir nýmstírkæm verumum, heildsólum og skrifstofum. Letur lönaður og verkstaði eru leyfð. Að öllu öðru er ekki gert ráð fyrir gæðum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Gera skal grein fyrir nýjum matvæðumvernum í deiliskipulagi.“ Í abalskipulagi kemur einnig fram að svæði innan svokallaðra meginþema eru nefnd M1 og M2. Þau mynda, ásamt svæðum M3 og M4, þróunarsvæði Orlyfney-Keldur. Á svæðum meztum M4 er að öllu öðru ekki gert ráð fyrir búsetuáætlun, gæðum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi.



LÖFTMYND tekin 17/7/2018 (Borgarvetts) 1:1000



SNÍÐ 1:500