

Laugardalur – austurhluti

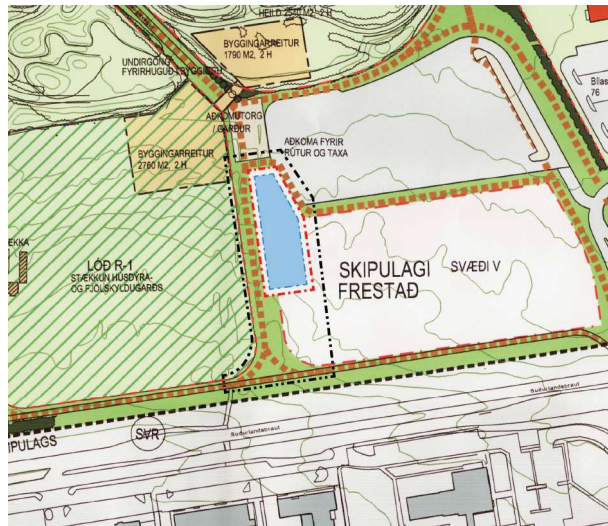
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna smáhýsa

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulaginu "Laugardalur - austurhluti" vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 5 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. janúar 2020.



AR 2010-2030



Auglýst tillaga: Upplýsingar dags. 28.1.2020

Tillagan var auglýst frá 4. júní 2021 til og með 16. júlí 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Ingunn Anna Jónsdóttir dags. 4. júní 2021
2. Anna Heiða Gunnarsdóttir dags. 6. júní 2021
3. Margrét Jóhanna Jóhannsdóttir dags. 15. júní 2021
4. Friðjón Sigurðarson f.h. Reita fasteignafélags hf. dags. 5. júlí 2021
5. Frímann Ari Ferdinandsson fh. ÍBR ítrekun, dags. 13. júlí 2021
6. Katrín Þóra Jónsdóttir dags. 15. júlí. 2021
7. Ásta Lovísa Jónsdóttir dags. 15. júlí 2021
8. Sigurjón Geirsson Arnarson dags. 15. júlí 2021
9. Agnes Ársælsdóttir og Brynjar Jóhannesson stuðningsyfirlýsing dags. 15. júlí 2021
10. Lára Óskarsdóttir dags. 15. júlí 2021
11. Guðmundur Páll Ólafsson dags. 15. júlí 2021
12. Jón Ágúst Eiríksson dags. 15. júlí 2021
13. Elísabet Magnúsdóttir dags. 15. júlí 2021
14. Nína Björk Oddsdóttir dags. 15. júlí 2021
15. Kolbrún Ýr Sigurðardóttir dags. 15. júlí 2021
16. Jón Hafsteinn Jóhannsson dags. 15. júlí 2021
17. Unnur Lárusdóttir dags. 15. júlí 2021
18. Oddný Tracey Pétursdóttir dags. 15. júlí 2021
19. Benedikt Þór Jóhannsson dags. 15. júlí 2021



20. Sigurður Sigurðsson dags. 15. júlí 2021
21. Hildur Svavarsdóttir dags. 15. júlí 2021
22. María Hreinsdóttir og fjölskylda dags. 15. júlí 2021
23. Bríet Ósk Guðrúnardóttir og Markús Hauksson dags. 15. júlí 2021
24. Þórir Helgason dags. 16. júlí 2021
25. Sigrún Böðvarsdóttir dags. 16. júlí 2021
26. Sigurður Schram dags. 16. júlí 2021
27. Egill Héðinn Bragason dags. 16. júlí 2021
28. Íbúasamtök Laugardals dags. 16. júlí 2021
29. Ragnheiður Ármannsdóttir dags. 16. júlí 2021

Tillagan sem um ræðir var fyrst auglýst frá 4. mars 2020 til og með 29. apríl 2020, en frestur til að skila inn athugasemdum var framlengdur til 3. júní 2020. Skipulagsfulltrúi svaraði þeim athugasemdum sem bárust á auglýsingartíma og voru svör send út til bréfaritara. Tillagan var endrauglýst í óbreyttri mynd frá 4. júní 2021 til og með 16. júlí 2021 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar um formgalla.

Eftirfarandi er samantekt á þeim athugasemdum sem bárust við endrauglýsingu og svör skipulagsfulltrúa við þeim. Athugasemdunum hefur verið skipt í eftirfarandi flokka og verður svarað í þeirri röð sem hér segir:

1. Athugasemdir varðandi landnotkun: Laugardalur sem útivistarsvæði
2. Athugasemdir vegna búsetuúrræða velferðarsviðs, öryggis og tilvonandi íbúa
3. Aðrar athugasemdir

1. Landnotkun: Laugardalur sem útivistarsvæði

Fjöldi bréfaritara bendir á að svæðið sé útivistarsvæði og eigi að vera það áfram. Það sé löngu kominn tími á að skilgreina Laugardalinn sem eina skipulagsheild og skorað er á Reykjavíkurborg að setja sér heilstæða stefnu í þessum málum í samráði við íbúa, íþróttafélög og skóla á svæðinu. Laugardalurinn skuli eingöngu vera fyrir mannvirki sem nýtast borgarbúum hverfisins og höfuðborgarinnar í heild til íþróttaiðkunar og heilsubóta og fyrir íþróttafélög í hverfinu.

Þótt tekið sé fram í tillögunni að *“ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni”* sé ljóst að framkvæmdunum fylgi talsvert rask og að verið sé að gera varanlegar breytingar (svo sem frárænnis- og raflagnir). Verði smáhýsum komið fyrir á þessum stað óttast íbúar að komið sé fordæmi fyrir íbúðarbyggð í Laugardal og að innan 10 ára verði risin þar byggð.

Óviðeigandi sé að blanda málaflokkinum um búsetuúrræði heimilislausa inn í áralanga deilu um hvað eigi að gera við þennan reit. Verkefnið sem slíkt sé falleg hugsjón en umgjörðin illa unnin, og áformin lítið kynnt fyrir íbúum. Íbúar eigi að hafa rétt á að kjósa um breytingar á skipulagi í Laugardalnum.

Íbúasamtök Laugardals telja kynningu á deiliskipulagsbreytingu í austurhluta Laugardals, án opins samráðs, ekki vera í anda íbúalýðræðis og ítrekar ósk sína um opinn kynningarfund um málið fyrir íbúa. Vísað er til skilgreiningar aðalskipulags á *Opnum svæðum* (OP) og skilgreiningu Laugardals sérstaklega, en þar segir m.a.: *„Laugardalur er einn af mikilvægustu borgargörðunum innan þéttbýlis. Fjölbreytt íþrótt- og afþreyingaraðstaða einkennir svæðið sem byggst hefur upp á þónokkrum tíma. Meginstefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar og afþreyingaraðstöðu sem nú er að finna á svæðinu.“* Standa beri vörð um gildi Laugardals sem græns og mikilvægs útivistarsvæðis fyrir alla.

Þá sé útlitsmengun af núverandi malarbílastæðum og óskað eftir að þau verði fjarlægð.

Svar:

Tekið er undir mikilvægi Laugardals sem opið grænt útivistarsvæði í borginni, enda er hann skilgreindur sem borgargarður í aðalskipulagi. Einnig er tekið undir að tímabært sé að endurskoða skipulag Laugardals sem heild og marka skýra stefnu fyrir hann til framtíðar með áherslu á að efla Laugardal sem lykilsvæði fyrir íþróttastarf og annað þess háttar. Sú vinna er framundan og verður unnin í samráði við skóla, íþróttafélög, íbúa og aðra hagsmunaaðila á svæðinu.

Frá því að breytingartillagan var síðast auglýst hefur tekið gildi aðalskipulagsbreyting þar sem skerpt er á landnotkunarheimildum er varða staðsetningu sértækra búsetuúrræða í borginni. Markmiðið var að skapa aukinn sveigjanleika svo mögulegt sé að staðsetja ný úrræði á flestum landnotkunarsvæðum (svo sem miðsvæðum, hafnarsvæðum og opnum svæðum) eftir því se þörf krefur hverju sinni, með eins skjóttum hætti og kostur er. Nánari upplýsingar um aðalskipulagsbreytinguna er að finna á www.adalskipulag.is.

Eins og fram kemur í skilmálum deiliskipulagstillögunnar er ekki gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á nýrri lóð og eru smáhýsin víkjandi fyrir öðrum áformum. Skipulagsfulltrúi vill undirstrika að smáhýsin eru tímabundin lausn á brýnum húsnæðisvanda. Þau eru ekki fordæmisgefandi fyrir almenna íbúðarbyggð á deiliskipulagssvæðinu og hafa ekki áhrif á önnur áform á svæðinu eða heildarskipulag og stefnu fyrir Laugardal til framtíðar. Um er að ræða færanleg mannvirki þótt vissulega þurfi að fara í framkvæmdir vegna vatns, fráveitu og rafmagns.

Stjórn ÍL óskaði eftir að haldinn yrði opinn fundur um tillöguna fyrir íbúa Laugardals. Það var afstaða skipulagsfulltrúa að eðli og umfang tillögunnar gæfi ekki tilefni til að halda opinn íbúafund, enda um að ræða tímabundið fyrirkomulag á mjög afmörkuðu svæði. Skipulagsfulltrúi bauð þó fulltrúum ÍL að mæta á fund á Höfðatorgi í þeim tilgangi að heyra frekari sjónarmið íbúa, svara spurningum þeirra og upplýsa nánar um þau atriði tillögunnar sem höfðu þótt óljós. Fundur var haldinn þann 26. maí 2020. Viðstaddir voru fulltrúar Íbúasamtaka Laugardals, hér á meðal formaður, og fulltrúar umhverfis- og skipulagssviðs og velferðarsviðs. Skipulagsfulltrúi metur breytinguna enn sem svo að ekki sé tilefni til að halda opinn íbúafund um tillöguna.

Tilgangur auglýsingartímans er að kalla eftir athugasemdum frá hagsmunaaðilum og borgarbúum. Allir hafa því möguleika á að koma sínum sjónarmiðum og/eða frekari upplýsingum á framfæri í ferlinu. Unnið er úr athugasemdum áður en endanleg afstaða er tekin til breytingartillögunnar.

Tekið er undir að núverandi notkun og ásýnd svæðisins sem um ræðir, þ.e. malarvegur þar sem mörgum stórum bílum er lagt, sé óskemmtileg og eigi ekki heima á þessum stað. Þessi bílastæði eru ekki formlega fest í sessi/samþykkt og eðlilegt að þau víki.

2. Athugasemdir varðandi búsetuúrræði velferðarsviðs, öryggi og tilvonandi íbúa

Fjöldi bréfaritara lýsir yfir efasemdum um að blanda saman búsetu fólks sem á við fíknivanda að stríða og útivistar- og íþróttasvæði fyrir almenning. Fjölskyldu- og húsdýragarðurinn sé einn helsti viðkomu staður barna í Reykjavík og ekki yrði hægt að tryggja öryggi barna og ungmenna sem fara um svæðið. Spurt er hvort ekki megi auka þjónustu við fólk með fíknivanda í borginni með öðrum hætti en að staðsetja það í óvörðum smáhýsum í Laugardal.

Stjórn ÍBR gerir athugasemd við tillöguna og telur hana ekki til þess fallna að bæta ímynd Laugardals, þótt tímabundin sé. Laugardalurinn skuli nýttur til íþróttastarfs og annarrar starfsemi sem þar er fyrir. Stjórnin hafi fullan skilning á því að finna þurfi húsunum stað og að það sé ekki einfalt verkefni. Ekki sé þó góð niðurstaða að staðsetja húsinn þar sem börn og ungmenni eiga mikið erindi. Hætta sé á því að þeim finnist návígið við tilvonandi íbúa óþægilegt og veigri sér jafnvel við að fara ein um dalinn.

Þá sé reynslan af öðrum búsetuúrræðum, m.a. við Fiskilóð á Granda og í Gufunesi, ekki góð.

Óskað er eftir frekari rökstuðningi fyrir þessari staðsetningu umfram aðrar í borginni. Bréfaritarar leggja m.a. til að koma smáhýsunum frekar fyrir í Skeifunni, við Laugarnesið, Borgartún 41, á lóð Suðurlandsbrautar 76 og á lóð Listaháskólans.

Svar:

Smáhýsin eru hluti af þjónustukeðju „Húsnæði fyrst“-hugmyndafræðinnar fyrir heimilislauða einstaklinga með miklar og flóknar þjónustuþarfir (HMFÞ) hjá Reykjavíkurborg. Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar (VoR-teymið) er hluti af „Húsnæði fyrst“-þjónustu Reykjavíkurborgar og með það meginmarkmið að miðla aðgengi að þjónustu sem notandi þarf til að ná markmiðum/þörfum sínum. Þeir sem fá úthlutað í smáhýsi eru í virkri þjónustu VoR-teymisins, en það er eitt af skilyrðum þess að fá úthlutað smáhýsi.

Með „Húsnæði fyrst“ leiðinni er reynt að mæta óskum íbúa varðandi staðsetningu húsnæðis. Úthlutun í smáhýsi veitir íbúum tækifæri á því að lifa sínu lífi innan veggja heimilis síns. Með því að koma upp smáhýsum er verið að stuðla að öruggu húsnæði fyrir einstaklinga með fjölpættan vanda. Því fylgir að þeir hafa greiðari aðgang að þjónustu og stuðningi ásamt auðveldara aðgengi að skjólstæðingum fyrir starfsmenn málaflokksins. Grundvallarmunurinn felst í því að allan daginn hafa einstaklingar öruggt skjól í stað þess að hafa aðgang að neyðargistingu nótt eftir nótt.

Forstöðumaður verður yfir öllum smáhýsum og veitir íbúum viðeigandi stuðning ásamt starfsmönnum VoR-teymisins. Forstöðumaður gerir þjónustu- og búsetusamning við hvern og einn íbúa auk þess sem gerð verður einstaklingsbundin þjónustuáætlun við þá sem þess þurfa. Íbúar hafa félagsráðgjafa hjá Þjónustumiðstöð sem aðstoðar þá eftir bestu getu, auk þess sem þeir fá stuðning frá Vettvangs- og Ráðgjafarteymi borgarinnar. Eftir að einstaklingur fær úthlutað í smáhýsi skrifar hann undir þjónustusamning og meðfylgjandi húsreglur. Forstöðumaður mun tryggja hreinlæti og þrífnað við smáhýsin.

Búsetulausnin við Fiskislóð á Granda var sett upp árið 2008, þ.e. löngu áður en velferðarsvið þróaði þá umfangsmiklu þjónustu og þann stuðning sem nú er við íbúana. Það er nýlegt að smáhýsin við Fiskislóð heyrir undir VoR-teymið og því nýtt að íbúar þeirra séu í virkri þjónustu VoR-teymisins. VoR-teymið hefur lagt kapp á að ná meðferðarsambandi við þá sem þar búa og styðja þá í búsetu. Þjónustan við íbúa smáhýsanna verður þróuð og endurskoðuð eftir þörfum og aðstæðum.

Ekki er vitað um félagsleg tengsl tilvonandi íbúa smáhýsa. Eftir að einstaklingur fær úthlutað í smáhýsi skrifar hann undir þjónustusamning og meðfylgjandi húsreglur. Þar kemur meðal annars fram að gestir séu á ábyrgð íbúa svo ef til þess kemur að húsreglur verði brotnar ber forstöðumanni smáhýsa að veita íbúa áminningu. Út frá þessari áminningu er leitast við að auka stuðning / breyta stuðningi til að aðstoða íbúa við að fylgja settum húsreglum. Á dagvinnutíma starfa starfsmenn VoR-teymisins og eiga allir íbúar sinn tengilið þar. Komi til þess að íbúi þurfi stuðning við að setja gestum sínum mörk styðja tengiliðir þeirra við vinnslu þeirra mála ef íbúi óskar eftir. Ef óboðna gesti ber að garði sem virða ekki húsreglur (eða beiðni íbúa og stuðningur starfsfólks er fullreynður) er kallað til aðstoðar frá lögreglu líkt og gert yrði í sambærilegum atvikum utan hins félagslega kerfis.

Leitast er við að staðsetja smáhýsi í nálægð við almenningssamgöngur og helstu nærþjónustu. Gott aðgengi þarf að vera fyrir losunarbíla og neyðarakstur og æskilegt er að húsin séu ekki í miðri skilgreindri íbúðarbyggð. Vandasamt hefur reynst að finna staðsetningar sem uppfylla mikilvægustu forsendur. Skipulagsfulltrúi hefur verið opinn fyrir tillögum að staðsetningum sem uppfylla flest skilyrðin og eru á borgarlandi. Tekið er fram að allir borgarhlutar eru – og hafa verið – til skoðunar.

3. Aðrar athugasemdir

Reitir fasteignafélag

Reitir fasteignafélag gerir alvarlegar athugasemdir við tillöguna í heild sinni. Hún sé til þess fallin að hafa veruleg og neikvæð áhrif á uppbyggingaráform Reita á lóð nr. 34 við Suðurlandsbraut (Orkureit). Ekkert samráð hafi farið fram og athugasemdum sem sendar voru inn við fyrri auglýsingu hafi ekki verið svarað. Neikvæð áhrif

séu ekki eingöngu fjárhagsleg heldur varði gæði íbúða, öruggar og barnvænar gönguleiðir og öruggt og aðlaðandi umhverfi. Smáhýsin myndu setja fyrirhugaða örugga göngutengingu yfir í Laugardalinn í uppnám og hafa áhrif á sölumöguleika íbúða á reitnum. Tillögunni fylgi engar nánari upplýsingar um hvaða skjólstaðingar munu búa í smáhýsunum og orðalag sé óljóst hvað tímamörk varðar. Breyting á gildandi deiliskipulagi bendi til þess að um varanlega lausn sé að ræða.

Reitir áskilja sér rétt til að endurskoða uppbyggingaráform sín á Orkureitnum ef tillagan nær fram að ganga. Borgin væri að vinna gegn eigin stefnu um þéttingu byggðar meðfram þróunarás með því að stuðla að því að Reitir falli frá áformum á Orkureit.

Jákvæð athugasemd

Skipulagsfulltrúa barst athugasemd frá íbúum hverfisins sem lýsa yfir stuðningi við smáhýsabyggð í Laugardalnum og aukin félagsleg úrræði í hverfinu.

Svar:

Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem bárust við fyrri auglýsingu voru send bréfariturum, m.a. Reitum fasteignafélagi hf.

Eins og fram hefur komið hér að framan er staðsetning smáhýsa í Laugardal tímabundin og víkjandi fyrir öðrum áformum. Breytingar á deiliskipulagsáætlunum eru í eðli sínu ekki tímabundnar, ekki frekar en útgefið byggingarleyfi. Það er þó ekki heimilt að setja upp hús eins og hér um ræðir án þess að hafa fyrir þau samþykktan byggingarreit í deiliskipulagi og byggingarleyfi.

Vegna persónuverndar verða nánari upplýsingar um tilvonandi íbúa ekki gefnar upp.

Telji eigandi fasteignarinnar 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 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.

Skipulagsfulltrúi þakkar fyrir allar athugasemdir.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt eins og hún er sett fram á uppdrætti Trípólí arkitekta, dags. 28.1.2020.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri