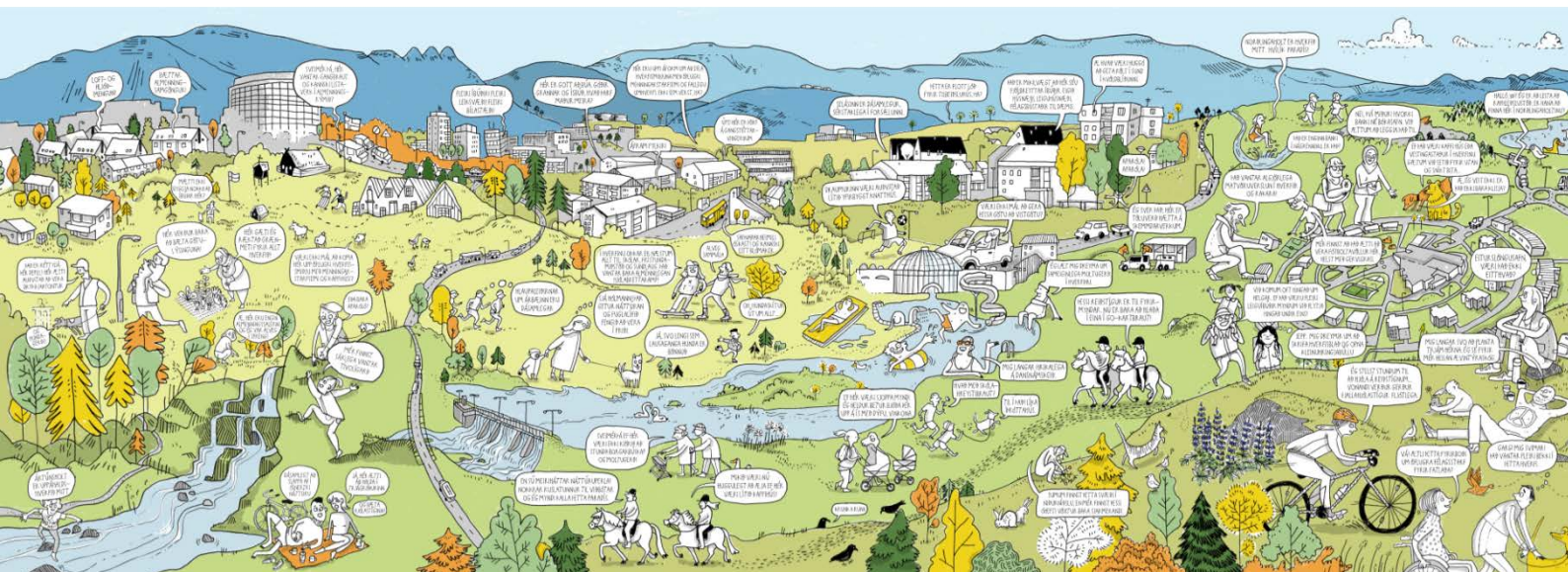


# Hverfisskipulag í Ártúnsholti, Árbæ og Selási



## Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdom og ábendingum eftir auglýsingu

Reykjavík 22. september 2019





## Efnisyfirlit

<b>Inngangur</b> .....	<b>2</b>
<b>Athugasemdir íbúa</b> .....	<b>2</b>
Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús.....	3
Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS .....	9
Fjölgun íbúða .....	12
Grenndarstöð við Streng .....	14
Stórbílastæði við Straum.....	14
Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng .....	15
Hljóðvist.....	15
Önnur atriði.....	16
<b>Ábendingar Skipulagsstofnunar</b> .....	<b>21</b>
Almennt um framsetningu stefnu og skilmála .....	21
Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG .....	22
Samræmi hverfisSKIPULAGstillagna við aðalskipulag .....	23
Afmörkun hverfisSKIPULAGSSVÆÐA.....	27
HverfisSKIPULAGSUPPRÆTTIR og skilmálamyndir í bók 2.....	29
Byggingar og framkvæmdaheimildir .....	31
Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir .....	32
Leiðbeiningar .....	39
Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisSKIPULAGSINS .....	41
Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir.....	43
Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS.....	44
Leyfisveitingar .....	45
Umhverfismat og vöktun .....	45
Breytingar á hverfisSKIPULAGI .....	47
<b>Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur</b> .....	<b>49</b>
Kyrrlát svæði.....	49
Hljóðvist.....	49
Fráveitukerfit.....	50
Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.....	50
Niðurrif bygginga.....	51
Borgarbúskapur.....	52
Leiðbeininar hverfisSKIPULAGS .....	52
<b>Ábendingar frá Veitum ohf</b> .....	<b>54</b>
Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja .....	54
HverfisSKIPULAG Ártúnsholti, 7.1.....	54
HverfisSKIPULAG Árbæ, 7.2. ....	55
HverfisSKIPULAG Selás, 7.3.....	56
Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar .....	56
Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna.....	56
Samráð .....	57

## Inngangur

Eftir samþykkt skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs voru tillögur að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási auglýstar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru kynntar í sex vikur, frá 2. febrúar 2019 til 17. mars 2019, á sýningu á Borgarbókasafninu í Árbæ auk þess sem þær voru aðgengilegar á vef borgarinnar á slóðunum <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu> og <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Kynning á sýningunni og öðrum viðburðum fór fram með kynningarbæklingi sem dreift var með fjölpósti Póstdreifingar á öll heimili í póstnúmerinu 110, að Bryggjuhverfinu undanskildu og þeim húsum sem afþakka fjölpóst. Að auki var hverfisSKIPULAGIð kynnt með auglýsingu í Fréttablaðinu, Árbæjarblaðinu og á RÚV og Bylgjunni. Einnig voru hengd upp kynningarplaköt á fjölmörgum stöðum í borgarhlutanum til að kynna sýninguna.

Til viðbótar voru haldnir kynningarfundir til að kynna efni tillagna og svara fyrirspurnum. Fjölmennur kynningarfundur var haldinn fimmtudaginn 7. febrúar í Árbæjarskóla sem rúmlega 100 manns sóttu. Auk þess voru sérstakir kynningarfundir á bókasafninu í Árbæ fyrir þá sem þess óskuðu, s.s. starfsfólk á Árbæjarsafni, Hollvinasamtök Elliðaárdalsins o.fl. Á vef hverfisSKIPULAGS og á sýningunni var hægt að nálgast sérstök eyðublöð fyrir athugasemdir við hverfisSKIPULAGIð. Á sýningunni voru íbúar hvattir til þess að nýta rétt sinn til athugasemda og nota til þess sérstök eyðublöð til að auðvelda úrvinnslu athugasemda.

Við lok kynningar, 17. mars, höfðu borist skriflegar athugasemdir frá allnokkrum íbúum og hagsmunaaðilum í borgarhlutanum, eins og sjá má fyrir neðan, auk ábendinga frá Skipulagsstofnun, Veitum og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir íbúa og svör við þeim og síðan gerð grein fyrir ábendingum opinberra stofnana og fyrirtækja.

## Athugasemdir íbúa

Alls bárust 53 skriflegar athugasemdir, þar af einn undirskritalisti með 102 undirskriftum. Nokkrir íbúar sendu inn fleiri en eina athugasemd við mismunandi málefnum. Samkvæmt greiningu á athugasemdum senda 34 einstaklinga inn athugasemdir auk undirskriftalistans en sömu aðilar skrifa sjálfstæðar athugasemdir og skrifa á undirskriftalistann. Til einföldunar má segja að það hafi borist 154 athugasemdir (102 undirskriftir undir undirskriftarlista meðtaldar) og af þeim vörðuðu 135 byggingu á fjölbýlishúsi við Birtingakvísl 3–9, sjá umfjöllun fyrir neðan.

### Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Aðilar sem skrifa saman undir bréf eru taldir saman.

Anna K. Karlsdóttir og Lárus F. Þórhallsson, Ágústa Kristófersdóttir og Óli Jón Jónsson, Árný Þórarinsdóttir og Ragnar Jónsson, Ásdís Sigurgestdóttir og Þórarinn Klemensson, Bryndís Björnsdóttir og Magni Sigurður Sigmarsson, Bryndís Magnúsdóttir og Björn H. Sigurðsson, Dána Hilmarsdóttir, Einar Guðberg Jónsson, Elísabet Jónsdóttir, Erla Rannveig Gunnlaugsdóttir og Pálmar Guðmundsson, Guðmundur H. Einarsson, Guðný Klara Kristjánsdóttir, Halldóra Sverrisdóttir, Hallur Steinar Jónsson og Jóhanna Valgerður Magnúsdóttir, Inga Lára Karlsdóttir og Jökull Úlfarsson, Ingibjörg Tómasdóttir, Jóhann P. Jónsson, Linda Björk, Lovísa Hallgrímsdóttir,



María Gísladóttir og Birgir Guðmundsson, Ólöf Guðný Valdimarsdóttir, Pálína Björnsdóttir, Ragnar W. Hallbergsson, Ragnheiður Valdimarsdóttir, Sigmundur Einarsson og Margrét I. Kjartansdóttir, Sigrún Hjartardóttir og Elvar Vilhjálmsson, Sigurður Ingvarsson og María Bjarnadóttir, Sigurgeir A. Jónsson, Snæbjörn Ingi Ingólfsson, Stefán Orri Stefánsson, Viktoría Áskelsdóttir, Þorgeir Björnsson og Vilhelmína Sigurðardóttir, Þorsteinn Sigurðsson, Þór Austmar.

Til viðbótar er undirskriftalisti með nöfnum 102 íbúa, sjá fyrir neðan.

Athugasemdir eru flokkaðar í kafla hér fyrir neðan eftir málefnum,, mikilvægi og/eða fjölda athugasemda. Þannig er það málefni sem mesta athygli fékk tekið fyrir og neðar þau sem færri gerðu athugasemdir við. Leitast er við að svara athugasemdum á málefnalegan hátt og ef margar athugasemdir varða sama málið er vísað í fyrra svar sem merkt er málefninu. Umfjöllun um athugasemdir íbúa og svör er skipt í eftirfarandi kafla:

- BIRTINGAKVÍSL 3–9 – FJÖLBÝLISHÚS
- KYNNINGAR- OG SAMRÁÐSFERLI HVERFISSKIPULAGS
- GRENNARSTÖÐ VIÐ STRENG
- FJÖLGUN ÍBÚDA
- STÓRBÍLASTÆDI VIÐ STRAUM
- DEILIBÍLAR OG RAFHLEDSLUSTÖÐVAR VIÐ STRENG
- HLJÓÐVIST
- ÖNNUR ATRIÐI

## Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús

Flestar athugasemdir (33 auk 102 undirskrifa undir undirskriftalista) bárust vegna tillögu um 8 íbúða hús við Birtingakvísl 3–9, en svæðið hefur fram að þessu verið opið svæði. 87% þeirra sem athugasemdir gera mótmæla byggingu fjölbýlishúss á þessum stað og skora á borgaryfirvöld að falla frá tillögunni. Athugasemdir íbúa um þessa tillögu eru flestar samhljóða og samræmdar og draga fram áhyggjur íbúa vegna fyrirhugaðs fjölbýlishúss. Helstu rök eru þau að verið sé að taka í burtu mikilvægt útivistarsvæði í miðju hverfinu sem sé mikið notað af börnum. Auk þess muni byggingin valda skuggavarpi og auka umferð á þéttbyggðu svæði og leiða til aukins bílastæðavanda sem er allnokkur á þessu svæði að sögn íbúa. Hér að neðan er birt bréfið sem fylgdi undirskriftalistanum ásamt undirskriftum en skv. ákvæðum persónuverndarlaga hefur verið strikað yfir viðkvæmar persónuupplýsingar eins og kennitölur, símanúmer og netföng.



**Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.**



Meðfylgjandi er undirskriftalisti íbúa Birtinga-, Bleikjukvíslar og annarra íbúa Ártúnsholts þar sem mótmælt er fyrirhuguðum byggingum á grænu svæði á milli Birtinga- og Bleikjukvíslar.


Meðfylgjandi:

Bréf íbúa til Borgaryfirvalda

Undirskriftarlisti íbúa

Bréf Reykjavíkurborgar frá árinu 2003 þar sem borgin viðurkennir að bílastæðum í Birtingakvísl sé ábótavant.

Ljósmyndir af lagningum bifreiða í Birtingakvísl áður en bílastæðum var fjölgað 2003. Ljósmyndir frá nóvember 2002.

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi
Mótt.	14. MAR. 2019
	sign
Skjaln.	Ábm.



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/Þinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Shann P. Gunnarsson	
Walter S. Steingrimsdóttir	
Einhardur Jónsson	
Katrín Klara Kristjónsdóttir	
Ragnheiður Valdimarsdóttir	
Þorgeir Björnsson	
Vilhelmina Jónsdóttir	
Þorgeir Þorgeirsson	
Magda Guðrún	
Wagner Tryggvason	
Sigurður Ari Lisksson	
Heiðis Karlsdóttir	
Honest H. Ólafsson	
Ólafur Jónsson	
Þórunn Jónsdóttir	
Ann Kristin Karkó	
Þorsteinn Sigurðsson	
SNRBOÖRN 2. IN WOLFSSON	
Ingólfur Einarsson	
Magda Svein	
Wagner Björnsson	
Bryndis Björnsdóttir	
Ólafur Kári	
Sigrún Ólafsson	
Margrét Klautanóð	
Brynja Ólafsson	
Birkir Björnsson	
Linda Björk	
Ólafur Kristjánsson	





Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/Þinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Samuðsson	
Ólafur W. Samuðsson	
Fuglþingur Þomasdóttir	
Kalína Björnsdóttir	
Guðmundur Árnason	
Þórunn H. Sigmundsson	
Þorvaldur Magnússon	
Halldór Snjóvarsson	
Arnór G. Guðnason	
Ólafur R. Sunnláungrd.	
Pálmar Guðmundsson	
Árnór Guðnason	
Asta Katrín Hannúsd.	
ASLAKSKJEFBOND	
Ólafur B. Sigurðsson	
Jón Árnór Magnússon	
Valgerður Þórunn Halsteinsd.	
Unnur A. Jónsdóttir	
Guðbjörg J. Elisdóttir	
Baldur Jón Kristjánsson	
Haraldur Árnórson	
Sigrún A. Guðnósd.	
Egill Guðnósd.	
Ólafur Óttósson dættir	
Heimir Jónsson	
Adalsteinur Sigmundsson	
Ólafur Guðnósson	
Ólafur Guðnósson	
Guðbjörg Sigmundsdóttir	







Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/pinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Jónatan Grétarsson	
Sparri Þinglínsson	
Audur Adalind	
Egumlangur V. Snelvass	
Hrefna Jensdóttir	
Anný Þórunnsdóttir	
Ragnur Jónsson	
Práca M.	
Diana Hilmarsdóttir	
Einar Ragnarsson	
Jóhull Úlfarsson	
Sigrún Arnfrídsdóttir	
ÞORSTEINN EINARSSON	
INGIBSÖRG HREIÐARSD.	
<hr/> Guðrún Beck _____ _____	



**Svar:**

Í athugasemdum sem bárust við tillögum að hverfisSKIPULAGI fyrir borgarhluta 7 Árbæ á tímabilinu 2. febrúar til 17. mars 2019 tjáðu fjölmargir íbúar (einkum í Ártúnsholti) andstöðu sína við tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9, fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Andstaða við tillöguna birtist einnig á fundum með íbúum á kynningartímanum.

Af viðbrögðum íbúa við tillögunni er ljóst að þeim er mjög annt um þetta svæði. Því er lagt til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta íbúa sem tjáðu sig um þetta mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði. Á lagfærðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI fyrir Ártúnsholt, dags. 12.9.2019, er svæðið því sýnt sem opið svæði. Jafnframt hefur skilmálum fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið breytt til samræmis og svæðið fest í sessi sem opið svæði í hverfisSKIPULAGI.

## Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS

### Athugasemd frá Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í tólf síðna greinargerð eru gerðar athugasemdir við eftirtalin atriði:

- A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS
- B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS
- C. Nýbyggingar (fjölbýlishús) við Birtingakvísl
- D. Breytta notkun bílastæða við Streng
  - a. Flutning grenndarstöðvar að Streng
  - b. Staðsetningu deilibíla við Streng
- E. Vörubílastæði við Straum

Athugasemdum varðandi kynningar- og samráðsferlið er svarað hér vegna eðli þeirra, en liðum C-E er svarað í öðrum köflum.

#### A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS

Gerðar eru „alvarlegar athugasemdir við kynningarferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerðinni. Kvartað er undan því að kynningarbæklingur vegna hverfisSKIPULAGS hafi ekki borist inn á þeirra heimili og ítrekað að kynningarferlið hafi „alveg“ farið fram hjá þeim. „**Þetta er nokkuð sem á ekki að gerast**“ segir í greinargerðinni. Vegna þess að kynning á tillögum að hverfisSKIPULAGI fór fram hjá þeim er þess krafist að „**þetta mál verði kannað nánar og að hverfisSKIPULAGIÐ verði auglýst að nýju**“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

**Svar:**

Eins og segir í inngangi að umsögn um athugasemdir íbúa var hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 kynnt í sex vikur bæði á vef borgarinnar og hverfisSKIPULAGSINS, með auglýsingum í Fréttablaðinu, RÚV og Bylgjunni og í samræmi við ákvæði í skipulagslögum og skipulagsreglugerð nr 90/2013 gr. 5.6. *Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu*. Einnig var umfangsmikil kynning á samfélagsmiðlum sem sérstaklega var miðuð að markhópum í borgarhluta 7 og íbúasamtökum í Ártúnsholti, Árbæ og Selás. Hengd voru upp plaköt á áberandi stöðum í borgarhlutanum og auglýsing og grein birt í Árbæjarblaðinu. Auk þess var kynningarbæklingi sem prentaður var í yfir fjögur þúsund eintökum dreift í öll hús í borgarhlutanum með Póstdreifingu, sem ber í öll hús önnur en þau sem afþakka fjölpóst.

Vegna ummæla bréfitara um að kynningarbæklingur hafi ekki borist til þeirra eða fleiri í hverfinu



var málið kannað hjá Póstdreifingu sem annaðist dreifinguna, sjá yfirlýsingu fyrir neðan.

Reykjavík, 22. mars 2019

Póstdreifing ehf.  
Hádegismóum 2  
110 Reykjavík

Athygli, v. Reykjavíkurborgar  
Árni Þórður Jónsson

**Efni: Yfirlýsing vegna dreifingar á fjölpósti fyrir Reykjavíkurborg**

Hér með fullyrðist það að Póstdreifing dreifði bæklingi fyrir Reykjavíkurborg samkvæmt pöntun þann 31. janúar síðastliðinn. Tilgreint dreifisvæði var heimili í póstnúmeri 110, fyrir utan Bryggjuhverfið.

Dreift var á heimili á fyrrnefndu dreifisvæði að þeim húsum frátöldum er afþakka fjölpóst, aðgengi að húsi óviðunandi eða aðrar hindranir.

Framkvæmd dreifingarinnar var á engan hátt fjarstýrt af Reykjavíkurborg eða undirverktökum hennar.

Fyrir hönd Póstdreifingar ehf

  
Jón Hjörtur Hjartarson, sölustjóri

**Póst : dreifing** Vatnagöndum 22 | 104 Reykjavík | Sími 585 8300 | www.postdreifing.is

Við látum það berast

 Gæðavottað dreifingarkerfi  
ISO 9001:2008

 Framúrskarandi  
fyrirtæki

Allnokkuð var fjallað um hverfisSKIPULAGIÐ í fjölmiðlum við upphaf sýningar á tillögunum í bókasafninu í Árbæ. Í hádegisfréttum RÚV 24. janúar á Rás 1 og 2 var fjallað um hverfisSKIPULAGIÐ. Sama umfjöllun birtist samdægurs á vef RÚV. Á Vísi og í Fréttablaðinu birtist umfjöllun 24. janúar. Umfjöllun birtist í Kjarnanum 1. febrúar. Formaður skipulags- og samgönguráðs var í viðtali í þættinum í Bítinu á Bylgjunni 24. janúar. Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS var í viðtali á sjónvarpsstöðinni Hringbraut 4. febrúar og í þættinum Samfélagið í nærmynd á RÚV 15. mars. Morgunblaðið var auk þess með veglega umfjöllun dagana 1. til 5. febrúar.



Það er mjög erfitt að tryggja að slíkar kynningar nái örugglega augum og eyrum allra sem málið varðar, sérstaklega þegar um er að ræða markhóp upp á nokkur þúsund manns. En af því sem hér hefur verið reifað má ljóst vera að frá hendi borgaryfirvalda var allnokkur orka og fjármunir lagðir í að kynna tillögur að hverfisSKIPULAGinu sem best í borgarhluta 7.

## B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS

„Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við samráðsferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerð íbúa (feitletrun frá bréfitara). Farið er yfir það að samráðsferlið hafi ekki náð til bréfitara sem skrifar eftirfarandi; „*Borgarskipulag þarf og verður að gera grein fyrir því hvaða íbúar það voru í Ártúnsholti sem haft var samráð við og jafnframt hvernig þeir voru valdir*“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

### Svar:

Gerð er grein fyrir samráðinu sem fór fram á vinnslutíma hverfisSKIPULAGS í almennri greinargerð í bók I og fylgigagni hverfisSKIPULAGS sem heitir Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð, sem er bók upp á 104 blaðsíður. Öll þessi gögn lágu frammi á sýningunni á bókasafninu í Árbæ og voru aðgengileg bæði á vef borgarinnar um skipulag í kynningu og á <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Í stuttu máli þá var þrenns konar aðferðum beitt við samráð í borgarhluta 7. Í fyrsta lagi voru það fundir með íbúum og hagsmunaaðilum en allnokkrir slíkir fundir voru haldnir. Á tímabilinu 2015 til 2018 þegar verið var að móta tillögur voru haldnir þrjú íbúafundir. Sá fyrsti var í Ártúnsholti 26. nóvember 2015. Haldinn var íbúafundur í Fylkishöll 2. júní 2016 og í Árbæjarskóla 11. október 2016. Mæting á þessa fundi var frá 50 upp í 100 manns og mest á fundinn í Árbæjarskóla. Þessir fundir voru auglýstir með dreifibréfi og með útvarpsauglýsingum auk umfjöllunar á vef Reykjavíkurborgar og hverfisSKIPULAGS. Slíkt mæting telst ágæt í samanburði við aðra fundi um skipulagsmál, svo sem fundi borgarstjóra í hverfunum.

Aðrir fundir voru með íbúasamtökum Árbæjar og fasteignaeigendum í Hyljum, sjá nánar umfjöllun í bókinni Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð.

Í upphafi vinnu við hverfisSKIPULAG í nóvember 2015 var Gallup með rýnihópa úr Ártúnsholti, Árbæ og Selási á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára. Úr borgarhlutanum komu fjórir hópar, samtals um fjórutíu manns, en valið var í hópa eftir aldri; 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára, skv. starfsaðferðum Gallup. Gallup valdi í rýnihópa með slembiúrtaki úr þjóðskrá skv. viðurkenndum aðferðum félagsvísinda um megindlega aðferðafræði. Til áréttingar komu starfsmenn Reykjavíkurborgar hvergi nærri vali á þátttakendum í rýnihópa, sem ætlað var að sýna þverskurð íbúa í hverfunum á aldrinum 20 til 70 ára og eldri. Umræður og skoðanaskipti í rýnihópum um frumhugmyndir höfðu mikil áhrif á mótun fyrstu hugmynda og stefnu.

Skapandi samráð er samráðsaðferð sem beitt var í borgarhluta 7 en það verkefni var unnið með grunnskólum í Ártúnsholti, Árbæ, Selási og Norðlingaholti. Aðferðum skapandi samráðs var líka beitt á íbúafundum, sjá umfjöllun í greinargerðinni Íbúapátttaka og samráð. Niðurstöður samráðs eru einnig aðgengilegar á heimasíðu hverfisSKIPULAGS, sjá <http://hverfisSKIPULAG.is/samrad/>.

Þrátt fyrir orð bréfitara er hér fullyrt að mikið og vandað samráð hafi verið haft við íbúa í borgarhluta 7 vegna vinnu við hverfisSKIPULAG og að fjölbreyttum aðferðum hafi verið beitt við samráðið til þess að reyna að ná til sem flestra. En alltaf má gera betur og bæta samráðsaðferðir, m.a. byggt á gagnrýni bréfitara. Engu að síður er rétt að ítreka að þrátt fyrir alla viðleitnina getur

samráðsferlið farið fram hjá íbúum af ýmsum óþekktum ástæðum.

## Fjölgun íbúða

### Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni, Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Sigurgeiri A. Jónssyni og Guðmundi H. Einarssyni.

Í athugasemdum koma fram áhyggjur af því að nú þegar séu einhverjir fasteignaeigendur búnir að útbúa aukaíbúðir, s.s. í bílskúrum og kjöllurum. Af þessu leiði aukin umferð aðila sem ekki eiga heima í hverfinu, bílastæðavandamál og aukið ónæði í barnvænu hverfi.

#### Svar:

Í skilmálum um fjölgun íbúða segir:

#### Fjölgun íbúða

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Í greiningum á Ártúnsholti kom fram að mikið er af sérbýlishúsum. Þar er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af fjögurra og fimm herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshópurinn 35–66 ára er fjölmennur í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja minnka við sig en búa áfram í hverfinu. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torvelað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Upp úr þessu eru hugmyndir um aukaíbúðir komnar.

Einnig er vert að taka fram að við gerð skipulagsskilmála hverfisskipulags var m.a. kortlagt hvaða umsóknir byggingar- og skipulagsyfirvöldum hafa verið að berast á síðustu árum og skilmálar hverfisskipulags mótaðir með hliðsjón af því. Umsóknir um heimild til að útbúa aukaíbúð í sérbýlishúsi er meðal algengustu óska sem yfirvöldum berast. Því er lítið svo á að með heimildinni um aukaíbúðir sé bæði verið að bregðast við stöðunni eins og hún raunverulega er í mörgum hverfum borgarinnar, þar sem nú þegar hafa verið innréttaðar aukaíbúðir án heimilda í skipulagi, og helstu óskum íbúa um breytingar á húsnæði sínu. Einnig er rétt að hafa í huga að fasteignaeigendum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta heimildina.

### Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Mótmælir þéttingu byggðar með því að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu.

#### Svar:

Tillögur um að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu eru hvorki í stefnu og áherslum hverfisskipulags í bók I né í skilmálum í bók II í Ártúnsholti, Árbæ eða

Selás. Í skilmálum um þetta segir eftirfarandi:

### Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

### Guðmundur H. Einarsson

Athugasemd barst á kynningartímanum frá Guðmundi H. Einarssyni. Athugasemdin var í fjórum meginliðum. Þrír fyrstu fjalla um opin svæði á mörkum Árbæjar og Seláss og verður þeim svarað sameiginlega hér fyrir neðan. Síðasta athugasemdin varðar fjölgun íbúða án bílastæða (aukaíbúða).

### Opin svæði

Rætt er um opin svæði vestan Fylkisvegjar frá íþróttavelli að Rofabæ, austan Hraunbæjar milli Bæjarháls og Rofabæjar/Selásbrautar og garð við Rofabæ austan við verslunarhús. Bréfitari lýsir ánægju með öll framangreind svæði sem hann telur þrýði af í bænum og varar við miklum umbreytingum á þeim, s.s. hugmyndum um að breyta þeim í geymslusvæði fyrir vinnutæki o.þ.h. Sérstaklega varar bréfitari við að heimilað verði að ganga á garðinn austan við verslunarhús við Rofabæ vegna breytinga sem til stendur að heimila á nærliggjandi mannvirkjum. Er þar væntanlega vísað til heimilda til ofanbygginga á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og/eða verslunarhús við Rofabæ og mögulegs rasks sem slíkar framkvæmdir gætu haft á næsta nágrenni.

### Fjölgun íbúða án bílastæða

Telur bréfitari margt gott hægt að segja um markmið um að fjölga íbúðum en ekki sé réttlæt看legt að heimila fjölgun íbúða án þess að þeim fylgi bílastæði meðan almenningssamgöngur eru ekki raunhæfari valkostur. Íbúðum hafi þegar verið fjölgað víða í stórum raðhúsum með þeim afleiðingum að gestastæði í götum eru notuð af þeim íbúum.

### Svar:

#### Opin svæði

Eins og kemur fram í athugasemd eru engar fyrirætlunir í hverfisSKIPulagi um að ganga á þessi opnu svæði eða breyta notkun þeirra frá því sem nú er. Þvert á móti má segja að í hverfisSKIPulagi sé skilgreining þeirra sem opin svæði styrkt með afmörkun á hverfisSKIPulagsuppdrætti þar sem tvö af umræddum svæðum eru merkt sem hverfisgarðar og það þriðja sem grænt svæði. Skilmálar hverfisSKIPulags kveða skýrt á um að í hverfisgörðum skuli markvisst auka gróður auk þess sem segir í skilmálaeiningu 7.2.11: „Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.“ Þegar og ef til framkvæmda á nálægum húsum kemur þarf að gæta þess að umsvif framkvæmdanna gangi ekki á gæði svæðanna, en slíkt þarf að tryggja í viðeigandi leyfum sem gefin eru út fyrir framkvæmdunum og eru ótengd hverfisSKIPulagi.

#### Fjölgun íbúða án bílastæða

Hér er vísað í svar að ofan varðandi heimildir til fjölgunar íbúða.

Því má bæta við að í hverfisSKIPulagi er markvisst stefnt að því að styrkja aðra ferðamáta en einkabílinn svo að íbúum sé gert auðveldara að nota bílinn minna, eða jafnvel vera án hans alveg.



Nefna má deilibílastæði sem skilgreind eru í hverfisSKIPULAGI, bættar göngu- og hjólatengingar og bættar aðstæður við stöðvar almenningssamgangna. Hafa þarf í huga að gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði hægfara þróun, enda fasteignaeigendum í sjálfsvald sett hvort og hvenær þeir nýta heimildina, og gera má ráð fyrir að ferðavenjur íbúa eigi eftir að breytast á komandi árum og þörfin fyrir bílastæði að minnka samhliða.

## Grenndarstöð við Streng

### Athugasemdir frá Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Árnýju Þórarinsdóttur og Ragnari Jónssyni, Snæbirni Inga Ingólfssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í fimm athugasemdum sem bárust á kynningartímanum voru gerðar athugasemdir við tillögu um að grenndarstöð í Ártúnsholti sem nú stendur á stórbílastæði við Straum í jaðri hverfisins verði færð á borgargötu við Streng. Helstu rök þeirra sem athugasemdirnar gera eru þau að færsla gámanna inn í hverfið kalli á aukna umferð inni í hverfinu með tilheyrandi ónæði og hættu fyrir skólaborð og aðra gangandi vegfarendur. Einnig að sóðaskapur sé í kringum gámanna og því ekki æskilegt að hafa þá í miðju hverfinu.

#### Svar:

Í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg segir að grenndarstöðvar skuli staðsettar á áberandi stöðum, þar sem íbúar og gestir borgarinnar eigi erindi og þar sem aðgengi er gott hvort sem er gangandi, hjólandi eða akandi. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er einnig sett markmið í umhverfis- og auðlindastefnu um að allir íbúar borgarinnar búi í göngufæri við grenndarstöð árið 2030. Með því að færa grenndarstöðina frá stórbílastæðinu við Straum að borgargötunni Streng er stöðin á meira áberandi stað og aðgengi gangandi og hjólandi bætt mikið. Einnig er þá hærra hlutfall íbúa í innan við 500 metra fjarlægð frá grenndarstöðinni. Útlit og umhverfi grenndarstöðvarinnar er svo háð hönnun svæðisins og þeim lausnum sem notast verður við á staðnum.

Litið er svo á að flutningur grenndarstöðvarinnar að borgargötunni Streng sé í samræmi við markmið Reykjavíkur um rekstur grenndarstöðva eins og þeim er lýst í aðalskipulagi og samþykkt um meðhöndlun úrgangs. Þess vegna er ekki gerð breyting á kynntum tillögum hverfisSKIPULAGS um grenndarstöð við Streng.

## Stórbílastæði við Straum

### Athugasemd frá Árnýju Þórarinsdóttur, Ragnari Jónssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að stórbílastæði við Straum yrði fjarlæggt. Slík stæði væri úrelt hugmynd í skipulagi íbúðarhverfis og að fyrirtæki sem reka stóra atvinnubíla ættu sjálf að geyma þá næturlangt.

#### Svar:

Samkvæmt tillögum hverfisSKIPULAGS sem kynntar voru 2. febrúar til 17. mars 2019 er gert ráð fyrir að stórbílastæði við Straum verði fjarlæggt. Engar breytingar eru gerðar á þeim tillögum nú.

## Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng

### Athugasemd frá Þór Austmar, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Ein athugasemd var gerð um staðsetningu deilibílastæða og rafhleðslustöðva við borgargötuna Streng. Taldi sá sem athugasemdina gerði að hugmyndin væri góð að útbúa deilibílastæði og rafhleðslustöðvar en að heppilegra væri að staðsetja slíkt í jaðri hverfisins. Þess háttar starfsemi myndi auka umferð og valda sjónmengun inni í hverfinu.

#### Svar:

Rekstur deilibíllaleigu er nýr af nálinni á Íslandi og enn sem komið er eru deilibílastæði í borginni frekar fá. Með því að deila bílum er auðveldara fyrir einstaklinga, fjölskyldur, fyrirtæki og stofnanir að eiga færri bíla eða vera án bíls en hafa þó aðgang að bíl þegar þörf er á. Hefðbundinn einkabíll er ekki í notkun nema 5% af tímanum og stendur kyrr í stæði þess á milli. Sýnt hefur verið fram á að deilibílar fækka bílum í umferð en einn deilibíll getur komið í stað 5–20 einkabíla með tilheyrandi hagkvæmni og bættri landnotkun. Ein af lykilforsendum þess að notkun deilibíla aukist og skili þessum jákvæða ávinningi er að útbreiðsla þeirra sé um alla borg og staðsetningin hagkvæm fyrir sem flesta notendur. Með það fyrir augum hefur sú stefna verið mörkuð í hverfisskipulagi að merkja deilibílastæði með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Uppbygging rafhleðslustöðva hefur verið þó nokkur í borginni undanfarin ár, ekki síst í og við miðborgina. Í lofslagsstefnu Reykjavíkurborgar voru settar fram tillögur um að borgin vinni með OR að því að koma upp hleðslustöðvum inni í hverfum borgarinnar til að flýta fyrir orkuskiptum í samgöngum. Líkt og með deilibílastæðin er ein af lykilforsendum fyrir því að slík innviðaupbygging þjóni markmiðum sínum að hún sé í heppilegri fjarlægð frá sem flestum notendum. Þess vegna hefur, líkt og með deilibílastæðin, verið mörkuð sú stefna í hverfisskipulagi að merkja rafhleðslustöðvar með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

## Hljóðvist

### Athugasemdir frá Viktoríu Áskelsdóttur og Ragnari W. Hallbergssyni

Kvartað er undan umferðarhávaða og mengun frá Vesturlandsvegi. Vilja fréfitrarar að hljóðmön verði eflað og bent er á að hljóðmanir nái bara að lóð N1 en þar sé gat. Ítrekað er að hljóðmanir þurfi að vera öflugar og virka bæði sumar og vetur.

#### Svar:

Varðandi kvartanir vegna umferðarhávaða og loftmengunar í byggðinni næst Vesturlandsvegi er þetta að segja. Á hverfisskipulaguppdrætti er teiknuð hljóðmön meðfram Vesturlandsvegi. Rof er í þessa línu á lóð N1. Í skilmálum er sérstakur skilmálatexti um hljóðvist þar sem fjallað er ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að beita ýmsum byggingartæknilegum mótvægisáðgerðum til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmálatexti um hljóðvist í skilmálaeiningu 7.1.7.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarpungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi





bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.<sup>1</sup>

## Önnur atriði

### Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Ábending kom fram um að mikil umferð komi inn í hverfið frá Ártúnsbrekkunni um Veiðimannaveg og yfir á Höfðann. Þennan umferðarþunga þurfi að taka úr hverfinu og senda beint inn á Höfðahverfið.

#### Svar:

Breytingar á vegakerfi inn og út úr Ártúnsholti frá stofnbrautum er utan verksviðs hverfisskipulags. Ábendingunni hefur verið komið til samgöngustjóra til skoðunar.

### Athugasemd frá Viktoríu Áskelsdóttur

Bréfritari vill minnka umferð um Straum og setja upp hraðahindranir til móts við bensínstöð N1 og bæta öryggi með úrbótum við gangbrautir.

Óskar eftir því að íbúar í Ártúnsholti fái frítt á Árbæjarsafn.

#### Svar:

Ofangreind atriði eru ekki hluti af hverfisskipulagi. Athugasemdunum er vísað til samgöngustjóra og Borgarsögusafns.

### Athugasemd frá Bryndísi Magnúsdóttur og Birni H. Sigurðssyni

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að aspir á grænu svæði milli Bleikju- og Birtingakvísar væru lækkaðar eða fjarlægðar og nýr lægri gróður settur í staðinn. Trén væru orðin risavaxin og farin að varpa skugga á lóðir auk þess sem óþrifnaður væri af þeim á haustin þegar þau felldu laufin.

#### Svar:

Athugasemdin hefur ekki að gera með efni hverfisskipulags. Athugasemdinni verður beint til skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði sem hefur með málið að gera.

### Athugasemd frá Lovísu Hallgrímsdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum varðandi bílastæði við leikskólann sem stendur við

<sup>1</sup> Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

Bleikjukvísl 10. Engin stæði eru innan lóðar leikskólans en skv. eldra deiliskipulagi hefur skólinn afnot af 12 stæðum við Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng. Leikskólinn hefur full not fyrir öll núverandi stæði skv. Því sem fram kemur í athugasemdinni. Spurt er hvort stæðum sem leikskólinn hefur afnot af muni fækka í hverfisskipulagi.

**Svar:**

Ákvæði um afnot Regnbogans leikskóla af 12 bílastæðum í Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng yfirferast í skilmála hverfisskipulags. Ákvæði um það má finna undir skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur í skilmálaeiningum 7.1.8 og 7.1.6. Því verður ekki um fækkun bílastæða að ræða sem leikskólinn hefur afnot af.

### Athugasemd frá Ingibjörgu Tómasdóttur

Ein athugasemd barst á kynningartímanum um hjólreiðar við Streng þar sem lýst var áhyggjum af hraðri umferð hjólandi vegfarenda á göngustíg við Streng, sérstaklega við leiksvæði í Álakvísl. Spurt er hvort ekki megi beina hjólreiðamönnum af gangstíg yfir á sjálfa götuna.

**Svar:**

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígatengingum í gegnum hverfið meðfram Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að við borgargötu (t.d. Streng) skuli gert ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu og að tekið sé mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými segir jafnframt að unnið sé í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar og aftur vísað í leiðbeiningar um hönnun fyrir hjólreiðar en þar er m.a. að finna upplýsingar um viðmiðunarbreydd hjólastíga og hvar æskilegt er að aðskilja stíga gangandi og hjólandi vegfarenda. Ekki er talin ástæða til að bregðast við athugasemdinni með breytingum frá kynntu hverfisskipulagi.

### Athugasemd frá Halldóru Sveinsdóttir

Mótmælir uppbyggingu á reit Þ73.

**Svar:**

Umræddur reitur Þ73 er svæði norðan Stekkjarbakka og er utan við hverfisskipulag í borgarhluta 7.

### Athugasemd frá Sigurgeiri A. Jónssyni

Bréfitari, sem er íbúi í Kvíslunum, telur að framsetning hverfisskipulagsins brjóti í bága við aðalskipulag fyrir m.a. Ártún, Árbæ og Selás vegna fjölgunar íbúða í hverfinu.

**Svar:**

Vinna við hverfisskipulag er í samræmi við ákvæði um hverfisskipulag í skipulagslögum nr. 123/2013 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sjá einnig ítarlega umfjöllun í svörum við ábendingum Skipulagsstofnunar fyrir neðan.

Bréfitari gerir athugasemd við að á grænu svæði milli Birtinga- og Bleikjukvíslar verði leyft að byggja fjölbýlishús.



**Svar:**

Lagt er til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta þeirra íbúa sem tjáðu sig um þetta einstaka mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulagið. Á lagfærðum hverfisskipulagsuppdraetti fyrir Ártúnsholt dags. 12.09.2019 er svæðið því sýnt sem opið svæði án byggingarreits. Jafnframt hafa skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið lagfærðir og svæðið fest í sessi sem opið svæði.

Bréfitari mótmælir því að hægt verði að skipta einbýlishúsum upp í tvær íbúðir og það verði mikil ítrodsla að leyfa byggingu smáhýsa á „lófastórum lóðum“.

**Svar:**

Vísað í svar um fjölgun íbúða.

Bréfitari gerir þéttingu byggðar í Hyljunum að umtalsefni og telur að það sé algjört taktleysi að leyfa þriðju hæðina ofan á húsaraðir án þess að gera nánari grein fyrir því.

**Svar:**

Bréfitari er hlynntur því að heimilað verði að byggja nýjar íbúðir og/eða breyta núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðir. Hann er hins vegar mótfallinn því að heimila hækkun á tveggja hæða húsum upp í þrjár hæðir. Þessi skoðun er ekki rökstudd frekar.

Í tillögum fyrir Hyljina er hækkun húsa m.a. rökstudd með betri nýtingu svæðisins en það er nú vannýtt með mikið af bílastæðum. Í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags.“ Einnig er vísað í skilmála um útfærslu lóða. Þar segir að heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.“ Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Skuggavarp vegna ofanábyggingar hefur verið skoðað, sjá kort í skilmála 7.1.9. Óverulegt skuggavarp er á nágrannabyggðina við Blöndukvísl og Fiskakvísl. Mest skuggavarp er á Höfðabakkann.

Bréfitari telur að skólar verði mun setnari ef þessi fjölgun íbúða gengur eftir og telur að engin aðstaða sé til að stækka skóla frá því sem nú er.

**Svar:**

Samkvæmt upplýsingum frá Ártúnsskóla eru 190 nemendur í skólanum í dag. Það er fimm nemendum fleira en var 2016. Hluti þessara 190 nemenda eða um 20% koma úr öðrum hverfum eins og Árbæjarhverfi og víðar, bæði vegna þess að skólinn er vinsæll og að pláss er í skólanum. Samkvæmt spá Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að nemendum fækki niður í rúmlega 160 árið 2021 og að sú fækkun haldi áfram vegna aldursræðningar og að því gefnu að ekki verði endurnýjun og/eða íbúum fjöldi og þá sérstaklega börnum á grunnskólaaldri. Segja má að íbúðargerðir í Ártúnsholti séu óhagstæðar hvað varðar nýtingu á skólahúsnæðinu en í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og samanstanda um 2/3 húsakostsins af fjögurra og fimm herbergja íbúðum og eru aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir. Þessi íbúðasamsetning með

mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torveldað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast.

Bréfitari telur að það sé ekki nauðsynlegt að byggja upp flókið kerfi hjólastíga í hverfi þar sem hámarkshraði umferðar er 30 km/klst. og leggur til að hægt sé að útbúa svæði í götu fyrir hjólafólk.

**Svar:**

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígum meðfram borgargötunni Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Hámarkshraði við þessar götur er að mestu 50 km/klst. en 30 km/klst. á hluta Strengs. Markvisst hefur verið unnið að því undanfarin ár að byggja upp aðgreinda hjólastíga í borginni í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar. Markmiðið er að gera hjólreiðar að fýsilegum kosti fyrir sem flesta með því að bæta aðstæður og umhverfi til hjólreiða. Undanfarin ár hefur hlutur hjólandi vegfarenda í Reykjavík aukist jafnt og þétt. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu á borgargötum í þéttri byggð og/eða við hverfiskjarna. Því má gera ráð fyrir að endanleg hönnun hjólastígs við Streng taki mið af því, sérstaklega inni í hjarta hverfisins í kringum fyrirhugað hverfistorg.

Bréfitari mótmælir því að stæði fyrir flutningabifreiðar og vinnuvélar sé lagt niður.

**Svar**

Í samráði hverfisskipulags, bæði í Ártúnsholti og öðrum hverfum borgarhlutans, komu fram óskir frá íbúum um að stórbílastæði væru fjarlægð. Borgaryfirvöld líta svo á að slík bílastæði samræmist illa íbúðarbyggð. Þau eru gjarnan nýtt sem geymslsvæði fyrir stærri og minni bíla, hjólhýsi eða annars konar eftirvagna. Oft verður af þessu sóðaskapur og jafnvel mengun þegar illa farin ökutæki eru geymd á stæðunum í lengri tíma. Litið er svo á að stórar vinnuvélar og flutningabifreiðar eigi að geyma á vinnusvæðum og/eða athafnarýmum þess konar starfsemi en ekki innan íbúðarbyggðar.

Bréfitari telur ekki tækt að festa grenndarstöð miðlægt í hverfi; telur það óþarfi þar sem núverandi stöð sé á góðum stað og einnig auðvelt að fara með rusl í endurvinnslustöð Sorpu sem er staðsett neðan við Ártúnsholtið við Sævarhöfða.

**Svar:**

Vísað í svar um grenndarstöðvar fyrir ofan.

Bréfitari vill að horfið verði frá þeirri hugmynd að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveginn og láta hugmyndir um að friða Elliðaárdalinn ganga í gegn.

**Svar:**

Engar hugmyndir/tillögur eru um að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveg í tillögu að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt sem kynnt var á sýningunni í borgarbókasafninu í Árbæ 3. febrúar til 17. mars.

Varðandi Elliðaárdalinn er þetta að segja: Hverfisskipulagið nær ekki yfir á Elliðaárdalinn líkt og hann er skilgreindur í aðalskipulagi. Afmörkun dalsins sem borgargarðs var skilgreind af starfshópi hjá Reykjavíkurborg sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum. Elliðaárdalur sem borgargarður og sérstaks deilskipulagssvæðis er skilgreindur á sérstökum uppdrætti og mörk hverfisskipulags bæði í Árbæ og Breiðholti taka mið af því. Á meðfylgjandi myndi eru sýnd mörk

## hverfisskipulags í borgarhluta 7.



Bréfitari ýjar að því að málsmeðferðin sé ekki í samræmi við lög.

### Svar:

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags sem heimilt er að gera í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þær auknu byggingarheimildir sem setja má í hverfisskipulagi með almennum skilmálum samsvari nokkurn veginn þeim heimildum sem veita megi í dag með grenndarkynningu á byggingarleyfi á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag eða grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Hverfisskipulagið var auglýst samkvæmt 5. mgr. 37. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveðið er á um í skipulagslögum og stjórnslöðum nr. 37/1993. Hverfisskipulagið er í samræmi við þau meginmarkmið og stefnur sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 kveður á um.



## Ábendingar Skipulagsstofnunar

Ábendingar Skipulagsstofnunar koma fram í bréfi dags. 29. mars 2019. Í inngangi bréfsins eru talin upp þau skipulagsgögn og fylgirit sem Skipulagsstofnun hefur tekið til skoðunar. Eftirfarandi er bein tilvitnun.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsáskvarðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum Skipulagsstofnunar hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar Skipulagsstofnunar birtar orðréttar undir upphaflegri fyrirsögn og undirfyrirsögn og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

### Almennt um framsetningu stefnu og skilmála

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

#### Svar:

Orðalag og framsetning í öllum skipulagsgögnum hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hafa verið yfirfarin og lagfærð og leitast við að gera skýrari út frá ábendingum Skipulagsstofnunar. Gögn sem hafa verið yfirfarin og lagfærð eru:

- Hverfisskipulagsuppdráttur, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Almenn greinargerð – Bók I, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Skipulagsskilmálar – Bók II, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Leiðbeiningar hverfisskipulags, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019

Gildi og samþykktarferli leiðbeininga hefur verið skýrt í bók I fyrir öll þrjú hverfin, sjá umfjöllun fyrir neðan undir fyrirsögninni **Leiðbeiningar**.



Leiðbeiningar og skilmálar hafa verið yfirfarnir út frá ábendingum fyrir ofan um að færa þurfi „mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála“. Í þessari vinnu hefur sérstaklega verið horft til þeirrar meginreglu að í skilmálum komi fram fyrirmæli og skilyrði en í leiðbeiningum sé ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði og skýringar á því hvernig útfæra megi skilmála og stefnu borgaryfirvalda um mikilvæg skipulagsatriði hverfisSKIPULAGS. Leiðarljósið er að leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Atriði sem túlka má sem skilyrðandi hafa verið færð yfir í skilmála og orðanotkun löguð. Þær leiðbeiningar sem hafa fengið sérstaka skoðun eru: Fjölgun íbúða, Svalir og útlitsbreytingar, Þakbreytingar, Einbýlishús, Parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu ásamt Starfsemi í íbúðabyggð. En í nokkrum þessara leiðbeininga fundust við rýni fyrirmæli og skilyrði sem betur áttu heima í skilmálum, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Umhverfismat fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hefur verið yfirfarið og lagfært út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og niðurstöður rökstuddar, sjá umfjöllun neðar og í kafla 6 í bók I fyrir öll þrjú hverfin.

Við lagfæringu á gögnum hverfisSKIPULAGS hefur sérstaklega verið horft til þess að upplýsingar og skilmálar séu bæði skýrir og aðgengilegir fyrir íbúa og hagsmunaaðila í hverfunum til að ekki leiki vafi á um túlkun í framtíðinni.

## Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG

Á bls. 4 í bók I fyrir Ártúnsholt er hverfisSKIPULAG t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisSKIPULAG, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisSKIPULAG eins og það er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisSKIPULAGI að gefa verkfærinu hverfisSKIPULAG annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisSKIPULAG annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

### Svar:

Framsetning á hugtakinu hverfisSKIPULAG hefur verið yfirfarin og lagfærð samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar. Texti um hverfisSKIPULAG í mynd á bls. 4 í bók I fyrir öll hverfi hefur verið lagfærður og samræmdur út frá því hvernig hugtakið er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Orðskýringum í kafla 7 í bók I hafa verið lagaðar í samræmi við þetta sem og önnur notkun á hugtakinu í öllum gögnum hverfisSKIPULAGS, dags. 12.09.2019, sjá fyrir neðan.

### HverfisSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Þessi skilgreining er tekin orðrétt úr 1.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.



Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.<sup>3</sup>

Skilgreiningin fyrir ofan er úr Skipulagsreglugerð 90/2013 og er samhljóða henni.

Fyrir neðan er orðskýring á því hvernig Reykjavíkurborg er að vinna með hugtakið.

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.<sup>4</sup>

## Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

### Stefna fyrir hverfin

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

### Svar:

Stefna hverfisskipulags er sett fram á hverfisskipulagsupprætti og í almennri greinargerð í bók I fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Í köflum 1 til 6 í þessari bók er farið yfir það hvernig stefna og skilmálar hverfisskipulags byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfanna ásamt því hvernig helstu niðurstöður samráðs eru notaðar við að móta stefnu og framtíðarsýn fyrir hverfin.

Í ljósi athugasemda Skipulagsstofnunar fyrir ofan hefur framsetning og orðalag verið yfirfarið og það lagað til þess að tengja stefnu hverfisskipulags betur við aðalskipulagið þar sem það var óskýrt. Sérstakar lagfæringar hafa verið gerðar á kafla 3 og 5 fyrir öll þrjú hverfin. Í kafla 3 er farið yfir forsendur og greiningu hverfisskipulags í einstökum hverfum. Í kafla 5, sem fjallar um stefnu og helstu áherslur hverfisskipulags í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur framsetning og orðanotkun verið lagfærð með það að markmiði að tengja betur saman stefnu og ákvæði í aðalskipulagi og stefnu hverfisskipulags, sem skilmálar byggjast á.

Sérstaklega hefur verið farið yfir og skilið á milli stefnu sem byggist á aðalskipulagi og hugmynda um framkvæmdir, t.d. um undirgöng undir Vesturlandsveg. Í lagfærðri útgáfu hverfisskipulags er

<sup>3</sup> Viðfangsefni hverfisskipulags er tekið úr 5.3.3.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.

<sup>4</sup> Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 7. Skilgreiningar og lykilhugtök, 12. september 2019.





tekið fram að ekki sé gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu. Gerð er grein fyrir þessu í hverfisskipulagi í Ártúnsholti í Almennri greinargerð í Bók I.<sup>5</sup>

## Fjölgun íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisskipulagstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisskipulags. Í hverfisskipulagstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

### Svar:

Tölur um fjölgun íbúa skv. tillögu að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hafa verið yfirfarnar í ljósi talna sem koma fram í bréfi Skipulagsstofnunar. Í auglýstri tillögu voru tilgreindar heimildir fyrir 604 nýjum íbúðum og 1041 aukaíbúð þar sem heimilað er að skipta stórum sérþýlishúsum upp, auk 84 íbúða á þróunarsvæðum, eða samtals 1729 íbúðir.

Í rýni og lagfæringum á hverfisskipulagi í hverfunum þremur hafa allar tölur um fjölgun íbúða verið yfirfarnar. Samkvæmt nýrri talningu eftir lagfæringu lækka tölur um fjölgun íbúa nokkuð eða niður í 1513 íbúðir, sem skiptast þannig:

Hverfi	aukaíbúðir	nýjar íbúðir	Heildarfjöldi
7.1. Ártúnsholt	234	49	283
7.2. Árbær	217	316	533
7.3. Selás	553	144	697
<b>Samtals</b>	<b>1004</b>	<b>509</b>	<b>1513</b>

Íbúðir á þróunarsvæðum, sem er eitt í Borgarhluta 7 (7.3.13), eru ekki taldar með. Íbúðir í nýsamþykktu deiliskipulagi við Bæjarháls (7.2.10), þar sem áætlaðar eru 220 íbúðir, og íbúðir við Hraunbæ fyrir aldraða (7.2.1), þar sem eiga að vera 60 íbúðir, eru heldur ekki taldar með í tölum um fjölgun íbúða í hverfisskipulagsáætlunum.

Varðandi samsvörun milli tillagna hverfisskipulags og aðalskipulags um fjölgun íbúða er vísað í ábendingar Skipulagsstofnunar og svara deildarstjóra aðalskipulags fyrir neðan.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisskipulagstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta

<sup>5</sup> Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 5. Stefna og helstu áherslur. Vistvænar samgöngur, 12. september 2019.



Þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

#### Svar:

Varðandi ábendingu um að vakta þurfi þróun íbúa í hverfum sem nefnd er hér fyrir ofan er vísað til umfjöllunar aftast í þessari greinargerð undir fyrirsögninni Umhverfismat og vöktun.

Eftirfarandi er svar frá Haraldi Sigurðssyni, skipulagsfræðingi og deildarstjóra aðalskipulags, um heimildir um íbúðarbyggð og fjölgun íbúða í AR2010–2030 og samræmi við hverfisskipulagstillögur í borgarhluta 7.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á *afmörkuðum* reitum þar sem uppbygging nær til 50 íbúða eða fleiri og þá almennt miðað við almennar íbúðir (viðmið 120 m<sup>2</sup>). Heildarstefna um íbúðarbyggð sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin, nær þannig ekki til reita sem telja 49 íbúðir eða færri eða sambærilega uppbyggingu smáíbúða (sérhæfðra íbúða fyrir ákveðna hópa).<sup>6</sup> **Stefna aðalskipulagsins nær þannig almennt ekki til minniháttar uppbyggingar sem ákveðin er á smærri reitum, samkvæmt ákvörðunum í deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi, né til hægfara fjölgunar íbúða á stærra svæði sem er til komin vegna umbreytingar núverandi húsnæðis, hvort sem það er innan íbúðarbyggðar, á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum og öðrum þeim svæðum þar sem íbúðir geta verið heimilar.**<sup>7</sup>

Tilgangurinn með því að tilgreina alla stærri byggingarreiti á aðalskipulagsstigi er að auðvelda yfirsýn borgaryfirvalda með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, t.d. fjölgun íbúða í einstökum hverfum, jafnframt því að gefa íbúum og hagsmunaaðilum nánari upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu strax á aðalskipulagsstiginu. Uppbygging almennra íbúða (fjölskylduíbúða) getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustuþætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur enn fremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir öll stærri uppbyggingarverkefni vegna íbúðarhúsnæðis. Horft til áhrifa á hverfissamfélagið gildir þetta síður um smáíbúðir, þ.e. einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir), nemendaíbúðir og þjónustuíbúðir, hjúkrunarrými og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Almennar heimildir í deiliskipulagi um gerð allt að 50 aukaíbúða, innan veggja núverandi íbúðarhúsnæðis án þess að til aukningar byggingarmagns komi, hafa líklega mun minni áhrif á nærumhverfið og hverfissamfélagið en bygging 50 almennra íbúða á afmörkuðum reit í einstöku byggingarverkefni. Áhrif af byggingu slíkra aukaíbúða geta vissulega

<sup>6</sup> Sjá eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum Landnotkun, bls. 204-205: „Gerð er grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá mynd 13) og í köflunum um einstaka borgarhluta. Ekki er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m<sup>2</sup> að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m<sup>2</sup>) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekar þéttlingarmöguleikar innan íbúðarsvæða. Í *Skipulagi borgarhluta* er gerð grein fyrir núverandi og fastmótaðri íbúðarbyggð. Í fastmótaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Og enn fremur neðanmálgrein við töflu á mynd 13 (með breytingu. 2016): „Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m<sup>2</sup> að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m<sup>2</sup>) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.“

<sup>7</sup> Undantekning frá þessu er þó skilgreining stærri miðsvæða (s.s. Múlar-Suðurlandsbraut, Skeifan) þar sem sýnt var að fjölgun íbúða gæti orðið veruleg, bæði með stærri uppbyggingarverkefnum (yfir 50 íbúðir) og hægfara umbreytingu núverandi atvinnuhúsnæðis.



orðið einhver, t.d. vegna umferðar og bílastæðamála, en að jafnaði koma þau fram á löngum tíma. Það er heldur ekki raunhæft og ekki skynsamlegt að setja of bindandi og nákvæma stefnu um byggingu íbúðarhúsnæðis í aðalskipulagi. Slík nálgun gæti leitt til stöðugra breytinga á skipulaginu vegna minniháttar uppbyggingar og breytinga á deiliskipulagi. Það má vera að stefna gildandi aðalskipulags sé jafnvel of nákvæm í þessu tilliti og spurning hvort „stærri“ byggingarreitir ættu að miðast við 100 íbúðir í stað 50 íbúða eða jafnvel að bindandi viðmið um fjölgun íbúða fari eftir skólahverfum eða öðrum stærri heildum í stað einstakra afmarkaðra byggingarreita (sbr. mynd 13).

Hversu bindandi eða nákvæm sem stefna aðalskipulags er varðandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, breytir það þó ekki því að á hverjum tíma þarf að skapa góða yfirsýn yfir fjölgun íbúða í sveitarfélaginu, hvort sem um almennar fjölskylduíbúðir er að ræða, smábúðir, sérhæfðar íbúðir eða aukaíbúðir. Það er til dæmis mikilvægt að átta sig á mögulegri fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis og hvort það geti haft veruleg áhrif á eftirspurn eftir nýju íbúðarhúsnæði. Krafa til sveitarfélaga um gerð húsnæðisáætlana getur tryggt að betri yfirsýn sé ávallt til staðar. Breytt landslag á húsnæðismarkaði og örari breytingar á húsnæðisþörfum til framtíðar kalla enn fremur á reglubundnara endurmat á íbúðarþörfinni og mögulega hvernig stefna um íbúðarhúsnæði er sett fram í aðalskipulagi.

Í fyrirhugaðri breytingu á AR2010–2030 (sjá aðalskipulag.is) er varðar stefnu um íbúðarbyggð verður m.a. fjallað um þetta, bæði varðandi greiningu á húsnæðisþörfinni eftir félagshópum og hvort skynsamlegt sé að breyta framsetningu og viðmiðum um fjölgun íbúða. Þar verður horft sérstaklega til gerð hverfisskipulags í borginni og hvaða viðbótarmöguleikar eru til staðar innan hverfanna til að mæta húsnæðisþörfum framtíðarinnar og hversu mikil áhrif slík hægfara fjölgun innan þeirra getur haft á heildarmyndina. Hér verður þó að hafa í huga að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Einnig þarf að líta til þess að fjölgun um 49 íbúðir á einstökum reit innan gróins hverfis gerir kannski ekki mikið meira en það að stemma stigu við „þynningu“ sem annars á sér stað í viðkomandi hverfi, með minnkandi meðalstærð fjölskyldna. Hverfisskipulagið er þess eðlis að það nær til heildstæðra skólahverfa og því yrði möguleg fjölgun íbúða samkvæmt því aldrei sett fram með sambærilegum hætti og nú er gert á mynd 13 í gildandi aðalskipulagi, þ.e. hverfin í heild yrðu ekki afmörkuð sem sérstakir byggingarreitir. Raunhæfara er að setja fram lauslega áætlun um hversu mikið íbúðum getur fjölgað innan einstakra hverfa, annars vegar nýjar íbúðir á litlum reitum innan hverfanna og hins vegar fjölgun smábúða vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Slíkar tölur yrðu ekki bindandi en til viðmiðunar þegar lagt er mat á heildarþörf nýs íbúðarhúsnæðis. Í samhengi við fyrirbyggjandi tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási mætti t.d. áætla að til ársins 2030 gæti nýjum íbúðum innan Ártúnsholts fjölgað um 49 (Nethyl-Stangarhyl), auk þess sem við bættust um 50 aukaíbúðir vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Ekki er raunhæft að ætla að almennar heimildir um aukaíbúðir verði fullnýttar á skömmum tíma og aðeins lítill hluti kæmi til framkvæmda innan tímaramma gildandi aðalskipulags. Það er hins vegar mikilvægt að mögulegt sé að skilgreina slíkar heimildir í deili- og hverfisskipulagi, óháð stífum römmum aðalskipulags, til að hvetja til betri nýtingar núverandi húsnæðis (draga úr kolefnisspori uppbyggingar) og stemma stigu við félagslegri þynningu innan hverfanna.

**Sú fjölgun íbúða sem reiknað er með í tillögum að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás er innan þeirra bindandi ramma sem aðalskipulagið setur.<sup>8</sup> Enginn einstakur byggingarreitur telur fleiri en 49 íbúðir og verulegur hluti fjölgunar er vegna möguleika á**

<sup>8</sup> Sjá í neðanmálgrein hér að framan. Áætluð fjölgun íbúa og íbúða í borgarhluta 7 sem sett er fram er í B-hluta er ekki hluti af bindandi stefnu aðalskipulagsins og til upplýsingar um mögulega uppbyggingu miðað við fyrirbyggjandi áform. Við gerð aðalskipulags lá vissulega fyrir að mögulegt væri að þetta víða á smærri reitum (minna en 49 íbúðir) og fjölga íbúðum innan núverandi húsnæðis, enda tekið sérstaklega fram að þéttingarmöguleikar væru skoðaðir frekar í deili- og hverfisskipulagi.



aukaíbúðum í núverandi íbúðarhúsum, með og án viðbyggingar, víðs vegar um hverfin.<sup>9</sup> Slíkar heimildir verða aðeins nýttar á mjög löngum tíma og verða seint fullnýttar í öllum húsum. Möguleikar á nýjum almennum íbúðum á afmörkuðum byggingarreitum (undir 49 íbúðum) er einkum að finna á verslunar- og þjónustusvæðum og miðsvæðum sem eru skilgreind innan hverfanna og heimilar aðalskipulagið íbúðarhúsnæði á viðkomandi svæðum. Ef allar mögulegar heimildir eru lagðar saman þá gæti fjölgað um 1513 íbúðir í hverfunum þremur, þar af eru 1004 íbúðir tilkomnar vegna möguleika á aukaíbúð (50 m<sup>2</sup> eða minni) sem útbúin er innan núverandi íbúðarhúsnæðis og/eða að hluta með viðbyggingu. Þessir útreikningar í hverfisskipulaginu undirstrika fyrst og fremst þá fræðilegu möguleika sem felast innan núverandi byggðar, að nýta betur land og húsnæði með hægfara þéttingu, en gefa einnig tilefni til þess að betur verði fjallað um slíka uppbyggingu í meginstefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ eru skilgreind tvö „athugunarsvæði“. Annað þessara svæða er skilmálaeining 7.2.15 sem tekur til opins svæðis milli Höfðabakka og Rofabæjar. Um hana er sagt í hverfisskipulagstillögunni að þar sé gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð fyrir 30–50 íbúðir í sérstöku deiliskipulagi. Svæðið er jafnframt merkt inn á hverfisskipulagsupprátt. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði í aðalskipulagi og þarf því að taka út umfjöllun um þessar hugmyndir.

#### Svar:

Svæði merkt 7.2.15 milli Höfðabakka og byggðarinnar í Árbæ hefur verið breytt í lagfærðum gögnum hverfisskipulags fyrir Árbæ í samræmi við ábendingu Skipulagsstofnunar. Á hverfisskipulagsupprátti, í almennri greinargerð og skilmálum fyrir Árbæ, breytt 12.09.2019, er svæðið sýnt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulag.

## Afmörkun hverfisskipulagssvæða

Ekki er samræmi í framsetningu milli hverfa hvað varðar svæði fyrir sjálfstæðar deiliskipulagsáætlanir:

Í Ártúnsholti er þéttingarsvæði fyrir 50 íbúðir utan afmörkunar hverfisskipulagsins. Í Árbæ eru tvö þéttingarsvæði innan afmörkunar hverfisskipulagssvæðis en þó ekki mörkuð stefna um þau í hverfisskipulagstillögunni; reitur 7.2.10 þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag við Bæjarháls, og reitur 7.2.1, þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag. Þessi svæði eru sýnd „auð“ á hverfisskipulagsupprátti og engir skilmálar um þau í bók 2. Í Selási er þéttingarsvæði fyrir 20 íbúðir við Brekknaás innan afmörkunar hverfisskipulagsins. Að mati Skipulagsstofnunar eiga þessir reitir að vera utan afmörkunar hverfisskipulags. Ennfremur skarast skipulagssvæði hverfisskipulags Seláss við deiliskipulag opins svæðis við Suður-Selás og Norðlingaholt.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ er skilmálaeining 7.2.7 við Rofabæ 102 merkt sem svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, en er engu að síður hluti af hverfisskipulagstillögunni. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem falla mun úr gildi við gildistöku hverfisskipulagsins. Þá verða allar leyfisveitingar á reitnum í reynd að bíða þar til gengið hefur verið frá breytingu á hverfisskipulaginu með nýju deiliskipulagi fyrir reitinn. Skipulagsstofnun telur þetta óheppilega leið og að fyrir þurfi að

<sup>9</sup> Ný íbúð, allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús: Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. **Aðalíbúð:** Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin. **Séríbúð:** Íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. **Smáíbúð:** Allar íbúðir sem eru 40 m<sup>2</sup> eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

liggja afdráttarlaus þörf á því að fella úr gildi deiliskipulag reitsins án þess að ný skipulagsákvæði hafi verið mótuð fyrir hann.

**Svar:**

Við afmörkun hverfisskipulagssvæða er beitt þeirri aðferð að skipta hverfi sem afmarkað hefur verið upp í skilmálaeiningar en hver skilmálaeining fær að öllu jöfnu sameiginlega skilmála.<sup>10</sup> Þessi svæði eru alla jafna gróin hverfi með eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar verða úr gildi með samþykkt hverfisskipulags. Á þessu eru þó tvær undantekningar en það er á þróunarsvæði hverfisskipulags og á svæði með nýlegt deiliskipulag. Þetta eru svæði sem hafa fengið afmörkun og númer í skipulagsgögnum en eru ekki hluti af skilmálum hverfisskipulags:

Þróunarsvæði hverfisskipulags – utan hverfisskipulags.

Svæði þar sem ætlunin er að gera sérstakt deiliskipulag. Ástæðan er að svæðið er sérstakt og/eða með skipulagsvandamál sem betur hentar að fjalla um í hefðbundnu deiliskipulagi. Þessi svæði eru tilgreind á uppdrætti og í skilmálum sem þróunarsvæði. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna fyrir væntanlega deiliskipulagsgerð, sem unnin verður undir hatti hverfisskipulags. Stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Nýlegt deiliskipulag – utan hverfisskipulags.

Þetta eru svæði sem eru með nýsamþykkt deiliskipulag sem annaðhvort tók gildi stuttu áður en vinna við hverfisskipulag í viðkomandi hverfi hófst eða á meðan á vinnu stóð. Þessi svæði eru sýnd auð á hverfisskipulagi en stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Í hverfisskipulagi í borgarhluta 7 eru eitt þróunarsvæði og tvö svæði með nýtt deiliskipulag, sjá fyrir neðan.

Þróunarsvæði hverfisskipulags Selás 7.3.13.

Þróunarsvæði í Selási 7.3.13 er utan hverfisskipulags og hefur verið merkt þannig að þar eigi að gera sérstakt deiliskipulag. Þetta er óbyggt svæði sem er merkt sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Mörkuð er stefna í hverfisskipulagi sem stuðst verður við þegar unnið verður hefðbundið deiliskipulag fyrir svæðið. Stefnt er að því að hefja deiliskipulagsvinnu á þessu ári.

Nýlegt deiliskipulag – 7.2.1 og 7.2.10.

Tvö svæði eru innan landfræðilegrar afmörkunar hverfisskipulags í Árbæ en eru utan hverfisskipulags. Fyrst er það nýlegt deiliskipulag við Hraunbæ 103A, merkt 7.2.1. Þar er verið að byggja 60 íbúðir fyrir eldri borgara. Næsta svæði er nýtt deiliskipulag við Hraunbæ-Bæjarhóls fyrir 220 íbúðir. Þar eru byggingarframkvæmdir að hefjast. Þetta svæði er einnig utan hverfisskipulags.

Ofangreindar skýringar ásamt lagfæringu á skipulagsgögnum er ætlað að koma til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar fyrir ofanefnd fjögur svæði.

Deiliskipulag opinna svæða milli Suður-Seláss og Norðlingaholts.

Þessu deiliskipulagi hefur verið breytt þannig að svæði vestan Breiðholtsbrautar verður hluti af hverfisskipulagi fyrir Selás. Allir skilmálar fyrir það svæði eru færðir yfir í hverfisskipulag Seláss, í skilmálaeiningu 7.3.10 Opin svæði.

<sup>10</sup> Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.



Skilmálar fyrir svæði austan Breiðholtsbrautar eru óbreyttir og eru færðir í deiliskipulag fyrir opin svæði milli Suður-Seláss og Norðlingaholts, samkvæmt uppdrætti Landmótunar dags. 27. ágúst 2019.

Breytingin varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjenda og þarf því ekki að grenndarkynna, sbr. heimild í 3. mgr. 44. gr. í skipulagslögum. Tillagan var samþykkt í skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur 4. september 2019.

## Hverfisskipulagsuppdrættir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppdráttarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að uppdrátturinn sé aðeins til skýringar. Gildi hans þarf að vera alveg skýrt, en það skiptir máli við túlkun og beitingu skipulagsins sem og við breytingar á því.

Þótt almennt séu myndir fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 nákvæmlega eins og samsvarandi reitur á hverfisskipulagsuppdrætti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7–9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsuppdrátturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

### Svar:

Í lagfærðu hverfisskipulagi hefur verið brugðist við þessum athugasemdum með því að laga til þennan texta svona:

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Ártúnsholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetning opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.<sup>11</sup>

Í sama kafla þar sem gildi hverfisskipulagsuppdráttar er skýrt er hlutverki uppdrátta sem birtast í hverri skilmálaeiningu lýst svona:

Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.<sup>12</sup>

Hverfisskipulagsuppdrættir eru í litlum mælikvarða, 1:3000, og erfitt getur verið að lesa og skýra þau ákvæði sem eru sett fram á þeim, auk þess sem málsetningar vantar fyrir byggingarreiti. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er heldur hvorki lýst í texta eða málsett á uppdráttum.

### Svar:

Varðandi ábendingu um að fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum sé hvorki lýst í texta eða

<sup>11</sup> Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Hverfisskipulagsuppdráttur, 12. september 2019.

<sup>12</sup> Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Skipulagsskilmálar – Bók II, 12. september 2019.



málsett á uppdráttum er þetta að segja:

Í lagfærðu hverfisSKIPULAGI hefur verið settur inn texti í skilmálatilvitnið Byggingarreitir og gjöld þar sem lýst er helstu fjárlægðum byggingarreits frá lóðarmörkum.

Rétt er að prentaður hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR er í litlum mælikvarða 1:3000. Sá mælikvarði er valinn sem algildur mælikvarði fyrir alla prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI vegna stærðar hverfa, sem ekki hefðu komist inn á uppdrátt t.d. í mælikvarða 1:2000 eða enn stærri mælikvarða. Í skilmálum í bók II eru síðan sýndir stækkaðir uppdrættir sem eru *nákvæmlega eins og hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN fyrir hverfið, sbr. það sem stendur fyrir ofan*. Mælikvarði er á þessum uppdráttum og sjást öll mikilvæg skipulagsákvæði greinilega.

Þess bera að geta að hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTIR eru unnir í landupplýsingakerfi þar sem hnit lóðarmarka, byggingarreita og mannvirkja eru tiltæk með GPS-nákvæmni. Samhliða vinnu við hverfisSKIPULAG er einnig verið að þróa Hverfasjá sem á að svara kröfum um STAFRÆNT SKIPULAG, skv. ákvæðum í skipulagslögum. Í Hverfasjá verður hægt að kalla fram öll mikilvæg skipulagsákvæði, s.s. lóðarmörk og byggingarreiti ásamt upplýsingum um hitauppunkta og mál á mannvirkjum og byggingarreitum, og prenta af þurfa þykir.

Snemma í vinnuferlinu var því ákveðið að hafa ekki málsetningar á prentuðum uppdráttum, hvorki á stóra prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM í mælikvarða 1:3000 né á uppdráttunum í skilmálaeiningum. Ástæðan var að málsetningar á uppdráttum í mælikvarða 1:3000 er ekki hægt að lesa og nákvæmlega sömu atriði áttu að birtast á stóra hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM og þeim sem birtur er í stækkaðri mynd í skilmálum í bók II.

Það vantar að merkja inn fornleifar og helgunarsvæði þeirra á þann eða þá uppdráttum sem taka gildi.

**Svar:**

Í auglýstri útgáfu láðist að sýna fornleifar. Úr því hefur verið bætt og eru fornleifar, friðuð og friðlýst hús ásamt hverfisvernd sýnd á stefnukortum fyrir VISTKERFI OG MINJAR og á prentuðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI í mælikvarða 1:3000 fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Nánar er síðan gerð grein fyrir þessum atriðum á hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI fyrir einstakar skilmálaeiningar þar sem það á við og í skilmálum um VISTKERFI OG MINJAR.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar, en sem dæmi þá vantar byggingarreit fyrir nýbyggingu fyrir fjölbýlishús á lóðina Bleikjukvísl 3–9 Í Ártúnsholti.

**Svar:**

Fallið hefur verið frá tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9 fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Ástæðan eru athugasemdir íbúa við þessum áformum. Einnig hefði nýting á þessu svæði fyrir íbúðarbyggð kallað á breytingar á aðalskipulagi en þar er svæðið skilgreint sem opið svæði. Svæðið verður því opið svæði, skv. lagfærðu hverfisSKIPULAGI.

Í skilmálum fyrir Hylji (skilmálaeining 7.1.9) segir að ekki séu skilgreindar nýbyggingar, en þó er athugasemd í skilmálum og sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar að Nethyl 1 og 3. Þetta þarf að skoða.

**Svar:**



Byggingarheimildir hverfisskipulags hafa verið yfirfarnar út frá ábendingunni fyrir ofan. Í lagfærðum skilmálum hafa verið settar inn heimildir fyrir nýbyggingum á lóð við Nethyl 1 og 3, sbr. byggingarreiti á hverfisskipulagsuppdrætti og skýringaruppdrátt í bók II í skilmálaeiningu 7.1.9.

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt kemur fram að heimild sé fyrir hækkun fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfi, en á uppdráttum er ekki að finna tákni fyrir mögulega hækkun fjölbýlishúsa, eins og á hinum hverfisskipulagsuppdráttunum fyrir Árbæ og Selás. Skoða þarf hvað á við og annaðhvort leiðrétta stefnu í bók 1 eða skilmála í bók 2/ uppdrætti.

**Svar:**

Farið hefur verið yfir hverfisskipulagsgögnin í ljósi ábendingar fyrir ofan. Niðurstaðan er að láta hverfisskipulagsuppdráttinn standa og falla frá því að leyfa hækkun á fjölbýlishúsum í Ártúnsholti m.a. vegna andstöðu íbúa við breytingum innan hverfisins. Stefna og skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.5, en það er eina skilmálaeiningin í Ártúnsholti með fjölbýlishúsum, hefur verið lagfærð út frá þessu.

## Byggingar og framkvæmdaheimildir

Ákvæði skipulagsreglugerðar um hverfisskipulag gefa kost á því að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað hefðbundinna byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, er skilyrt því að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar sums staðar að vera skýrari, sbr. eftirfarandi dæmi:

**Íbúðir:**

Heimildir til að bæta við íbúðum á lóðum sérbýlishúsa, par- og raðhúsa eru í hverfisskipulagstillögunum bundnar þeim skilyrðum að þær verði á sama matsnúmeri og í sömu eigu og aðalíbúð á lóðinni og ennfremur segir sums staðar að þær skuli vera til útleigu. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í hverfisskipulaginu verði skýrt frekar hvernig framfylgja á þessum skilyrðum, t.d. með eftirliti með eignaskiptasamningum eða á annan hátt. Hvernig á skilyrði um útleigu að vera framfylgt?

**Svar:**

Í vinnu við lagfæringar hefur verið leitast við að gera skilmála skýrari, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Texti sem slæddist inn í nokkrar skilmálaeiningar um að aukaíbúðir ættu að vera til útleigu hefur verið fjarlægður.

Lagfærður skilmálatexti hljóðar svona:

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.<sup>13</sup>

Varðandi eftirlit með því að skilmálum verði fylgt er vísað til áforma Reykjavíkurborgar um

<sup>13</sup> Sjá skilmálalið nr. 6 Fjölgun íbúða.





vöktun sem lýst er svona í bók I í kafla 5 í lagfærðri útgáfu.<sup>14</sup>

Skoða þarf skilgreiningu á íbúðum í bók 1 og umfjöllun í bók 2. Í skilgreiningum segir að nýjar íbúðir flokkist í aukaíbúðir og séríbúðir, en í skilmálum er talað um aukaíbúðir og viðbótaríbúðir.

**Svar:**

Hugtök sem notuð eru um íbúðir í hverfisSKIPULAGI hafa verið endurskoðuð og lagfærð í hverfisSKIPULAGI m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið fjarlægt úr öllum gögnum hverfisSKIPULAGS. Fyrir neðan eru lagfærðar orðskýringar sem birtast í bók I í kafla 7, en þessar skilgreiningar á hugtökunum hafa síðan verið færðar inn í lagfæringarnar, sbr. þennan texta:

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

**Aukaíbúð**

- Ný íbúð, allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

**Aðalíbúð**

- Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.

**Séríbúð**

- Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.

**Smáíbúð**

- Allar íbúðir sem eru 40 m<sup>2</sup> eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

## Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir

Upplýsingar um byggingarheimildir sem yfirferast frá gildandi deiliskipulagi þurfa að mati Skipulagsstofnunar að koma fram í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 í stað þess að vera í bók 1.

**Svar:**

Framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir hefur verið lagfærð út frá ábendingum fyrir ofan. Lagfæringarnar felast í því að kafla 8 í almennri greinargerð í bók I hefur verið felldur út og allt efni sem þar var fært inn í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir í bók II. Í lagfærðri útgáfu er með skýrum hætti skilið á milli yfirfærðra byggingarheimilda sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda sem koma frá hverfisSKIPULAGI, sjá umfjöllun fyrir aftan.

Allir skilmálar um yfirfærðar byggingarheimildir hafa verið lagfærðir og gerðir skýrari.

<sup>14</sup> Almenn greinargerð – Bók I, kafla 5 Stefna og áherslur, 12. september 2019



Í skilmálaliðnum koma fram almenn ákvæði um nýtingu yfirfærðra heimilda. Birtar eru töflur sem sýna stöðuna fyrir hverja lóð innan skilmálaeiningarinnar ásamt upplýsingum um hvaða yfirfærða skilmála þarf að fara eftir þegar þessar heimildir eru nýttar. Aftast er síðan birt teikning af eldri byggingarreitum en nýting yfirfærðra byggingarheimilda skal vera innan hans. Fyrir neðan eru lagfærðir skilmálar um nýtingu yfirfærðra byggingarheimilda.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflum fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir ásamt núverandi byggingarmagni skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað til útskýringa sem birtast fyrir aftan töflurnar. Útskýringarnar lýsa því hvernig mismunur á núverandi byggingarmagni og yfirfærðum byggingarheimildum er til kominn. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPULAG skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting yfirfærðra ónýttra byggingarheimilda skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiti.
- a) Nýting yfirfærðra ónýttra byggingarheimilda skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- b) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús, skulu breytingar hannaðar heildstætt þegar nýta á ónýttar heimildir sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast gilda samþykktir aðaluppdrættir.

Skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir eru fengnar er að finna aftast í skilmálaeiningunni í Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir.<sup>15</sup>

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirfærast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

#### Svar:

Vísað er til svars fyrir ofan um lagfæringar á skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir og umfjöllunar annars staðar um viðbótarbyggingarheimildir.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina ónýttra byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m<sup>2</sup>

<sup>15</sup> Bók II, Skilmálar – Yfirfærðar byggingarheimildir, 12. september 2019



útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup>. Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30 m<sup>2</sup> útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

**Svar:**

Framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum hefur verið endurskoðuð í hverfisskipulagi eins og fram kemur í svari hér að framan. Einfalt á því að vera fyrir lóðarhafa að átta sig á hvort til staðar séu ónýttar heimildir og hvaða skilyrðum nýting þeirra er háð.

Í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.“ Í skilmálatextanum eru einnig ákvæði um hvaða skilyrðum nýtingin er háð og vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags til nánari upplýsinga.

Það er því alveg skýrt að lóðarhöfum er heimilt að nýta bæði yfirfærðar ónýttar heimildir og viðbótarbyggingarheimildir hverfisskipulags. Eins ætti að vera skýrt hvaða skilyrðum nýtingin er háð í hvoru tilfelli fyrir sig. Yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir er heimilt að nýta innan þess byggingarreits sem var í þágildandi deiliskipulagi. Eldri byggingarreitir hafa verið færðir inn á upprætti og eru sýndir aftast í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

**Svar:**

Skilmálar um kjallara hafa verið lagfærðir og skýrðir út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og eru nú eftirfarandi:

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.<sup>16</sup>

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig **skal** sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

**Svar:**

Skilmálar um ósamþykktar framkvæmdir hafa verið endurskoðaðir á grundvelli ábendinga Skipulagsstofnunar. Eftir lagfæringu er skilmálaliðurinn svona:

Fasteignaeygndur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

<sup>16</sup> Bók II, Skilmálar – Kjallarar, 12. september 2019.



Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun, en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.<sup>17</sup>

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m<sup>2</sup>), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

**Svar:**

Í hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás eru ekki heimiluð stærri smáhýsi en 15 m<sup>2</sup>. Ef um er að ræða ósamþykkt rými á lóð sem eru stærri þarf að annaðhvort að fjarlægja þau eða sækja um byggingarleyfi. Ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en 15m<sup>2</sup> reiknast inn í nýtingarhlutfall eða hámarksbyggingarmagn þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

**Svar:**

Eins og fram kemur fyrir framan hefur framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir verið lagfærð og skýrð og upplýsingar um yfirfærða eldri skilmála samræmdar.

**Bílastæði**

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mæliblöðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

**Svar:**

Brugðist hefur verið við þessari ábendingu um bílastæði með því að endurskoða framsetningu á bílastæðum í hverfisskipulagi með eftirfarandi texta:

1. Grunnástand bílastæða á einstökum lóðum í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið skráð út frá gildandi deiliskipulagi og mæliblöðum. Þetta eru heimildir um bílastæði sem eru yfirfærðar úr eldra deiliskipulagi yfir í skilmála hverfisskipulags. Þessar upplýsingar koma fram undir SAMGÖNGUR í skilmálaliðnum *Bílastæði og innkeyrslur* og hljóða svona:

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Í töflunni eru bílastæði skráð á hverja lóð innan hvernar skilmálaeiningar.

<sup>17</sup> Bók II- Skilmálar – Ósamþykktar framkvæmdir, 12. september 2019



2. Skilmálar um nýjar íbúðir verða svona eftir lagfæringu:  
Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
3. Skilmálar um bílastæði vegna aukaíbúða verða svona eftir lagfæringu:  
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
4. Skilmálar um bílastæði vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verða svona eftir lagfæringu:  
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
5. Aðrir skilmálar um bílastæði verða svona:  
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.  
Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Tilvísanir í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar hafa verið felldar út.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera 1 bílastæði fyrir íbúðir 80 m<sup>2</sup> og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

#### Svar:

Varðandi skilgreiningar á hugtakinu íbúðir í hverfisskipulagi er vísað í svar fyrir ofan. Þar er farið yfir hugtök um íbúðir. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið tekið út bæði í skilmálum og leiðbeiningum til að gera hugtakanotkunina skýrari.

Skilmálar fyrir bílastæði hafa verið endurskoðaðir eins og er lýst fyrir ofan.

#### Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núningi eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

#### Svar:

Ein af lykiláherslum í vinnu við hverfisskipulag hefur verið að stækka byggingarreiti þannig að innan þeirra rúmist viðbyggingar, garðskúrar og minni framkvæmdir. Þetta er m.a. gert til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar og til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar, sem fram



komu í samráði. Bakgrunnur fyrir því að stækka byggingarreiti er einnig að mikið af breytingum á eldra deiliskipulagi í gróinni byggð var vegna óska íbúa um minni háttar viðbyggingar sem ekki komust fyrir innan upphaflegra byggingarreita. Einnig var byggingarreitum í eldra deiliskipulagi oft ætlað að móta fótspor byggingar. Þessi staða leiddi til tíðra deiliskipulagsbreytinga og grenndarkynninga, en hverfisskipulagi er m.a. ætlað að fækka grenndarkynningum og deiliskipulagsbreytingum.

Til að fá yfirlit yfir eldri byggingarreiti og nýtingu þeirra var ráðist í að færa byggingarreiti frá eldra deiliskipulagi og á mælublöðum inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR). Þessi vinna leiddi m.a. í ljós að allnokkuð var um það að byggingar færu út fyrir upphaflega byggingarreiti. Þetta átti sérstaklega við á svæðum með sérbýlishúsum, en líka raðhús og parhús þar sem upphaflegur byggingarreitur var þröngur og ætlað að vera stýrandi við formun á húsinu sem hanna átti.

Vegna þessa sem talið er upp að framan var lögð á það rík áhersla frá yfirstjórn verkefnisins að gera byggingarreiti rúma. Í því var talinn felast lykkillinn að því að gera hverfisskipulagið að endingargóðu og nothæfu stjórnteki með langan líftíma. Í ljósi þess sem fram hefur komið að ofan ítrekar Reykjavíkurborg mikilvægi þess að fá að nota rúma byggingarreiti í hverfisskipulagi.

Ákvæði um að takmarka fjölda smáhýsa innan lóðar verða sett í lagfærða skilmála hverfisskipulags en þar segir að einungis sé heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

**Svar:**

Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum í Hyljum og ráðstafanir vegna umferðarhávaða er þetta að segja: Í greiningu á hverfinu í upphafi vinnu við hverfisskipulag var umferðarhávaði skoðaður og gerðir hljóðreikningar við Vesturlandsveg, Höfðabakka og fleiri stofnbrautir sem liggja að borgarhluta 7. Þessar upplýsingar koma fram í skipulagslýsingu fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 7.<sup>18</sup> Byggt á þessu eru á hverfisskipulagsupprætti fyrir Ártúnsholt merktar hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka, sem ætlað er að bæta hljóðstig í hverfinu og í Hyljum.

Í skilmálum er sérstakur skilmálaliður sem heitir Hljóðvist. Þar er fjallað ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við stofnbrautirnar Höfðabakka og Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að gera ýmsar mótvægisáðgerðir til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmáli um hljóðvist í Hyljum birtur.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum

<sup>18</sup> Árbær verklýsing hverfisskipulagsgerðar. 17.03 (lagfærð 24-04-2015, lokaútgáfa), bls. 19.



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarSKÝRSLU fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.<sup>19</sup>

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

**Svar:**

Eins og fram kemur í umfjöllun fyrir framan hefur framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum og nýjum byggingarheimildum verið endurskoðuð m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Skýr skil eru gerð á milli yfirfærðra byggingarheimilda, sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda í lagfærðu hverfisskipulagi. Ef nýtingarhlutfall og/eða brúttóflatarmál er gefið upp í eldra skipulagi kemur það fram í yfirfærðum byggingarheimildum. Nýjar heimildir um aukið byggingarmagn annaðhvort fyrir viðbyggingar eða nýbyggingar koma þá fram undir liðnum viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar. Í lagfærðum skilmálum um byggingarmagn fyrir nýjar byggingarheimildir er miðað við að brúttóflatarmál eða nýtingarhlutfall (ef það er notað) taki til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. skipulagsreglugerð.<sup>20</sup>

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

**Svar:**

Búnar hafa verið til skilgreiningar bæði fyrir þaksvalir og þakverandir, í kafla 7 í bók I. Þar segir um þaksvalir: „Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.“ Um þakverandir segir: „Verönd sem byggð er ofan á þak byggingar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.“ Ekki er lengur tekið sérstaklega fram í skilmálatexta um svalir og svalalokanir að þakverandir séu ekki heimilaðar þótt þaksvalir séu það. Í leiðbeiningum um þakbreytingar kemur fram að þakverandir séu ekki heimilaðar nema það sé sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags og því óþarfi að taka sérstaklega fram að þær séu það ekki.

<sup>19</sup> Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

<sup>20</sup> Breyting á skipulagsreglugerð nr. 903/2016



Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

**Svar:**

Í leiðbeiningu um útfærslu lóða, í kafla um gróður, segir að mikil verðmæti geti verið í gömlum og hávöxnum trjám og að þau séu „mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða.“<sup>21</sup> Til að bregðast við ofangreindri athugasemd Skipulagsstofnunar hefur einnig verið bætt við leiðbeininguna eftirfarandi málsgrein: „Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.“<sup>22</sup> Með þessu er talið að skýrt sé til hvaða þátta er litið þegar umsóknir um trjáfellingar eru afgreiddar, hvernig málsmeðferð er háttáð og hvaða kærheimildir eru til staðar. Í skilmálatexta um útfærslu lóða er vísað í leiðbeininguna til upplýsingar um málsmeðferð og umsóknarferli.

Í skilmálum fyrir sérbylí, par- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

**Svar:**

Ofangreindar ábendingar hafa verið skoðaðar og breytingar gerðar á skilmálum um Meðhöndlun úrgangs. Fellt hefur verið úr skilmálum ákvæði um stærð og fjölda sorptunna við sérbylíshús en látið nægja að kveða á um að lóðarhafi beri ábyrgð á að rými fyrir ílát henti úrgangsmagni sem fellur til í húsnæðinu og að aðgengi sé gott. Að sama skapi er tekin úr skilmálatextanum umfjöllun um sameiginlegar úrgangslausnir og félag um slíkan rekstur. Í skilmálatextanum er eins og áður vísað í gildandi samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík og einnig er nú vísað í hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhús sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

## Leiðbeiningar

### Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

<sup>21</sup> Leiðbeiningar um útfærslu lóðar, 12. september 2019.

<sup>22</sup> Ibid.





Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisSKIPULAGS. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisSKIPULAGS og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisSKIPULAGS í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisSKIPULAGSstillögum.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGSstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisSKIPULAGSINS, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisSKIPULAGS og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisSKIPULAGI. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

#### Svar:

Hlutverki og málsmeðferð leiðbeiningar er svona lýst í almennri greinargerð í Bók I, kafla 2 Almennar upplýsingar:

Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS er fylgiskjal með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGIÐ. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstaka útfærslu. Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisSKIPULAGS, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisINS Í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisSKIPULAGI. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisSKIPULAGI, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg er hugsuð sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisSKIPULAGSINS fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera



auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.<sup>23</sup>

## Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar

### hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgroffnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð náganna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði náganna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

<sup>23</sup> Bók 1 – kafli 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Leiðbeiningar Hverfisskipulags, 12. september 2019.



### Svar:

Leiðbeiningarnar eiga ekki að innihalda skilmála heldur er þetta verkfæri til að útfæra betur þá skilmála sem koma fram í hverfisskipulaginu. Skilmálarnir eru ávallt bindandi fyrir framkvæmdaraðila en leiðbeiningarnar eiga að stuðla að skýrari útfærslu á skilmálunum. Fyrir neðan er farið yfir hvernig og hvar gerðar hafa verið lagfæringar á leiðbeiningum í ljósi ábendinga.

### Niðurgrafnar verandir

Í skilmálum um útfærslu lóða hefur verið bætt við heimild til að útbúa niðurgrafna verönd þar sem aðstæður leyfa. Þá hefur umfjöllun um niðurgrafnar verandir í kaflanum Útisvæði/lóð í leiðbeiningu um fjölgun íbúða verið breytt þannig að orðalag sé leiðbeinandi en ekki skilyrðandi. Í leiðbeiningum um fjölgun íbúða og útfærslu lóða er einnig nefnt að niðurgrafnar verandir geti bætt tengingu kjallara við lóðina, t.d. til að útbúa þar íbúð. Í því samhengi er rétt að nefna að umfjöllun um mögulegar íbúðir í niðurgröfnum kjöllumurum í leiðbeiningu um fjölgun íbúða hefur verið endurskoðuð svo að skýrt sé að ekki sé hægt að útbúa íbúðir í kjöllumurum nema að uppfylltum ýmsum ákvæðum byggingarreglugerðar og að ekki sé sjálfgefið að niðurgráfin verönd verði til þess að fyrirhuguð íbúð uppfylli öll þau skilyrði.

### Viðbyggingar á svæði með verndarákvæði

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu var áður sambærileg málsgrein um viðbyggingar sem hannaðar eru í hverfi með hverfisvernd þar sem kveðið var á um að viðbygging skyldi falla að aðalbyggingu. Í endurskoðaðri útgáfu allra áðurnefndra leiðbeininga hefur málsgreininni verið breytt og ekki lengur kveðið á um að viðbygging skuli hönnuð á ákveðinn máta. Málsgreinin er nú eftirfarandi: „Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hvernar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.“

### Starfsemi í íbúðarbyggð og starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði

Skilmálatexti um starfsemi í íbúðarbyggð hefur verið gerður talsvert ítarlegri, sérstaklega hvað varðar starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis. Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kom ekki nógu skýrt fram að einungis væri um að ræða starfsemi í íbúðarhúsnæði sem skilyrt væri að færi fram á almennum vinnutíma. Úr því hefur nú verið bætt. Að sama skapi var ekki skýrt í leiðbeiningunni hvort viðmið um 1–3 starfsmenn ætti við um alla starfsemi sem fram fer í íbúðarhúsnæði, eins og Skipulagsstofnun benti á. Kemur nú skýrt fram að viðmiðið gildi fyrir alla starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis, sbr. eftirfarandi texta úr leiðbeiningunni: „Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnytingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.“

### Skuggavarp

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur orðalag í kaflanum um skuggavarp og útisvæði verið samræmt við texta um skuggavarp í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir. Textinn í skilmálum segir nú: „Viðbyggingar mega ekki varpa verulegum skugga á helstu íverusvæði á lóð og nágrennalóð, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla, sérstaklega á þeim tímum dags og þeim árstíma sem íbúar vilja njóta



sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, t.d. á bílaplan.“

## Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hinsvegar að það sé hægt að gera nýja íbúð í kjallara sem er niðurgraffinn á allar hliðar, ef hugað er að gæðum t.d. ef gerð er lítil verönd við eina hlið íbúðar. Þarna þarf að gæta þess að leiðbeiningar gefi ekki aðrar lausnir í skyn en heimilt er. Þá segir að fyrir stærri íbúðir en 40 m<sup>2</sup> skuli fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, sem að sama skapi er villandi, því ákvæði byggingarreglugerðar gilda óháð stærð íbúða.

### Svar:

Leiðbeiningar um fjölgun íbúða hafa verið yfirfarnar og lagfærðar út frá ábendingum fyrir ofan. Texti í umræddum leiðbeiningum um íbúðir í kjallara hefur verið lagfærður og er nú svona:

Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgraffnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgraffin og að gluggahliðar niðurgraffinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgraffnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.<sup>24</sup>

Þegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.<sup>25</sup>

Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð segir að tillögu um búsetuúrræði skuli kynna fyrir nágrönnum. Nauðsynlegt er að skýra um hvers konar málsmeðferð er þar að ræða. Hafa þarf í huga að þegar hverfisSKIPULAG hefur tekið gildi og framkvæmd/starfsemi er í samræmi við það, er ekki um að ræða grenndarkynningu byggingarleyfis samkvæmt 44. gr. skipulagslaga. Reykjavíkurborg getur hinsvegar í aðal- eða deiliskipulagi/hverfisSKIPULAGI ákveðið að ganga lengra varðandi kynningar leyfisumsókna en skipulagslög krefjast.

### Svar:

Í samráði við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar hafa hugtök í skilmálum og leiðbeiningum um búsetuúrræði og sambýli verið tekin til endurskoðunar. Í lagfærðum skilmálum og leiðbeiningum verður þetta hér eftir kallað húsnaði fyrir fatlað fólk.

Endurskoðaður skilmáli hljóðar svona:

Heimilað er húsnaði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Sjá nánar leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar. Breytt notkun rýma, Niðurgraffnir kjallarar, 12. september 2019.

<sup>25</sup> Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, 12. september 2019.

<sup>26</sup> Bók II – Skilmálar – Starfsemi, 12. september 2019.



Umfjöllun í leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk hefur einnig verið endurskoðuð. Þar segir:

*Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Þar getur verið um að ræða tímabundna eða langtímabúsetu sem mætir þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt með stuðningi allan sólarhringinn. Í hverfisSKIPULAGI er mörkuð sú stefna að húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðarhúsnæði innan íbúðarbyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 12 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu húsnæðis fyrir fatlað fólk í hverfum borgarinnar.*

Aðstæður fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort húsnæðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir akstursþjónustu. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarpi, sbr. leiðbeiningar um útfærslu lóða. Heimildin takmarkast við að áhrif á aðliggjandi lóðarhafa séu í lágmarki og umfang starfseminnar sé ekki umfram það sem búast mætti við af nábýli í þéttbýli.<sup>27</sup>

Eftir breytingu á leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð er ekki gert ráð fyrir að kynna þurfi áform um að koma upp heimili fyrir fatlað fólk skv. skilmálum hverfisSKIPULAGS.

## Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS

Gæta þarf þess að ekki sé ósamræmi á milli fyrirmæla í leiðbeiningum og hverfisSKIPULAGI, dæmi:

Í leiðbeiningunum segir að ef aukaíbúðir kalli ekki á aukningu byggingarmagns þá þurfi ekki að gera fyrir þær bílastæði. Svo segir; þegar um aukningu á byggingarmagni er að ræða er gerð krafa um viðbótarbílastæði. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS kemur hinsvegar fram að nota megi viðbótarybyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð að gististarfsemi sé ekki heimilud á heimilum, en 90 daga heimagisting er það skv. skilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Þetta þarf að fara yfir og samræma orðalag.

### Svar:

#### *Bílastæði með aukaíbúðum*

Ósamræmi var milli texta í leiðbeiningu um fjölgun íbúða og skilmálatexta um hvort fjölga mætti bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúða. Það hefur nú verið lagfært og segir texti leiðbeiningarinnar nú: „Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og eru í sömu eigu) eru viðbótarbílastæði ekki heimilud.“ Er það í takt við skilmála um bílastæði og innkeyrslur sem segir: „Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.“ Rétt er að taka fram að í hverfisSKIPULAGI eru aukaíbúðir ekki heimilaðar í fjölbýlishúsum og þau því ekki talin upp í skilmálatextanum.

#### *Gististarfsemi í íbúðarhúsnæði*

<sup>27</sup> Leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð. Húsnæði fyrir fatlað fólk, 12. september 2019



Ósamræmi milli texta í leiðbeiningu og skilmálatexta um heimagistingu hefur verið lagfært. Í leiðbeiningu segir nú: „Almennt er gististarfsemi ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga í flokki I, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nema annað sé tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.“ Er það til samræmis við skilmála hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð sem segja: „Gvististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.“

## Leyfisveitingar

Þar sem skilmálar hverfisskipulagstillagnanna eru almennir er þar vísað til þess að við útfærslu þeirra beri að fara eftir leiðbeiningum, sem Reykjavíkurborg gefur út. Mikilvægt er að tryggðir verði verkferlar þannig að þessar leiðbeiningar verði, auk skilmála, lagðar til grundvallar við mat á leyfisumsóknum eða tilkynningum um framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

### Svar:

Hafinn er undirbúningur að því að innleiða nýtt verklag við afgreiðslu umsókna sem byggja á skipulagsheimildum hverfisskipulags. Hluti af þeirri vinnu er hin nýja hverfasjá sem á að auðvelda íbúum, hönnuðum og öðrum að sækja um og starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs að afgreiða fyrirspurnir og formlegar umsóknir um byggingarleyfi eða tilkynningarskyldar framkvæmdir, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð.

Þegar kemur að verklagi við afgreiðslu erinda er verið að vinna að því að skýra umsóknar- og afgreiðsluferla, m.a. til að stytta afgreiðslutíma, í samráði við Þjónustu- og nýsköpunarsvið. Hluti af þessu er að myndaður verður samstarfsvettvangur (vinnuhópur) sérfræðinga byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem er ætlað að meta umsóknir og móta vinnulag við afgreiðslu erinda sem byggja á hverfisskipulagi. Aðilar í vinnuhóp þurfa að vera vel heima í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

## Umhverfismat og vöktun

Umhverfismat hverfisskipulagsins er sett fram í bók I. Þar er metin stefna skipulagsins, auk ýmissa hugmynda og aðgerða. Stofnunin bendir á að jafnframt þarf að leggja mat á hvornig stefnan er útfærð. Sem dæmi má nefna að ekki er rökstudd með sannfærandi hætti sú niðurstaða að umtalsverð fjölgun íbúða og nýjar heimildir fyrir atvinnustarfsemi inni í grónu hverfi með eða án bílastæða hafi aðeins jákvæð eða í versta falli engin áhrif á umhverfið. Í því skyni þyrfti m.a. að liggja fyrir áætlun á því hvað mögulega geti þurft að bæta við mörgum nýjum bílastæðum vegna heimilda fyrir viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsum. Eins telur stofnunin að leggja þurfi mat á það hvaða áhrif það getur haft á yfirbragð Árbæjarhverfisins ef byggt verður ofan á hluta fjölbýlishúsanna við Rofabæ og Hraunbæ, og fjölbýlishúsin við Rauðás og Reykás, en á báðum þessum svæðum er byggð með heildstæðu yfirbragði.

### Svar:

Umhverfismat í bók I í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið yfirfarið og lagfært m.a. til að koma til móts við ábendingar fyrir ofan. Einnig hefur verið leitast við að rökstyðja tillögur að hverfisskipulagi út frá umhverfisáhrifum. Hér fyrir neðan verður vikið að tveim þáttum, fjölgun íbúða og ofanábyggingar á fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæ og fjölbýlishús við Rauðás, Reykás og Skógarás þótt fleiri atriði séu tekin til umfjöllunar um umhverfisáhrif.



Uppbygging á nýjum íbúðum og heimildir til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishúsum getur stuðlað að fjölgun íbúða. Í skilmálum er lögð áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða sem eiga að stuðla að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið skólustarf. Þetta getur jafnframt dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu. Þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa í samræmi við áherslur í aðalskipulagi og stefnu borgaryfirvalda í loftslagsmálum.

Ekki verður séð að uppbygging nýrra íbúða þurfi að kalli á fjölgun bílastæða. Samkvæmt talningu eru bílastæði sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi fjölmörg eða um 1,5 til 1,8 bílastæði á íbúð í hverfunum þremur. Þessar tölur koma nú fram í lagfærðum skilmálum. Auk þessa eru um 1137 bílastæði á borgarlandi í hverfunum þremur, sem skiptast þannig að í Ártúnsholti eru 405 bílastæði á borgarlandi, 303 bílastæði eru í Árbæ og í Selási eru 429 bílastæði á borgarlandi.

Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, eins og tilgreint er í umfjöllun um lagfærða skilmála um bílastæði hér ofar. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Það er metið svo að þessir skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir ásamt kröfum um umhverfisúrbætur samfara nýtingu uppbyggingarheimilda muni hamla því að bílastæðum fjölgi á svæðinu, sbr. stefnu hverfisskipulagsins. Eins og farið hefur verið yfir verður ekki heimilað að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarpi fyrir nágretta aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi og vissulega getur slíkt haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækking um eina hæð á fjölbýlishúsamstæðum ásamt byggingu á lyftum við Hraunbæ og Rofabæ valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði sem eru norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásettlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfu um að draga þurfi inn efstu hæðina garðmegin.

Fjölbýlishúsin við Hraunbæ og Rofabæ eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er gerð sú krafa í skilmálum að hanna skuli ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Sömu atriði eiga við um fjölbýlishúsin við Rauðás, Reykás og Skógarás í Seláshverfi en skipulag fjölbýlishúsanna þar er alla jafna þannig að þrjú fjölbýlishúsum eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er sams konar krafa og í Árbæ um að ofanábyggingar skuli hannaðar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishúsum án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tillit tekið til staðaranda og hönnunarsérkenna.<sup>28</sup>

Vegna umfangs nýrra heimilda um auka- og viðbótariíbúðir telur stofnunin að ákveða þurfi hvernig áhrif skipulagsins verða vöktuð og jafnframt hvernig brugðist verði við ef þörf er á eins og fyrr hefur verið nefnt í þessu bréfi.

#### Svar:

Skóðað hefur verið sérstaklega hvernig vakta megi breytingar á íbúðasamsetningu vegna skipulagsheimilda hverfisskipulags, sbr. ábendingu Skipulagsstofnunar. Horft hefur verið til

<sup>28</sup> Bók I – Almenn greinargerð. Umhverfismat, 6.4 Helstu umhverfisáhrif, 12. september 2019.



umsóknarferlis á byggingarleyfum og skráningu í fasteignaskrá, m.a. í gegnum skráningartöflur. Einnig hefur verið skoðað hvernig nota megi byggingargátt Mannvirkjastofnunar í þetta verkefni. Eftirfarandi lýsir þeirri stefnu sem fylgt verður við vöktun á breytingum á íbúðasamsetningu í hverfum með hverfisSKIPULAG:

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingargátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.<sup>29</sup>

Útfærsla vöktunar fer þannig fram að allir sem hyggjast nýta sér heimildir hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða hvort heldur sem um er að ræða nýjar íbúðir eða aukaíbúðir þurfa að skila inn umsókn til byggingarfulltrúa. Þegar sótt er um að gera aukaíbúð í húsi þar sem heimild er fyrir því þarf að sýna það á aðalupprætti og skrá í skráningartöflu eftir nánari fyrirmælum í upplýsingum um byggingarleyfisumsóknir.

## Breytingar á hverfisSKIPULAGI

Í gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð eru ákvæði um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og eiga þau einnig við um hverfisSKIPULAG. Æskilegt er að strax sé skoðað hvernig breytingar á hverfisSKIPULAGI verða fram settar, meðal annars með tilliti til þess að sömu ákvæði koma í sumum tilfellum fram víðar en á einum stað í bókum 1 og 2 og á skipulagsupprætti.

### Svar:

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisSKIPULAGI, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnaði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisSKIPULAGI. Það leiðir af eðli hverfisSKIPULAGSINS og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisSKIPULAGI, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisSKIPULAGI séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur má ætla að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisSKIPULAGI verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Varðandi breytingar á leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS gerði skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar sérstaka samþykkt fyrir hverfisSKIPULAG um málsmeðferð við samþykkt leiðbeininga. Þessi samþykkt var gerð á fundi 19. desember 2018 og var vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.<sup>30</sup> Í þessari samþykkt koma fram verklagsreglur um málsmeðferð við breytingu á leiðbeiningum.

Varðandi það að halda utan um breytingar á hverfisSKIPULAGSGÖGNUM eins og hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI, almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II og leiðbeiningar þá hefur verið þróuð veflausnin Bakland hverfisSKIPULAGS. Þessi veflausn er beintengd kortagrunni hverfisSKIPULAGS og er hönnuð til að halda utan um rýni og breytingar á öllum skipulagsgögnum hverfisSKIPULAGS. Lagfæringar á hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 eftir auglýsingu hafa verið unnar í

<sup>29</sup> Bók I – Almenn greinargerð. kafli 5 Stefna og helstu áherslur. Fjölgun íbúða, 12. september 2019.

<sup>30</sup> HverfisSKIPULAG – leiðbeiningar. Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAG, 19. desember 2018, sótt 10.09.2019 af [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/31\\_hverfisSKIPULAG\\_-\\_leidbeiningar\\_-\\_malsmedferd.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/31_hverfisSKIPULAG_-_leidbeiningar_-_malsmedferd.pdf)





Baklandi. Þessi veflausn hefur sýnt sig að vera afar gott verkfæri til að halda utan um breytingar á hverfisskipulagi.

Í baklandi eru tengd saman kortagrunnur hverfisskipulags, sem er hluti af landupplýsingakerfi, almenn skipulagsákvæði fyrir hverfi og skilmálar einstakra skilmálaeininga. Öll vinnsla skilmála og tenging við skilmálaeiningar fer fram í þessari veflausn. Allmargir skilmálar eru staðlaðir og gilda í mörgum skilmálaeiningum. Slíkir skilmálar eru settir upp sem sniðmát sem síðan er hægt að rýna, laga og breyta á einum stað. Bakland er beintengt við fyrirhugaða hverfasjá.

Kortavinnsla hverfisskipulags, þar sem skipulagsákvæði eru færð inn í landupplýsingagrunn, fer fram á einum stað hjá landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar, LUKR.

Þegar kemur síðan að því að útbúa prentaða útgáfu af skipulagsgögnum hverfisskipulags eins og almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II er tekið afrit af efninu úr gagnagrunni Hverfisskipulagsins og samtímis er sama efni læst þannig að ekki er hægt að breyta því. Efnið er stílfært og umbrotið í samræmi við stílhandbók fyrir pappírsprentun. Sama á við um alla hverfisskipulagsuppdrætti en þeir eru unnir í GIS-gagnagrunni. Þeir eru stílfærðir í samræmi við stílhandbók og útbúnir fyrir prentun, annars vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt í mælikvarða 1:3000 og hins vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt sem fara inn í prentaða skilmála. Þessir uppdrættir eru í stækkaðri mynd og eru nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Á stækkuðum hverfisskipulagsuppdráttum sem fara inn í prentaða skilmála er mælikvarði.

Allt efni í gagnagrunni, hvort sem það er almenni gagnagrunnurinn eða GIS-gagnagrunnurinn, er merkt með númeri útgáfu sem uppfærast þegar breytingar eru samþykktar. Með þessu fyrirkomulagi fæst gott yfirlit yfir allar breytingar sem gerðar verða í framtíðinni á samþykktu hverfisskipulagi.



## Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Ábendingar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) koma fram í bréfi dags. 20. mars 2019.

Þar sem hverfisSKIPULAG er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum HER hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisSKIPULAG, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar HER birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

### Kyrllát svæði

Að mati HER þarf að sinna afmörkun kyrllátra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrllát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrllát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu.

#### Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni á eftirfarandi hátt:

Í leiðbeinigum um almenningsrými hefur verið bætt við sérstökum kafla um kyrllát svæði þar sem m.a. er farið yfir skilgreiningu á hugtakinu kyrllátt svæði og hvernig kyrllátt svæði er skilgreint í reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir og ávinninginn af slíkum svæðum í borgarumhverfinu.<sup>31</sup> Stuðst var við áður nefnda reglugerð og útgefna leiðbeiningar Umhverfisstofnunar Evrópu (EEA) um kyrllát svæði.<sup>32</sup>

Í kafla 7 Skilgreiningar og Lykilhugtök í bók I hefur verið bætt við skilgreiningu á hugtakinu kyrllátt svæði. Skilgreining byggir á áður nefndri reglugerð og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar Evrópu.

Í öllum þremur hverfum borgarhlutans hefur verið skilgreint kyrllátt svæði. Við staðsetningu þeirra hefur verið stuðst við hávaðakort af Reykjavík frá 2017.<sup>33</sup> Umfjöllun um þau hefur verið bætt við kafla 5 í bók I sem lýsir stefnu hverfisSKIPULAGS. Kyrllát svæði hafa verið merkt á skipulagsupprátt og um þau er fjallað í tveimur skilmálaliðum í viðkomandi skilmálaeiningu, skilmálum um almenningsrými og hljóðvist. Í skilmálum kemur fram að við útfærslu svæðisins skuli stuðst við umfjöllun um kyrllát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

### Hljóðvist

HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rýfur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

#### Svar:

Á skipulagsupprætti hverfisSKIPULAGS fyrir hvert hverfi er sýnd leiðbeinandi lega hljóðvarna. Í skilmálatexta um hljóðvist, þar sem talin er þörf á úrbótum, segir m.a.: „Gera má ráð fyrir ýmsum

<sup>31</sup> <https://www.reglugerdir.is/reglugerdir/allar/nr/1000-2005>

<sup>32</sup> <https://www.eea.europa.eu/publications/good-practice-guide-on-quiet-areas>

<sup>33</sup> <https://www.ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Heilbrigdi-og-orygg/Havadi/2970-239-HKL-V01%20Hávaðakort%20RVK.pdf>



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.“ Í hverfissskipulagi er því ekki gert ráð fyrir að trjágróður verði notaður sérstaklega til að bæta hljóðvist innan hverfanna þótt gera megi ráð fyrir að trjágróður geti verið notaður samhliða öðrum mótvægisáðgerðum til að fegra ásýnd og draga úr loftmengun, eins og kemur fram í skilmálalið um loftgæði.

## Fráveitukerfit

Lítið er fjallað í hverfissskipulaginu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfissskipulaginu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

12. gr. *Fráveitulagnir.*

- Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.
- Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir frárænnli að tengingu við fráveitukerfi. Lagnirnar skulu tengjast lögnum fráveitu á þeim stað og með þeirri hæðarsetningu sem fráveita tilgreinir.
- Í fráveitulögnum skal ofanvatn og skólþ aðgreint nema annað sé heimilað.

### Svar:

Í leiðbeiningum um einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur verið bætt við málsgrein í kafla um *innra skipulag* þar sem kveðið er á um að samráð skuli haft við Veitur ohf. um tengingu við fráveitu þegar viðbyggingar eru hannaðar. Eins hefur verið bætt við kafla um *tæknilegt ástand* í leiðbeiningu um fjölgun íbúða ákvæði um að samráð skuli haft við Veitur við tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ákvæði þessa efnis koma nú einnig fram í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir og fjölgun íbúða, þar sem við á.

## Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð

Betur þarf að skilgreina hvað átt er við með smágerðri og léttri atvinnustarfsemi en þessi skilgreining kemur fram hér og þar í texta hverfisbóka og í leiðbeiningum. HER bendir á að ýmis starfsemi sem imprað er á í gögnunum s.s. dekkjaverkstæði og efnalaugar henta alls ekki sem starfsemi á neðri hæð íbúðarhúsa vegna mögulegrar loftmengunar og myndi ekki teljast til léttrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.

### Svar:



Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við málsgrein í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð. Þar segir: „Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.“ Sama texta hefur verið bætt í skilmála um starfsemi innan íbúðarbyggðar.

Í framhaldi af þessari breytingu hefur verið fallið frá orðalaginu „létt atvinnustarfsemi“ í efni hverfisskipulags og frekar talað um „umfangslitla“ eða „minni háttar“ starfsemi. Litið er svo á að þegar útilokuð hefur verið öll sú mengandi starfsemi sem áður nefnd reglugerð tekur yfir sé heppilegast að nota orðalag sem lýsir umfangi starfsemi sem heimiluð er, frekar en eðli hennar.

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð er að finna töflu með dæmum um mismunandi starfsemi og tekið fram hvort starfsemin sé heimiluð innan íbúðarbyggðar eða ekki. Með hliðsjón af athugasemdum HER hefur taflan verið endurskoðuð svo að upplýsingar sem þar birtast séu í samræmi við endurskoðaða stefnu og skilmála hverfisskipulags.

Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.

#### Svar:

Í kjölfar breytingarinnar sem gerð var og rætt er um í svarinu á undan var gerð sú breyting að skýrar er kveðið á um að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð skv. skilmálum hverfisskipulags geti hún verið háð leyfum frá öðrum embættum. Í skilmálatexta um starfsemi innan íbúðarbyggðar hefur verið bætt við eftirfarandi ákvæði: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.“

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kemur jafnframt fram að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð í skilmálum hverfisskipulags geti lög og reglugerðir sett henni skorður. Í töflunni sem um var rætt í svarinu á undan, þar sem rakin eru nokkur dæmi um starfsemi, er einnig skýrar kveðið á um en áður hvort viðkomandi starfsemi sé leyfis skyld eða ekki.

## Niðurrif bygginga

Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.

#### Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um niðurrif kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitltruð):

„Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.“



## Borgarbúskapur

Vísað er til þess í leiðbeiningarþók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfisskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.

### Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um borgarbúskap kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitletruð):

„Ef stunda á hæsnahald þarf að **sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og** fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.“

Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.

### Svar:

Í ljósi þessarar athugasemdar og eftir fundi með sérfræðingum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur var ákveðið að taka heimild til býflugnaræktar út úr skilmálatexta um borgarbúskap. Í leiðbeiningu um borgarbúskap stendur eftir sem áður kafli um býflugnaræktun en þar kemur fram að ekki sé til reglugerð um býflugnaræktun en rakin eru nokkur atriði sem fyrir nokkrum árum voru sett í drög að samþykkt um slíka ræktun í Reykjavík. Umfjöllun um býflugnarækt er því nánast óbreytt í leiðbeiningunni frá því sem var að því undanskyldu að í lok umfjöllunarinnar er með skýrari hætti áréttað að býflugnaræktun sé vandasamt verk og áhugasamir hvattir til að leita faglegra ráðlegginga frá reyndum ræktendum áður en hafist er handa.

## Leiðbeininar hverfisskipulags

Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi-þarf að útskýra það nánar.

### Svar:

Umrætt orðalag hefur verið tekið úr umfjöllun um starfsemi í leiðbeiningu um hverfiskjarna. Í yfirliti yfir skipulagsskilmála, framar í leiðbeiningunni, í umfjöllun um starfsemi hefur orðalagi einnig verið breytt þannig að það sé í betra samræmi við orðalag um skilgreind verslunar- og þjónustusvæði og miðsvæði í kaflanum *Landnotkun – skilgreiningar* í gildandi aðalskipulagi.

Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.

**Svar:**

Vísað er í svar fyrir ofan þar sem kemur fram að í leiðbeiningum og skilmálum er nú lagt bann við mengandi starfsemi sem fellur undir reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Að auki hefur í leiðbeiningunni verið með enn skýrari hætti bent á að ýmiss konar starfsemi sé háð leyfum annarra embætta, sbr. eftirfarandi setningu í kaflanum *Starfsemi háð leyfum*: „Þó að í hverfisskipulagi komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi, s.s. hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og/eða byggingarfulltrúa. Þessi embætti geta hafnað umsókn um starfsemi ef hún uppfyllir ekki tilskilin lög og/eða reglugerðir. Embættin geta einnig afturkallað leyfi sem brýtur í bága við tilskilin lög og/eða reglugerðir.“

Í skilmálatexta um starfsemi hefur einnig verið bætt við ákvæði sem segir: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.“

Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

**Svar:**

Vísað í svar að ofan um fráveitutengingar vegna nýrra íbúða og viðbótarbyggingarheimilda.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrr að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

**Svar:**

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við HER um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust frá embættinu. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem HER varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við HER í komandi hverfisskipulagsvinnu.



## Ábendingar frá Veitum ohf

Ábendingar frá Veitum koma fram í bréfi dags. 22. mars 2019.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum frá Veitum hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Nokkrir fundir hafa verið haldnir með sérfræðingum frá Veitum þar sem farið hefur verið yfir ábendingar við hverfisskipulag í borgarhluta 7 en einnig rætt um stefnumörkun fyrir Veitur í öðrum borgarhlutum eins og Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústaðahverfi. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Eftir að ábendingar frá Veitum bárust var farið yfir helstu athugasemdir frá Veitum við hverfisskipulag BH7 á vinnufundi 23. apríl 2019. Á fundinum voru Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, Hólmfríður Bjarnadóttir, skipulagsfulltrúi Veitna, Íris Þórarinsdóttir, tæknistjóri fráveitu, Tómas Hansson, tæknistjóri hitaveitu, Arndís Ósk Ólafsdóttir, forstöðumaður vatnsveitu, Fjóla Jóhannesdóttir, fagstjóri fráveitu, og Fjalarr Gíslason, fagstjóri rafmagns. Niðurstöður fundarins og áframhaldandi fundir og samráð við Hólmfríði Bjarnadóttur, skipulagsfulltrúa Veitna, liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar hafa verið á hverfisskipulagi í kjölfar athugasemdanna sem svarað er hér að neðan.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar frá Veitum birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

### Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisskipulaganna, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arctis-s-5.or.is/lukor/#> Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisskipulagssvæði, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

#### Svar:

Í samráði við skipulagsstjóra Veitna hafa stofnlagnir Veitna verið merktar inn á hverfisskipulagsuppdrætti og stefnukort um orku og auðlindir í öllum hverfum. Á hverfisskipulagsuppdráttum er afmarkað helgunarsvæði í kringum stofnlagnir og í skilmálum um kvaðir og dreifistöðvar, lagnir og veitur kemur fram að óheimilt sé að raska jörð innan helgunarsvæðisins nema í samráði við Veitur.

### Hverfisskipulag Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3–9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við



Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytur vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkur, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

**Svar:**

- a) Skipulagseining 7.1.6. Vísað er í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.
- b) Skipulagseining 7.1.8. Fallið hefur verið frá áætlunum um uppbyggingu á lóðunum við Birtingakvísl 3–9.
- c) Skipulagseining 7.1.11. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.

## Hverfisskipulag Árbæ, 7.2.

- a) Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólþ og 500 mm regnvatnslögn) sem liggja við mörk þróunarsvæðis við Bæjarbraut/Rofabæ.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Hraunbær, austast. Þó að einingin sé ekki hluti af þessu hverfisskipulagi að sinni, er vakin athygli á skilmálum sem eru á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn. Þar kemur m.a. fram kvaðasvæði fyrir fráveitu, 132 kV háspennustreng auk stofnlagna hitaveitu sem lagðar verða meðfram Bæjarhálsi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9. Skv. skipulaginu er reiturinn merktur sem þéttingarreitur með heimild fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu, allt að 35 íbúðum. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- d) Skipulagseining 7.2.11. Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39. Skv. skipulaginu þá er reiturinn merktur sem þéttingarreitur og heimild fyrri nýbyggingu. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágreistri íbúðabygging, allt að 50 íbúðir. Veitur vekja athygli á að stofnæðar hitaveitu og kalds vatns og háspennu liggja austan megin við Höfðabakkann innan afmarkaðs reits. Þar sem um stofnlagnir er að ræða verður skipulagið að taka tillit til þeirra.

**Svar:**

- a) Skipulagseining 7.2.7. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Ákvæði um samráð við Veitur hefur verið bætt við skilmálatexta um viðbótarbyggingarheimildir auk ákvæðis um að færsla lagna sé alla jafna á kostnað lóðarhafa. Segir nú orðrétt í skilmálatextanum: „Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.“





- d) Skipulagseining 7.2.11. Vísað er í svar fyrir ofan varðandi skipulagseiningu 7.2.4.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Fallið hefur verið frá áformum um uppbyggingu innan skilmálaeiningarinnar.

## Hverfisskipulag Selás, 7.3

- a) Skipulagseining 7.3.10 og 7.3.14. Vakin er athygli á að Veitur reka stofnlögn hitaveitu á opnu svæði sem merkt er 7.3.10, og liggur hún samhliða Suðurlandsveginum. Einnig eru áform um að leggja aðra stofnlögn hitaveitu austan við Viðarásinn (í svipaðri legu og tillaga að göngustíg sem sýnd er á uppdrætti). Niðurgrafinn fráveitubrunnur liggur suðaustan við Viðarás 87 og liggja stofnlagnir fráveitu (regnlögn og skólplögn) að og frá honum.
- b) Stofnlögn hitaveitu liggur vestan Breiðholtsbrautarinnar. Veitur hafa óskað eftir að byggja dælistöð hitaveitu vestan við Breiðholtsbrautina og er breyting á deiliskipulagi í undirbúningi.

### Svar:

- a) Við báðum athugasemdum er vísað í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.

## Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefnt að því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi staðsetningu hleðslustöðva.

### Svar:

Á hverfisskipulagsuppdrætti er einungis sýnd leiðbeinandi lega hleðslustæða en endanleg staðsetning mun taka mið af heildarhönnun svæðisins þegar þar að kemur. Því er ekki talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á efni hverfisskipulags en gengið er út frá því að við hönnunurvinnu verði haft samráð við Veitur varðandi staðsetningu stæðanna og önnur mál sem að þeim snúa.

## Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um meðferð ofanvatns og skilmálum varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna (BGO) í hverfisskipulagi Ártúns, Árbæjar og Seláss. BGO stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun notkunar þessara lausna.

### Athugasemdir Veitna

Veitur óska að skýrar sé kveðið á um að heimildir um aukningu á byggingarmagni innan lóðar feli í sér að gera skuli ráð fyrir BGO (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.

### Svar:

Skilmálatexti um blágrænar ofanvatnslausnir hefur verið endurskoðaður út frá þessari athugasemd. Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við skilmálatextann eftirfarandi málsgrein: „Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t.



gegndráept yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.“

## Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefna og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur vilja þó leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og taka Veitur gjarnan þátt í undirbúningsvinnu við gerð hverfisskipulags, sem og annarra skipulagsáætlana.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.

### Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem Veitur varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við Veitur í komandi hverfisskipulagsvinnu.