

Varðar: Deiliskipulag Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 2. október 2018 um nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst m.a. niðurrif og uppbygging á lóð nr. 18-20 við Dunhaga auk bílskúrsheimilda á tveimur lóðum, samkvæmt deiliskipulagsuppd. THG Arkitekta ehf. dags. 11. desember 2018. Einnig er lagður fram skuggavarpuppdráttur THG Arkitekta ehf. dags. 1. október 2018, leiðr. 8. febrúar 2019. Jafnframt er lögð fram drög að húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur. Tillagan var auglýst frá 26. febrúar 2019 til og með 9. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Sigurður Á Práinsson og Sólveig K Jónsdóttir, Hjarðarhaga 27, dags 1.febrúar, Athugasemdir og undirskriftir 23 aðila að Tómasarhaga 32, Arnargötu 14, Dunhaga 19,21 og 23, Fálkagötu 25, 27 og 34, dags. 7. febrúar 2019, Athugasemdir og undirskriftir 5 aðila að Tómasarhaga 32,34,35,37 og 39, Athugasemdir og undirskriftir frá íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27, dags 7. febrúar, Áslaug Árnadóttir f.h. Árna Kolbeinssonar, Tómasarhaga 34, dags. 7. febrúar 2019, Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32, dags. 8. febrúar 2019, ASK Arkitektar ehf., Páll Gunnlaugsson, f.h. eigenda tveggja íbúða við Tómasarhaga mótt. 19. mars 2019, Þórný Hlynsdóttir dags. 21. mars 2019, Ásdís Schram dags. 7. apríl 2019, Fannar Jónsson og Elísabet S. Auðunsdóttir dags. 8. apríl 2019, Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 dags. 8. apríl 2019, Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson dags. 8. apríl 2019, Eva Björk Valdimarsdóttir dags. 9. apríl 2019, Tómas Hansson, dags, 9. apríl 2019 og athugasemdir og undirskriftalisti 49 aðila dags. 9. apríl 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. apríl 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd vegna deiliskipulags Dunhaga - Tómasarhaga - Hjarðarhaga:

1. Sigurður Á Práinsson og Sólveig K Jónsdóttir, Hjarðarhaga 27, dags 1.febrúar 2019
2. Athugasemdir og undirskriftalisti 37 aðila Tómasarhaga 32, 34,35,37 og 39, Arnargötu 14, Dunhaga 19,21 og 23, Fálkagötu 25, 27, 29 og 34, Hjarðarhaga 36 og 42 dags. 7. febrúar, 8. febrúar og 9. apríl 2019.
3. Athugasemdir og undirskriftir frá íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27, dags 7. febrúar og 5. apríl 2019.
4. Áslaug Árnadóttir f.h. Árna Kolbeinssonar, Tómasarhaga 34, dags. 7. febrúar 2019
5. Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32, dags. 8. febrúar 2019
6. ASK Arkitektar ehf., Páll Gunnlaugsson, f.h. eigenda tveggja íbúða við Tómasarhaga mótt. 19. mars 2019
7. Þórný Hlynsdóttir dags. 21. mars 2019
8. Ásdís Schram dags. 7. apríl 2019
9. Fannar Jónsson og Elísabet S. Auðunsdóttir dags. 8. apríl 2019
10. Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson dags. 8. apríl 2019
11. Eva Björk Valdimarsdóttir dags. 9. apríl 2019
12. Tómas Hansson, dags, 9. apríl 2019



Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:

- Málsmeðferð
- Samræmi við stefnu aðalskipulags
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20
- Skuggavarp vegna Dunhaga 18-20
- Umferð, bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Vísað í rangt íbúðasvæði aðalskipulags og galli í teikningum

MÁLSMEDFERÐ

- Meint samráðsleysi
- Fallið frá gerð lýsingar
- Auglýsing vísar ekki í rétta málsgrein

- 1. Gerð er athugasemd við meint samráðsleysi við deiliskipulagsgerðina og bent er á að alvarlegar athugasemdir hafi borist vegna grenndarkyntrar byggingarleyfisumsóknar Dunhaga 18-20 sem að lokum hafi verið kært til úrskurðarnefndar auðlinda- og umhverfismála sem hafi fellt byggingarleyfið úr gildi.**

SVAR: Almenn ákvæði 1. gr. skipulagslaga (liður d) fjallar um að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Tillaga að deiliskipulagi Dunhaga – Hjarðarhaga – Tómasarhaga var auglýst frá 28. desember 2018 til 22. janúar og endurauglýst 26. febrúar til 9. apríl 2019 í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auk þess voru bréf tvisvar send út til hluteigandi aðila til þess að vekja athygli á auglýstum athugasemdafresti. Skv. 3. mgr. 41. gr. sömu laga skal skipulagsnefnd taka tillögu til umræðu og taka afstöðu til innkominna athugasemda og hvort gera skuli breytingar á henni. Að lokum tekur sveitarstjórn tillöguna til umræðu. Samráð við hluteigandi aðila er því að fullu í samræmi við skipulagslög auk þess sem send hafa verið út bréf til að vekja athygli hluteigandi aðila á málinu.

Á fundi þann 20. júlí 2018 felldi Úrskurðarnefnd auðlinda og umhverfismála úr gildi grenndarkynnt byggingarleyfi Dunhaga 18-20 með þeim rökum að vegna aukins byggingarmagns og heimilaðrar hækkunar byggingarinnar hefði byggingarleyfið þurft að eiga sér stoð í deiliskipulagi. Í samræmi við úrskurðinn var deiliskipulag unnið fyrir svæðið sem náði til götúreitar Dunhaga – Hjarðarhaga – Tómasarhaga og var auglýst í samræmi við skipulagslög.

- 2. Vísað er í 1. mgr. 40. gr skipulagslaga og gerð athugasemd við að fallið hafi verið frá gerð lýsingar fyrir deiliskipulagsgerðina.**

SVAR: Sveitarstjórn er heimilt sbr. 4. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að falla frá gerð lýsingar liggja allar meginforsendur deiliskipulagsins fyrir í aðalskipulagi.

Deiliskipulag fyrir Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga er að fullu unnið í samræmi við stefnu og áherslur gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Í A-hluta aðalskipulags er kynnt bindandi stefna og markmið, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, um landnotkun og byggingarmagn,



þéttleika, yfirbragð byggðar, samgöngur, opin svæði, verndun og umhverfismál. Í B-hluta er stefnu um landnotkun og uppbyggingu í hverfum borgarinnar lýst nánar, og fram eru sett almenn markmið um eflingu borgarhluta og hverfa.

Gert er ráð fyrir að að borgin þéttist á aðalskipulagstímabilinu innan núverandi byggðamarka. Allt að 90% þéttingar verði þannig innan núverandi byggðamarka og aðeins 10% utan þeirra á gildistímabili aðalskipulagsins. Eiga þéttingaráformin við um öll hverfi borgarinnar, líka Vesturbæinn. Þéttingareitir eru reitir þar sem gert er ráð fyrir fjölgun íbúða um 50 eða fleiri. Í Vesturbænum er gert ráð fyrir að íbúðum muni fjölga um samtals 940 íbúðir á sex þéttingareitum en í B-hluta aðalskipulags kemur fram að gert er ráð fyrir að íbúðum í Vesturbænum muni fjölga um 1210 íbúðir í borgarhlutanum á aðalskipulagstímabilinu. Alls er því gert ráð fyrir 270 íbúða fjölgun utan þéttingareita. 16 íbúða fjölgun á deiliskipulagssvæðinu rúmast því innan stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar.

Í undirkafla aðalskipulags um Kaupmanninn á horninu í kaflanum Borg fyrri fólk í A-hluta aðalskipulags segir: „Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.“

Í A-hluta aðalskipulags er í kaflanum Græna borgin að finna skilgreiningu á opnum svæðum innan þéttbýlisins eins og við á um opið svæði/leiksvæði á deiliskipulagsreitnum: „Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði innan við 300 m göngufjarlægð frá hverri íbúðaeiningu.“

3. Gerð er athugasemdi við að auglýsing vísi ekki í rétta málsgrein.

Beðist er velvirðingar á mistökum í texta auglýsingar deiliskipulags. Í texta auglýsingar var vísað í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga sem á við um breytingu á deiliskipulagi en hið rétta er að vísa hefði þurft í 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga um auglýsingu nýs deiliskipulags.

ÓSAMRÆMI VIÐ STEFNU AÐALSKIPULAGS

- Stefna aðalskipulags um hverfisvernd, verndarsvæði og menningarminjar, ásýnd byggðar osfrv.
- Verndargildi reitarins raskað með breytingum á Dunhaga 18-20
- Engin rök séu fyrir þéttingu byggðar. Deiliskipulagssvæði ekki þróunarsvæði skv. AR.

1. Talið að deiliskipulagið sé í ósamræmi við stefnu aðalskipulags um hverfisvernd, verndarsvæði, menningarminjar og ásýnd byggðar.

SVAR: Skilgreining aðalskipulags á hverfisvernd er svohljóðandi: „Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðverðmæta, landslags eða náttúrufars.“ Gerð var húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið þar sem lagt var til að setja Hjarðarhaga og Tómasarhaga í gulan flokk, samstæður húsa og heildir með hverfisvernd. Ekki var lagt til að Dunhagi væri hluti af slíkri vernd, þó að gatan og byggingarnar sem við hana standa séu hluti af gamla heildardeiliskipulagi Mela og Grímsstaðaholts. Ekki er því um ósamræmi við stefnu aðalskipulags að ræða.

Um umhverfismat segir í aðalskipulagi: Verndarsvæði og menningarminjar. „*Ekki verður gengið á verndarsvæði og menningarminjar með þéttingu byggðar í Vesturbænum. Ekki er um að ræða byggingarheimildir á svæðum sem eru sérstaklega vernduð eða skilgreind sem menningarminjar.*

2. Engin rök séu fyrir þéttingu byggðar. Deiliskipulagssvæði ekki þróunarsvæði skv. aðalskipulagi.

SVAR: Vísað er í svar við athugasemd um 2. lið málsmeðferðar hér að ofan.

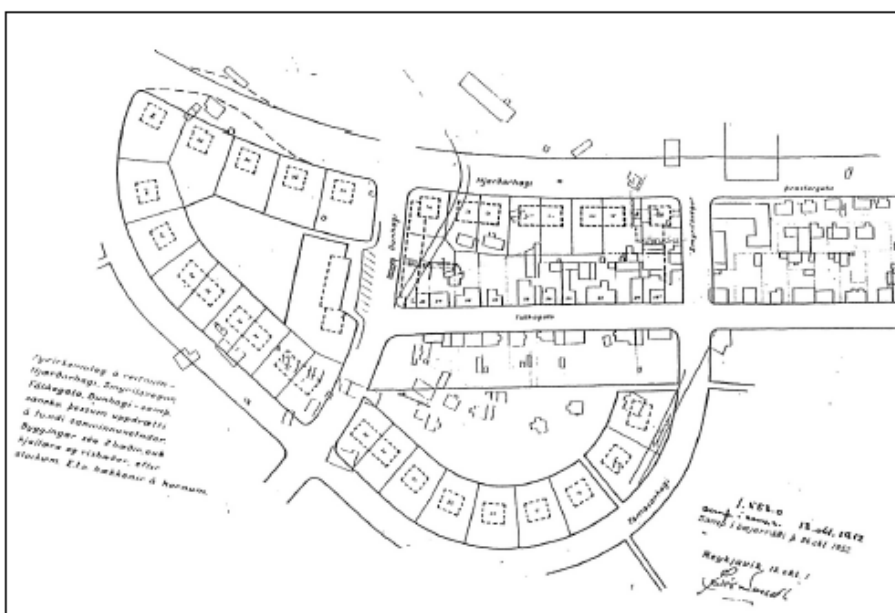
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSVÆÐIS

- Afmörkun svæðis ekki rökstudd
- Reiturrinn ekki heildstæð eining og of lítil

1. Gerð er athugasemd vegna afmörkunar svæðis, reiturinn ekki heildstæð eining og afmörkun ekki rökstudd.

SVAR: 5.3.1. gr. skipulagsreglugerðar segir: „*Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsabyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag.*“ Venja er að afmarka deiliskipulagssvæði í miðja götu og tilgreina hvaða götur afmarka svæðið. Því segir í kafla 1.1. greinargerðar: „*Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagssvæðis er einnig opið svæði með leiksvæði á borgarlandi.*“

Í húsakönnun segir að deiliskipulagssvæðið sé hluti af svæði sem er á yfirlitsupprætti yfir Mela og Grímsstaðaholt teiknaður árið 1951. Seinna var samþykkt deiliskipulag sunnan Hjarðarhaga árið 1953, en deiliskipulagið telst ekki hafa lögformlegt gildi. Árið 2008 var deiliskipulag svokallaðs Fálkagötureitar samþykkt. Svæðið nær til svæðis sem var hluti deiliskipulags sunnan Hjarðarhaga og austan Dunhaga. Búið er því að gera deiliskipulag fyrir nærliggjandi svæði.



Mynd 12. Deiliskipulag sunnan Hjarðarhaga, samþykkt 1953.⁴⁷



NÝTINGARHLUTFALL/BYGGÐAMYNSTUR

- Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 ekki í samræmi við nýtingarhlutfall annarra húsa á reitnum
- Hæð Dunhaga 18-20 ekki í samræmi við byggðamynstur
- Þéttleiki byggðar í aðalskipulagi verði 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 íbúðir árið 2030. Nýtingarhlutfall er meira á lóð Dunhaga 18-20.
- Smæð íbúða Dunhaga 18-20 og þétting á að skilgreina í hverfisskipulagi.

1. Talið að nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 sé of hátt og ekki í samræmi við nýtingarhlutfall annarra húsa á reitnum og breyting ekki í samræmi við byggðamynstur

SVAR: Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 verður 1,3 eftir breytingu og hæð byggingar þriggja hæða með inndreginni fjórðu hæð. Beggja megin Dunhagans eru fjölbýlishús með verslunarrekstri á fyrstu hæð. Dunhaginn sker sig úr heild húsa sem tilheyra deiliskipulagsreitnum bæði fyrir og eftir breytingu, en myndar heildstæða götmynd með öðrum áþekktum fjölbýlishúsum sem standa við Dunhagann. Þannig hafa frá upphafi bæði Dunhagi 18-20 og Dunhagi 23 verið fjölbýlishús með verslun og þjónustu á fyrstu hæð og þar með haft ákveðna sérstöðu í hverfinu. Þannig eru Dunhagi 19, 21 og 23 fjögurra hæða byggingar og nýtingarhlutfall Dunhaga 23 er 2,18. Dunhagi 18-20 mun því ekki skera sig út úr næsta umhverfis eftir breytingar, hvorki með tilliti til húshæðar, byggðamynsturs né nýtingarhlutfalls.

2. Þéttleiki byggðar meiri en skilgreint er í aðalskipulagi sem sögð er verða 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall 0,53 árið 2030.

SVAR: Þéttleiki byggðar eins og hann er skilgreindur í aðalskipulagi miðast við borgarhlutann í heild. Fram hefur komið í svari við 2. lið athugasemdar um málsmeðferð að gert er ráð fyrir að þétting byggðar verði líka utan skilgreindara þéttingarreita.

3. Þéttingu á að skilgreina í hverfisskipulagi.

SVAR: Í kafla aðalskipulags um Vesturbæinn er fjallað um m.t.t. fjölgunar íbúða þróunarsvæðin, sem eiga við um fjölgun íbúða um 50 eða fleiri, og svo um fastmótaða byggð. Um svæði ÍB3 Hagar segir: „Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta.“ Í sama kafla í aðalskipulagi segir einnig: „Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnaði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Skilgreina má því skv. aðalskipulagi fjölgun íbúða undir 50 íbúðum með deiliskipulagi, eins og gert er hér.

4. Fundið að smæð íbúða

SVAR: Í kafla aðalskipulags um Húsnaði fyrir alla segir að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Ef stærð núverandi íbúða reitarins eða borgarhlutans í heild er stærri en gert er ráð fyrir með heimild deiliskipulags til fjölgunar íbúða skýtur það sterkari stoðum undir að heimild til fjölgunar smærri íbúða uppfylli markmið aðalskipulags um fjölbreytt framboð húsagerða. Skv. sérskilmálum Dunhaga 18-20 er ekki heimilt að ein íbúðagerð fari yfir 30% af fjölda íbúða og engar tvær yfir 50%, mælt út frá herbergjafjölda til þess að tryggja blöndun íbúðagerða í húsinu sjálfu.

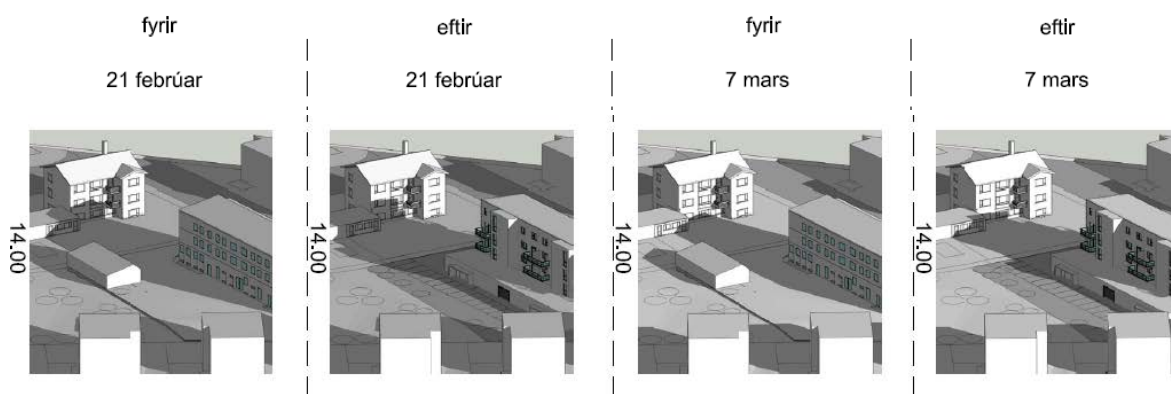
SKUGGAVARP VEGNA DUNHAGA 18-20

1. Gerð er athugasemd við skuggavarp og farið fram á að gert verði ítarlegra skuggavarp ásamt því að skuggavarp á húshliðar Hjarðarhaga 27 verði sýnt. Farið var fram á að frestur til athugasemda yrði framlengdur.

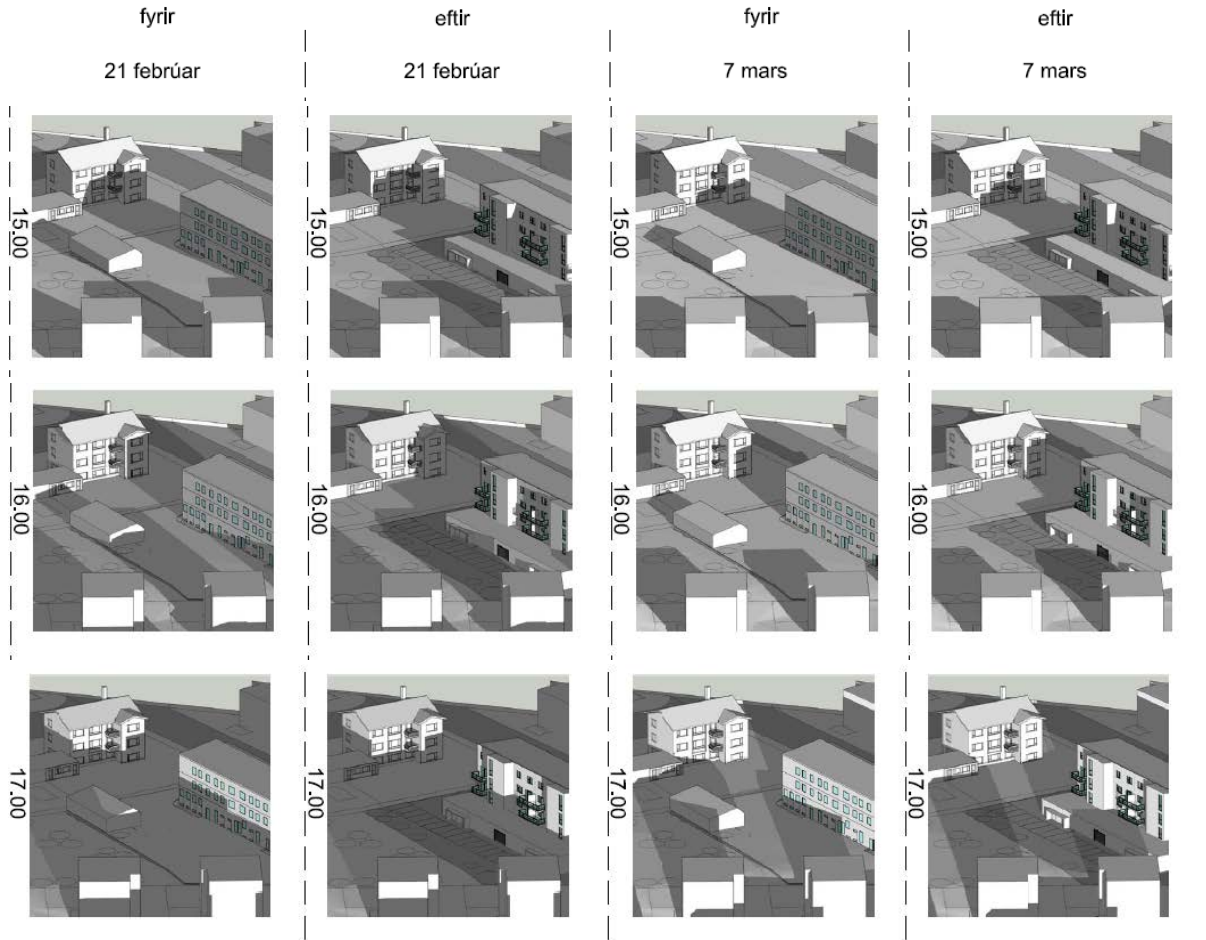
SVAR: Farið var í athugasemd fram á að gerð yrði skuggavarpsteikning á 10 mínútna fresti, sex tíma dagsins í einn og hálfan mánuð í kringum vor og haustjafndægur. Lauslega útreiknað eru umbeðnar aðstæður yfir 400 talsins og teikningarnar sem sýna aðstæður fyrir og eftir breytingar því yfir 800. Ekki er tekið undir nauðsyn þess að fara fram á svo mikil gögn umfram það sem tíðkast við gerð deiliskipulags, þar sem 4-5 tímasetningar á dag á 2-3 árstíðum gefa glögga mynd af áhrifum breytingatillagna. Í tilfalli deiliskipulagsbreytingar Dunhaga-Hjarðarhaga-Tómasarhaga voru sýndar 5 tímasetningar á dag, kl. 10, 12, 14, 16 og 18 við þrjár árstíðir vor/haustjafndægur, sumarsólstöður og vetrarsólstöður.

Við nánari skoðun kom í ljós að villa hafði því miður slæðst inn í auglýst skuggavarp. Þar höfðu aðstæður við vetrarsólstöður verið sýndar tvisvar eða líka í stað aðstæðna við jafndægur. Skuggavarpíð var leiðrétt og var deiliskipulagið auglýst í heild sinni aftur, með leiðréttu skuggavarpí.

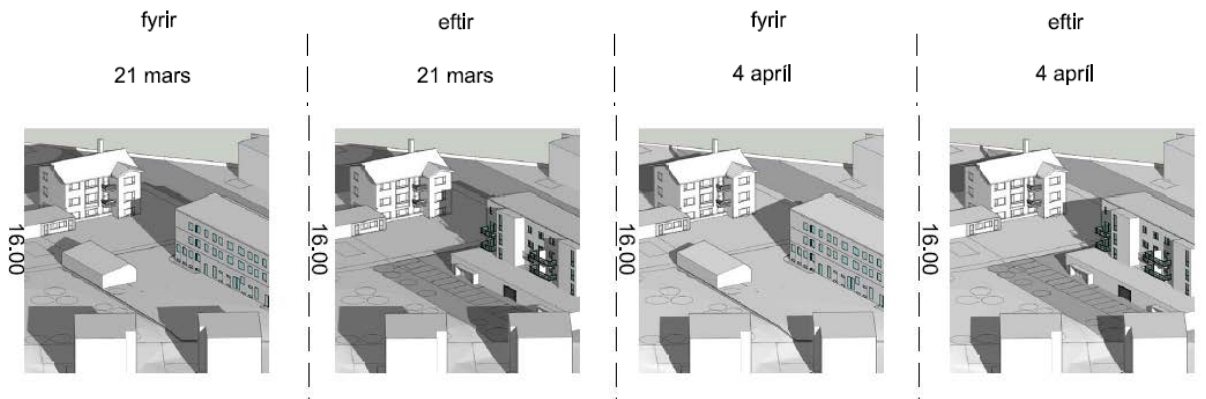
Vegna athugasemdar voru gerðar fleiri skuggavarpsteikningar sem sýndu aðstæður á lóð á klukkutíma fresti, kl. 13:00 – 17:00, á tímabili frá 4 vikum fyrir vorjafndægur til tveggja vikna eftir vorjafndægur. Aðstæður á haustjafndægri eru nákvæmlega eins og því óþarfi að endurtaka þær. Teikningar af aðstæðum sýna að kl. 13 nær skuggi ekki upp að húshlið Hjarðarhaga 27 í neinu tilfalli. Kl. 14 nær skuggi á tveimur fyrstu aðstæðunum í febrúar og mars upp að húsvegg. Munur á skuggavarpí fyrir og eftir breytingar er þó hverfandi:



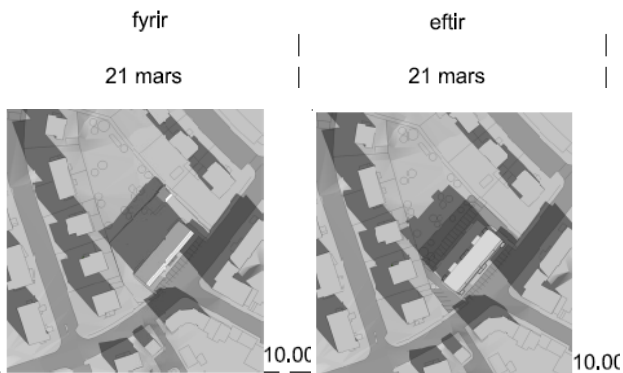
Mesta breytingin er sjáanleg við sömu aðstæður kl. 15. Munurinn er þó hverfandi. Kl. 16 er suðurhlið Hjarðarhaga 27 að mestu í sól og kl. 17 eru engar merkjanlegar breytingar fyrir og eftir:



Aðrar breytingar eru óverulegar eins og t.d. í tilfalli vorjafndægurs 21. mars og 4. apríl kl. 16:



Skuggavarp á önnur hús, þ.m.t. á hús við Tómasarhaga eru óveruleg:





2. Ekki gert ráð fyrir skuggavarpri af lyftustokkum Dunhaga 18-20 sem mega ná 1,5m upp fyrir fjórðu hæð.

SVAR: Skuggavarpsteikningar sýna aðstæður fyrir breytingu og eftir breytingu, með öllum byggingum og byggingarhlutum sem henni tilheyra. Lyftustokkar eru því með á skuggavarpsteikningum eftir breytingar.

VERSLUNARREKSTUR

- Byggðamynstur reitarins er ekki verslun í dag
- Viðbótaríbúðir bæta ekki rekstrargrundvöll verslunar Dunhaga 18-20
- Reykjavíkurborg hefur ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til að sýna fram á að breytingarnar séu til þess fallnar að efla nærþjónustu.
- Engin fordæmi um svo mikla nálægð verslunar og íbúðahúsnæðis
- Skilmálar um tegund verslunar og opnunartíma

1. Byggðamynstur reitarins er ekki verslun í dag.

SVAR: Dunhagi 18-20 er skilgreindur sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi og samþykktar byggingarnefndarteikningar sýna verslun á fyrstu hæð. Engin breyting verður þar á við samþykkt deiliskipulagsins.

2. Viðbótaríbúðir bæta ekki rekstrargrundvöll verslunar Dunhaga 18-20 og Reykjavíkurborg hefur ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til að sýna fram á að breytingarnar séu til þess fallnar að efla nærþjónustu

SVAR: Aðalskipulag setur fram stefnu og markmið borgaryfirvalda um þéttingu byggðar og þar með sjálfbærari hverfi. Í kafla aðalskipulags um kaupmanninn á horninu eru sett fram markmið um að bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúða og starfa. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 400m göngufjarlægð (300m radíus loftlínu) frá dagvöruverslunhækki verulega á skipulagstímabilinu og breytingar á hlutfallinu verða vaktaðar. 700m loftlína er í Melabúðina á horni Hagamels og Hofsvallagötu og engin dagvöruverslun er í 300m radíus frá Dunhaga 18-20. Rekin var dagvöruverslun í Dunhaga um árabil þó að ekki hafi verið rekstur í húsinu undanfarið. Með betri aðstöðu eru líkur á að rekstur nærþjónustu í húsinu verði eftirsóknarverður.

3. Engin fordæmi um svo mikla nálægð verslunar íbúða og verslunarhúsnæðis og óskað eftir skilmálum um gerð verslunar og opnunartíma.

SVAR: Melabúðin er nærtækt dæmi um nálægð verslunar og íbúða. Í fyrrnefndum kafla um Kaupmanninn á horninu er dagvöruverslun skilgreind nánar: „Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.“ Ekki verður farið í að skilgreina starfsemi verslunar á fyrstu hæð nánar í deiliskipulagi eða opnunartíma.



MINNIHÁTTAR BREYTINGAR

- Óskað eftir heimild til að gera minniháttar breytingar á húsum s.s. kvistum og minniháttar breytingar á útliti án þess að til deiliskipulagsbreytingar þurfi að koma.

SVAR: Tekið er undir að eðlilegt er að heimila minniháttar breytingar á húsum s.s. byggingu skyggna, svala og kvista. Breytingar skulu hæfa aldri og gerð bygginga. Bætt verður við almenna skilmála deiliskipulags heimild um minniháttar breytingar í samræmi við athugasemd.

UMFERÐ

- Dregið er í efa að áhrif á umferð, hljóðvist og mengun séu hverfandi
- Áhyggjur af umferð vöruflutningabíla og akstri í kringum húsið og bent á nálægð við leikvöll.

SVAR: Við fjölgun íbúða Dunhaga 18-20 bætast við 9 bílastæði í samræmi við bíla og hjólastæðastefnu aðalskipulags. Nú þegar er akfært plan í kringum hús Dunhaga 18-20 og verður þar engin breyting á. Aðkoma að verslunum verður aðeins frá Dunhaga og því ekki um að ræða umferð vöruflutningabíla á baklóð.

Gróður á baklóð verður grisjaður enda í mikilli órækt en stæðilegum trjám haldið eftir á völdum stöðum. Gert er ráð fyrir girðingu á lóðamörkum á baklóð upp við leikvöll og meðfram göngustíg norðan megin. Ákvæði um slíkt verður sett inn í deiliskipulag til að tryggja eftirfylgni byggingaryfirvalda.

SORPGEYMSLA

- Fundið að staðsetningu sorpgerðis fyrir verslunarhúsnæði

SVAR: Sorp fyrir íbúðir er innan byggingareitar en verslun hefur ekki skilgreindan byggingareit á baklóð í tillögu að deiliskipulagi. Sorpi verður komið fyrir í snyrtilegu opnu gerði á lóðamörkum til norðurs þar sem nú eru bílskúrar. Skilmálar um frágang sorpgerðis verða settir í deiliskipulag.

TÆKNILEG ATRIÐI DEILISKIPULAGS

- ÍB3 Hagar en ekki ÍB2 Melar
- Galli í teikingum
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Aðgengi gangandi og hjólandi

1. Íbúasvæðið tilheyrir Högum ekki Melum.

SVAR: Beðist er velvirðingar á mistökunum sem verða leiðrétt í endanlegri útgáfu deiliskipulags.

2. Bent á villu í teikningu sem sýnir snið 1 í gegnum Tómasarhaga 32 m.t.t. hæðar götu og staðsetningar húss í sniði 2 í gegnum Dunhagann.

SVAR: Beðist er velvirðingar á hæð lands í fyrra sniði. Ekki er meiningin að hækka landið. Í seinna tilgreindu sniði vantar línu á hús Tómasarhaga 32 sem sýnir N-A horn þess og skýrir þar með að hluti sem sýnist ná fram fyrir Dunhaga 18-20 er ásýnd á N-V úthlið hússins. Mistökin verða leiðrétt í endanlegri útgáfu deiliskipulags.

3. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða ekki talin nógu mörg og í of miklum bratta.



SVAR: Halli bílastæða er útfærsluatriði á seinni stigum. Fjöldi bílastæða er ákvarðaður í byggingareglugerð sem hlutfall af heildarfjölda bílastæða eftir notkun. Út frá fjölda bílastæða vegna íbúða eiga þar af tvö bílastæði að vera fyrir hreyfihamlaða, eins og sýnt er á uppdrætti.

4. Aðgengi gangandi og hjólandi skert vegna innkeyrlna.

SVAR: Enging breyting er á aðgengi gangandi og hjólandi vegna innkeyrlna sem eru í dag inn og út af lóð sitt hvoru megin við byggingu. Mismunur á teikningu fyrir breytingu verður leiðréttur. Á seinni stigum (bygginganefndarumsóknar) er tækifæri til þess að bæta aðgengi hreyfihamlaðra að Dunhaga 18-20 þar sem nú þarf að fara um tröppur.

Auk þessara atriða kom við nánari yfirferð í ljós innsláttarvilla í töflum deiliskipulags um fjölda bílastæða. Markmið skilmála deiliskipulags eru að festa í sessi núverandi byggð án breytinga, fyrir utan bílskúrsheimildir á tveimur lóðum og heimildir til breytinga á lóð Dunhaga 18-20. Var því fjöldi bílastæða lagfærður í töflum til að vera í samræmi við þegar samþykkt mælablöð og aðalteikningar. Fjöldi bílastæða er óbreyttur á lóðum utan lóðar Dunhaga 18-20. Teikningum var breytt til samræmis.

LÓÐARSTÆKKUN

5. Fundið að stækkun lóðar Dunhaga 18-20 í austur og yfir bílastæði og beðið um samskonar heimild við Hjarðarhaga.

SVAR: Bílastæði fyrir framan byggingu hafa verið talin til lóðarinnar þó að þau séu ekki innan lóðar að öllu leyti. Tækifæri til leiðréttingar eða skýrari marka borgarlands og lóðar Dunhaga 18-20 er nýtt við gerð deiliskipulagsins. Aðstæður á Hjarðarhaga eru ekki eins og því er ekki tekið undir ósk um samskonar heimild til lóðarstækkunar þar.

Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriðum deiliskipulags Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga verði breytt eftir auglýsingu:

- Leiðrétt að svæðið heyrir undir ÍB3 Haga en ekki ÍB2 Mela
- Villur í sniðum og grunnmyndum á uppdrætti leiðréttar
- Fjöldi bílastæða í töflum leiðréttur í samræmi við gildandi samþykktir á mælablöðum og á samþykktum aðalteikningum.
- Ákvæði um að sett verði upp girðing í 1,2 – 1,5 m hæð á lóðamörkum við göngustíg til norðurs og að leikvelli til vesturs. Skilmálar um útlit og gerð ásamt gerð sorpgerðis sett í skilmála.
- Skilmálar um að heimila minniháttar breytingar á byggingum s.s. byggingu skyggna, svala og kvista. Breytingar skulu hæfa aldri og gerð bygginga.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.