



Reykjavík 21.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

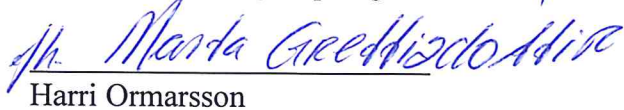
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulag Reykjavíkur, Norðlingaholt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í mars 2017, að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna Norðlingaholts til auglýsingar samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í tillögunni felst breytt landnotkun úr athafnasvæði (AT3) í íbúðarbyggð (ÍB47), fjölgun íbúða og skilgreining nýs byggingarreits íbúðarhúsnæðis. Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2017 og með 28. ágúst 2017. Athugasemd barst frá íbúum við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017, Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017 og samhljóða athugasemdir eftirtaldra við aðal- og deiliskipulag: Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25. ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017. Lögð fram umsögn deildarstjóra aðalskipulags, dags. 8. september 2017 ásamt lagfærðri tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 vegna Norðlingaholts, dags. september 2017. Samþykkt með vísan til 1. mgr. 32. gr. sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: tillaga, dags. í september 2017, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. september 2017, innkomnar athugasemdir.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Norðlingaholt

Athafnasvæði (AT3) verður íbúðarbyggð (ÍB47)

Fjölgun íbúða. Skilgreining nýs byggingarreits íbúðarhúsnæðis

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr.8
September 2017

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

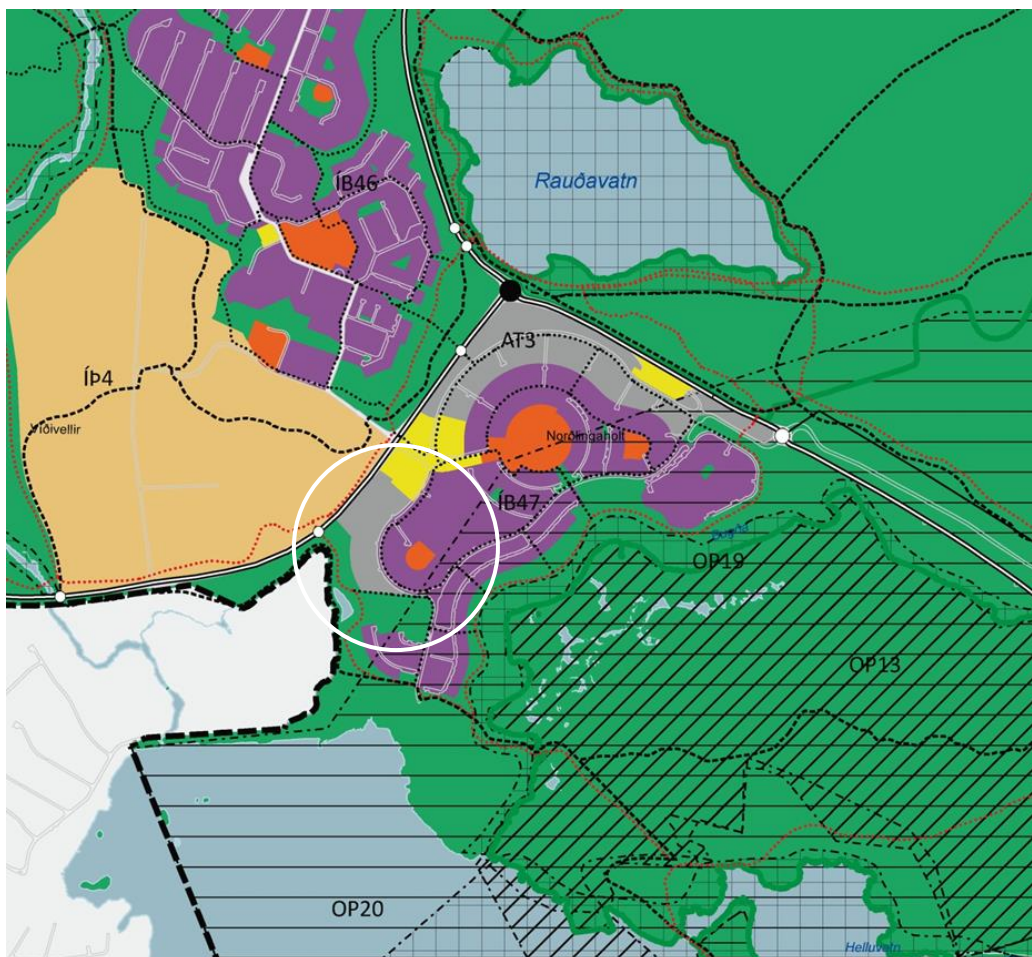
Efnisyfirlit

1	Forsendur breytingar.....	4
1.1	Gildandi skipulag	4
1.2	Markmið breytingar.....	5
2	Breytingartillögur.....	5
3	Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir.....	9
4	Afgreiðslu og kynningarferli	10
5	Viðauki	11

1 Forsendur breytingar

1.1 Gildandi skipulag¹

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er íbúðarbyggðin í Norðlingaholti (ÍB47) umlukin athafnasvæðum (AT3), sem skerma byggðina frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Það er í samræmi við heildar deiliskipulag sem unnið var fyrir svæðið árið 2003. Tilgangurinn með þessari afmörkun landnotkunar var meðal annars sá að tryggja nægilega góða hljóðvist í íbúðarbyggðinni, auk þess að tryggja framboð atvinnuhúsnæðis í þessum borgarhluta. Mat á hljóðvist og mögulegu ónæði frá umferð á Breiðholtsbraut fyrir suður hluta þessa athafnasvæðis gefa vísbendingar um að ekki sé þörf á að skerma íbúðarbyggðina af með atvinnuhúsnæði ef hljóðvörnum er mætt með öðrum hætti. Það á í það minnsta við um syðsta hluta svæðisins. Við gerð deiliskipulags þarf að meta vandlega hljóðvist fyrir mögulega íbúðarbyggð og til hvaða aðgerða þarf að grípa til að tryggja viðunandi hljóðvist. Það liggur einnig fyrir að ekki hefur verið mikil eftirspurn eftir lóðum undir atvinnuhúsnæði á þessu svæði og er það ein ástæða þess að farið var í endurmat á landnotkun svæðisins. Önnur ástæða fyrir endurmati landnotkunar er núverandi ástand á húsnæðismarkaði og knýjandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði.



1. mynd. Sá hluti athafnasvæðis (AT3) í Norðlingaholti sem stefnt er að breyta í íbúðarsvæði og stækka þar með íbúðarbyggð (ÍB47) í Norðlingaholti.

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá aðalskipulag.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. Í sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins.

1.2 Markmið breytingar

Borgaryfirvöld hafa sett í forgang að fylgja vel eftir húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Húsnæðisstefnan er sett í forgang vegna núverandi ástands á húsnæðismarkaði í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu. Leigumarkaður íbúða er óstöðugur og leiguverð hátt og almennt er takmarkað framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði. Þess vegna er sérstaklega mikilvægt að tryggja að félagslegum markmiðum stefnunnar verði náð. Eftirfarandi ákvæði hennar er lykilatriði í þessu samhengi (bls. 164):

„Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.“

Til skemmri tíma er jafnvel nauðsynlegt að setja markið enn hærra en 25% langtímaviðmið aðalskipulagsins segir til um.

Almennt þarf að greiða fyrir skipulagsgerð til að tryggja að nægjanlegt framboð íbúðarhúsnæðis verði á komandi árum, en það er ljóst að myndast hefur töluverð uppsöfnuð eftirspurn eftir húsnæði eftir mörg mögur ár á undan. Einkum þarf að tryggja framboð minni íbúða og stuðla almennt að félagslegri blöndun innan íbúðarhverfanna.

2 Breytingartillögur

Tillagan felur eftirfarandi í sér

1. Syðsti hluti athafnasvæðis (AT3) í Norðlingaholti breytist í íbúðarbyggð (ÍB47).
2. Fjölgun íbúða á íbúðarsvæði (ÍB47). Hér er um viðbót við skýrt afmarkað íbúðarhverfi (skólahverfi) að ræða og verið að hverfa frá uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Skilgreindur er nýr byggingarreitur vegna þessarar uppbyggingar (nr. 58, sbr. mynd 13, bls. 42-43, prentuð útgáfa).

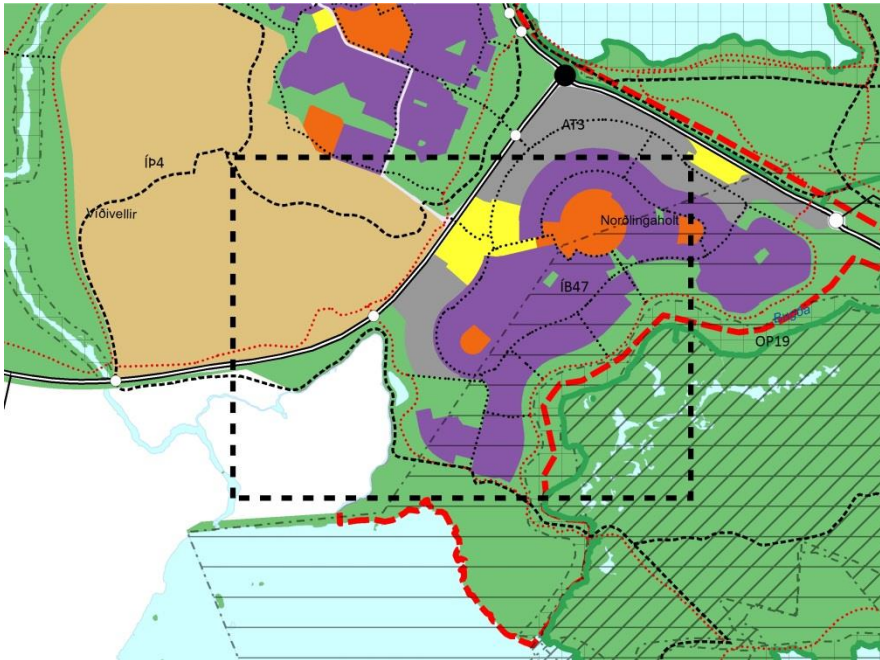
Varðandi breytt magn atvinnuhúsnæðis á svæði AT3 í Norðlingaholti, þá hefur það ekki í för með sér breytingar á skipulagsgögnum aðalskipulagsins, þar sem svæðið flokkast ekki með helstu athafnasvæðum sbr. tafla 5, bls. 64 (prentuð útgáfa).

Miðað er við að mögulegar breytingar á aðalskipulaginu hafi ekki áhrif á umhverfi og staðhætti umfram það sem gert er ráð fyrir í nágildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og í umhverfisskýrslu þess. Um óverulega breytingu á byggingarmagni er að ræða, þar sem deiliskipulag athafnasvæðis heimilaði áður um 19 þúsund fermetra atvinnuhúsnæðis. Ráðgert íbúðarhúsnæði gæti numið um 19 þúsund fermetrum og því er ekki um aukninga að ræða á byggingarmagni.

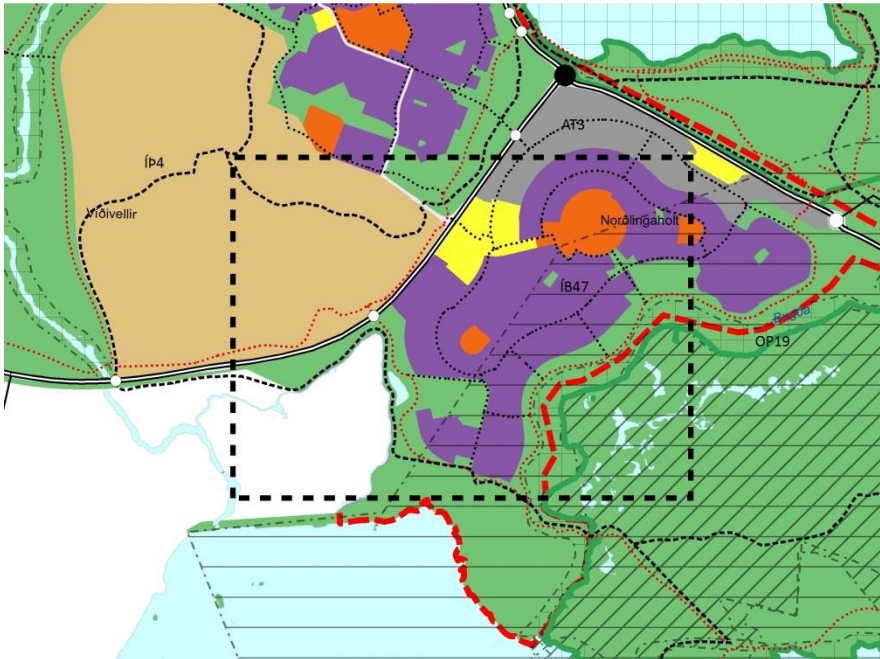
1. Breyting á þéttbýlisuppdrætti (1:20.000).

Lagt er til að athafnasvæði (AT3) í Norðlingaholti, syðst í hverfinu, næst Breiðholtsbraut, verði breytt í íbúðarbyggð (ÍB47). Svæðið sem breytingin nær til nemur um 3 ha:

Fyrir breytingu:

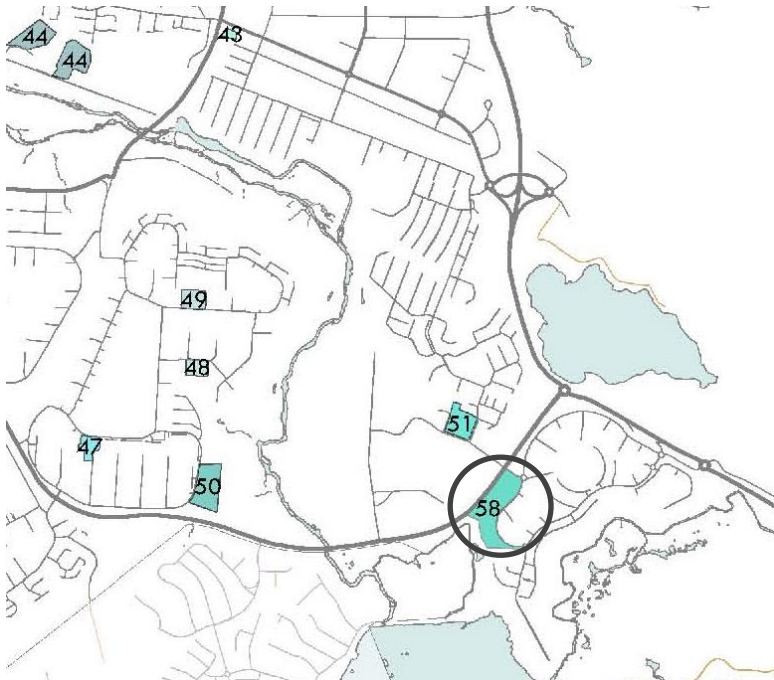


Eftir breytingu:



2. Breyting á mynd 13, í kaflanum *Borgin við Sundin*, varðandi skilgreiningu nýs byggingarreits nr. 58 (bls. 32-33, sjá adalskipulag.is)

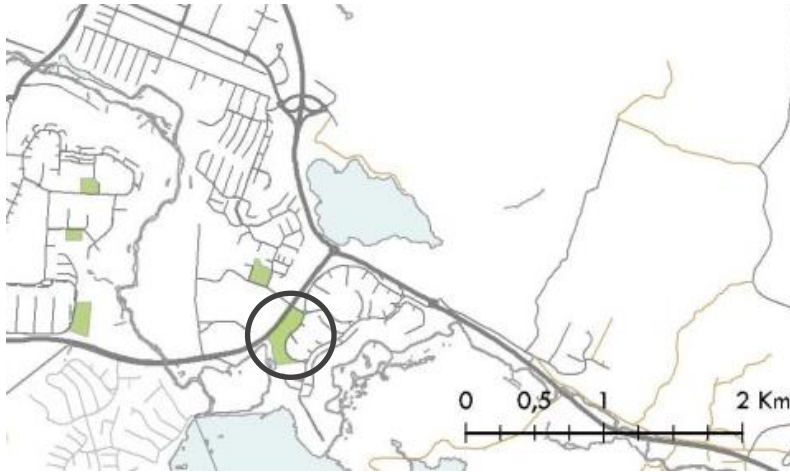
Í töflu verður skilgreindur nýr byggingarreitur, nr. 58, Elliðabraut, þar sem gert er ráð fyrir byggingu 200 íbúða á um 3 ha svæði. Viðmið um hæðir húsa verður 3-5 hæðir. Viðkomandi svæði verður afmarkað á korti. Aðeins hluti þemakorts og töflu á mynd 13 eru sýnd hér að neðan. Breytingartillaga nær eingöngu til reits 58. Neðanmálgreinar með töflunni eru óbreyttar, sjá hér að neðan.



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spöngin-Móavegur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	100s	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðurrhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknáas	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	22,50	25	2-4	2012-2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	29,00	30	2-6	2016-2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	24,00	25	2-4	2024-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030
58	Elliðabraut	200	3,0	60	3-5	2016-2020

3. Breyting á mynd 10, í kaflanum *Borg fyrir fólk* (bls. 174) varðandi afmörkun reits nr. 58 og stefnu um hæðir húsa

Viðkomandi byggingarreitur verður með viðmið um 3-5 hæðir (grænt). Aðeins hluti myndar 10 er sýnd hér að neðan og með þeirri breytingu sem er ráðgerð.



Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa		
Nr.	Heiti	Hæðir húsa
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	3-5
39	Elliðaárvogur-Vogur	3-5
40	Elliðaárvogur-Höfðar	3-5
41	Spöngín-Móavegur	4-6
42	Keldur	2-5
43	Hraunbær 103-105	6-10
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	1-3
45	Mjódd	6-10
46	Suður-Mjódd	4-5/5-7
47	Fellagarðar	3-4
48	Gerðuberg	2-4
49	Suðurrhólar	3-4
50	Suðurfell	1-2
51	Vindás-Brekknáás	2-3
52	Reynisvatnsás	1-2
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	2-4
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	2-6
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	2-4
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	1-2
57	RÚV-reitur	3-5
58	Elliðabraut	3-5

3 Umhverfisáhrif og samræmi við markmið og aðrar áætlanir

Tillagan felur ekki í sér verulegar breytingar á byggingarmagni og nær til svæðis sem ekki hefur sérstakt verndar- eða útivistargildi.

Áhrif á umhverfi og náttúru

Breytt landnotkun nær til svæðis sem áður var skilgreint sem athafnasvæði. Um er að ræða opið grænt svæði í dag sem ekki hefur sérstakt útivistargildi og stendur nærri Breiðholtsbraut.

Áhrif uppbyggingar á umferð frá svæðinu, hljóðvist og loftgæði

Breytingartillagan felur ekki í sér aukningu á byggingarmagni frá því sem áður var ráðgert í deiliskipulagi. Reikna má með að atvinnuhúsnæði sem hefði risið á svæðinu hefði að stærstum hluta verið iðnaðarhúsnæði og vöruheymslur (70%) en einnig verslunar- og skrifstofuhúsnæði (30%). Ætla má að íbúafjöldinn á reitnum gætu orðið allt að 460. Ætla má að meðalfjöldi íbúa á íbúð verði 2,3 og íbúar gætu því orðið allt að 460. Miðað við þessar forsendur er reiknuð umferðarsköpun frá viðkomandi byggingarreit, fyrir og eftir breytingu:

Umferðarsköpun vegna breyttrar uppbyggingar við Elliðabraut					
Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{ annað húsnæði}$					
		íbúar	verslun/skrifstofur (fm)	annað húsnæði (fm)	
Gildandi deiliskipulag		0	5.715	13.335	
Fjöldi ferða		0	800	533	1.334
Eftir breytingu		460	0	0	
Fjöldi ferða		851	0	0	851

Þar sem atvinnuhúsnæði skapar að jafnaði meiri umferð en íbúðarhúsnæði, þá gæti myndun umferðar orðið minni eftir breytingu, þrátt fyrir aukningu byggingarmagns. Fjallað er sérstaklega um áhrif umferðar s.s. á hljóðvist í deiliskipulagi.

Áhrif fjölgunar íbúða á þjónustustofnanir í hverfinu.

Breytingartillagan gerir ráð fyrir verulegri fjölgun íbúa í hverfinu og þar með fjölgun nemenda á grunn- og leikskólastigi. Vandasamt er að spá um fjölda nemenda til lengri tíma en ljóst er að hverfi ganga í gegnum ákveðið þróunarferli í þeim efnum. Norðlingaholt er sennilega að nálgast ákveðinn topp í fjölda nemenda í hverfinu. Ljóst er að nemendafjöldi verður áfram hár á allra næstu árum. Áhrif á skólastofnanir eru háð því hvenær uppbygging verður og hversu ör. Hröð uppbygging gæti þannig leitt til of mikils fjölda nemenda á einhverjum tímamarki og grípa þyrfti til frekari ráðstafana, til viðbótar við þau úrræði sem þegar hefur verið ráðist í. Tillagan hefur verið til skoðunar hjá skóla- og frístundasviði og liggur fyrir minnisblað um skólamálin (sjá Viðauka). Í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í eldri hverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma lítið.

Áhrif á jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa.

Minnkun atvinnusvæðisins gæti haft í för með sér að á svæðinu fullbyggðu verði 150-200 störfum færra en ella. Í hinu stóra samhengi eru það ekki háar tölur og hafa þannig ekki mikil áhrif á heildarjafnvægi í dreifingu starfa og markmið aðalskipulags þar um á svæðinu fullbyggðu. Mæta mætti þessu að einhverju leyti með betri landnýtingu á öðrum hluta atvinnusvæðisins.

Samræmi við megin markmið aðalskipulagsins.

Megin tilgangur breytingartillögu er að auka framboð íbúðarhúsnæðis og mæta því ástandi sem er á húsnæðismarkaði. Breytingin samræmist vel húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Tillagan felur í sér þéttingu byggðar í viðkomandi hverfi og samræmist því vel almennum markmiðum um sjálfbæra og þéttari borg. Fjölgun íbúða í hverfinu gæti styrkt hverfið, eflt verslun og þjónustu og stuðlað að fjölbreyttari búsetukostum innan hverfis. Uppbyggingin stuðlar að fjölbreyttari búsetukostum og húsagerðum í hverfinu.

Breytingartillagan felur ekki í sér verulega aukningu á fjölda íbúða. Ekki er því ástæða til að endurskilgreina fjölda íbúða á öðrum reitum eða tímasetningu uppbyggingar þeirra, að svo stöddu. Það liggur fyrir að uppbygging hefur hafist síðar en ráð var fyrir gert á allnokkrum byggingarsvæðum, m.a. á reitum í Vatnsmýri, í Vogabyggð og víðar.

Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Þó uppbyggingin feli í sér þéttingu núverandi hverfis í Norðlingaholti, þá flokkast svæðið ekki sem samgöngumiðað þróunarsvæði samkvæmt stefnu svæðisskipulagsins. Lega svæðisins við Breiðholtsbraut býður þó upp á möguleika á mun öflugri almenningssamgöngum um svæðið, þegar horft er til lengri framtíðar.

Uppbyggingarinnar er getið í fyrirliggjandi þróunaráætlun og telst til *annarra svæða*. Þar var gert ráð fyrir minniháttar fjölgun íbúða, en þá lá ekki fyrir hversu stórt svæði breytingin næði til. Fjölgun íbúða á reitnum er þó innan skekkjumarka þeirrar tölu íbúða sem ætlað er til uppbyggingar á *öðrum svæðum*. Það liggur líka fyrir að hér er ekki um nýtt landnám íbúðarbyggðar í jaðri núverandi byggðar á höfuðborgarsvæðinu að ræða.

Við mótun breytingartillögu var horft, eins og kostur var, til þeirra viðmiða og markmiða um byggðapróun sem sett eru fram í svæðisskipulaginu. Áætluð fjölgun á reitnum um 200 íbúðir nemur um 0,24% af heildaríbúðafjölda á höfuðborgarsvæðinu í dag. Skipulag á umræddu svæði mun enn fremur miðast við að hægt verði að uppfylla í öllum meginatriðum þær kröfur og þau viðmið sem sett eru fram um samgöngumiðuð svæði í töflu 2, bls. 36 í svæðisskipulaginu.

Rétt er að undirstrika að framfylgd AR2010-2030 og samræmi þess við markmið svæðisskipulags, er enn frekar tryggt með reglubundinni vöktun og eftirliti, þ.e. „með árlegum aðgerðaáætlunum og uppbyggingaráætlunum“.²

4 Afgreiðslu og kynningarferli

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði sumarið 2015. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Skipulagsstofnunar, Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkur, hverfisráðs Árbæjar.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í október 2016. Drögin voru meðal annars send nágrannasveitarfélögum, aðliggjandi sveitarfélögum og svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, en nefndin er formlegur umsagnaraðili um tillöguna.³ Drög að aðalskipulagsbreytingu voru gerð aðgengileg á vef

² Árleg skýrsla um framfylgd aðalskipulagsins.

³ Samanber ákvæði *Höfuðborgarsvæðisins 2040*, um að umsögn svæðisskipulagsnefndar um samræmi aðalskipulagsbreytinga við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins liggi fyrir áður en tillögur eru staðfestar.

borgarinnar síðan í október 2016. Drögin voru kynnt í hverfisráði Árbæjar þann 1. nóvember 2016.

Í kynningarferli á drögum að tillögunni hafa ekki borist athugasemdir við efnistatriði tillögunnar, en umsagnir liggja fyrir frá Mosfellsbæ (skipulagsnefnd) dagsett 18. október 2016 og frá Bláskógabyggð dagsett 7. nóvember 2016. Drögin voru til umfjöllunar hjá svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins þann 25. nóvember 2016 þar sem ekki voru gerðar athugasemdir við tillöguna.

Áður höfðu verið gerðar athugasemdir við verklýsingu aðalskipulagsbreytingar, er lýstu fyrirhuguðum breytingum, sbr. bréf Húsfélags að Sandvaðs 9-11, dagsett 22. september 2015 og undirskriftarlisti 39 íbúa sama húss, dagsettur 5. nóvember 2015, þar sem lýst var yfir áhyggjum vegna fyrirhugaðra breytinga.

Haldinn var fjölsóttur íbúafundur í Norðlingaskóla, þann 31. janúar sl., sem auglýstur var í fjölmiðlum. Þar voru kynnt drög að aðalskipulagstillögu ásamt breytingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts. Helstu athugasemdir sem komu fram á fundinum lutu að gerð og fjölda íbúða á væntanlegu íbúðarsvæði.

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 30. mars 2017 að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi svæðisins, á tímabilinu frá 17. júlí 2017 til og með 28. ágúst 2017.

Allnokkrar athugasemd bárust á kynningartímanum og var flestum þeirra beint bæði að aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulagstillögunni. Ein athugasemdanna var frá íbúum við Sandavað 9-11 með undirskriftum 34 einstaklinga. Auk þess lágu fyrir eldri athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar. Sjá afgreiðslu athugasemda í viðauka.

Athugasemdir og áður framkomnar umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.

5 Viðauki

Minnisblað skóla- og frístundasviðs

Athugasemdir og umsagnir

Íbúðafjöldi við Elliðabraut

Samkvæmt upplýsingum frá umhverfis – og skipulagssviði Reykjavíkur í janúar 2017 eru áætlaðar 230 nýjar íbúðir við Elliðabraut í Norðlingaholti í hverfi sem áður var áætluð atvinnustarfsemi. Gera má ráð fyrir að fyrstu 60 íbúðirnar verði tilbúnar árið 2020 og restin deilist álíka jafnt á árin þrjú þar á eftir líkt og sést í töflu 1.

Tafla 1. Kláraðar íbúðir eftir árum við Elliðabraut							
Ár	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjöldi íbúða hvert ár	0	0	0	60	60	55	55
Fjöldi íbúða samtals	0	0	0	60	120	175	230

Grunnskólabörn við Elliðabraut

Af þessum 230 íbúðum er gert ráð fyrir að 70 þeirra verði einstaklingsíbúðir og er ekki gert ráð fyrir börnum í þeim íbúðum. Í hinum 160 má hinsvegar búast við börnum. Um 930 íbúðir eru í dag tilbúnar í Norðlingaholti og í þeim búa að meðaltali 0,61 grunnskólabörn sem er hæsta hlutfall í borginni. Sé þetta hlutfall margfaldað við 160 má búast við að þegar þær verða tilbúnar árið 2023, muni það skila í það heila 98 grunnskólabörnum. Í töflu 2 má sjá spá um grunnskólabörn í nýjum íbúðum við Elliðabraut.

Tafla 2. Grunnskólabörn eftir árum við Elliðabraut							
Ár	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fjöldi grunnskólabarna hvert ár	0	0	0	25	25	24	24
Fjöldi grunnskólabarna samtals	0	0	0	25	50	74	98

Nemendaspá í Norðlingaskóla vegna Elliðabrautar

Í töflu 3 má sjá nemendafjöldaspár í Norðlingaskóla til haustins 2022¹ sem m.a. gerir ráð fyrir viðbótinni við Elliðabraut úr töflu 2.

Tafla 3. Nemendaspá fyrir Norðlingaskóla, með og án Elliðabrautarinnar							
	Raun	Spá					
	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
Norðlingaskóli	593	603	623	642	636	624	606
Viðbót úr Elliðabrautinni	0	0	0	0	661	674	680

Í töflunni sést að áður en breyting vegna Elliðabrautar kom til, var hverfið að nálgast topp hvað nemendafjölda varðar og þannig að ná ákveðnu jafnvægi. Gert hafði verið ráð fyrir að að nemendafjöldinn myndi topp árið 2019 með 642 nemendur, byrja svo að fækka árið eftir og vera kominn í rúmlega 600 árið 2022. Þetta stafar af því að árgangastærðir fara minnkandi í Norðlingaholti, þannig eru á bilinu 70-80 börn í hverjum árgangi árána 2008-2011 í skólaverfi Norðlingaskóla en yngri árgangar eru minni og árgangur 2016 telur 33 börn.

¹ Lengra fram í tímann er ekki spá hér því eftir árið 2022 koma inn börn í skólana sem enn eru ófædd.

Nýbyggingarnar myndu seinka því að nemendum færi að fækka árið 2020 en einmitt það sama ár er gert ráð fyrir að hægt verði að flytja inn í fyrstu byggingarnar við Elliðabraut. Nemendaspá sem gerir ráð fyrir viðbótinni gerir því ráð fyrir áframhaldandi fjölgun frá og með 2020 og gæti fjöldinn verið kominn í 680 haustið 2022. Þá eiga enn eftir að bætast við seinustu 55-60 íbúðirnar en samkvæmt byggingaplani ætti það að gerast árið 2023. Nemendafjöldinn gæti þá farið yfir 700 en það fer þó eftir því hversu stórir árgangur 2017 og þar á eftir verða í Norðlingaholtinu.

Miðað við að skólabyggingar geri ráð fyrir að hver nemandi hafa 11 fermetra í leik og starfi þá ættu um 450 nemendur að vera í skólanum. Í dag eru þeir hinsvegar þegar um 600 og skólabyggingin því ekki að rúma fjöldann í dag. Vegna þessa hefur húsnæði við Norðlingabraut 4 verið tekið á leigu til 10 ára en það á að rúma um 160 nemendur sem aftur þýðir að um byggingarnar tvær eigi að geta hýst með góðu móti 610 nemendur. Nemendafjöldinn er hinsvegar á næstu árum að fara yfir þau mörk og gæti eins og áður sagði með nýbyggingum við Elliðabraut farið yfir 700 eftir 6-7 ár. Við þessu yrði líklega að bregðast við með færanlegum kennslustofum á lóð skólans.

Leikskólabörn við Elliðabraut

Rauðhóll er eini leikskólinn í Norðlingaholti og sá fjölmennasti en 213 börn hófu þar starf síðastliðið haust. Rauðhóll hefur ekki getað tekið inn öll leikskólabörn í Norðlingaholti að undanförunu og börn úr hverfinu hafa verið að sækja leikskóla í Árbæ vegna þessa. Leikskólabarnafjöldinn ætti hinsvegar að minnka í Norðlingaholti fram að nýbyggingum við Elliðabraut, enda stærri árgangar að klára leikskólann en eru að koma inn.

Miðað við söguna í Norðlingaholti gætu leikskólabörn úr nýjum íbúðum við Elliðabraut orðið á bilinu 50-60 og gæti þýtt áframhald á því að einhver leikskólabörn búsett í Norðlingaholti yrðu að sækja leikskóla annað. Þetta fer þó allt eftir því hversu stórir árgangar koma upp í Norðlingaholti á næstu árum.

Óvissupættir vegna nýbygginga við Elliðabraut

Enn er nokkur óvissa um tímarammann er varðar uppbyggingu væntanlegra íbúða við Elliðabraut og eins hvernig íbúðasamsetningin verður. Ef að uppbyggingin yrði hægari, t.d. um 2-3 ár, þá myndi það væntanlega þýða að skólabygging Norðlingaskóla og húsnæðið við Norðlingabraut 4 myndi á næstu árum geta betur rúmað nemendafjölda skólans. Þá skiptir líka máli hvort fleiri en áttaðar 70 íbúðir verði gerðar að einstaklingsíbúðum, það myndi líka minnka nemendafjöldann. Ef fleiri íbúðir yrðu hinsvegar gerðar barnvænlegri en til stendur, myndi það hinsvegar auka barnafjöldann og gera það að verkum að barnafolk sem í dag býr í Norðlingaholti og vill stækka við sig, hefði meiri möguleika á að flytja innan hverfis. Þessir tvær þættir, rétt eins og stærð framtíðarárganga í Norðlingaholtinu, hafa sömu áhrif hvað varðar leikskólabörnin í hverfinu og möguleika Rauðhóls á að taka á móti börnum hverfisins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Norðlingaholt-Elliðabraut 4-12. Athafnasvæði (AT3) verður íbúðarbyggð (ÍB47). Fjölgun íbúða. Skilgreining nýs byggingarreits fyrir íbúðarhúsnæði. Umsögn um athugasemdir.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 30. mars 2017 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Í tillögunni felst að áður skilgreindu athafnasvæði er breytt í íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis rísi á svæðinu um 200 íbúðir. Byggingarmagn á svæðinu breytist ekki. Markmið breytingartillögu er mæta aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, bæta ásýnd svæðis og styrkja Norðlingaholt sem sjálfbært hverfi til lengri tíma.

Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi Norðlingaholts, á tímabilinu frá 17. júlí 2017 til og með 28. ágúst 2017.

Fjöl margar athugasemdir bárust sem var beint sameiginlega að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagsbreytingu. Ein athugasemdin var sameiginleg athugasemd 34 íbúa við Sandavað 9-11. Margar athugasemdanna eru samhljóða og eru þær og svör við þeim flokkuð eftir því. Auk þess lágu fyrir eldri athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir við skipulagstillögunar:

1) 34 íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017; 2) Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017 3) Samhljóða athugasemdir eftirtaldra við aðal- og deiliskipulag: Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósedóttir, dags. 25. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurborgsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25. ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017..

Athugasemdir-svör:

1) Sandavað 9-11, dagsett 23. ágúst 2017:

Í athugasemd er vikið að eftirfarandi atriðum er varða aðalskipulag: a) Hvernig verður hljóðvist leyst, sbr. hugmyndina um að atvinnuhúsnæði skapaði hljóðvörn fyrir íbúðarbyggðina; b) Breytingin leiðir til 17% fjölgunar í hverfinu án þess að innviðir séu styrktir; c) Elliðabraut, án endurbóta, mun ekki anna aukningu umferðar; d) Hlutfall fjölbýlis í Norðlingaholti er óvenju hátt og fyrirhuguð uppbygging mun leiða til aukinnar einsleitni í húsaferðum.

Svar:

- a. Vitnað er réttilega til þess að atvinnuhúsnæði umhverfis hverfið var hugsað sem ákveðin hljóðskermun, frá umferð við Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut, fyrir íbúðarbyggðina í Norðlingaholti. Eins og vikið er að í greinargerð aðalskipulags hefur ekki verið mikil eftirspurn eftir atvinnulóðum á umræddum svæðum. Eins var umdeilanlegt hvort teygja

ættu atvinnusvæðin svo langt til suðurs, í átt að opnum grænum svæðum við Elliðavatn. Af þessum ástæðum og einnig vegna skorts á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði, var farið að huga að því hvort mögulegt væri að breyta hluta atvinnusvæðisins í íbúðarbyggð. Hljóðvistarreikningar benda til þess að mögulegt sé að reisa íbúðarbyggð á umræddu svæði, einkum ef gripið er til hljóðvarna. Að öðru leyti er vísað til deiliskipulagstillögu og afgreiðslu hennar.

- b. Ljóst er að núverandi hverfi rúmlega 900 íbúða er í smæsta lagi miðað við viðmið um lágmarksstærðir í aðalskipulaginu um skólahverfi. Í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í öðrum skólahverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma litið. Til skemmri tíma litið gæti hinsvegar þurft að grípa til frekari aðgerða í skólamálum, en það veltur á því hversu hröð umrædd uppbyggingu verður. Fjölgun íbúa í hverfinu gæti enn fremur styrkt innviði hverfisins, varðandi verslun og þjónustu, þ.e. skapað betri og traustari rekstrargrundvöll hverfisverslunar. Lóð undir hverfisverslun hefur staðið ónotuð síðan hverfið tók að byggjast. Ekki er talið nauðsynlegt styrkja innviði gatnakerfis vegna uppbyggingarinnar, enda gerði eldra deiliskipulag ráð fyrir umferðarsköpun vegna atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Hinsvegar getur landnotkunarbreytingin haft í för með sér að umferðarálag dreifist með öðrum hætti og ójafnar. Þ.e. íbúarbyggð hefur líklega meiri áhrif á strauma útúr hverfinu árdegis meðan athvinnuhúsnæði hefði áhrif á strauma inni hverfið. Sú breyting er þó ekki talin það verulega að grípa þurfi til aðgerða, sjá nánar svar hér að neðan.
- c. Umferðarsköpun frá væntanlegri íbúðarbyggð á álagstímum að morgni gæti verið um 200 bílar, sem bættust við umferðarstrauma útúr hverfinu. Núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þessa viðbót en biðtími á vissum álagstímum gæti vissulega aukist. Fylgjast þarf vel með þróun umferðar á svæðinu og meta hvort grípa þurfi til aðgerða vegna aukinnar umferðar á álagstímum.
- d. Hlutfall fjölbýlis í Norðlingaholti telst ekki hátt samanborið við mörg önnur hverfi borgarinnar. Flest hverfi og borgarhlutar eru með hlutfall vel yfir 70%, t.d. Laugardalur, Vesturbær, Miðborg, Hlíðar, Grafarholt og Úlfarsárdalur. Í Grafarvogi er hlutfallið lægra eða kringum 65%. Í Árbænum, sem Norðlingaholt tilheyrir er hlutfallið einna lægst eða um 62%. Uppbyggingin ætti ekki að leiða til einsleitara húsnæðisframboðs í Norðlingaholti. Að öðru leyti er vísað til svara um blöndun íbúðagerða í svörum við afgreiðslu deiliskipulagsbreytingar.

2) Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017 :

Athugasemd snýr einkum að blöndun húsaagerða í deiliskipulagstillögu og er vísað til svara við afgreiðslu hennar. Einnig er spurt hvernig fjölgun íbúða í hverfinu geti styrkt verslun og þjónustu í hverfinu.

Svar:

Í greinargerð með aðalskipulagsbreytingu er vikið að því að fjölgun íbúða í hverfinu geti stuðlað að auknu framboði verslunar- og þjónustu. Ljóst er að núverandi hverfi rúmlega 900 íbúða er í smæsta lagi miðað við viðmið um lágmarksstærðir í aðalskipulaginu. Fjölgun íbúa í hverfinu gæti skapað betri og traustari rekstrargrundvöll hverfisverslunar, matvörubúðar, en lóð undir slíka þjónustu hefur staðið ónotuð síðan hverfið tók að byggjast.

3) Samhljóða athugasemdir eftirtaldrá við aðal- og deiliskipulag: Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25.

ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Veitur, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017, Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017:

Athugasemdirnar eru að mestu samhljóða og varða einkum fjögur atriði: a) aukningu umferðar vegna breyttrar landnotkunar; b) áhrif íbúafjölgunar á skólastofnanir; c) að hæðir fyrirhugaðra bygginga séu hærri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir; d) í nokkrum tilvikum er einnig gerð athugasemd við blöndun íbúðagerða í deiliskipulaginu. Atriði a og b varða aðalskipulagsbreytinguna.

- a) "Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu."
- b) "Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er."

Svör:

- a. **Breytt landnotkun á þessum hluta atvinnusvæðisins við Norðlingaholt getur haft áhrif á umferðarsköpun frá svæðinu, eins og vikið er að í greinargerð með aðalskipulagsbreytingunni. Þar er lögð áhersla á að skoða heildaráhrif breytingarinnar, hver áhrifin verða á aðalgatnakerfi borgarinnar og gera samanburð á umferðasköpun mismuandi landnotkunar. Í heildina litið mun breytingin líklega leiða til þess að það dragi úr umferðarmyndun, þ.e. íbúðarhúsnæði skapar almennt minni umferð en atvinnuhúsnæði af þeirri gerð sem annars hefði risið á umræddu svæði. Hinsvegar getur landnotkunarbreytingin haft í för með sér að umferðarálag dreifist með öðrum hætti og ójafnar, eins og réttilega er bent á í athugasemdum. Þ.e. íbúarbyggð hefur líklega meiri áhrif á strauma útúr hverfinu árdegis meðan athvinnuhúsnæði hefði áhrif á strauma inní hverfið. Umferðarsköpun frá væntanlegri íbúðarbyggð á álagstímum að morgni gæti verið um 200 bílar, sem bættust við umferðarstrauma útúr hverfinu. Núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þessa viðbót en biðtími á vissum álagstímum gæti vissulega aukist. Fylgjast þarf vel með þróun umferðar á svæðinu og meta hvort gripa þurfi til aðgerða vegna aukinnar umferðar á álagstímum.**
- b. **Í ljósi fyrirséðra breytinga á aldurssamsetningu íbúa borgarinnar, sem felur m.a. í sér að fjöldi nemenda á hverja íbúð eða fjölskyldu fer lækkan, þá hafa viðmið um lágmarksstærð skólahverfa í aðalskipulaginu verið hækkuð í 1200 íbúðir. Það liggur líka fyrir að fjöldi nemenda í hverju skólahverfi sveiflast mjög til. Nemendafjöldi nær yfirleitt hámarki nokkrum árum eftir að hverfi er fullbyggt. Þetta er auðvitað mismunandi eftir hverfum og sum hverfi eru fjölskylduvænni en önnur, líkt og Norðlingaholt. Samkvæmt spá skóla- og frístundasviðs gæti nemendafjöldi í hverfinu náð hámarki 2019-2020 en eftir það muni hann líklega lækka. Áhrif uppbyggingarinnar á skólastofnanir eru háð því hvenær uppbygging verður og hversu ör. Skipulagsferlið varðandi umrædda breytingu hefur verið tafsamara en reiknað var með og möguleg áhrif nýrrar uppbyggingar verða seinna en ella. Ef uppbyggingin verður mjög hröð gæti það leitt til of mikils fjölda nemenda á einhverjum tímamarki og þá þyrfti mögulega að gripa í til frekari ráðstafana, til viðbótar við þau úrræði sem þegar hefur verið ráðist í. Í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í öðrum**

hverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma litið. Að öðru leyti er vísað til minnisblaðs skóla- og frístundasviðs, frá mars 2017, sem fylgdi aðalskipulagsbreytingunni

Afgreiðsla breytingar:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.

Haraldur Sigurðsson



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Norðlingaholt-Elliðabraut 4-12. Athafnasvæði (AT3) verður íbúðarbyggð (ÍB47). Fjölgun íbúða. Skilgreining nýs byggingarreits fyrir íbúðarhúsnæði. Umsögn um athugasemdir.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 30. mars 2017 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr. sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Í tillögunni felst að áður skilgreindu athafnasvæði er breytt í íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis rísi á svæðinu um 200 íbúðir. Byggingarmagn á svæðinu breytist ekki. Markmið breytingartillögu er mæta aukinni eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, bæta ásýnd svæðis og styrkja Norðlingaholt sem sjálfbært hverfi til lengri tíma.

Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi Norðlingaholts, á tímabilinu frá 17. júlí 2017 til og með 28. ágúst 2017.

Fjöl margar athugasemdir bárust sem var beint sameiginlega að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagsbreytingu. Ein athugasemdin var sameiginleg athugasemd 34 íbúa við Sandavað 9-11. Margar athugasemdanna eru samhljóða og eru þær og svör við þeim flokkuð eftir því. Auk þess lágu fyrir eldri athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir við skipulagstillögunar:

1) 34 íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017; 2) Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017 3) Samhljóða athugasemdir eftirtaldra við aðal- og deiliskipulag: Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósedóttir, dags. 25. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25. ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017..

Athugasemdir-svör:

1) Sandavað 9-11, dagsett 23. ágúst 2017:

Í athugasemd er vikið að eftirfarandi atriðum er varða aðalskipulag: a) Hvernig verður hljóðvist leyst, sbr. hugmyndina um að atvinnuhúsnæði skapaði hljóðvörn fyrir íbúðarbyggðina; b) Breytingin leiðir til 17% fjölgunar í hverfinu án þess að innviðir séu styrktir; c) Elliðabraut, án endurbóta, mun ekki anna aukningu umferðar; d) Hlutfall fjölbýlis í Norðlingaholti er óvenju hátt og fyrirhuguð uppbygging mun leiða til aukinnar einsleitni í húsaferðum.

Svar:

- a. Vitnað er réttilega til þess að atvinnuhúsnæði umhverfis hverfið var hugsað sem ákveðin hljóðskermun, frá umferð við Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut, fyrir íbúðarbyggðina í Norðlingaholti. Eins og vikið er að í greinargerð aðalskipulags hefur ekki verið mikil eftirspurn eftir atvinnulóðum á umræddum svæðum. Eins var umdeilanlegt hvort teygja

ættu atvinnusvæðin svo langt til suðurs, í átt að opnum grænum svæðum við Elliðavatn. Af þessum ástæðum og einnig vegna skorts á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði, var farið að huga að því hvort mögulegt væri að breyta hluta atvinnusvæðisins í íbúðarbyggð. Hljóðvistarreikningar benda til þess að mögulegt sé að reisa íbúðarbyggð á umræddu svæði, einkum ef gripið er til hljóðvarna. Að öðru leyti er vísað til deiliskipulagstillögu og afgreiðslu hennar.

- b. Ljóst er að núverandi hverfi rúmlega 900 íbúða er í smæsta lagi miðað við viðmið um lágmarksstærðir í aðalskipulaginu um skólahverfi. Í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í öðrum skólahverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma litið. Til skemmri tíma litið gæti hinsvegar þurft að grípa til frekari aðgerða í skólamálum, en það veltur á því hversu hröð umrædd uppbyggingu verður. Fjölgun íbúa í hverfinu gæti enn fremur styrkt innviði hverfisins, varðandi verslun og þjónustu, þ.e. skapað betri og traustari rekstrargrundvöll hverfisverslunar. Lóð undir hverfisverslun hefur staðið ónotuð síðan hverfið tók að byggjast. Ekki er talið nauðsynlegt styrkja innviði gatnakerfis vegna uppbyggingarinnar, enda gerði eldra deiliskipulag ráð fyrir umferðarsköpun vegna atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Hinsvegar getur landnotkunarbreytingin haft í för með sér að umferðarálag dreifist með öðrum hætti og ójafnar. Þ.e. íbúarbyggð hefur líklega meiri áhrif á strauma útúr hverfinu árdegis meðan athvinnuhúsnæði hefði áhrif á strauma inni hverfið. Sú breyting er þó ekki talin það verulega að grípa þurfi til aðgerða, sjá nánar svar hér að neðan.
- c. Umferðarsköpun frá væntanlegri íbúðarbyggð á álagstímum að morgni gæti verið um 200 bílar, sem bættust við umferðarstrauma útúr hverfinu. Núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þessa viðbót en biðtími á vissum álagstímum gæti vissulega aukist. Fylgjast þarf vel með þróun umferðar á svæðinu og meta hvort grípa þurfi til aðgerða vegna aukinnar umferðar á álagstímum.
- d. Hlutfall fjölbýlis í Norðlingaholti telst ekki hátt samanborið við mörg önnur hverfi borgarinnar. Flest hverfi og borgarhlutar eru með hlutfall vel yfir 70%, t.d. Laugardalur, Vesturbær, Miðborg, Hlíðar, Grafarholt og Úlfarsárdalur. Í Grafarvogi er hlutfallið lægra eða kringum 65%. Í Árbænum, sem Norðlingaholt tilheyrir er hlutfallið einna lægst eða um 62%. Uppbyggingin ætti ekki að leiða til einsleitara húsnæðisframboðs í Norðlingaholti. Að öðru leyti er vísað til svara um blöndun íbúðagerða í svörum við afgreiðslu deiliskipulagsbreytingar.

2) Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017 :

Athugasemd snýr einkum að blöndun húsgæðna í deiliskipulagstillögu og er vísað til svara við afgreiðslu hennar. Einnig er spurt hvernig fjölgun íbúða í hverfinu geti styrkt verslun og þjónustu í hverfinu.

Svar:

Í greinargerð með aðalskipulagsbreytingu er vikið að því að fjölgun íbúða í hverfinu geti stuðlað að auknu framboði verslunar- og þjónustu. Ljóst er að núverandi hverfi rúmlega 900 íbúða er í smæsta lagi miðað við viðmið um lágmarksstærðir í aðalskipulaginu. Fjölgun íbúa í hverfinu gæti skapað betri og traustari rekstrargrundvöll hverfisverslunar, matvörubúðar, en lóð undir slíka þjónustu hefur staðið ónotuð síðan hverfið tók að byggjast.

3) Samhljóða athugasemdir eftirtaldrá við aðal- og deiliskipulag: Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017, Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017, Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017, Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Andri Sveinsson, dags. 25.

ágúst 2017, Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017, Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017, Veitur, dags. 25. ágúst 2017, Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017, Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017, Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017. Egir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017:

Athugasemdirnar eru að mestu samhljóða og varða einkum fjögur atriði: a) aukningu umferðar vegna breyttrar landnotkunar; b) áhrif íbúafjölgunar á skólastofnanir; c) að hæðir fyrirhugaðra bygginga séu hærri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir; d) í nokkrum tilvikum er einnig gerð athugasemd við blöndun íbúðagerða í deiliskipulaginu. Atriði a og b varða aðalskipulagsbreytinguna.

- a) "Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu."
- b) "Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er."

Svör:

- a. **Breytt landnotkun á þessum hluta atvinnusvæðisins við Norðlingaholt getur haft áhrif á umferðarsköpun frá svæðinu, eins og vikið er að í greinargerð með aðalskipulagsbreytingunni. Þar er lögð áhersla á að skoða heildaráhrif breytingarinnar, hver áhrifin verða á aðalgatnakerfi borgarinnar og gera samanburð á umferðasköpun mismuandi landnotkunar. Í heildina litið mun breytingin líklega leiða til þess að það dragi úr umferðarmyndun, þ.e. íbúðarhúsnæði skapar almennt minni umferð en atvinnuhúsnæði af þeirri gerð sem annars hefði risið á umræddu svæði. Hinsvegar getur landnotkunarbreytingin haft í för með sér að umferðarálag dreifist með öðrum hætti og ójafnar, eins og réttilega er bent á í athugasemdum. Þ.e. íbúarbyggð hefur líklega meiri áhrif á strauma útúr hverfinu árdegis meðan athvinnuhúsnæði hefði áhrif á strauma inní hverfið. Umferðarsköpun frá væntanlegri íbúðarbyggð á álagstímum að morgni gæti verið um 200 bílar, sem bættust við umferðarstrauma útúr hverfinu. Núverandi gatnakerfi ætti að ráða við þessa viðbót en biðtími á vissum álagstímum gæti vissulega aukist. Fylgjast þarf vel með þróun umferðar á svæðinu og meta hvort gripa þurfi til aðgerða vegna aukinnar umferðar á álagstímum.**
- b. **Í ljósi fyrirséðra breytinga á aldurssamsetningu íbúa borgarinnar, sem felur m.a. í sér að fjöldi nemenda á hverja íbúð eða fjölskyldu fer lækkandi, þá hafa viðmið um lágmarksstærð skólahverfa í aðalskipulaginu verið hækkuð í 1200 íbúðir. Það liggur líka fyrir að fjöldi nemenda í hverju skólahverfi sveiflast mjög til. Nemendafjöldi nær yfirleitt hámarki nokkrum árum eftir að hverfi er fullbyggt. Þetta er auðvitað mismunandi eftir hverfum og sum hverfi eru fjölskylduvænni en önnur, líkt og Norðlingaholt. Samkvæmt spá skóla- og frístundasviðs gæti nemendafjöldi í hverfinu náð hámarki 2019-2020 en eftir það muni hann líklega lækka. Áhrif uppbyggingarinnar á skólastofnanir eru háð því hvenær uppbygging verður og hversu ör. Skipulagsferlið varðandi umrædda breytingu hefur verið tafsamara en reiknað var með og möguleg áhrif nýrrar uppbyggingar verða seinna en ella. Ef uppbyggingin verður mjög hröð gæti það leitt til of mikils fjölda nemenda á einhverjum tímamarki og þá þyrfti mögulega að gripa í til frekari ráðstafana, til viðbótar við þau úrræði sem þegar hefur verið ráðist í. Í ljósi reynslunnar um þróun nemendafjölda í öðrum**

hverfum gæti fjölgun íbúða styrkt skólahverfið til lengri tíma litið. Að öðru leyti er vísað til minnisblaðs skóla- og frístundasviðs, frá mars 2017, sem fylgdi aðalskipulagsbreytingunni

Afgreiðsla breytingar:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða ekki til efnislegra breytinga á aðalskipulagstillögunni.

Haraldur Sigurðsson

M Ó T M Æ L I

Við íbúar að Sandavaði 9-11 mótmælum áætlun um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030, Norðlingaholt, og tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 er heimilar breytingu landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

Umhverfis- og skipulagsráð
Sent á netfangið skipulag@reykjavik.is

Reykjavík 23.08.17

Ástæður mótmæla

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 er skipulag Norðlingaholts skilgreint sem blönduð byggð. Markmið blandaðra byggða er að blanda saman íbúðabyggð, þjónustu við íbúa, auk skilgreindri atvinnustarfsemi sem getur verið í sambúð við íbúðabyggð.

Þetta skipulagsform var valið, vegna þess að hverfið er umlukið tveim stofnbrautum, Suðurlandsvegi að norðan og Breiðholtsbraut að vestan. Með því að byggja atvinnuhúsnæði næst stofnbrautum er hægt að mynda hljóðvist fyrir íbúðabyggðina.

Í deiliskipulagi sem samþykkt var fyrir hverfið 2003 er þetta markmið nánar tilgreint í kafla 3.7, á eftirfarandi hátt:

„Norðlingaholtið afmarkast af Breiðholtsbraut að vestan og Suðurlandsvegi að norðan. Frá Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi verða aðaltengingarnar inn í hverfið. Fyrirhugað er að á komandi árum verði þær tvöfaldaðar til að mæta aukinni umferð. Fyrir liggur að nokkur hávaðamengun er og verður frá þessum stofnbrautum. Við deiliskipulagsvinnu hefur sérstaklega verið hugað að þessum þætti, og fyrir liggur úttekt og útreikningar verkfræðistofunnar Línuhönnunar á hljóðvíst í fyrirhugaðri byggð, og áhrifum umferðarhávaða frá framangreindum stofnbrautum. Staðsetning atvinnuhúsnæðis meðfram stofnbrautunum gegnir lykilhlutverki í að verja íbúðabyggðina fyrir óæskilegum áhrifum vegna umferðarhávaða.“

Nú hafa verið lagðar fram tillögur um breytingu á landnotkun á skilgreindu athafnarsvæðis við Elliðabraut 4 – 12, í íbúðarhúsnæði án þess þeim fylgi tillögur um hvernig koma á í veg fyrir hávaðamengun frá Breiðholtsbraut. Sem var lykilhlutverk staðsetningar atvinnuhúsnæðis m.a. við Elliðabraut.

Við íbúar í Sandavaði 9-11 mótmælum því að fyrirhugaðar breytingar nái fram að ganga, þar sem þær munu hafa varanlega skerðingu á búsetuskilyrðum okkar til frambúðar.

- Byggingarreitur er færður nær Elliðabraut sem nemur 7,5 m. Hámarkskóði þakhæðar er hækkaður um 3 – 4,5 metra. Svo mikil hækkan mun valda varanlegri skerðingu útsýnis frá öllum íbúðum auk þess að framkalla skuggamyndum við Jafndægur (sem er að vori og hausti)
- Íbúafjöldi í Norðlingaholti er nú um 2,600. Ef þessar breytingar nær fram að ganga munu íbúum fjölga um 460, það er um 17% fjölgun. Án þess að innviðir hverfisins verði styrktir
- Elliðabraut er safngata fyrir suðurhluta Norðlingaholts, ásamt því að vera eina aðkoma að leikskólanum Rauðhól sem staðsettur er við Sandavaði 7, og að útivistarsvæðinu við Björnslund. Áætlað er að ný íbúðabyggð auki daglega ferðatíðni um Elliðabraut sem nemi 851 ferðum án endurbóta. Þessi kafla Elliðabrauta er þegar fullnýttur
- Skipulag hverfisins er skeifulagað með safngötum utan við megin íbúðabyggð, sem gerir göngu- og hjólaleiðir skólabarna mjög örugga. Ef íbúðabyggð verður reist við Elliðabraut mun það kalla á þrjár til fjórar göngupveranir og hraðahindranir á stuttum kafla við Sandavað 9 - 11, með tilheyrandi hávaðamengun
- Tillaga um breytingu á aðalskipulagi gerir ráð fyrir fjölgun íbúða um 200. Tillaga um breytingu á skipulagsskilmálum gerir ráð fyrir að hámarksfjöldi á byggingarreit verði 230.
- Megin einkenni Norðlingaholts í húsagerð er hátt hlutfall fjölbýlis um 70%, Parhús/tvíbýli 19%, Raðhús 6%, Einbýli 5%. Þessi hlutfallslega skipting fyrir finnst hvergi í byggðamynstri Reykjavíkur. Ráðandi fjölbýlishúsabygginga og lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa getur leitt til ákveðinnar einsleitni í hverfinu.

Sandavað 9-11, húsfélaga

Við íbúar að Sandavaði 9-11 mótmælum áætlun um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030, Norðlingaholt, og tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 er heimilar breytingu landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

Guðrún Flímannsdóttir	304
Bryndís Guðjónsdóttir	301
Þrúður Lára Scheving	203
Helga Jón Sævið	203
Christin Christensen	204
INNUR SGNRÞÓRÞÓR	205
Markús Eiríksson	206
Gunnar E. Þór	101
Haraldur Þorvaldur	102
Ásgeir Magnússon	102
ÚLFUR ARNAR JÓHANSSON	105
ADALHEIMUR SIGRÚN P. PAM	105
Rebekka Jóhannsdóttir	106
Ágústa Dóra Kristínardóttir	107
Selva María Hermannsdóttir	108
Glaumkar Zdzistaw	108
Kajran Sigurðsson	110
Harpa Guðm.	110
Unnur Gísl Guðmundsson	211
Aschir Jóhannesson	211
Bjarna Guðlaugsdóttir	212
Halldis Lúdvíksdóttir	212
Margrjet Eyjafell	306

Sandavað 9-11, húsfélaga

Við íbúar að Sandavaði 9-11 mótmælum áætlun um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030, Norðlingaholt, og tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 er heimilar breytingu landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

Birita Páll Jónsson	0307
Gueta Anna Sigurðsdóttir	0307
Gustaf Rein	308
KABNHEIDUR LINEY PÁLSD.	101
Gunn Hjalmsdóttir	304
Þorvald Þorvaldsson	205
Hof, Hákvarðsson	107
Helga Skarpsdóttir	303
"Örn Gunnarsdóttir	301
Ingvaldur Fannar Haraldsson	302
Yvonne Olsson	302

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ægir Már Gylfason <agier.gylfason@gmail.com>
Sent: 27. júlí 2017 02:59
Til: USK Skipulag
Efni: Norðlingaholt, Elliðabraut 4,6,8,10 og 12

Góðan dag,

Mér finnst ég knúinn til að senda ykkur póst eftir að ég frétti að það væri verið að fara byggja 160 2-3 herbergja íbúðir og 70 einstaklingsíbúðir á Elliðabraut í Norðlingaholti.

Við fjölskyldan sjáum fram á að fara í stærra húsnæði á næstu árum en það virðist ekki vera mikið framboð af 4 -5 eða herbergja íbúðum í hverfinu, þetta virðist vera raunin hjá allmörgum fjölskyldum hér samkvæmt facebook síðu hverfisins.

Fólki þar og mér finnst það skrítið að það sé ekki verið að einbeita sér að því hvað er best fyrir íbúa í hverfinu svo börnin geta vaxið og dafnað í hverfinu ásamt því að klára sama skóla og þau byrjuð í.

kostir sem ég sé við að hafa þessar íbúðir/hæðir fyrir stærra fjölskyldufólk

- Fjölskyldan fær að dafna og vaxa í sama hverfi
- Krakkarnir fá að klára sama skóla og þau byrjuðu í.
- Færri íbúðir (sem eru stærri), færri fjölskyldur þýðir færri bílar. (Eins og staðan er núna þá finnst mér líklegt að meirihluti fólks í hverfinu eigi bíl, þar sem það er langt að sækja alla þjónustu)

Ég tók eftir því í dag að það er byrjað að setja upp vinnuskúra hjá Elliðarbraut, er það vegna Elliðabraut 4,6,8,10 og 12?

Ef ég skil þetta rétt þá er ekki búið að samþykkja þessa tillögu, það er auglýst eftir ábendingum og athugasemdum til 28.Ágúst 2017, er það ekki rétt hjá mér, eða er ég að missa af einhverju?

Mig langar að vitna í skipulagið sem er hér:

<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/ellidabraut-4-6-8-10-og-12-adalskipulag-nordlingaholt>

"Fjölgun íbúða í hverfinu gæti styrkt hverfið, eflt verslun og þjónustu og stuðlað að fjölbreyttari búsetukostum innan hverfis. Uppbyggingin stuðlar að fjölbreyttari búsetukostum og húsnæðisþörfum í hverfinu. "

hvaða verslun og þjónustu er átt við? hér er aðeins Wurth og olís.

"Óvissuþættir vegna nýbygginga við Elliðabraut

Enn er nokkur óvissa um tímarammann er varðar uppbyggingu væntanlegra íbúða við Elliðabraut og eins hvernig íbúðasamsetningin verður. Ef að uppbyggingin yrði hægari, t.d. um 2-3 ár, þá myndi það væntanlega þýða að skólabygging Norðlingaskóla og húsnæðið við Norðlingabraut 4 myndi á næstu árum geta betur rúmað nemendafjölda skólans. Þá skiptir líka máli hvort fleiri en áætlaðar 70 íbúðir verði gerðar að einstaklingsíbúðum, það myndi líka minnka nemendafjöldann. Ef fleiri íbúðir yrðu hinsvegar gerðar barnvænlegri en til stendur, myndi það hinsvegar auka barnafjöldann og gera það að verkum að barnafólk sem í dag býr í Norðlingaholti og vill stækka við sig, hefði meiri möguleika á að flytja innan hverfis. Þessir tvær þættir, rétt eins og stærð framtíðarárganga í Norðlingaholtinu, hafa sömu áhrif hvað"

Það hlýtur að vera kostur og forgangsverkefni að leyfa börnum að klára skólann sem þau byrjuðu í. Það virðist vera nóg af 2 -3 herbergja íbúðum í hverfinu, það sem ég held að vanti eru 4 - 5 herbergja íbúðir/Hæðir.

annað, hvað er málið með að hafa tvær bensínstöðvar í þessu litla hverfi? :) N1 bensínstöðin er eins og draugastöð, sé ekki marga vera að nýta sér hana.

kv

Ægir Már Gylfason

Helena Stefánsdóttir

Frá: Jón Hreinsson <jon.hreins@gmail.com>
Sent: 25. ágúst 2017 11:05
Til: USK Skipulag
Efni: Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætтар samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásynd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Jón Hreinsson

Lækjarvaði 1

Helena Stefánsdóttir

Frá: Íris Arnardóttir <ira10@hi.is>
Sent: 25. ágúst 2017 11:16
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Góðan dag,

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Bestu kv.
Íris Arnard.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Hildur Mósesdóttir <hildurmoa@gmail.com>
Sent: 25. ágúst 2017 11:07
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

--

Kær kveðja,
Hildur Mósesdóttir
Bjallavað 7
110 Reykjavík
844 1817

From: Erna Dís Gunnþórsdóttir [mailto:ernadis@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 11:50

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verr. Engar hugmyndir eru uppi um bætтар samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkan á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Bestu kveðjur, Erna Dís

Íbúi í Norðlingaholti

250275-3749

From: Guðrún Sveins [mailto:guðrunsveins@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 12:55

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórauðkast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

From: berglindeva2 [mailto:berglindeva2@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 13:04

To: USK Skipulag

Subject: Re: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Sæll/sæl

Ég gleymdi að bæta inn í að þörfin fyrir stúdíóíbúðir í hverfinu okkar telst óveruleg þar sem það er aðallega barnafólk sem sækir í hverfið. Margir, ég þar á meðal, líta svo á að frekari þörf sé fyrir stærri íbúðir (3-5 svefnherbergjum) til að leysa vandamál stækkandi fjölskyldna í hverfinu sem vilja síður flytja þaðan sökum þess að ekki sé nóg af stærri íbúðum.

Kv. Berglind

2017-08-25 13:00 GMT+00:00 berglindeva2 <berglindeva2@gmail.com>:

Sæll/sæl.

Ég vil koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Með kveðju,

Berglind Eva Benediktsdóttir, Rauðavaði 21 (kt. 270882-7229)

From: Þórey Arna Árnadóttir [mailto:thoreyarna@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 13:42

To: USK Skipulag

Subject: Norðlingaholt: vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórauðkast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkan á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Vinsamlegast takið þetta til greina.

Kveðja,

Þórey Arna

From: Bryndís Jónasdóttir [mailto:bryndiskennari@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 13:55

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Góðan daginn.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórauðast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Bryndís Jónasdóttir

Selvaði 1

110 Reykjavík

From: Ingjaldur Valdimarsson [mailto:gjallinn@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 13:57

To: USK Skipulag

Subject: Elliðabraut,,Norðlingaholti.

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórauðkast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar kominn í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lökkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

--

Kveðja

Ingjaldur Valdimarsson

[Gjallinn@gmail.com](mailto:gjallinn@gmail.com)

[Tel:+354-6151015](tel:+354-6151015)

From: Ósk Sigurðardóttir [mailto:osk@nmi.is]

Sent: 25. ágúst 2017 14:15

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinni partinn frá klukkan 16 til 17:30.

Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið.

Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta

þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga.

Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð.

Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana.

Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásynd hverfisins og rýrir útsýni íbúa.

Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu.

Breyting þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði á þeim húseignum sem næstar eru.

Virðingarfyllt,

Ósk Sigurðardóttir, Rauðavaði 5, 110 Reykjavík

Helena Stefánsdóttir

Frá: Arna Hrund Arnardóttir <arnahrund@hotmail.com>
Sent: 24. ágúst 2017 09:37
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd við breytt deiliskipulag - Elliðabraut í Norðlingaholti

Til þess er málið varðar,

Við, sem íbúar í Selvaði 7, 110 Reykjavík, gerum eftirfarandi athugasemd við breytt deiliskipulag Elliðabrautar í Norðlingaholti:

Hlutfall íbúðastærða er áætlað 30% 1-2 herbergja, 30% 3ja herbergja og 30% 4/5/6 herbergja. Nú býr töluvert af barnafólki í Norðlingaholti, sem gjarnan vill halda sig innan hverfisins. Eins og staðan er í dag vantar tilfinnanlega 5/6 herbergja íbúðir, en enginn skortur virðist á minni íbúðum. Töluverður verðmunur er á þeim 4-herbergja íbúðum sem til eru í hverfinu og næstu stærð (t.d. 5-herbergja raðhúsum) sem gerir fjölskyldum erfitt að halda sig innan hverfis eftir því sem bætist í barnahópin.

Við erum alfarið á móti frekari fjölgun 1-3 herbergja íbúðum á svæðinu og viljum fremur sjá töluverða fjölgun 4-6 herbergja íbúða eða raðhúsa/tvíbýlishúsa. Einnig mætti auka framboð af íbúðum með bílskúr.

Með von um að tillit verði tekið til óska íbúa hverfisins,

Arna Hrund Arnardóttir (030179-3589)
Þórir Haraldur Þórisson (260377-4699)
Íbúar í Selvaði 7

Helena Stefánsdóttir

Frá: Hildur Ingvarsdóttir <Hildur.Ingvarsdottir@veitur.is>
Sent: 22. ágúst 2017 22:56
Til: USK Skipulag
Efni: RE: Athugasemdir varðandi breytingu á deiliskipulagi Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholti

Gott kvöld. Í lið 4 spyr ég um skuggamyndir. Það fór fram hjá mér að það væri annað pdf skjal til kynningar þar sem sýndar eru skuggamyndir. En þær staðfesta reyndar grun minn.

b.kv.
Hildur

From: Hildur Ingvarsdóttir
Sent: 22. ágúst 2017 22:12
To: 'skipulag@reykjavik.is' <skipulag@reykjavik.is>
Subject: Athugasemdir varðandi breytingu á deiliskipulagi Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholti

Efni: Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Elliðabraut. Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa tölvupósts.

Ég vil byrja á að taka fram að ég fagna því að breyta eigi nýtingu þessara lóða svo þar megi byggja íbúðarhúsnæði í staðinn fyrir áður skilgreint atvinnuhúsnæði (athafnasvæði).

Hins vegar hef ég athugasemdir við auglýst deiliskipulag og eru þær eftirfarandi:

1. Verið er að hækka hámarkshæð húsa um 3 metra. Þetta mun bæði hafa áhrif á útsýni íbúa við Sandavað sem og breyta ásýnd hverfisins frá Breiðholtsbraut þannig að húsin munu mynda hærri „múr“ en fyrri skipulagsheild gerði ráð fyrir.
2. Undir lið um hönnun húsa er sýnd tafla sem er „leiðbeinandi um íbúðagerðir og stærðir íbúða“. Nú átta ég mig ekki á því hvort verktakinn sé nokkuð bundinn af henni (fyrst hún er leiðbeinandi) en þar eru fjögurra/fimm og sex herbergja íbúðir settar í sama flokk (sjá töflu hér fyrir neðan). Í Norðlingaholti er enginn skortur á 3 og 4 herbergja íbúðum en tilfinnanlegur skortur á íbúðum með fleiri herbergjum. Í dag eru örfáar íbúðir með 4 svefnherbergjum fyrir utan stór og dýr einbýlishús. Það yrði hverfinu og íbúum þess virkilega til góðs ef sett væru inn skilyrði um að ákveðið hlutfall íbúða hefði 4 eða fleiri svefnherbergi. Þannig væri tryggður fjölbreytileiki sem byði upp á að búa samfelld í Norðlingaholti allt frá fyrstu íbúðakaupum og allan ferilinn yfir á efri ár. Á íbúðaruppbyggingarvef Reykjavíkurborgar kemur fram að meðalstærð íbúða sé 83m² (sjá mynd hér fyrir neðan). Það þykir mér ágætis vísbending um að íbúðagerðir munu frekar vera í áttina að eins/tveggja og þriggja herbergja íbúðum en í hina áttina sem er ekki gott.
3. Gert er ráð fyrir reiðhjólstæði eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð. Í borg þar sem verið er að hvetja fólk til vistvænna samgangna og hjólreiðar eru sífellt að aukast er þetta allt of lítið. Það er ekki óalgengt að 4 manna fjölskylda sé með 6 reiðhjól á sínum snærum (2 fjalla, 2 reiserar og 2 barnahjól) og lágmark að gera ráð fyrir að hver íbúi eigi að meðaltali eitt reiðhjól. Í Norðlingaholti býr mikið af útivistarfólki enda búa margir í Norðlingaholti út af nálægðinni við náttúruna.
4. Þá velti ég fyrir mér hvort gerðar hafi verið skuggamyndir miðað við þær breytingar sem nú eru í kynningu. Árið 2005 þegar ég festi ásamt manni mínum kaup á fyrstu íbúð okkar í Norðlingaholti gat ég skoðað metnaðarfull deiliskipulagsgögn og skoðað skuggamyndir á mismunandi tímum dagsins. Ég velti óhjákvæmilega fyrir mér hvort ekki verði ansi skuggsælt drjúgan part úr degi í þessari þéttu byggð.

Kveðja,

Tafla er leiðbeinandi um íbúðargerðir og stærðir íbúða.

Íbúðargerð (herbergjaflöldi)	hlutfall
Eins / tveggja herbergja	30%
Þriggja herbergja	30%
Fjögurra/fimm/sex herbergja	30%
Annað	10%

Elliðabraut-Norðlingaholt

● Í deiliskipulagsferli



Fjöldi íbúða

200

Meðalstærð íbúða

83 m²

Hlutfall húsnæðisfélaga

24,5 %

Heildarmagn

16.600 m

From: Oddný Ósk Sigurbergisdóttir [mailto:oddny.sigurbergisdottir@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 14:46

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Fyrst og fremst er með öllu fáránlegt að gera fleiri litlar íbúðir í hverfinu þegar stærri fjölskyldur (3 börn og fleiri) flýja hverfið í stórum stíl vegna skorts á stærri eignum. Það væri nær að gera færri og stærri íbúðir. Það leysir vanda stóru fjölskyldanna, þá losna líka litlar íbúðir í hverfinu á móti.

Auk þess eru gerðar athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásynnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

From: Andri Sveinsson [mailto:andri.sveinsson@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 15:15

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Til þess er málið varðar.

Gerðar eru athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt er viðkemur stærð íbúða sem áætlaðar eru að byggja. Það vantar ekki fleiri litlar íbúðir í Reykjavík. Það vantar stærri íbúðir með 4 herbergjum eða fleiri. Barnafólk er fast í litlum íbúðum þar sem ekkert úrval er að stærri eignum í Reykjavík. Þar af leiðandi losna engar litlar íbúðir og skipulagsyfirvöld halda að lausnins sé bara að byggja fleiri litlar íbúðir. Þessu til staðfestingar er nóg að kíkja á fasteignamarkaðinn og sjá hveru lítið úrval er í boði og það sem er í boði eru tugi manns að berjast um.

Því ætti einungis að byggja íbúðir sem eru stærri en fjögurra herbergja.

Einnig er grunnskólinn áhyggjuefni og fjölgun barna sem af þessu hlýst. Nú þegar er skólinn sprunginn og það mun ekki mikið breytast á næstu þremur árum þegar áætlað er að þessu nýju hús komi. Það þarf að gera frekari ráðstafanir til að mæta auknum fjölda.

Virðingarfyllt,
Andri Sveinsson
Íbúi í Norðlingaholti

From: Lisa Einarsdóttir [mailto:lisaeinars76@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 18:04

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Sæl

Sendi hér með inn athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Vil leggja áherslu á að fjölskyldur í Norðlingaholti eiga í stórkostlegum vandræðum með að finna íbúðir í hverfinu með 4 svefnherbergjum. Fólk sem á fleiri en 2 börn neyðist í stórum stíl að flytja úr hverfinu þar sem ekki fást íbúðir fyrir þessa fjölskyldustærð nema um raðhús / einbýlishús sé að ræða. Það vantar íbúðir í fjölbýli fyrir þessa fjölskyldustærð sem gerir ráð fyrir nægjanlegu geymsluplássi að auki svo húsnæðið henti. Við þurfum því ekki litlar íbúðir heldur stærri íbúðir með fleiri herbergjum.

Í hverfið þarf líka að koma matvöruverslun en ekki bensínstöð nr. 2 eins og N1 stöðin sem kom í fyrra. Það er nákvæmlega engin traffík á stöðina því íbúar voru mjög á móti því að fá aðra bensínstöð en ENGA aðra þjónustu.

Mikið álag er einnig orðið á stofnæðum í og úr hverfinu sbr. Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Bestu kveðjur,

Elísabet Hulda Einarsdóttir

150176 5659

Krókavaði 7

110 Reykjavík

sími 697-8007

lisaeinars76@gmail.com

From: Hafdís Gísladóttir [mailto:hafdisgi@gmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 22:48

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjóna hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breyting þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Kv. Hafdís G. Gísladóttir

From: Guðný Björg Björnsdóttir [mailto:guðnyb@hotmail.com]

Sent: 25. ágúst 2017 23:05

To: USK Skipulag

Subject: Vegna breytinga á deiliskipulagi á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12

Gerðar eru athugasemdir að við breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð.

Við það mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólanna. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Einnig er leikskólinn þétt setinn og sem dæmi fékk sonur okkar ekki pláss fyrr en hann var orðinn 2,5 ára sem er ansi langt frá 18 mánaða miðmiðinu sem borgin stærir sig jafnan af. Með þessari breytingu má gera ráð fyrir að foreldrar barna frá 1-3 ára verði knúnir til að leita útfyrir hverfið með barnagæsla, með tilheyrandi bílaumferð.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stóraukið. Þetta hefur áhrif á ásýnd hverfisins og rýrir útsýni íbúa auk þess að valda aukinni skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breyting þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Meðalstærð íbúða er 83fm og 30% eru eins og tveggja herbergja íbúðir. Í hverfinu er mikil vöntun á stórum íbúðum og ekki síður raðhúsum með 5 herbergjum eða fleiri þar sem fjölskyldur með 3 börn og fleiri hafa þurft að flytjast úr hverfinu. Eitthvað sem allir foreldrar vilja forðast!!

Með ósk um að hlustað verði á athugasemdir íbúa,

Guðný Björg Björnsdóttir kt. 290579-2959 og David Patchell kt. 220379-2729, íbúar í Kólguvaði.

From: Perla Ósk Kjartansdóttir [mailto:perlaosk@hotmail.com]

Sent: 26. ágúst 2017 08:37

To: USK Skipulag

Subject: Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Til þess er málið varðar

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Virðingafyllst

Perla Ósk Kjartansdóttir, íbúi í hverfinu.

From: audur@perlainvest.com [mailto:audur@perlainvest.com]
Sent: 26. ágúst 2017 12:36
To: USK Skipulag
Subject: Athugas. V/breytinga á Elliðabraut 4-6,8-10 og 12 Norðlingaholt

Undirrituð, íbúar í Ferjuvaði 15, 110 Reykjavík,

Gerum athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð muni bílaumferð stórukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bætta samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásynd hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Við ýtrekum að skólinn er löngu sprunginn, og allt miðstigið 5,6 og 7 bekkur er nú komið í annað húsnæði en skólann, og engin áætlun virðist vera í gangi að mæta þessari miklu fólksfjölgun sem orðið hefur á Norðlingaholti. Með auknum byggingar heimildum á íbúðarbyggð, frá því sem deiliskipulag sagði til um upphaflega hefur skapast óviðunandi ástand sem þarf að koma í veg fyrir að versni.

Auður Hansen

Örn Orri Ingvason

Sent from my iPhone

From: Ólafur Már Símonarson [mailto:olafur.mar@odr.is]
Sent: 26. ágúst 2017 17:02
To: USK Skipulag
Subject: Athsemdir vegna skipulag

Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð stórauðast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Stofnæðar í kringum Norðlingaholtið eru nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þarf að koma til einhverjar breytingar á stofnbrautum og aðkomu í hverfið. Ekki verður sé að þessi breyting á deiliskipulagi sé til að bæta þetta ástand, þvert á móti að gera það verra. Engar hugmyndir eru uppi um bættar samgöngur til að mæta þessari fjölgun sem er á bilinu 250 til 550 bílar sem bætast við í hverfinu.

Skólinn er nú þegar komin í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og því spurning hvernig eigi að leysa húsnæðismálin við aukin fjölda barna á skólaaldri sem bætist við vegna þessara breytinga. Þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verður að teljast of varlega áætluð. Að breyta húsnæði frá léttum iðnaði í íbúðabyggð er til þess fallið að auka á húsnæðisvanda skólana. Slíkt er óásættanlegt fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfeld fjölgun íbúða sem þetta er.

Byggingar eru einni hæð hærri en áður var samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir auk þess sem byggingamagn er stór aukið sem hefur áhrif á ásjón hverfisins og rýrir útsýni íbúa. Þar sem þetta er hærri bygging er aukin skuggamyndun. Þetta er ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og telst til verulegra breytinga á hverfinu. Breytin þessi kann að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

Sent from [BlueMail](#)