



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

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

Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta mótt 31. ágúst 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut. Í breytingunni felst að þar sem áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði er nú gert ráð fyrir 1-4 hæða íbúðarhúsnæði, skv. uppdráttum Plúsarkitekta ehf., dags. 29. júní 2017. Einnig er lögð fram skýringarmynd dags. 29. júní 2017. Byggingarmagn mannvirkja er óbreytt. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017, Hildur Ingvarsdóttir, dags. 22. ágúst 2017, Arna Hrund Arnardóttir og Þórir Haraldur Þórisson, dags. 24. ágúst 2017, Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. 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. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. september 2017

Samþykkt með heim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. september 2017.

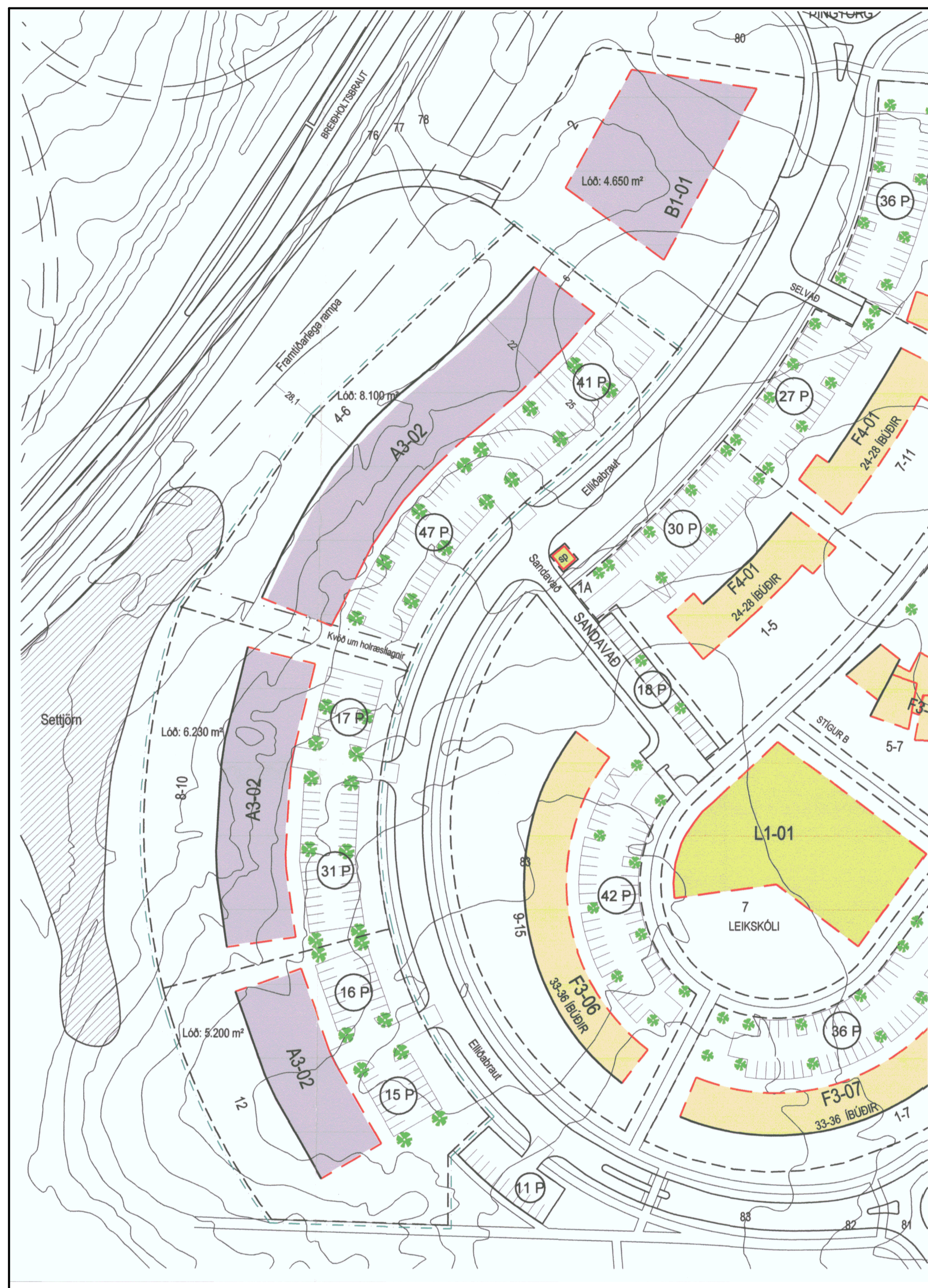
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

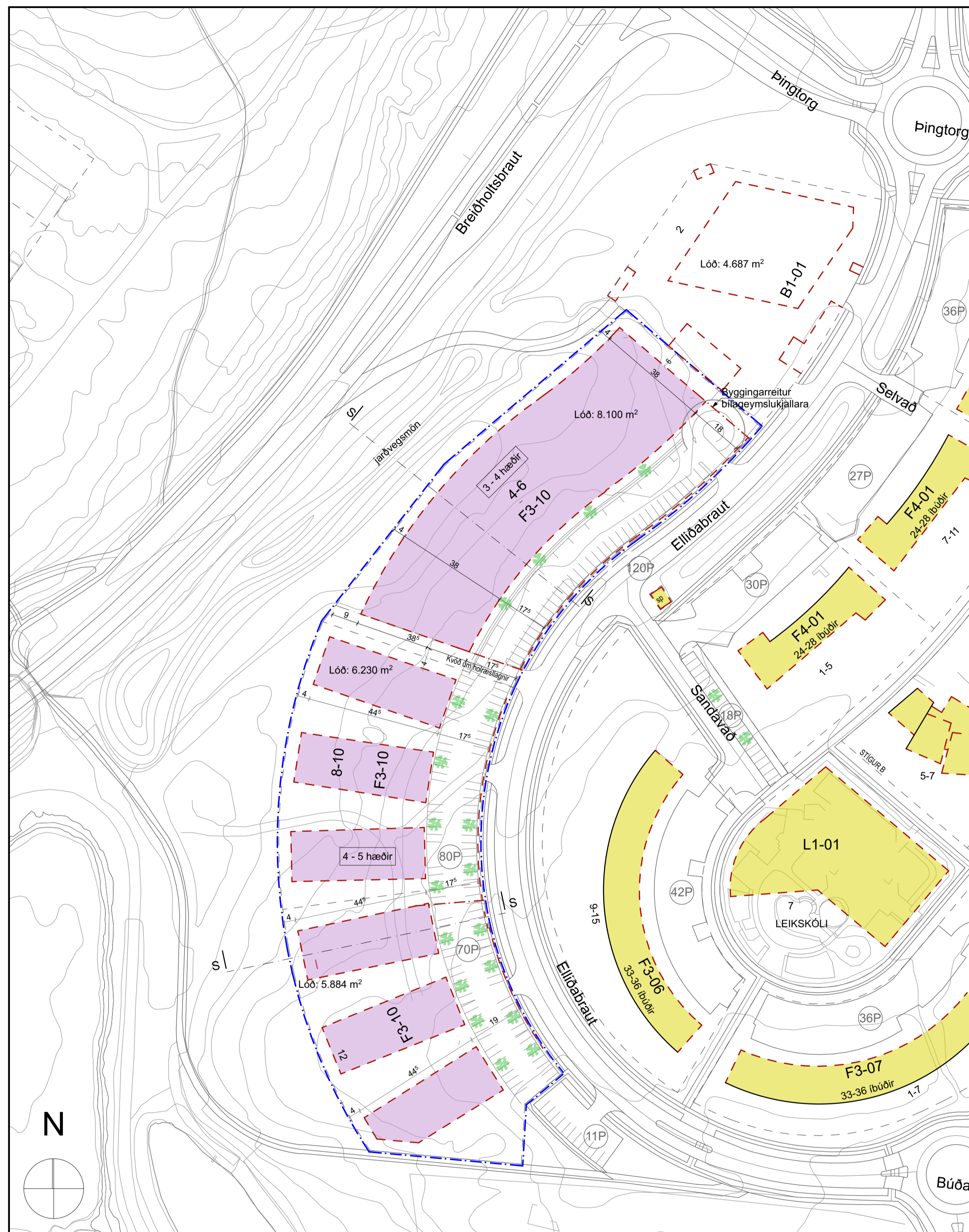
Harri Ormarsson

Fylgigögn: Uppdr. og skýringarmynd, dags. 29. júní 2017, innkomnar athugasemdir, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. september 2017.

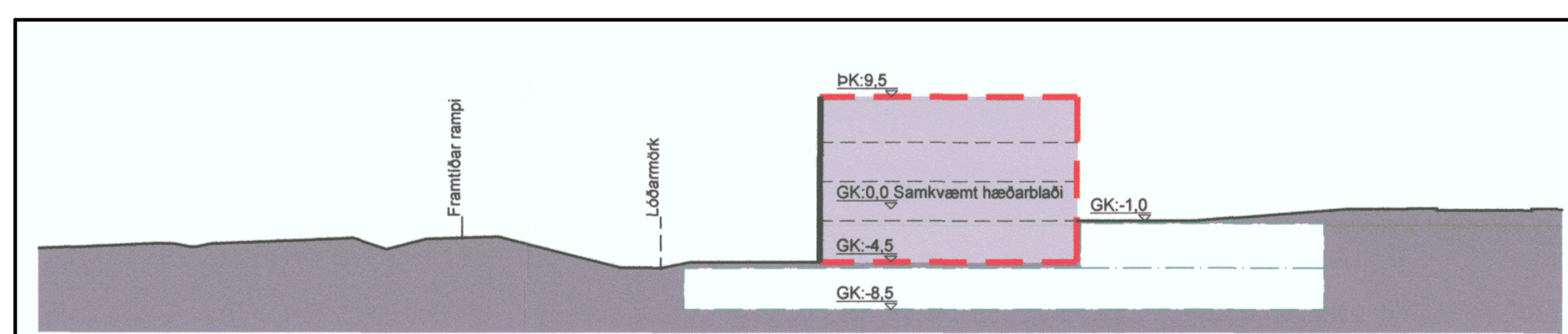
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



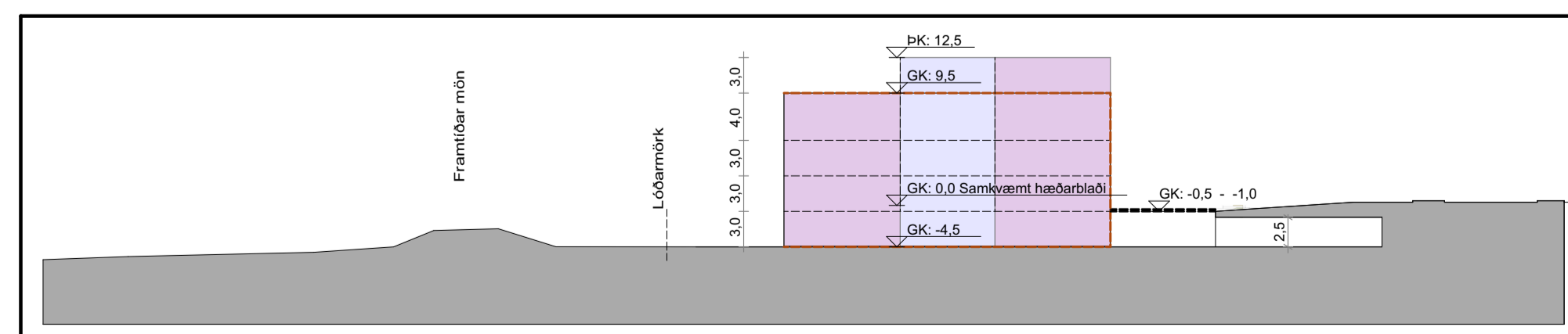
Hluti af gildandi diliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Sneiðing Mkv. 1:500

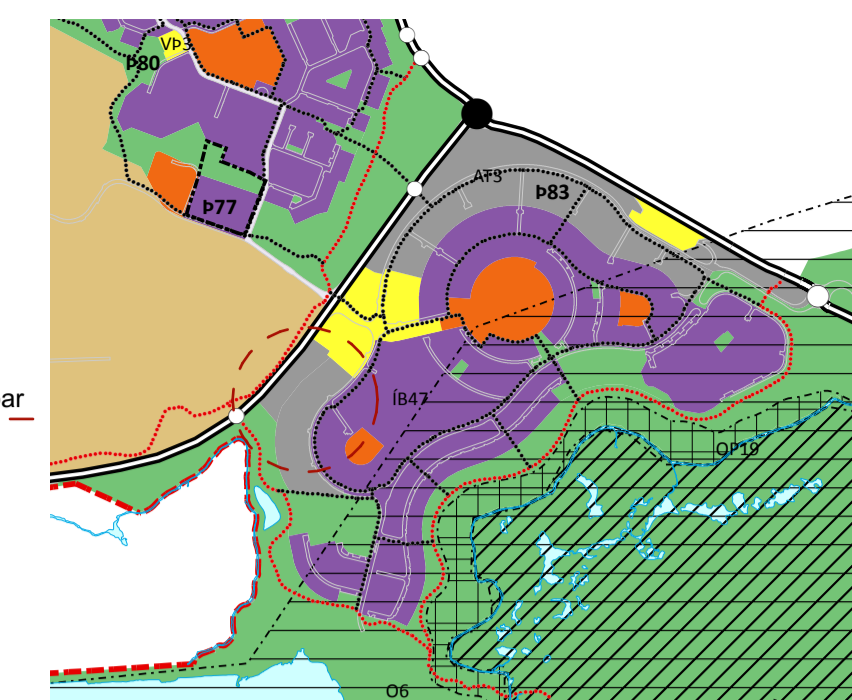


Kennisnið Mkv. 1:500

TÁKN

Skýringar

- Mörk breytingar ---
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína ---
- Tré, Staðsetning ekki bundin, sjá skilmála. ✱
- Byggingarreitur
- F3-10
- Bilagemsla nedarjarðar
- Bilastæði
- sjá skilmála. P



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

ELLIÐABRAUT 4-12 Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12 sem var samþykkt þann 15. 8. 2008. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild að breyta landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

Gildandi Skipulagsskilmálar ÍBÚÐARHÚSNÆÐI, ATVINNUSVÆÐI. 14.1 Almenn atriði fyrir A3-02. Elliðabraut 4-12

Húsagerð: Um er að ræða eins til fjögurra hæða hús fyrir fjölþætta starfsemi þar sem aðstæður leyfa. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða. Ekki er heimil gæðastarfsemi eða skammtimala í húsinu.

Hönnun húsa og lóða: Atvinnuhúsin eru á 3-4 hæðum. Vegna nálægðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar. Þar sem byggingarreitur eru stórir er gert ráð fyrir uppbróti í formi og hæðum bygginga ásamt fjölbreytri efnisnotkun, nota skal a.m.k. fjógar byggingarform. Kvóð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóða. Kvóð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hjóðvistarinnar er lóðin um að veggur risi í bundinni byggingarlínu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umræddur veggur má vera hluti af húsi.

Húshæðir og þök: Hæðir húsa skal miða við gölfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3.5 - 4.0 m, sjá hæðarbláð og skýringar- og skilmálatekningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal bakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarksþöki þaks þriðju hæðar er 93.5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæðin sé niðurgrafín að sunnan og vestanverðu. Vegna hæðarmunar (um 3 m) þarf að leyfa hæðarkótum syðstu húsaná að vera hærrí, en kennisnið verði sambærilegt.

Bilagemslur og bilastæði: Bilastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í lagerhúsnæði nema annars getið í sérákvæðum. Fjöldi bilastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt annað en að bilastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilagemslum. Bilaskilyki meðfram mörkum eru leyfleg. Heimilt er að láta bilagemslu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

14.5 Almenn atriði fyrir A3-02. Elliðabraut 4-12

Aðkoma og lóð: Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá sáfgötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 5.050 - 7.900 m². Lóðarhafi mun eftir fremsta megni nýta uppgráðni efni í hjóðmanir meðfram Breiðhólsholti.

Húshæðir og þök: Leyfilegt er að byggja 3-4 hæðir auk bilakjallara þar sem aðstæður leyfa. Þak skal vera flatt eða einhalla.

Hönnun: Mannvirkð er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

Vegagerð: Deiliskipulagsuppdráttirinn sýnir framtíðarlegu rampans. Vestan lóðarinnar, sem unnin var í samráði við SV-svæði Veggerðarinnar. Gögn þar að litandi hafa þegar verið send til SV-svæðis Veggerðarinnar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Breyttir skipulagsskilmálar ÍBÚÐARHÚSNÆÐI, ÍBÚÐARSVÆÐI Almenn atriði fyrir F3-10. Elliðabraut 4-12

Húsagerð: Þriggja til fjögurra hæða fjölþýðishús með bilakjallara. Auk þess sem hér stendur er vísað til sameiginlegra ákvæða. Ekki er heimil gæðastarfsemi eða skammtimala í húsinu.

Hönnun húsa og lóða: Íbúðarhúsin eru á 3-4 hæðum við Elliðabraut 4-6 og 4-5 hæðum við Elliðabraut 8-12. Mannvirkni verða reist utan í fullbyggðu íbúðarhverfi á áberandi stað og er krafist metnaðarfullrar hönnunar. Þar sem byggingarreitur eru stórir er gert ráð fyrir uppbróti í formi og hæðum bygginga ásamt fjölbreytri efnisnotkun, nota skal a.m.k. fjógar byggingarform. Kvóð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóða og gera skal ráð fyrir gróðri á bilastæðum framán við lóð. Vegna hjóðvistarinnar er kvóð um að gerð verði mörk meðfram Breiðhólsholti og tengivegi sem uppfyllir kröfur gildandi reglugerðar um hjóðvist. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 200. Til að stuðla að fjölbreytni skulu vera ólíkar íbúðargerðir í húsunum. Vegna þéttar byggðar er mikilvægt að hugað sé vel að gæðum íbúða með tilliti til sólarljóss og útsýnis. Ekki er heimil að íbúðir hafi einungis útsýni inn í inngarði eða bilakjallara.

Tafla er leiðbeinandi um íbúðargerðir og stærðir íbúða.

Íbúðargerð (herbergja fjöldi)	Hlutfall
Eins / tveggja herbergja	30%
Þriggja herbergja	30%
Fjögurra/fimm/sex herbergja	30%
Annað	10%

Bilagemslur, bíla- og hjólastæði: 2 bilastæði mega vera á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m² en 1 bilastæði á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m² eða minni. Fjöldi bilastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja íbúð. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt annað en að bilastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilagemslum. Heimilt er að láta bilagemslu ná 1,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar. Gera skal ráð fyrir reihjóstæði eða bilagemslu fyrir a.m.k. 1 reihjóli á hverja lóð. Leyfilegt er að staðsetja hjóla- og/öðva sorpagemslur, á lóð ofan á byggingarreit bilakjallara. Heildarstærð geymsla á hverri lóð skal ekki fara yfir 2 fm fyrir hverja íbúð. Gerð er krafa um a.m.k. 5% gróðurþekju á bilastæðum og 15% runna og trjáþekju á öðrum svæðum á lóð.

Aðkoma og lóð: Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá Elliðabraut sem er sáfgata hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Aðlaga skal byggingar að aðstæðu og landhalla. Aðkoma er um gölfkóta 0,0 skv. hæðarbláði og kennisniði með 0,5 til 1,0 svigrúmi. Óheimil er að grafa frá kjallarahæð við aðkomulíða frá Elliðabraut. Kvóð er um gegngungu af jarðhæð frá bilakjallara út í garð. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur af skipulagi lóða.

Húshæðir og þök: Leyfilegt er að byggja 3-5 hæðir auk bilakjallara. Hæðir húsa skal miða við gölfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er að lágmarki 2,9, sjá hæðarbláð ásamt skýringar- og skilmálatekningu. Þakform er frjálst. Hámarksþöki þaks er 15,6. Lyftuhúta geta náð upp fyrir hámarksþöta.

Svalir: Svalahandrið skulu almenn þyrsgia sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbygga svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um flottaleið. Svalir skulu vera innan byggingarreits.

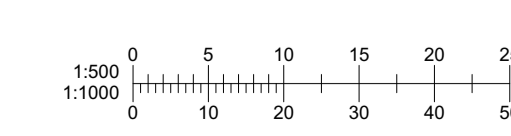
Hjóðvist: Gera þarf mörk meðfram Breiðhólsholti til að ná réttari hjóðvisti á útsvæði vestan við húsin. Lóðarhafi skulu eftir fremsta megni nýta uppgráðni efni í hjóðmanir meðfram Breiðhólsholti. Hjóðvistar nýbygginga verður einnig leyst á tæknilegan hátt. Heimilt verðir að uppfylla kröfur um hjóðvist með hjóðvegum allt að 1,2 m að Elliðabraut. Skipulagsfyrirvið heimila beitingu undanþágu-ákvæðis frá reglugerð um hávaða til að uppfylla kröfur til hjóðvistar fyrir íbúðarhúsa í lóðinni þannig að hver íbúð hafi a.m.k. eina hjóðlata hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50dB$ utan við glugga.

+ARKITEKTAR

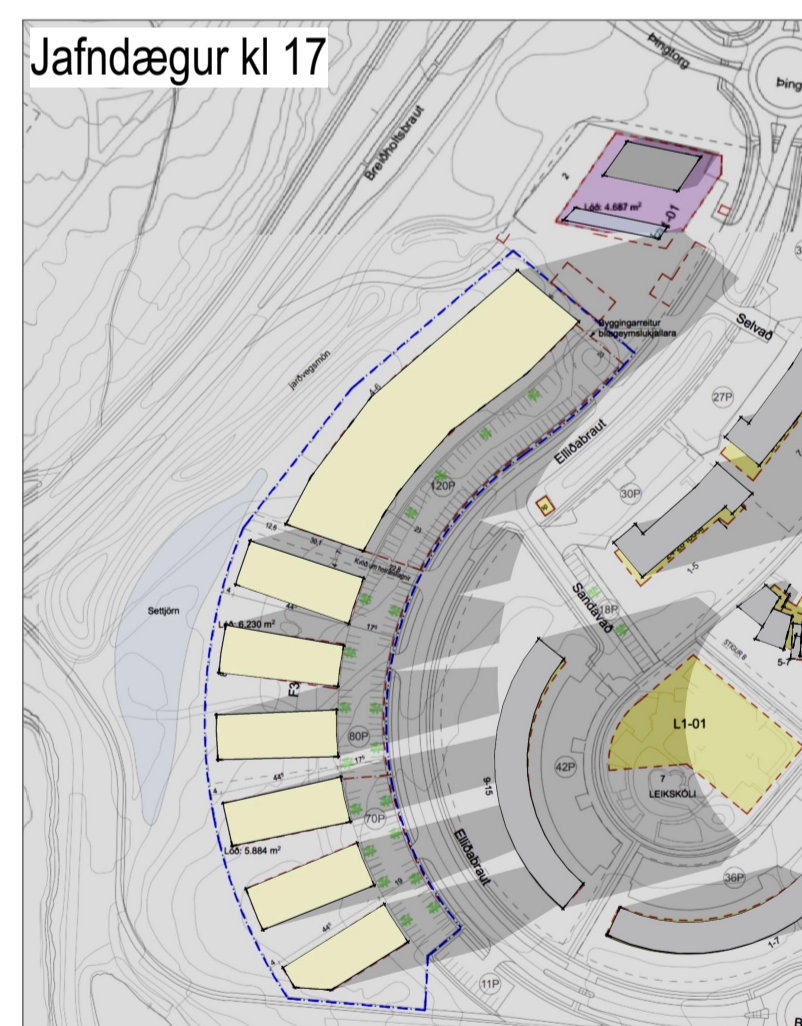
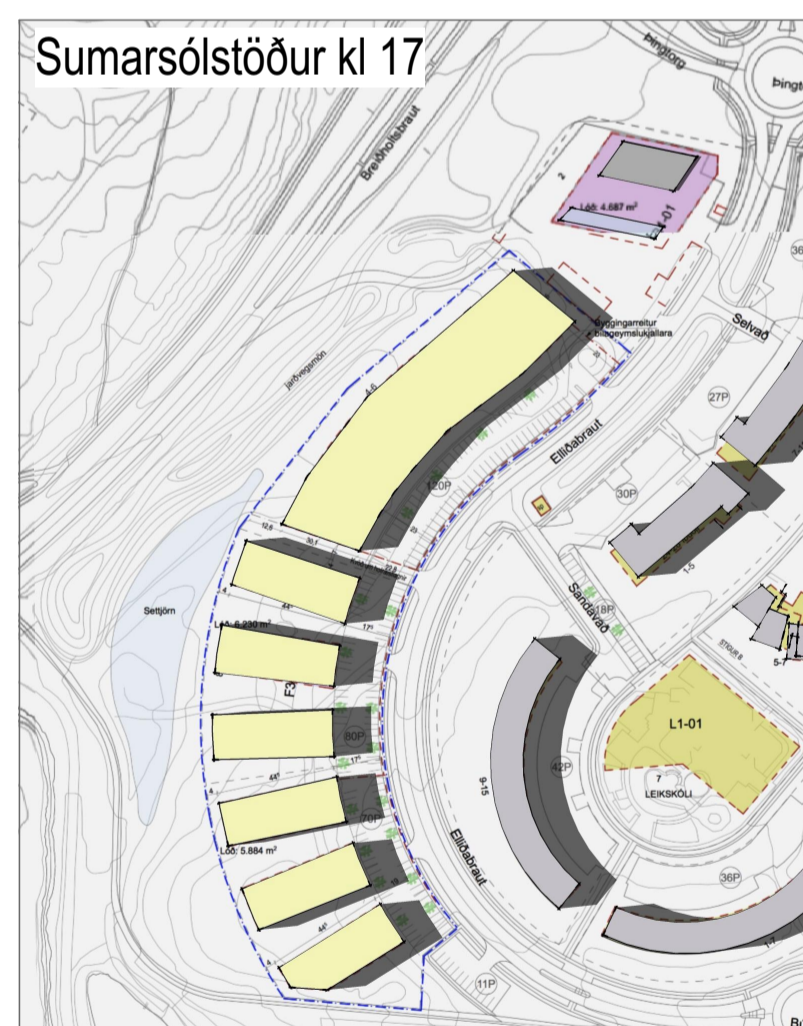
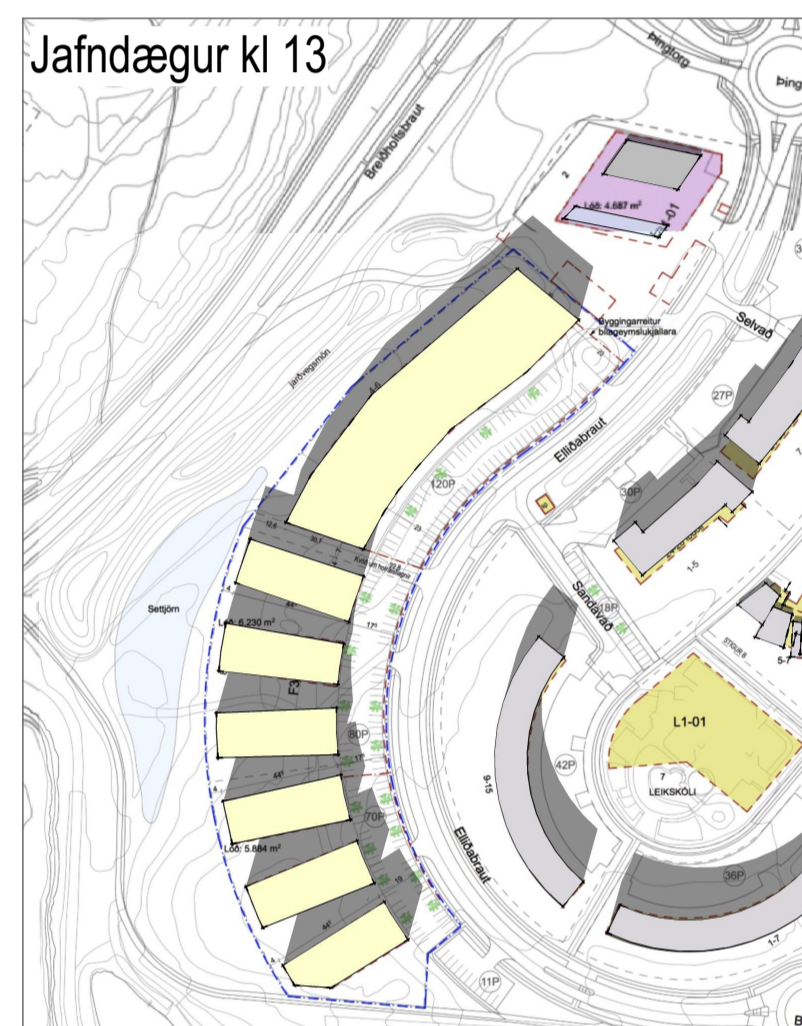
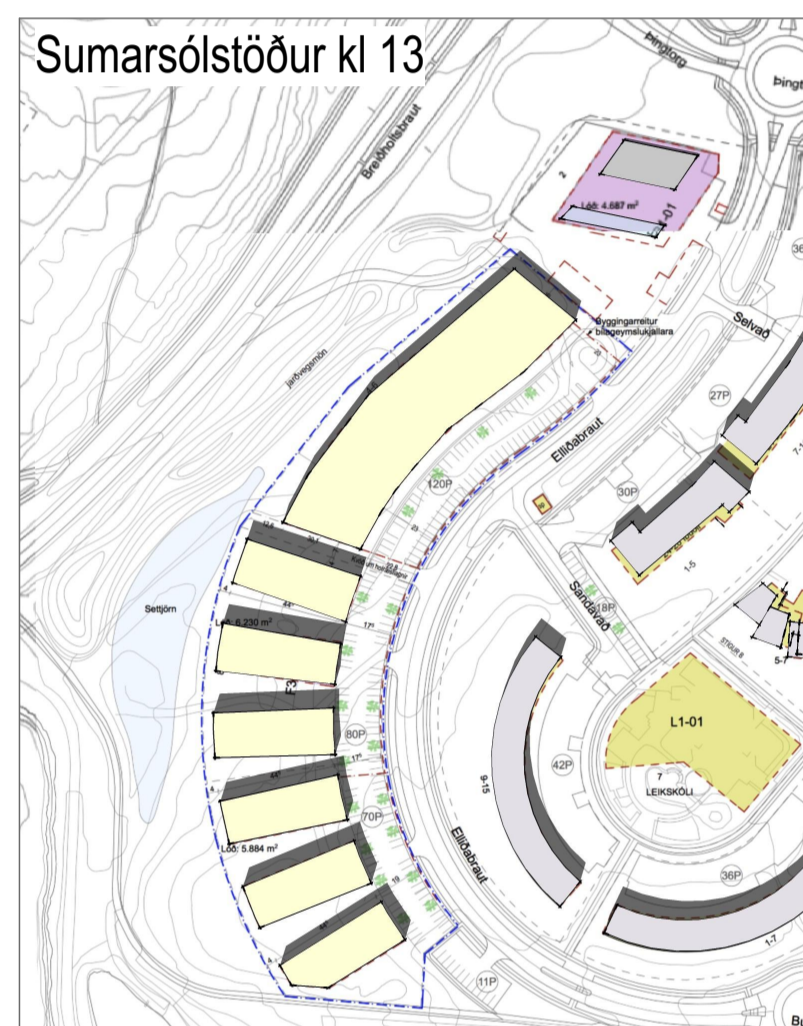
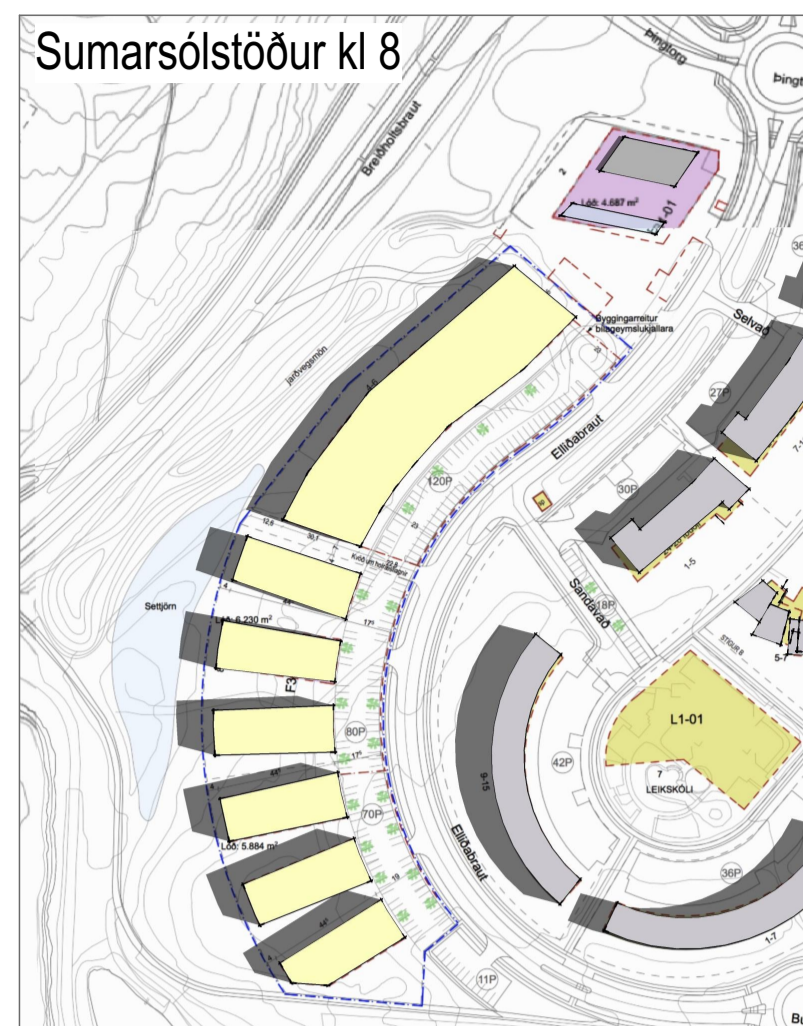
Elliðabraut 4-12
Reykjavík
Deiliskipulag

dags: 29.06.2017
mkv.
tekn. PH/HE
verkn.

Lagfært eftir fund umhverfis- og skipulagsráðs þann 20.09.2017.



Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119



Skýringarmynd
Afstöðumynd 1:1000

ELLIDABRAUT 4-12 / Skilmálatöflur

Gildandi skilmálar og skilmálatöfla

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða	stærð lóðar	Stærð hús. án bilag. (A-rými)	Nhl. lóðar (án bilag.)	Fj. bílast. á lóð (leiðbeinandi)
Ellidabraut 4-6	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	8.100	7.900	0,98	88
Ellidabraut 8-10	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	6.230	6.100	0,98	47
Ellidabraut 12	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	5.200	5.050	0,97	31

Breyttir skilmálar og upptæð skilmálatöfla

Götuheiti	m ²	löö m ²	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Ellidabraut 4-6	7.900	8.100	1-4	íbúðarhúsnæði	83	120	A
	600		1-4	svalir /glerjaðar, þv. þ.			B
	5.000		1-4	svalir, þakgarðar			C
	7.500		kjallari	bilageymsla ofi			B
Heild	21.000			A + B + C			
A + B ofanjarðar	8.500		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2,59						
Nýting A + B ofanjarðar	1,05						
Nýting A ofanjarðar	0,98						

Götuheiti	m ²	löö m ²	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Ellidabraut 8-10	6.100	6.230	1-5	íbúðarhúsnæði	64	80	A
	1000		1-5	svalir /glerjaðar, bilg.			B
	3500		1-5	svalir, þakgarðar			C
	6000		kjallari	bilageymsla ofi			B
Heild	16.600			A + B + C			
A + B ofanjarðar	6.600		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2,66						
Nýting A + B ofanjarðar	1,14						
Nýting A ofanjarðar	0,98						

Götuheiti	m ²	löö m ²	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Ellidabraut 12	5.050	5.200	1-5	íbúðarhúsnæði	53	70	A
	900		1-5	svalir /glerjaðar, bilg.			B
	3000		1-5	svalir, þakgarðar			C
	5000		kjallari	bilageymsla ofi			B
Heild	13.950			A + B + C			
A + B ofanjarðar	5.450		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2,68						
Nýting A + B ofanjarðar	1,14						
Nýting A ofanjarðar	0,97						

Uppfærsla töflunar felst í því að bæta skilgreiningum B og C rýma inn í töflugerðina með tilheyrandi breytingum á nýtingarhlutfallsniðurstöðu til samræmis við staðal IST 50 skv. skipulagsgögum. Byggingarmagn er ekki aukið miðað við forsendur deiliskipulagsins, heldur eingöngu verið að fella inn B og C rými skv. staðlinum.

Beinn sambandur: uppfærðar skilmálatöflu við þá eldri er mögulegur með því að lesa rauða dálkinn á eldri töflu og bera saman við Nýting A ofanjarðar í uppfærðri töflu.



Skýringarmynd Snið A-A 1:500

ATH. Skýringarmyndir eru ekki bindandi.
Þær sýna mögulega útfærslu bygginga og lóðar en ber ekki að túlka sem hluta af deiliskipulagsskilmálum.

+ARKITEKTAR

Ellidabraut 4-12
Reykjavík
Deiliskipulag skýringarmynd

dags. 29.06.2017
mkv.
teikn. PH/HI/ED
verknr.

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119

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.

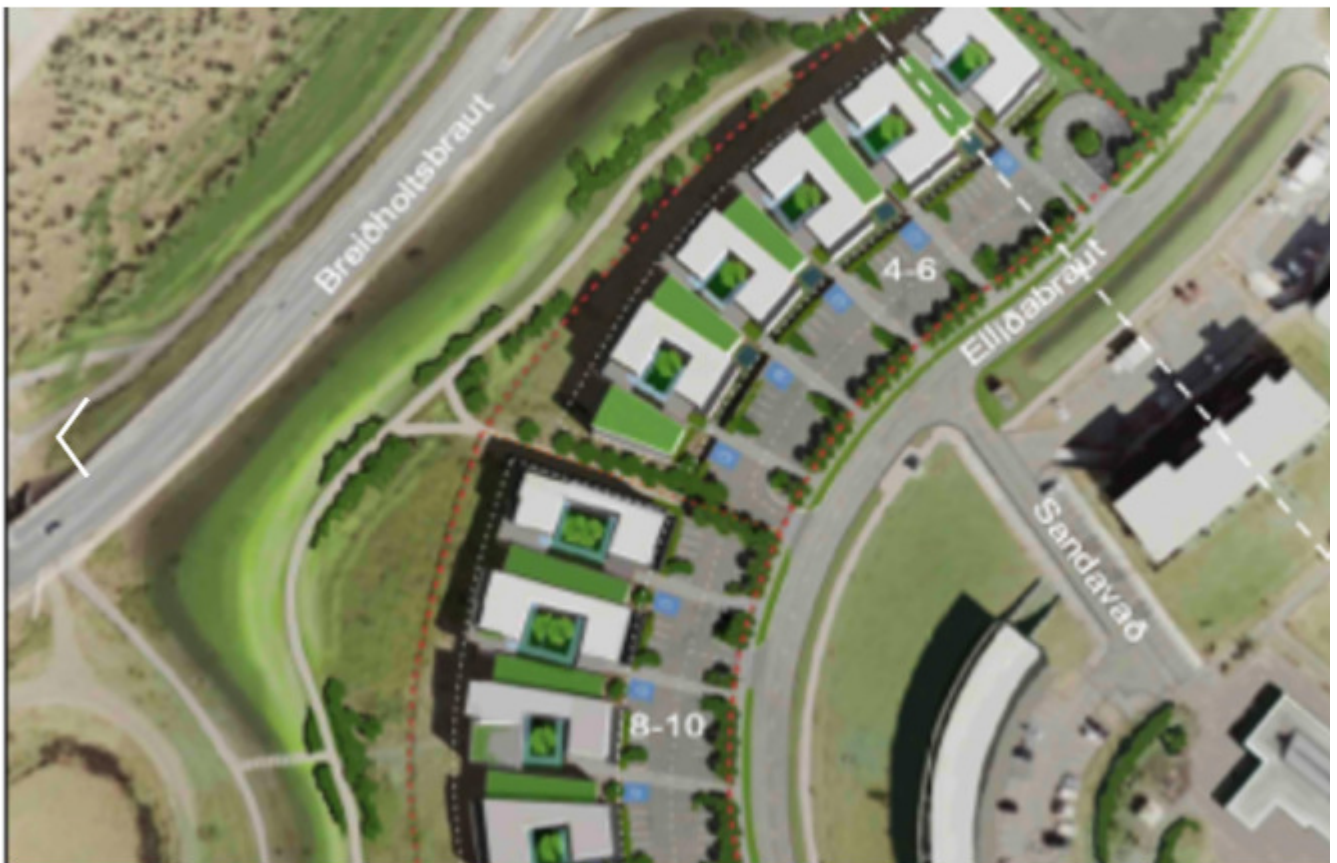
Kveðja,

Tafla er leiðbeinandi um íbúðargerðir og stærðir íbúða.

Íbúðargerð (herbergjafloði)	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

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 barnahópinn.

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: 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 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.

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 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 hærrí 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 hærrí 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

MÓTMÆLI

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 hljóðvisti 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 kafli 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 húsaagerð er hátt hlutfall fjölbýlis um 70%, Parhús/tvíbýli 19%, Raðhús 6%, Einbýli 5%. Þessi hlutfallslega skipting fyrir finnst hvergi í byggðamynstri Reykjavíkur. Ráðandi fjölbýlishúsa bygginga 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).

Guðlaugur Hilmannsson - íbúð 304	
Bryndís Guðjónsd. - 301.	
Kristín Lára Scheving	203.
Jóna Sigrún	203.
Christin Christjónsd	204
ANNAR SGRÞÓRÞ.	205
Markús Eiríksson	206
Gunnar Þ.	101
Haraldur Þorvaldur	102
Ásgeir Magnússon	102
ÚLFUR ARNAR JÓNSSON	105
ADALHEIÐUR SIGRÚN P. PAM	105
Rebekka Jóhannsdóttir	106
Ágústa Dóra Kristínard.	107
Sólva María Hermannsd.	108
Glömkon Zdzistaw	108
Kajran Sigurðsson	110
Harna Arnar	110
Unnur Gísl Guðmundsson	211
Aschis Jóhannesd	211
Bjarna Guðlaugsd.	212
Haldur Lífvíksson	212
Margrjet Eyjafel	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 heimilrar breytingu landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

Þristi Páll Sveinsson	0307
Greta Maura Sigurðsdóttir	0307
Gusta Stein	308
KABONHEIÐUR LÍNEY PÁLSD.	101
Gunnar Fljúgubörnsson	304
Þóroddur Jónsson	205
Ólafur Hákousson	107
Selga Skerfisdóttir	303
"Óna Gunnarsdóttir	301
Andriusur Fannar Haraldsson	302
Jón Arni Yennine Olsson	302

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 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 hærrí 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 hærrí 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 lækun 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 stóráukast 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.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Ægir Már Gylfason <ægir.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 skrytið 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 stærra), 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 Elliðabraut, 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, eftl verslun og þjónustu og stuðlað að fjölbreyttari búsetukostum innan hverfis. Uppbyggingin stuðlar að fjölbreyttari búsetukostum og húsaferðum 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

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 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 hvornig 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.

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 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 bætтар 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 lækun 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 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 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 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 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 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 hærrí 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 hærrí 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.

Virðingarfyllst,

Ósk Sigurðardóttir, Rauðavaði 5, 110 Reykjavík

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 hvornig 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 ásjúnd 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 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.

Byggingar eru einni hæð hærrí 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 hærrí 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 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 hærrí 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 hærrí 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 hærrí 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 lækkan 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 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 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.

Virðingafyllt

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 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 hærrí 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 hærrí 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.

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

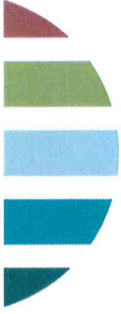
Athugasemdir vegna breytinga á Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12 Norðlingaholt.

Gerðar eru athugasemdir að við þær breytingar úr léttum iðnaði í íbúðabyggð mun bílaumferð 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 hærrí 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 hærrí 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](#)



Reykjavík, 25. ágúst 2017

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Efni: Athugasemd við breytingar á deiliskipulagi við Elliðabraut 4 – 12

Veitur ohf. óska eftir að koma á framfæri eftirfarandi ábendingum varðandi tillögu að breytingu á deiliskipulag við Elliðabraut 4 – 12.

Á uppdrætti tillögunnar er gert ráð fyrir settjörn vestan fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar. Vakin er athygli á að settjörn er þegar til staðar sunnan skipulagssvæðisins og þjónar hún öllu deiliskipulagssvæðinu. Veitur telja æskilegt að settjörnin verði staðsett á sínum rétta stað á deiliskipulagsuppdrættinum (sjá meðfylgjandi skjal).

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við fyrirtækið við lokahönnun húsa og lóða m.t.t. tengingu veitukerfis og benda á að hafa eftirfarandi atriði í huga við fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu:

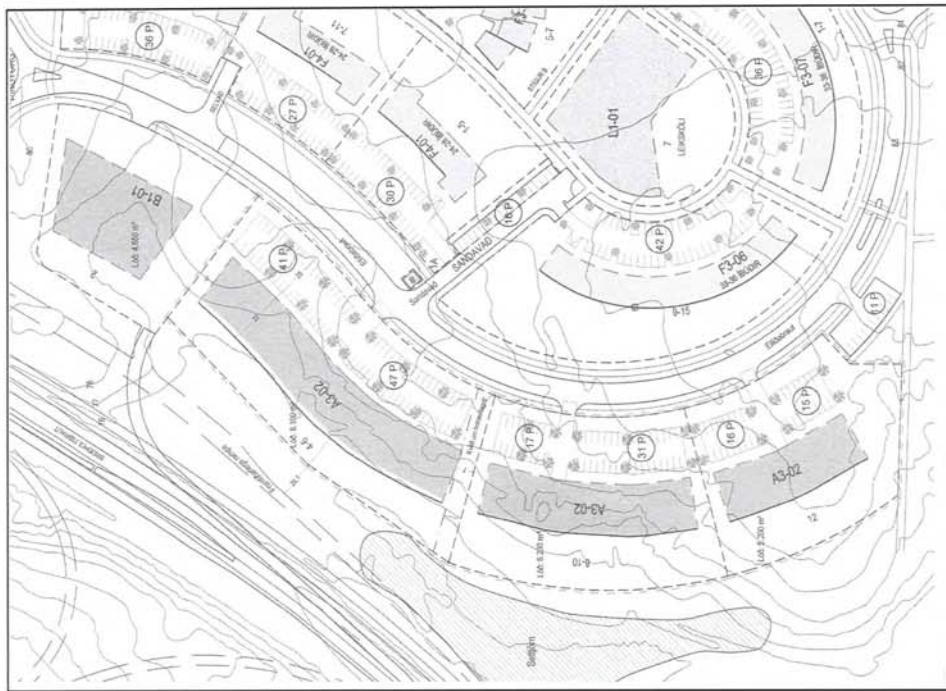
- Húslagnir ber að leggja innan lóðamarka, sem og neðanjarðar bílageymslur og djúpgáma og annað sem tengist húseiganda. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Inntaksstaðir vatnsveitu, hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirra húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samráði við Veitur.
- Þar sem lagnaleiðir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir séu í gangstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

Virðingarfyllst,

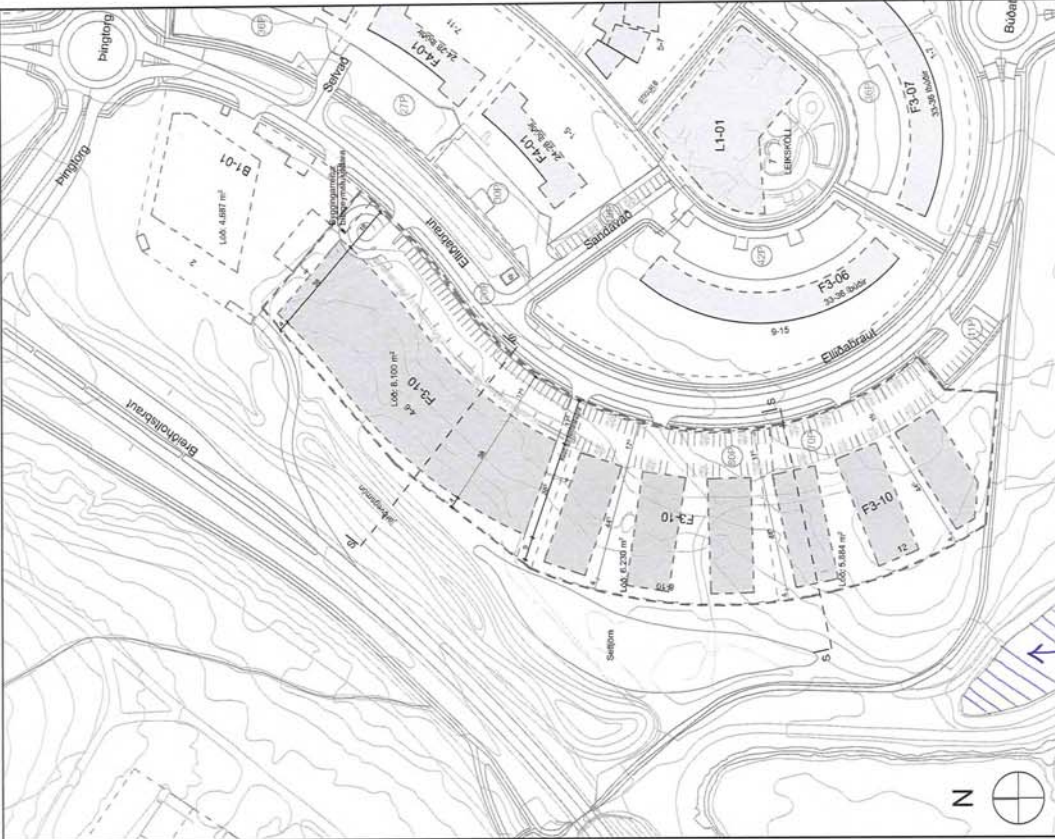
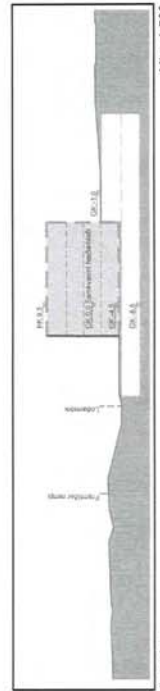
f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

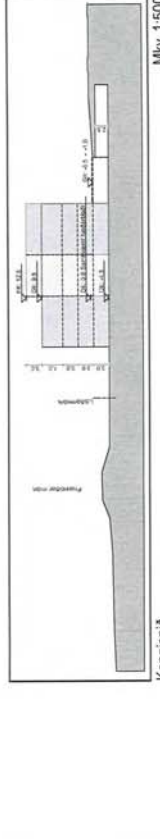
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliöbraut 4-12



Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum. Mkv. 1:1000



Tillegga að breytingu á deiliskipulagi. Mkv. 1:1000



Skýringar

- Mök línuþing
- Byggingarmarkir
- Lögmála
- FD-10
- Berðin byggjarátt
- Blágrænir trétegundir
- Til Staðbygging eða hvarfis.
- Bilavéttir
- Þ

ELLIDBRAUT 4-12

Greinargörð

Lífið er deiliskipulagi Reykjaholtar, Norðlingaholt, Elliöbraut 4-12 sem var samþykkt í júní 6. 2008. Lífið er deiliskipulagi deiliskipulagi nær fyrri lífbarnir Elliöbraut 4-12 og lífið 144 heimil að bryta hvarfandi frá munnvissanáði (A3-02) í hólshlíðinni (F3-10).

Gildandi Skýpáskilmálar

1. HÖNNUNARVILNANIR

2. ANMÁLANIR

H1. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Hönnun og byggjaráttur skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

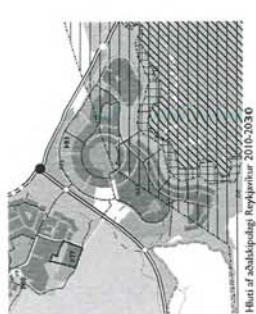
Hönnun og byggjaráttur skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Blágrænir og húsnæði

Blágrænir og húsnæði skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Hönnun og byggjaráttur

Hönnun og byggjaráttur skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12



Hluti af deiliskipulagi Reykjaholtar 2010-2030

Breyttir skýpáskilmálar

LAUSAVÍSUNIR

Almennar aðrir fyrir F3-10; Elliöbraut 4-12

Mörkun

Byggingarmarkir skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Hönnun og byggjaráttur

Hönnun og byggjaráttur skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Blágrænir og húsnæði

Blágrænir og húsnæði skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12

Hönnun og byggjaráttur

Hönnun og byggjaráttur skulu vera í samræmi við reglur um byggingarmarkir. Almennar aðrir fyrir A3-02; Elliöbraut 4-12



Arkitektar
Elliöbraut 4-12
Reykjavík
Elliöbraut 4-12

Reykjavík 14. september 2017 (HG1)

Varðar: Elliðabraut

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Plúsarkitekta mótt 31. ágúst 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut. Í breytingunni felst að þar sem áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði er nú gert ráð fyrir 1-4 hæða íbúðarhúsnæði, skv. uppdráttum Plúsarkitekta ehf., dags. 29. júní 2017. Einnig er lögð fram skýringarmynd dags. 29. júní 2017. Byggingarmagn mannvirkja er óbreytt. Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 til og með 25. ágúst 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017, Hildur Ingvarsdóttir, dags. 22. ágúst 2017, Arna Hrund Arnardóttir og Þórir Haraldur Þórisson, dags. 24. ágúst 2017, Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017, Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017, Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017, íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. 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 og ábending Veitna, dags. 25. ágúst 2017. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta breytingu á deiliskipulagsbr. Elliðabrautar 4-12:

1. Hildur Ingvarsdóttir, dags. 22. ágúst 2017
2. íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017
3. Arna Hrund Arnardóttir og Þórir Haraldur Þórisson, dags. 24. ágúst 2017
4. Jón Hreinsson, dags. 25. ágúst 2017
5. Íris Arnardóttir, dags. 25. ágúst 2017
6. Hildur Mósesdóttir, dags. 25. ágúst 2017
7. Erna Dís Gunnþórsdóttir, dags. 25. ágúst 2017
8. Guðrún Sveins, dags. 25. ágúst 2017
9. Berglind Eva Benediktsdóttir, dags. 25. ágúst 2017
10. Þórey Arna Árnadóttir, dags. 25. ágúst 2017
11. Bryndís Jónasdóttir, dags. 25. ágúst 2017
12. Ingjaldur Valdimarsson, dags. 25. ágúst 2017
13. Ósk Sigurðardóttir, dags. 25. ágúst 2017
14. Oddný Ósk Sigurbergisdóttir, dags. 25. ágúst 2017
15. Andri Sveinsson, dags. 25. ágúst 2017,
16. Elísabet Hulda Einarsdóttir, dags. 25. ágúst 2017
17. Hafdís G. Gísladóttir, dags. 25. ágúst 2017
18. Guðný Björg Björnsdóttir og David Patchell, dags. 25. ágúst 2017,
19. Ólafur Már Símonarson, dags. 26. ágúst 2017
20. Auður Hansen og Örn Orri Ingvason, dags. 26. ágúst 2017
21. Perla Ósk Kjartansdóttir, dags. 26. ágúst 2017
22. Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017
23. Ábending Veitna, dags. 25. ágúst 2017.



1. Hildur Ingvarsdóttir, dags. 22. ágúst 2017.

Breytingunni úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði er fagnað en áhyggjum lýst yfir 3 m hærra hæð sem mun hafa áhrif á úsýni. Húsin munu við hækkunina mynda hærra múr og þar með breyta ásýnd hverfisins frá Breiðholtsbraut. Gagnrýnt er að tafla um skiptingu íbúðagerða sé leiðbeinandi og því álitamál hvort að verktakinn sé bundinn af henni. Fjögurra, fimm og sex herbergja íbúðir eru settar í sama flokk sem Hildur segir að skorti í hverfinu. Enginn skortur sé hins vegar á 3 herbergja íbúðum. Það yrði verkefninu til framdráttar ef sett yrðu skilyrði um að ákveðið hlutfall íbúða hefði 4 eða fleiri herbergi. 83 m² meðalstærð finnst Hildi benda til að flestar íbúðir verði með færri herbergjum.

Ganrýnt er að aðeins sé gert ráð fyrir einu hjóli á íbúð. Margt útivistarfólk búi í Norðlingaholti með mörg hjól á heimili. Skuggavarp bendir til að skuggsælt verði á reitnum.

SVAR:

Byggingareitir lóðanna þriggja sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir eru að tvenns konar gerð. Annars vegar stór byggingareitur Elliðabrautar 4 - 6, svipaður að gerð og byggingareitur fyrir atvinnuhúsnæði eins og heimilaður er í gildandi deiliskipulagi en þó breiðari til að ná birtu inn í inngarða, og hins vegar byggingareitir á lóðum Elliðabrautar 8 – 12 þar sem byggingarmagnið er brotið upp í stangir, þvert á núverandi byggingareit til þess að opna á milli byggingaeininga fyrir útsýni núverandi byggðar. Ekki er aukning á heimiluðu byggingarmagni á lóðunum frá núgildandi heimild. Þar sem byggingareitur er brotinn upp fyrir útsýni inn á milli stanganna er ætlunin að heimila einni hæð hærri byggingar, Á lóð sem hefur samfelldan byggingareit er ætlunin að halda sömu hæð og í gildandi deiliskipulagi. Ekki kemur nægjanlega skýrt fram á uppdrætti hve marga hæðir eru heimilaðar á grunnmynd og verður bætt úr því, eins verður texti um húshæðir í greinargerð leiðréttur. Heimilaðar hæðir fyrir Elliðabraut 4-6 verða 3-4 eins og í gildandi deiliskipulagi en 4-5 við Elliðabraut 8-12. Lægri talan er frá aðkomu frá Elliðabraut.

Blöndun íbúðagerða eins og fram kemur í töflu er í samræmi við áætlun og greiningar í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Þar kemur fram að mest vöntun er á þriggja herbergja íbúðum í borginni í heild. Miðað við að á lóðunum þremur rísi 200 íbúðir er meðalstærð íbúða um 95 m². Það er ekki ósvipuð meðalstærð og í Hraunbæ í Árbæ þar sem er að finna góða blöndu af litlum, millistórum og stærri íbúðum í sama borgarhluta. Taflan var skrifuð leiðbeinandi vegna skekkjumarka en er samt sem áður stýrandi þáttur í komandi uppbyggingu.

Tafla er leiðbeinandi um íbúðargerðir og stærðir íbúða.

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

Krafa um 1 hjólastæði á íbúð er lágmarkstala og er skv. viðmiðum aðalskipulags um svæði 3 í stefnu um hjóla- og bílastæði í borginni. Verktökum er í sjálfsvald sett hvort þau bjóði upp á fleiri hjólastæði á lóð sinni og er ábendingunni þar um hér með komið á framfæri.



Varðandi skuggavarp á deiliskipulagsreitnum sjálfum þá er þétt byggt á lóðinni og því áskorun fyrir arkitekta að hanna byggingarnar þannig að sem besta skilyrða gæti fyrir sól og birtu. Í greinargerð er kafli um hönnun húsa og lóða: „Íbúðarhúsin eru á 2-4 hæðum. Mannvirkin verða reist utan í fullbyggðu íbúðarhverfi á áberandi stað og er krafist metnaðarfullrar hönnunar. Þar sem byggingarreitir eru stórir er gert ráð fyrir uppbroti í formi og hæðum bygginga ásamt fjölbreyttri efnisnotkun...“ Á vinnslustigi tillögu var einnig skilyrt að allar íbúðir ættu að eiga óhindrað útsýni út fyrir lóð, eða ekki einungis hafa útsýni í inngarð eða bílakjallara. Bætt verður við setningu í greinargerð sem skilyrðir gæði íbúða á reitnum.

2. 34 íbúar við Sandavað 9-11, dags. 23. ágúst 2017.

Íbúarnir gagnrýna að verið sé að breyta blandaðri byggð eins og hún er skilgreind í aðalskipulagi og segja atvinnuhúsin hafa átt að mynda hljóðmúr fyrir íbúðahúsin innan hverfisins frá tveimur stofnbrautum, Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Nú hafi verið lögð fram tillaga um breytingu á landnotkun í íbúðanotkun án þess að tillögur um hvernig koma mætti í veg fyrir hávaðamengun frá Breiðholtsbraut hafi fylgt með.

Íbúarnir mótmæla fyrirhugaðri breytingu þar sem þær munu hafa varanlega skerðingu á búsetuskilyrði þeirra í för með sér og nefna eftirtalda punkta:

- Þau segja byggingarreit færðan 7,5m nær Elliðabraut. Hámarksstöði þakhæðar sé hækkaður um 3-4,5m. Svo mikil hækking mun valda varanlegri skerðingu útsýnis frá öllum íbúðum auk þess að framkalla skuggamyndun við jafndægur.
- Íbúafjöldi Norðlingaholts er nú 2.600 manns. Ef af breytingunum verður mun íbúum fjölga um 17% eða um 460 manns án þess að innviðir hverfisins verði styrktir.
- Elliðabraut er safngata fyrir suðurhluta Norðlingaholts, ásamt því að vera eina aðkoma að leikskólanum Rauðhól og útivistarsvæðinu við Björnslund. Áætlað sé að ný íbúðabyggð auki daglega ferðatíðni um Elliðabraut sem nemi 851 ferðum án endurbóta. Þessi kafli Elliðabrautar sé nú þegar fullnýttur.
- Skipulag hverfis skeiðulaga með umferð í útjaðri og öruggum gönguleiðum barna innan hverfis. Breytingin kallar á gönguþveranir yfir Elliðabraut með hraðahindrunum og hávaðamengun á stuttum kafla.
- Misræmi er í texta og töflu um fjölda íbúða.
- Þau segja megin einkenni Norðlingaholts vera hátt hlutfall fjölbýlis, um 70%, parhús/ tvíbýli 19%, raðhús 6% og einbýli 5%. Þessi hlutfallslega skipting finnst hvergi annars staðar í byggðamynstri Reykjavíkur. Ráðandi fjölbýlishúsabyggingar og lágt hlutfall einbýlis- og raðhúsa getur leitt til ákveðinnar einsleitni í hverfinu.

SVAR:

Varðandi breytingu á landnotkun, fólksfjöldaþróun, umferðarsköpun og ráðandi húsaerðar vísast í svör við athugasemdir aðalskipulagsbreytingar.

Gert er ráð fyrir hljóðmön meðfram Breiðholtsbraut sem hefur bæði áhrif til lækkunar á hávaða fyrir núverandi byggð og fyrir nýja íbúðabyggð. Gerð voru hljóðkort og skýrslur vegna nýju íbúðabyggðarinnar. Í niðurstöðu skýrslu Eflu um Elliðabraut 8-12 kemur fram að beita þurfi undanþáguákvæði frá reglugerð um hávaða til að uppfylla kröfur til hljóðvistar fyrir íbúðarhúsin á lóðinni þannig að hver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem LAeq ≤ 50 dB utan við glugga. Skilgreiningu um beitingu undanþáguákvæðis verður bætt við greinargerð.



Byggingareitur er færður nær Elliðabraut og gerður breiðari til að rýmra verði um byggingarhluta á lóðum Elliðabrautar 4-6 m.t.t. birtuskilyrða og sólar, án þess að hafa teljandi áhrif á skuggavarp að nálægum byggingum á Sandavaði. Skuggavarp sýnir að áhrifa gætir af skugga Elliðabrautar 8-12 á sérafnotafleti Sandavaðs 9-15 að hluta. Vegna þess að byggingarhlutar eru brotnir upp í stangir frekar en samfellda byggingu nær sólin að skína inn á milli byggingarhlutanna inn að lóð Sandavaðs 9-15 og þar með er líka útsýni frá öllum íbúðum lóðarinnar í vestur á milli byggingarhluta Elliðabrautar 8-12.

Það er rétt að skipulag Norðlingaholts er hugsað með tilliti til öruggra göngutenginga t.d. skólabarna innan hverfis. Vegna breyttrar landnotkunar lóðanna við Elliðabraut 4-12 úr atvinnulóðum í íbúðalóðir er eðlilegt að gert sé ráð fyrir göngupverunum á þeim kafla Elliðabrautar sem nýjir íbúar þurfa að fara yfir til að sækja skóla og aðra þjónustu í hverfinu. Nánari útfærsla göngutenginga og þverana verður gerð á seinni stigum.

Misræmi í töflu og greinargerð verður lagfærð í samræmi við svar við fyrri athugasemd.

3. Arna Hrund Arnardóttir og Þórir Haraldur Þórisson, dags. 24. ágúst 2017.

Arna og Þórir gagnrýna hlutfall íbúðastærða en skv. töflu um íbúðaskiptingu verða 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.“

SVAR:

Vísað í svar við fyrri athugasemd.

4-21. Næstum samhljóða athugasemdir frá: 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, Pórey 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 Sigurbergsdóttir, 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.

Gerð er athugasemd við að með breytingu úr léttum iðnaði í íbúðabyggð muni bílaumferð stóraukast frá klukkan 7:30 til 9 úr hverfinu og svo aftur seinnipartinn frá klukkan 16 til 17:30. Þau segja stofnæðar í kringum Norðlingaholtið nú þegar með langar raðir á þessum tíma og því þurfi 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.“



Þau telja þróun fjölda skólabarna sem sett er fram með þessari breytingartillögu verði að teljast of varlega áætluð og breytingin úr léttum iðnaði í íbúðabyggð til þess fallna að auka á húsnæðisvanda skólans. Þau segja skólann nú þegar vera kominn í aukahúsnæði vegna fjölda nemenda og spyrja hvernig eigi að leysa húsnæðismálin með auknum fjölda barna á skólaaldri. Breyting lóðanna í íbúðanotkun sé óásættanleg „fyrir þá íbúa hverfisins sem í það fluttu eigandi von á að viðbætur þess yrðu léttur iðnaður en ekki stórfelld fjölgun íbúða sem þetta er.“

Þau segja byggingar einni hæð hærri en áður samþykkt deiliskipulag gerði ráð fyrir auk þess sem byggingarmagn sé stór aukið sem hafi áhrif á ásýnd hverfisins og rýri útsýni íbúa. Aukin skuggamyndun sé vegna hærri hæðar og sé ekki í samræmi við núverandi deiliskipulag og teljist því til verulegra breytinga á hverfinu. Þau segja breytinguna kunna að hafa í för með sé lækkun á fasteigaverði hjá þeim húseigendum sem næst eru.

SVAR:

Vísað er í svör við aðalskipulagsbreytingu við fyrstu tvo liði athugasemdar um breytingu á notkun og þróun fjölda skólabarna.

Varðandi athugasemd um hæð bygginga, útsýni og skuggavarp er vísað í svör við fyrri athugasemdir. Lögð er áhersla á að ekki er um aukið byggingarmagn að ræða frá gildandi heimild í gildandi deiliskipulagi. Gerð var deiliskipulagsbreyting frá upphaflegu deiliskipulagi hverfisins þann 15. ágúst 2008. Þá var heimilað að byggja fleiri hæðir innan sama umfangs byggingar, þ.e.a.s. byggingareitar og hæðar byggingar og þar með var byggingarmagn aukið í núverandi heimild.

22. Ægir Már Gylfason, dags. 27. júlí 2017

Ægir heyrði af og mótmælir áformum að byggja eigi 70 einstaklingsíbúðir og 160 2-3 herb. íbúðir. Hann segir mikla vöntun á stærri íbúðum 4-5 herbergja fyrir fjölskyldufólk sem vill halda sig innan hverfis og leyfa börnum að klára skóla. Hann segir að færri stærri íbúðum fylgja færri bílar og gerir ráð fyrir að meirihluti fólks í hverfinu séu á bíl enda langt að sækja þjónustu. Hann vitnar í lýsingu við aðalskipulagsbreytingunni sem segir að fjölgun íbúða geti styrkt verslun og þjónstu í hverfinu. Hvaða verslun og þjónustu sé átt við? Þar sé aðeins Wurth og Olís. Ægir spyr einnig hvers vegna tvær bensínstöðvar séu í hverfinu.

SVAR:

Um fjölda og dreifingu íbúðagerða er vísað í svör við fyrri athugasemdum. Leiðbeinandi tafla sýnir að hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 30%, sama gildir um 3 herbergja íbúðir og 4-5 herbergja íbúðir.

Með fleiri íbúðum í hverfinu eru styrkari stoðir settar undir rekstur hverfisverslana og kjörbúða eins og kemur fram í svari við athugasemd um aðalskipulag. Varðandi bílastæðafjöldi er gert ráð fyrir einu bílastæði á íbúð en að hámarki tvö á íbúðir stærri en 80 m². Bensínstöðvar hverfisins eru utan afmörkunar deiliskipulagsbreytingarinnar og verður því ekki fjallað um þær hér.

23. Ábending Veitna, dags. 25. júlí 2017.

Veitur vekja athygli á að gert sé ráð fyrir settjörn vestan fyrirhugaðrar íbúðabyggðar á meðan til staðar sé settjörn sunnan skipulagssvæðisins sem þjóni öllu skipulagssvæðinu. Veitur telja æskilegt að settjörnin verði staðsett á sínum rétta stað á deiliskipulagsuppdrættinum. Einnig leggja þau áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við Veitur við lokahönnun hús og lóða m.t.t. tengingar veitukerfis og benda á alemnn atriði sem bera að hafa í huga við deiliskipulagsgerð:



- Húslagnir ber að leggja innan lóðamarka, sem og neðanjarðar bílageymslur og djúpgáma og annað sem tengist húseiganda. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Inntaksstaðir vatnsveitu, hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirra húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samráði við Veitur.
- Þar sem lagnaleiðir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir séu í gangstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

SVAR:

Umrædd settjörn er utan skilgreindra marka deiliskipulagsbreytingarinnar en kemur fram á gildandi deiliskipulagi áður en gert var ráð fyrir mön við Breiðholtsbraut. Tekið er undir ábendingu um að settjörn sé nú þegar til staðar og óþarfi að bæta annarri við og verður grunnmynd breytt til samræmis við ábendinguna.

Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriði verði leiðrétt á uppdráttum og í greinargerð:

- Heimilaðar hæðir byggingareita bætt inn á grunnmynd deiliskipulagsuppdráttar. Elliðabraut 4-6 verði 3-4 hæðir og Elliðabraut 8-12 verði 4-5 hæðir. Texti greinargerðar leiðréttur til samræmis.
- Texti um fjölda íbúða í greinargerð leiðréttur í samræmi við töflur, 200 íbúðir.
- Texta um gæði íbúða bætt inn í greinargerð: „*Vegna þéttar byggðar er miklægt að hugað sé vel að gæðum íbúða með tilliti til sólarljóss og útsýnis. Ekki er heimilt að íbúðir hafi einungis útsýni inn í inngarð eða bílakjallara.*“
- Bæta texta inn í greinargerð um að skipulagsyfirvöld heimili að beita undanþáguákvæði frá reglugerð um hávaða til að uppfylla kröfur til hljóðvistar fyrir íbúðarhús á lóðinni þannig að hver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðláta hlið þar sem $L_{Aeq} \leq 50$ dB utan við glugga.
- Settjörn vestan við mörk deiliskipulagsbreytingar felld út úr grunnmynd deiliskipulagsuppdráttar.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.