

Ný íbúðarbyggð við Elliðabraut

Dags fundar 31. 01.2017	Tími 17.30-19	Staður Norðlingaskóli	Fundarritari Hildur Gunnarsdóttir
Mættir: Fundarstjóri er Porkell Heiðarsson formaður hverfisráðs Árbæjar Hjámur Sveinsson , formaður umhverfis- og skipulagsráðs, Þorsteinn Hermannsson , samgöngustjóri og Helgi Grímsson , sviðsstjóri skóla- og frístundasviðs, Einar I Halldórsson SEA, upb. 50-100 gestir.			
Dagskrá Haraldur Sigurðsson deildarstjóri kynnir drög að breytingu á aðalskipulagi Páll Hjaltason arkitekt kynnir tillögu að breytingu á deiliskipulagi og fyrirhugaða íbúðaruppbyggingu			
Nr.	Lýsing		
Opinn kynningarfundur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og deiliskipulagi Norðlingaholts			

Nafn	Fyrirsögn	Svar
Aðalbjörg	Staðgengill skólastjóra. 600 börn á öllum skólastigum. 7-800 nemendur í skólanum á næstu árum. Ályktað um stækkun á skólanum á síðasta ári um stækkun. Bíður annaðhvort fækkun á nemendum eða fjölgun nemenda. Hafa verulegar áhyggjur af hvar koma eigi skólabörnum fyrir.	Helgi Grímsson: Fæðingartölur hverfis eru að lækka úr 80 í um 55. Skólinn býr við þröngan kost, útibú opnað. Skiptir máli hve hratt íbúðir komi í notkun og hugsanlegan flutning innan hverfis. Hafa góðan tíma til að vinna úr stöðunni. Fækkun í leikskólum vegna fækkandi fæðingartíðni. Kúfur lækkar eftir 5-6 ár. Nýta innviði.
Árni frkvstj. Fylkis	Hvernig á að leysa öryggi barna í umferðinni í skóla. Brúin leysir ekki vandamál, endar í atvinnuhúshverfi. Spyr um fjölbýli í Árbæ, hvort að lóðarhafar vilji sprengja upp verð eða hvort að þetta verði fyrir fjölskyldur?	Páll: Lóðarhafar hafa átt íbúðir í 3-4 ár og hafa að markmiði að gera hagkvæmar íbúðir. Hverfisskipulag vettvangur öryggis barna í umferð,
Sigrún, fulltrúi íbúa	Gott að breyta í íbúðabyggð, 95 m2 íbúðir meðalstærð miðað við tölur. Vantar stórar íbúðir fyrri fólk sem vill færa sig innan hverfis án þess að fara í einbýli. Bílakjallari dýr, hleypur verði á 1. íbúð upp. Verða ekki margir krakkar ef	Páll: Meðalstærð 80 m2 brúttó. 110 m2+ íbúðir verða 4-5 herbergja. 30-40 m2 íbúðir verða líka. Eiga að henta breiðum hópi. Bílakjallari er ekki undir húsi. Er ódýr og opinn að

	íbúðir verða dýrar.	hluta til. Eins hagkvæmur bílakjallari og hægt er.
Benedikt Geirson, íbúi	Hugnast illa. Ekki búið að byggja við Norlingabraut vegna dýrra lóða. Þess vegna vill enginn byggja atvinnuhúsnæði. Af hverju eru ekki skilmálar sem segja að það skuli byggja á ákveðnum tíma? Hvar á atvinnuhúsnæði að vera?	Haraldur: Minnkum atvinnuhúsnæði á svæðinu. Þvert á atvinnustefnu AR. En í ljósi stöðunnar með lóðamál þóttu þessar lóðir henta fyrir íbúðabyggð. Atvinnusvæði eru skoðuð í heildarsamhengi, sterk atvinnusvæði í Kóp og Breiðholti. Einar SEA: Úthlutað 2004 með útboði. Hrun. Núverandi eigendur keyptu fyrir 3 árum. Borgin hefur ekki afturkallað lóðir þó að hún hafi möguleika á því.
Gunnar, íbúi í Sandavaði	Fagnar lágrestum íbúðarhúsum. Áhyggjur af fjölda skólabarna og fjölda bíla. Gatnamót of lítil og miklar raðir. Á að bæta við stofnæðum í hverfið?	Þorsteinn samgöngustjóri: Umferðarsköpun af íbúðum er minni eða svipuð og atvinnuhúsnæði. Gert ráð fyrir byggð þarna frá upphafi.
Haraldur, íbúi í Selás	Búinn að búa lengi í hverfinu. Ánægður í hverfinu. Á 300 m ² hús og börnin farin. Getur ekki hugsað sér að fara í 70-80 m ² íbúð. Hvergi er hugsað um þá sem eldri eru. Ekkert gert í Reykjavík annað en að tala.	
Guðmundur íbúi í Sandavaði	Fylgir ekki með hvernig borgin ætlar að mæta því að mörg börn bætist við í sprunginn leikskóla og skóla. Finnst vera meira byggingarmagn en skipulagið gekk út á í upphafi. Minni íbúðir þýða fleiri börn og meiri umferð. Umferðarmagn atvinnuhúsnæðis er á öðrum tímum en íbúar. Íbúar auka á umferð á þeim tíma sem hún er þung fyrir. Kemur í veg fyrir léttan iðnað (atvinnusvæði) og verslanir. Borgin verðfellir hverfið í heild sinni með þessu.	Haraldur: Áhyggjuefni varðandi skóla. Tímasetning uppbyggingar skiptir máli. 900 íbúðir eru fáar einingar fyrir eitt skólahverfi. Þekkt dæmi í Grafarvogi. Til lengri tíma litið betra. Páll: Byggingarmagn ekki aukið. Verktakar eru á markaði og vilja byggja fyrir þá sem kaupa. Líka fyrir þá sem vilja minnka við sig en ekki fara í of litlar íbúðir. Samtal verktaka og kaupenda
Sigrún	Nýju íbúðirnar eru meginhluti litlar íbúðir. Röng nálgun. Eftirspurn eftir stærri íbúðum.	Haraldur: 120 m ² meðalstærð íbúða í hverfinu. Mest eftirspurn eftir minni íbúðum.
Jónína deildarstj. skólans	Þetta reddast viðhorf á skipulaginu. Finnst ekki raunhæft að það verði 30 börn í árgangi eftir nokkur ár. Heldur að það verði áfram 60 börn. Vinsæll skóli og fólk flytur í hverfið. Hvaða verkferlar fara í gang með skólamál, umferðarmagn? eru áform um bættu þjónustu?	Helgi: 30 börn fæddust á síðasta ári. Nemendafjöldi 80% innan hverfis, 10% úr Selás, 10% annars staðar. Afburðargóður skóli. Gul viðvörðun. Ef uppbygging er hröð veldur hún miklum þrýstingi. Íbúðagerðir skipta máli. Líka ef keypt er innan hverfis þá losna aðrar. Þessar íbúðir eru nauðsynlegar til sjálfbærni til lengdar.
	Vantar lítil temmilega stór raðhús sbr. Selfoss.	

	Langar að búa lengi í hverfinu. Ekki mikið úrval af svoleiðis íbúðum í sölu.	
Harpa	Buin að búa í 2 ár með næstum 3 börn. Engar 5 herbergja íbúðir í boði. Langar ekki úr hverfinu. Vantar stærri íbúðir. Margt vinafólk í sömu sporum. Ef byggðar verða margar 2 herbergja íbúðir vantar stærri seinna. Hversu lengi er hægt að bíða með lóð undir verslun án þess að byggja? Vantar alla þjónustu.	Því fleiri íbúðir því hagkvæmara að reka verslun.
	Eru fleiri lóðir fyrir einbýli á leiðinni á næstunni? Hvað heita verktakarnir?	Hjálmar: Hlustar og tekur niður punkta frá fundinum. Ætlar að skoða þetta betur í kjölfarið. Fyrir nokkrum árum komu menn á fund USK og vildu byggja íbúðir. Metið sem ávinningur fyrir hverfið að breyta AR til að leyfa íbúðabyggð. Ákveðið lágmark íbúða þarf til að verslun og þjónusta beri sig. Forvitnilegt að það vanti stórar íbúðir. Úr takti sem sagt er almennt og verktakar halda fram. Möguleiki í uppbyggingunni að það verði líka stórar 5 h íbúðir. Lóðarhafar fá vonandi skilaboðin frá fundinum. Páll: Verktakar heita Þingvangur og Mótex. Vilja eflaust fylgjast með markaðinum.
Sigrún	110 eru ekki rúmgóðar 5h íbúðir. Meðalfermetrar íbúða í hverfinu eru með einbýlishúsum, hækkar meðalstærð íbúða hverfisins. Stórar íbúðir þurfa mótlægar hliðar til að uppfylla reglugerðir og ná herbergjum. Aðalhvati verktaka er fjöldi íbúða til að græða. Ættu að vera 150 íbúðir max. Hagkvæmni í smæð er fyrir verktaka.	Páll: 1/3 verða stórar, 4-5 herb. 10% verða enn stærri og þá ekki endilega herbergjatöluviðmið. Hagkvæmni í íbúðum er fyrst og fremst stærð. Treystir sér til að teikna 5 herb íbúð á 110 m ² .
Hildur, íbúi	Fagnar íbúðabyggð og heldur að þetta sé hagkvæmni fyrir hverfið til lengdar lætur. Hægt hefði verið að byggja fleiri hagkvæmar 4-5 h íbúðir.	
Frkst . Fylkis	Nýting á m ² skiptir máli. 97 m ² íbúð í Fellunum nýtist betur en 120 m ² sem hann býr í núna.	
Hildur	Flutti úr Breiðagerði. vonast eftir þjónustu með fleiri íbúum. Vill ekki fara úr hverfinu. Býr í 5h íbúð með stóra krakka. 4 bílar komnir á heimilið. Á að bæta 500 bílum inn í hverfið? Ekki búið að svara því.	Þorsteinn: Vonandi verður umferðarsköpunin minni en ella. Alltaf hefur verið gert ráð fyrir byggð. Hvetur til að óska eftir umferðargreiningu við deiliskipulag.