

Reykjavík 29.04.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 28. apríl 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Laugardalur - austurhluti

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulaginu "Laugardalur - austurhluti" vegna afmörkunar nýrrar lóðar fyrir smáhýsi. Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetuúrræði fyrir skjólstaðinga sína. Í breytingunni felst að koma fyrir allt að 5 smáhýsum á nýrri lóð, samkvæmt uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. janúar 2020.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Eyþór Laxdal Arnalds og Marta Guðjónsdóttir, greiða atkvæði gegn tillögunni og fulltrúi Sjálfstæðisflokksins, Katrín Atladóttir, situr hjá.

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun: Umrædd smáhýsi eru hluti af hugmyndafræði 'Húsnæði fyrst' á vegum Velferðarsviðs og hugsuð til að hjálpa fólki sem hefur verið í heimilisleysi og hefur miklar þjónustufarfir. Hafa ber í huga að þó þessi hús séu tímabundin í staðsetningu sinni þá eru þau heimili fólks, ekki dvalarheimili eða lokuð stofnun, og þurfa að vera nálægt þeirri þjónustu og samfélagsinnviðum sem borgarþátttakendur þurfa að nýta. Ekki er auðvelt ná sátt um staðsetningu þeirra í íbúðabyggð eða blandaðri byggð, og því þarf að leita á staði sem eru í námunda við sömu innviði á öðrum skipulagssvæðum. Hér er um að ræða opið svæði, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimild til að koma fyrir slíkum búsetuúrræðum á slíku svæði. Þó ber að hafa í huga að þau eru víkjandi og hafa ekki áhrif á langtímanotkunarmöguleika svæðisins. Fulltrúar meirihlutans telja að nálægð við útivistarsvæði, almenningsamgöngur og samfélagsinnviði muni hafa jákvæð áhrif á þau sem þar munu koma til með að búa og vona að hverfið taki vel á móti þeim.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Mikilvægt er að taka á vanda húsnæðislauss fólks með raunhæfum og góðum lausnum. Borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokks leggja áherslu á að Laugardalurinn fái að vera í friði fyrir íbúðaáformum, hvort sem um er að ræða smáhýsi eða stórhýsi.

*Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Skipulagsstofnun hefur gert alvarlegar formgalla athugasemdir um að smáhýsi í Laugardal samrýmast ekki aðalskipulagi. Í bréfi stofnunarinnar til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur segir orðrétt: "Deiliskipulagsbreytingin er í ósamræmi við gildandi aðalskipulag varðandi heimild fyrir íbúðir á opnum svæðum og í borgargörðum. Aðalskipulagsbreyting um sérstakt búsetuúrræði (sbr. svar skipulagsfulltrúa við athugasemdum varðandi samræmi við aðalskipulag) var ekki auglýst áður en samhliða deiliskipulagsbreytingunni sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010."
Borgarfulltrúi Miðflokksins hefur frá upphafi ítrekað að þessi smáhýsa uppbygging utan skipulags gangi ekki upp samkvæmt lögum. Nú er komin staðfesting á þeim skoðunum. Smáhýsin í Gufunesi voru utan deiliskipulags um langa hríð allt þar til ákveðið var að leggja göngu- og hjólreiðastíga á svæðinu. Þá var þeim laumað inn á skipulag bakdyramegin. Sama á við nú varðandi smáhýsin í Laugardalnum eftir ábendingar Skipulagsstofnunar. Borgarstjóri og meirihlutinn rökstyðja ákvarðanir um smáhýsin svo að um tímabundna lausn sé að ræða. Það er rangt því steypa þurfti sökkla undir húsin í Gufunesi og skeyta þau við landið. Skilgreining á fasteign er eftirfarandi: "Fasteign merkir afmarkaðan hluta lands ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega er við landið skeytt." Hér er því ekki verið að tjalda til einnar nætur.*

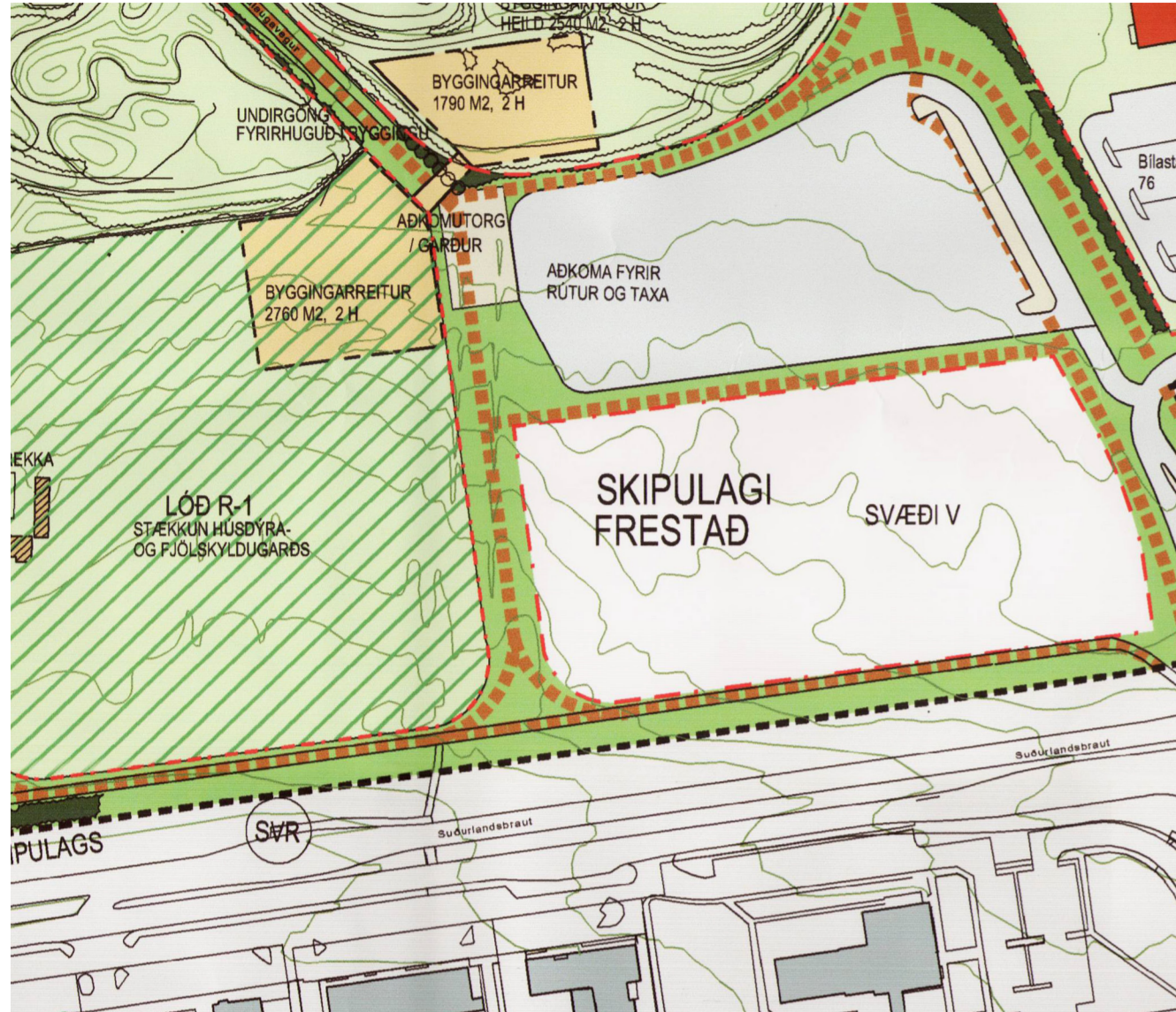
Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri og Haraldur Sigurðsson deildarstjóri aðalskipulags taka sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

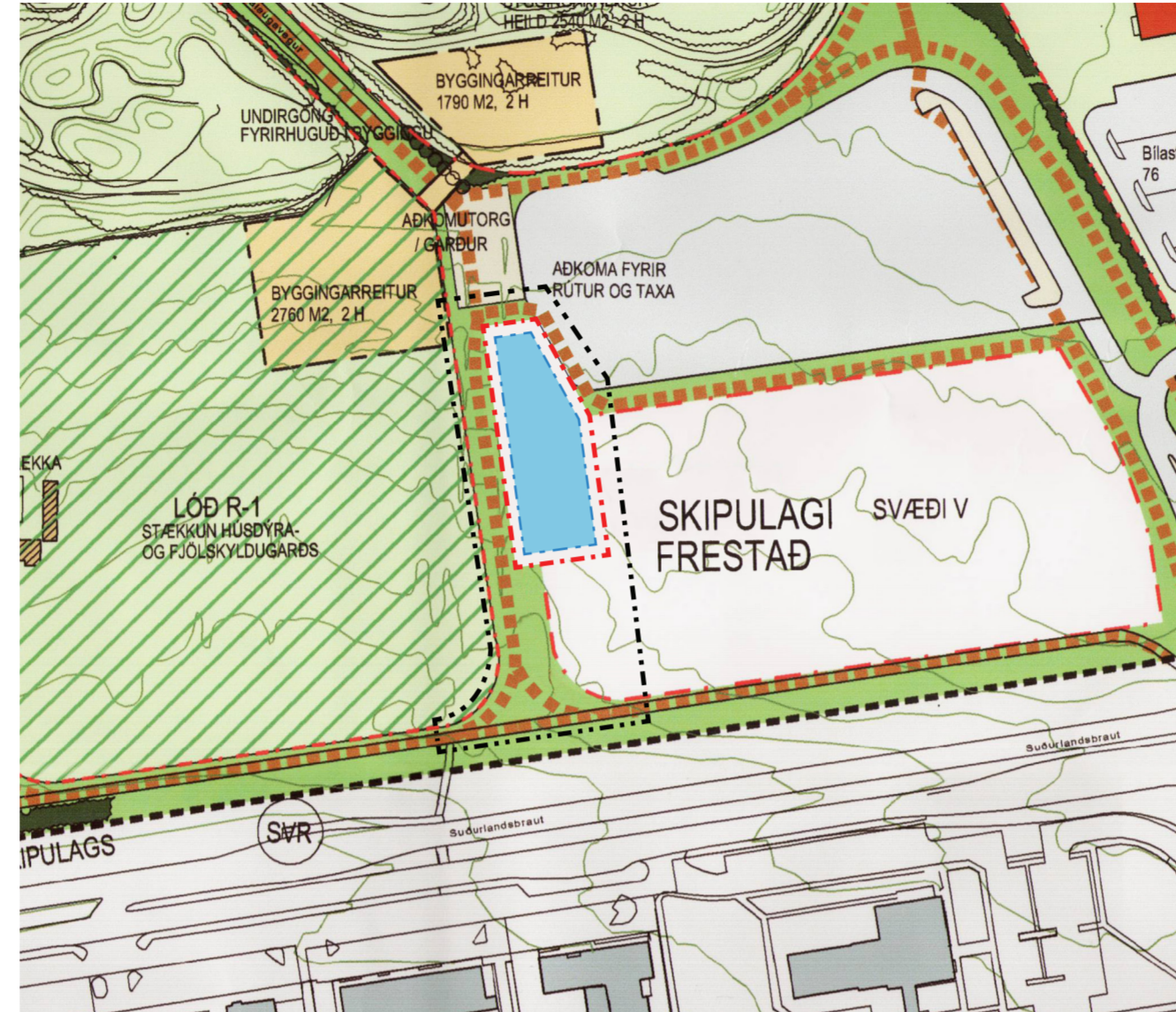
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. Trípólí arkitekta dags. 28. janúar 2020 og bréf Skipulagsstofnunar dags. 20. apríl 2021.

BREYTING Á DEILISKIPULAGINU „LAUGARDALUR - AUSTURHLUTI“ VEGNA NÝRRAR LÓÐAR FYRIR SMÁHÝSI



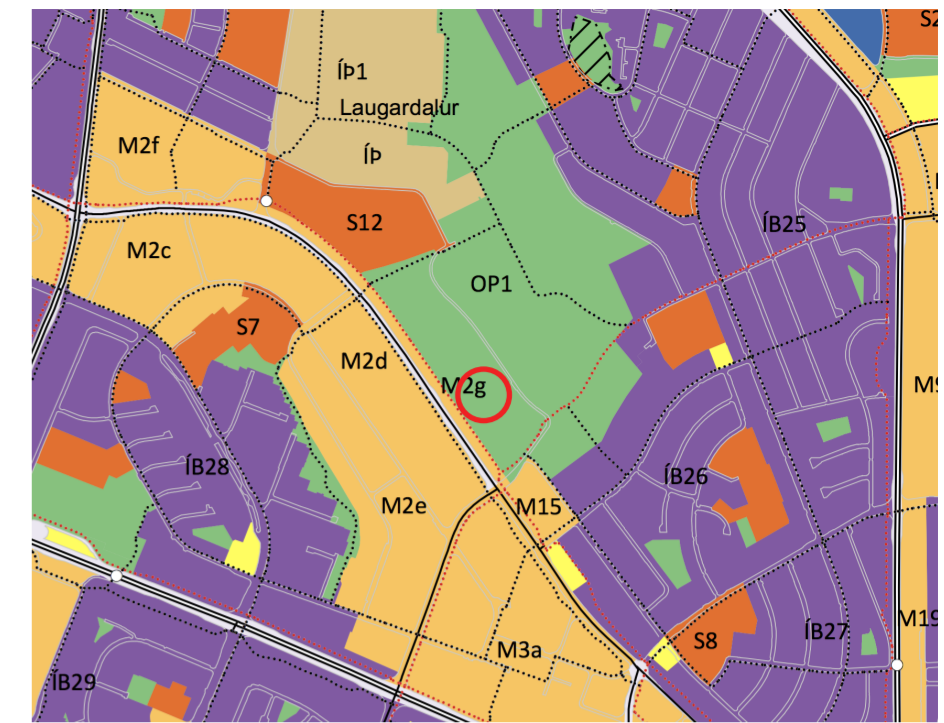
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000
samþykkt í borgarráði 13. janúar 2005.



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:2000



SKÝRINGARUPPDRATTUR 1:1000
tillaga að fyrirkomulagi húsa



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk nýrrar lóðar
- Byggingareitur
- Aðkoma akandi inn á lóð
- Smáhýsi
- Gróður
- Sorp
- Gönguleiðir

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Við deiliskipulagsbreytinguna verður til ný lóð. Hún er staðsett á opnu borgarlandi mitt á milli Suðurlandsbrautar og Engjavegar, að hluta til á og sunnan við núverandi malarbílaplan.

ADALSKIPULAG
Eitt af grunnmarkmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur (AR 2010-2030) er húsnæði fyrir alla. Í kaflanum *Borg fyrir fólk* kemur fram: „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsgæða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.“

Reiturinn er á svæði sem er merktur Opin svæði-Borgargarðar (OP1). Eftirfarandi kemur fram um borgargarða: „Sett er fram stefna um alla skilgreinda borgargarða innan þéttbýlis. Um þá gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis.“

Opið svæði-Borgargarðar merkt OP1. *Laugardalur* er skilgreint: „Laugardalur er einn af mikilvægustu borgargarðunum innan þéttbýlis. Fjölbreytt íþrótta- og afþreyingaraðstaða einkennir svæðið sem byggt hefur upp á þó nokkrum tíma. Megin stefnan í skipulagi dalsins er að halda áfram með uppbyggingu sambærilegrar útivistar og afþreyingaraðstöðu sem nú er að finna á svæðinu.“

Þó reiturinn sé skv. Aðalskipulagi skilgreindur sem borgargarður, þá er hér um ræða svæði innan deiliskipulags sem ekki hefur neina skilgreinda notkun og er að mestu innan svæðis sem er merkt „Skipulagi frestað“. Auk þess er ekki um að ræða hefðbundna varanlega búsetu á lóðinni, heldur tímabundið úrræði á meðan svæðið hefur ekki fengið formlega skilgreiningu eða hlutverk.

DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag *Laugardalur*, samþykkt í Borgarráði 7. maí 1991. Um er að ræða breytingu á síðast samþykktu deiliskipuagli fyrir svæðið *Laugardalur - Austurhluti*, samþykktu í Borgarráði 13. janúar 2005 og með auglýsingu um gildistöku breytingarinnar birta í B-deild Stjórnartíðinda 17. febrúar 2005. Í gildandi deiliskipulagi er svæðið annars vegar skilgreint sem gönguleið og hinsvegar svæði sem er ekki sérstaklega skilgreint, heldur er tekið fram að deiliskipulagi sé frestað þar (Svæði V). Svæðið er ekki á skilgreindri lóð.

NÚVERANDI STAÐA

Svæðið sem um ræðir er annars vegar malarbílaplan og hins vegar tún á borgarlandi sem er ekki í neinni formlegri notkun.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá nánar gildandi deiliskipulag *Laugardalur - Austurhluti*, samþykkt í Borgarráði 13. janúar 2005.

LÝSING DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar leitast eftir að koma fyrir smáhýsum á völdum stöðum í borginni sem búsetu-úrræði fyrir skjólstæðinga sína. Áætlað er að koma fyrir allt að fimm smáhýsum á nýrri lóð. Ekki er gert ráð fyrir að búseta sé varanleg notkun á lóðinni.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna. Stærð lóðar er 1850 m². Gert er ráð fyrir allt að fimm smáhýsum á lóðinni. Húsin eru allt að 35 m² að stærð en auk þess er heimilt að gera skyggni yfir inngöngum. Hámarkshæð húsa er 3,5m frá gólfkóta. Gólfkóti húsa verður í u.þ.b. sama plani og aðliggjandi umhverfi. Nýtingarhlutfall er 0,095.

Leitast skal við að staðsetja húsin með bili á milli þeirra, eða það sem hentar skjólstæðingum, svo hvert og eitt þeirra hafi möguleika á skjólsælu og og sólríku útisvæði. Sjá leiðbeinandi uppröðun á skýringaruppdraetti.

Sorpskýli verður sameiginlegt fyrir smáhýsi innan lóðar. Það skal vera aðgengilegt og snyrtilega frágengið.

Gera skal ráð fyrir trjám og gróðri við hönnun lóðarinnar. Frágangur verður snyrtilegur og hæfir íbúðarhúsnæði, með hellulögðum gangstígum og grasþökum. Æskilegt er að gróðursetja tré norðan megin við lóðina til að gefa skjól og mykja ásýnd.

Gera skal grein fyrir hljóðvist á svæðinu og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka sem hæfir íbúðarhúsnæði samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig fer yfir LAeq = 65 dB við húshliðar gildir hljóðvistarstaðallinn IST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Heimilt er að reisa hljóðvegg meðfram lóðarmörkum til að tryggja viðunandi hljóðvist ef þörf krefur.

Gert er ráð fyrir að lóð sé afmörkuð með girðingu eða gróðri.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi, hjólandi og akandi skal vera greitt inn á lóðina. Tengingar inn á lóðina skulu allar vera frá núverandi malarbílaplan sem er tengt Engjavegi.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni en tryggja skal aðkomu sorphirðu- og neyðarbíla.

Gönguleiðum samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hlíðrað lítillaga og fylgja lóðarmörkum nýju lóðarinnar.



LOFTMYND tekin 5/8/2019 (Borgarvefsjá) 1:1000

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__.

Breyting á deiliskipulaginu „Laugardalur - Austurhluti“

vegna nýrrar lóðar fyrir smáhýsi.

Mkv: 1:1000 / 1:2000 / 1:20000

Útgáfa dags: 28.01.2020

Blaðastærð: A2

Teiknað: GV

Útgáfa 1

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is

Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is

Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is



GILDANDI DEILISKIPULAG YFIRLITSMYND 1:20000
samþykkt í borgarráði 13. janúar 2005.

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. apríl 2021
Tilvísun: 202103105 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi austurhluta Laugardals, smáhýsi, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 22. mars 2021, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 3. júní 2020. Athugasemdir bárust á kynningartímanum og umsagnir bárust frá opinberum umsagnaraðilum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði þann 4. mars 2021 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 19. febrúar 2021.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að skilgreind er ný lóð, 1850 m² að stærð, þar sem gert er ráð fyrir fimm smáhýsum, 35 m² að stærð, sem búsetuúrræði fyrir skjólstæðinga Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2000, dags. 28. janúar 2020.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi formgalla:

Deiliskipulagsbreytingin er í ósamræmi við gildandi aðalskipulag varðandi heimild fyrir íbúðir á opnum svæðum og í borgargörðum. Aðalskipulagsbreyting um sértæk búsetuúrræði (sbr. svar skipulagsfulltrúa við athugasemdum varðandi samræmi við aðalskipulag) var ekki auglýst áður eða samhliða deiliskipulagsbreytingunni sbr. 2. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir