



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. janúar 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Gamla höfnin - Vesturbugt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar, Gömlu hafnarinnar. Í breytingunni felst fjölgun íbúða samkvæmt uppdr. Alark arkitekta ehf., dags. 8. júlí 2013 síðast breyttur 25. september 2015. Einnig er lagt fram erindisbréf Borgarstjóra vegna skipunar stýrihóps um verkefnið, dags. 15. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 14. október til og með 25. nóvember 2015. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ólafur Helgi Samúelsson f.h. íbúa að Bakkastíg 3, dags. 23. nóvember 2015, Markús Guðmundsson f.h. Húsfélagsins Mýrargötu 26, dags. 24. nóvember 2015, Erna Matthíasardóttir og Víðir Birgisson, dags. 24. nóvember 2015, Hjörtur Hjartar, dags. 25. nóvember 2015, Guðmundur Björnsson og Anna Sigurðardóttir, dags. 25. nóvember 2015, Sigríður Hanna Jóhannesdóttir, dags. 25. nóvember 2015, Brigitte Leonie Lúthersson-Patt og Pétur B. Lúthersson, dags. 25. nóvember 2015, Eypór Ólafsson og Anna Ragnarsdóttir, dags. 25. nóvember 2015, Íbúasamtök Vesturbæjar, dags. 25. nóvember 2015, Hilmar Skarphéðinsson, dags. 25. nóvember 2015 og Steingerður Ólafsdóttir og Ásgeir Brynjar Torfason, dags. 25. nóvember 2015. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa. dags. 4. janúar 2016.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 4. janúar 2016 með 4 atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinssonar og Sverris Bollasonar, fulltrúa Bjartrar framtíðar Magneu Guðmundsdóttur og fulltrúa Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísla Garðarssonar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Júlíus Vífill Ingvarsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir og fulltrúi framsóknar og flugvallarvina Sigurður Ingi Jónsson sitja hjá við afgreiðslu málsins. Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar Magnea Guðmundsdóttir, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson og áheyrnarfulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir bóka "Líkt og fram kemur í bæði skilmálum skipulagsins og athugasemdum er mikilvægt að ásýnd svæðisins, húsanna og rýmanna á milli sé hannað af miklum metnaði.

Meirihluti umhverfis- og skipulagsráðs vill í því ljósi beina þeim tilmælum til starfshóps um útboðsskilmála að mikilvægi góðrar hönnunar á öllu svæðinu séu gerð góð skil strax í forvalsgögnum. Óskað er eftir hugmyndum hönnuða að fyrirkomulagi lóða og hvernig húsinn mæti borgarrýminu. Æskilegt er að útfærsla svalaganga komi sem minnst niður á gæði íbúða með tilliti til birtuskilyrða og loftræstingar".

Vísað til borgarráðs.

Fylgiskjöl: uppdr. Alark arkitekta ehf., dags. 8. júlí 2013 síðast breyttur 25. september 2015, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa. dags. 4. janúar 2016.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Ann María Andreassen

Frá: Ólafur Helgi Samúelsson <olafs@simnet.is>
Sent: 23. nóvember 2015 15:02
Til: USK Skipulag
Afrit: Elín Ragnhildur Jónsdóttir
Efni: athugasemdir við breytt deildiskipulag Vesturbugt

Undirrituðum íbúa á Bakkastíg 3 barst á dögunum til athugasemda tillaga að breyttu skipulagi Vesturbugar.

Fyrir hönd okkar á Bakkastíg 3 geri ég alvarlegar athugasemdir við nýju tillöguna.

Eru fyrir þessu helst nokkrar ástæður:

- a) Með tillögunni er verið að rýra gæði fyrir fyrirhugaða íbúa og nánasta umhverfi en ekki verður komið auga á að tillagan sé að nokkru leyti til bóta. Gert er ráð fyrir breytingum á byggingunum sjálfum með svokölluðum svalagöngum. Þetta er hönnun sem mun augljóslega hafa áhrif á lífssgæði sem þarna munu búa og reyndar aðferð sem sést óvígða nema í fátækari hverfum borga.
- b) Við lýsum einnig áhyggjum yfir auknum fjölda íbúða sem ekki gæti dregið úr möguleikum á þróun húsnæðis eða nærumhverfis.
- c) Hætt er við minni fjölbreytni í samsetningu íbúa eða umhverfi þeirra.
- d) Einnig er gengið á autt svæði sem skipulagt er aftan við steinbæinn að Bakkastíg 9.

Við teljum í stuttu máli að tillagan stríði gegn hagsmunum hverfisins og íbúanna og sé til þess afallin að draga úr og hindra jákvæða framróun á þessu svæði. Framþróun sem í raun hefur verið að gerast síðsutu misseri á margan hátt.

fyrir hönd íbúa á Bakkastíg 3

Ólafur Samúelsson
040466 4609
S: 893 5344

Ann María Andreassen

Frá: Markús Guðmundsson <markus@unimaze.com>
Sent: 24. nóvember 2015 23:40
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir stjórnar húsfélagsins að Mýrargötu 26 við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Vesturbugt

Góðan dag, vinsamlegast staðfestið móttöku þessa tölvupósts.
Kv. Markús Guðmundsson

ATHUGASEMDIR VIÐ DEILISKIPULAG

Eftirfarandi eru athugasemdir stjórnar húsfélagsins að Mýrargötu 26 við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Vesturbugt, gömlu hafnarinnar, sem var auglýst skv. fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 30. september 2015. Í fjölbýlishúsinu eru 67 íbúðir og eru þessar athugasemdir byggðar á sameiginlegum óskum íbúa. Einstaka eigendur íbúða geta haft aðrar áherslur og hafa þeir verið hvattir til að senda sínar athugasemdir einnig.

1) Mótmælum fjölgun íbúða sökum umferðarvanda

Við mótmælum þeirri grundvallarbreytingu sem felst í fjölgun íbúða í deiliskipulaginu. Mikil þungaumferð m.a. vöruflutninga- og olíuflutningabifreiða út í Örfirisey er um Mýrargötuna og umverðarvandamál Mýrargötunnar er varðar tengingu við miðbæinn, hefur ekki verið leyst. Verulega aukin umferð er um svæðið á Granda. Breytt deiliskipulag myndi auka þennan vanda.

2) Mótmælum hlutfallslegri fækkun bílastæða

Með breyttu deiliskipulagi er íbúðum fjölgað úr 190 í 242 á reitum 03A, 03B og 04 án þess að byggingamagn í fermetrum fyrir bílastæði sé aukið á samsvarandi hátt. Sameining svæða 03A og 03B í eitt svæði 03 með fjölgun íbúða úr 81 í 110-116 íbúðir (ca. 40% fjölgun) kallar á samsvarandi stækkun byggingamagns fyrir bílastæði, en sameining bílakjallaranna og fækkun í einn ramp í stað tveggja dugar alls ekki til. Einnig virðist ekki hafa verið gert ráð fyrir nægum fjölda skammtímastæða við leikskóla fyrir aðstandendur leikskólabarna sem þurfa að keyra þau í og úr leikskólanum.

3) Mótmælum fluttri staðsetningu leikskólasvæðis

Flutningur útileikileiksvæðisins niður á lóð að Mýrargötu 26, sem í eldra deiliskipulagi er matjurtagarður, hlýtur að teljast mjög íþyngjandi breyting fyrir íbúa hússins, sérstaklega á neðri hæðum m.t.t. staðbundinnar viðveru á leiksvæði og hávaða sem slíku svæði fylgir.

4) Óskum endurmats á útfærslu hafnarsvæðisins

Við mótmælum útfærslu svæðisins hvað varðar útivist, opin og græn svæði og ásýnd hafnarsvæðisins. Nýtt hlutverk Granda sem menningarsvæðis og aukin ásókn ferðamanna á hafnarsvæðið síðastliðin tvö ár, kallar á endurmat á útfærslu hafnarsvæðisins með tilliti til fleiri opinna svæða, torga og frístundasvæða. Tillaga okkar er að hæð byggðar verði almennt lækkuð, einkum næst Hafnargötu og að torgasvæði verði stækkuð og þeim fjölgað.

Virðingarfyllt,
f.h húsfélagsins Mýrargötu 26
Markús Guðmundsson

Ann María Andreassen

Frá: Erna Matthíasdóttir <erna.matthiasdottir@gmail.com>
Sent: 24. nóvember 2015 20:11
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir og mótmæli vegna breytinga á deiliskipulagi við Gömlu höfnina - Vesturbugt

Berist til umhverfis – og skipulagsviðs/ skipulagsfulltrúa

Athugasemdir og mótmæli vegna breytinga á deiliskipulagi við Gömlu höfnina - Vesturbugt

Við undirrituð, Erna Matthíasdóttir og Víðir Birgisson, til húsa að Mýrargötu 26, 101 Reykjavík mótmælum hér með eindregið eftirfarandi atriðum er varða deiliskipulagið:

- Við erum á móti fjölgun íbúða úr 190 í 242, og þar með megin þankanum í breytingunni á deiliskipulaginu sem síðast var samþykkt 15.01.2014. Við mótmælum fjölgun íbúða á þessum reit 03 og 04 þar sem umferðavandamál Mýrargötunnar við miðbæinn hefur ekki verið leyst. Mikil þungaumferð er á Mýrargötunni og þar eru m.a. bæði vöruflutningar og stór hluti olíuflutninga úr Örfísey. Ekki er hægt að slengja 242 íbúðum sem ekki allar hafa bílastæði niður á þennan reit. Slíkt skipulag mun kalla á umferðaröngþveiti í mörg ár og rýra verðgildi annarra bygginga í nágrenninu. Ennfremur bendum við á að með því að hafa byggingarreitinn svona nálægt höfninni í stað þess að halda beinni Rastargötunni er bæði verið að taka allt opið svæði í burtu og greinilega ekki gert neins staðar ráð fyrir bílastæðum eða reiðhjóla-stæðum ofanjarðar fyrir allt hverfið. Hvort sem mönnum líkar það betur eða verr þá er einkabíllinn ennþá hluti af daglegu lífi fólks. Í bílageymslum nýja skipulagsins er aðeins gert ráð fyrir einum bíl á íbúð og jafnvel minna og með einhverri atvinnustarfsemi í hluta húsanna eru engin bílastæði hvorki fyrir starfsfólk né viðskiptavinum.
- Við mótmælum og undrumst það skipulag að hæstu húsin eru teiknuð fremst og langtum fram en núverandi byggingarlína og þau lægstu aftast og í miðjunni og þar með öllu útsýni svipt nema inn í næsta hús fyrir allt sem er fyrir aftan og til hliðar. Við leggjum eindregið til að röðun húsanna verði breytt og þau hærri færð upp að Mýrargötunni og lægstu húsin, þ.e. tveggja til þriggja hæða verði næst sjónum eða Hafnargötunni eins og sú gata heitir á teikningunum.
- Við mótmælum því að ekki sé skýr framsetning á skipulagstillögunni þar sem fram kemur að hæstu húsin verði 22,38 m. á hæð. Venjulegt fólk á ekki að þurfa sérfræði aðstoð til að finna þessar tölur á teikningum breytingartillögunnar.
- Við mótmælum auk þess hversu lítill hluti af þessu svæði er nýttur undir græn og opin svæði. Það þarf að minnka byggingarmagnið og stækka opnu svæðin. Það er aukin ásókn af ferðamönnum frá

miðbænum og út á Granda og ekki heppilegt að ferðamenn þurfi að ganga í gegn um öll sundin sem skipulögð eru á reitum 03 og 04.

Við berum fulla virðingu fyrir þéttingu byggðar, en teljum þessa ráðstöfum í núverandi mynd ekki góða fyrir ímynd Reykjavíkur, hvorki arðbæra miðað við umhverfi sitt eða íbúum í nágrenninu til gagns eða ánægju. Við vonum að Reykjavíkurborg beri gæfu til þess að breyta skipulaginu til hins betra og sýni með því að hlustað sé á raddir borgaranna.

Virðingarfyllst,

Erna Matthíasdóttir (120360-3619)

Víðir Birgisson (030864 -2639)

Ann María Andreassen

Frá: Hjörtur Hjartar <hhjartar@simnet.is>
Sent: 25. nóvember 2015 14:37
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi í Vesturbugt.

Til: Reykjavíkurborgar vegna skipulagsmála.

Frá: Hirti Hjartar, Mýrargötu 26, íbúð 405.

Málefni: Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi með tilvísun í neðangreindrar auglýsingar:

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eru hér með auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.

„Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 30. september 2015 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugar, Gömlu hafnarinnar. Í breytingunni felst m.a. að íbúðir eru minnkaðar og þeim fjölgað, byggingarmagn er óbreytt sem og hámarkshæð húsa á reit 03 og 04. Staðsetning sorpgáma breytist, leyfðir verða litlir svalagangar og heimilaður verður leikskóli á 1. og 2. hæð. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Tillagan liggur frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15, frá 14. október til 25. nóvember

2015. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila skriflega, til umhverfis – og skipulagsviðs, b.t. skipulagsfulltrúa, eða á netfangið skipulag@reykjavik.is <<mailto:skipulag@reykjavik.is>>, eigi síðar en 25. nóvember 2015. Vinsamlegast notið uppgafið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.“

Ég vil koma eftirfarandi athugasemdum og mótmælum á framfæri:

1. Ég er á móti fjölgun íbúða úr 190 í 242, og þar með megin þankanum í breytingunni á deiliskipulaginu sem síðast var samþykkt 15.01.2014. Ég mótmæli því fjölgun íbúða á þessum reit 03 og 04 þar sem umferðavandamál Mýrargötunnar við miðbæinn hefur ekki verið leist. Mikil þungaumferð er á Mýrargötunni og þar ferðast bæði vöruflutningar og stór hluti olíuflutninga úr Örfirsey. Þess vegna er ekki hægt að slengja 242 íbúðum sem ekki allar hafa bílastæði niður á þennan reit. Slíkt skipulag mun kalla á umferðaröngveiti í mörg ár og rýra verðgildi annarra bygginga í nágrenninu.
2. Ég mótmæli útfærslu á byggingarmagni þar sem hæstu húsin eru næst sjónum við Hafnargötu og skyggja á allt sem fyrir ofan er. Endurskoða verður umferðaskipulag t.d. við leikskólann, þar sem foreldrar þurfa að nota Rastargötu til að koma börnum sínum í leikskóla. Á sama stað er niðurkeyrslu rampur fyrir allar byggingarnar á svæðinu. Það verður að vera hægt að aka á fleiri stöðum niður í bílakjallarann.
3. Ég mótmæli harðlega að ekki sé skýr framsetning á skipulagstillögunni þar sem fram kemur að hæstu húsin verði 22,38 metra á hæð frá núllpunkti. Venjulegt fólk á ekki að þurfa sérfræði aðstoð til að finna þessar tölur á teikningum breytingartillögunnar. Þessi útfærsla innan byggingarmagnsins er ekki til þess fallin að skapa ánægju væntanlegra íbúa.
4. Ég mótmæli því hvað lítil hluti af þessu svæði er nýttur undir græn og opin svæði. Það þarf að minnka byggingarmagnið og stækka opnu svæðin. Það er aukin ásókn af ferðamönnum og borgarbúum frá miðbænum og út á Granda og ekki heppilegt að ferðamenn þurfi að ganga í gegn um öll sundin sem skipulögð eru á reitum 03 og 04. Aðgengi að Grandasvæðinu er stórlega raskað með svo miklu byggingarmagni á þessu svæði.
5. Það er gert ráð fyrir 100 skemmtiferðaskipum á næsta ári og ferðamenn sækja í miðborgina, en ekki til að ganga með steinveggjum þar sem ekki er neitt pláss til að njóta. Flutningur olíubirgðastöðvar úr Örfirsey er fyrirhugaður en mun taka mörg ár. Þar til því verkefni er lokið er ekki skynsamlegt að hefja byggingarframkvæmdir á ofangreindu svæði.

6. Ég ber fulla virðingu fyrir þéttingu byggðar, en tel þessa ráðstöfum hvorki hagkvæma miðað við umhverfi sitt eða íbúum í nágreninu til gagns eða ánægju.
7. Ég óska þess að skipulagsyfirvöld geri viðeigandi breytingar til að koma til móts við ofangreind sjónarmið.

Með kveðju,

Hjörtur Hjartar

Mýrargötu 26, íbúð 405

101 Reykjavík

Ann María Andreassen

Frá: Guðmundur Björnsson <gummibjoss53@gmail.com>
Sent: 25. nóvember 2015 14:51
Til: USK Skipulag
Efni: Breytt deiliskipulag Vesturbúgar sem auglýst var 30. september s.l.

Þess er óskað að hornhýsi sem snýr í norðaustur samkvæmt gildandi deiliskipulagi (og gert er ráð fyrir að verði 5 hæðir) verði lækkað. Um er að ræða afar lítið byggingarmagn sem þó er til þess fallið að draga umtalsvert úr útsýni til hafnarinnar frá eystri og norðurhlið Mýrargötu 26 og úr þeim húsum sem standa sunnan Mýrargötu. Í ljósi þessa og að í tillögu að breyttu deiliskipulagi hefur verið fallið frá því að hafa barnaheimili þarna er vandséð hvaða rök standa til þess að halda umræddri 5. hæð til streitu á þessum eina stað (önnur hús voru lækkuð skv. samþykktu deiliskipulagi) í byggðarkjarna sem almennt er gert ráð fyrir að byggingar verði 3. 4. hæðir.

Kveðja, Guðmundur Björnsson og Anna Sigurðardóttir, íbúar Mýrargötu 26.

Ann María Andreassen

Frá: USK Skipulag
Efni: FS: Athugasemd vegna Vesturbugtar.

- >
- >
- > Heil og sæl.
- > Við mótmælum fyrirhuguðum breytingatillögum á Vesturbugt, og biðlum til nefndarinnar að vera jafn staðföst og NY gegnum ártugina með Centralpark. Gerið ekki sömu mistök og við Skúlagötuna, þar sem húsin eru bæði ljót öll og alltof há og þar ríkir eilíft kuldabelti og rok.
- > Hverjir njóta þessa svæðis ef af breytingum og fyrra deiliskipulagi verður? Örfáar manneskjum og nokkrir millar sem dvelja hipsum haps hér á landi í íbúðum sínum.
- > Ef eitthvað er þyrfti að stækka svæðið og sleppa allri byggð, og hafa það fyrir almenning með leiktækjum og aðstöðu til að sitja og njóta hafnarinnar.
- >
- > Með góðum óskum og kveðjum,
- >

Sigríður Hanna Jóhannesdóttir kt 281154-7299, eigandi íbúðar 205 á Mýrargötu 26.

- >
- >
- > Sent from my iPhone
- > _____
- > Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>
- >
- > Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Ann María Andreassen

Frá: Pétur B. Lúthersson <pbl@pbldesign.com>
Sent: 25. nóvember 2015 19:37
Til: USK Skipulag
Afrit: pbl@pbldesign.com; bl.patt@talnet.isl
Efni: Deiliskipulag við Mýrargötu

Til Skipulags Reykjavíkurborgar

Við undirrituð sem eignuðumst íbúð nr. 406 í húsinu nr. 26 við Mýrargötu í Reyjavík fyrr á þessu ári, óskum eftir að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

Það er fyrst og fremst vegna tillögu um breytingar á skipulagi á reitunum 03A, 03B og 04 við Mýrargötu sem gengur út á fjölga íbúðum úr 190 í 242.

Við viljum mótmæla þessu sterklega. Einkum er það vegna þess að á svæðinu verður augljóslega mjög erfitt að fá bílastæði, en sá vandi er nú þegar ærinn. Með fjölgun íbúðanna verður enn aukið á þennan vanda. Umferðarþungi er nú orðinn mjög mikill um Mýrargötu og Rastargötu. Þessi mikla umferð eykur á mengun í lofti og ennfrmur hávaðamengun.

Með bestu kveðjum

Brigitte Leonie Lúthersson-Patt Kt.191140-6999, Mýrargötu 26, íbúð 406
Pétur B. Lúthersson, kt.020936-7119, Mýrargötu 26, íbúð 404



Ann María Andreassen

Frá: Eyþór <eythor@eolafsson.is>
Sent: 25. nóvember 2015 23:44
Til: USK Skipulag
Efni: vegna skipulagsbreitinga og eldra skipulags á Vesturbugt í Reykjavík.

Ágæta skipulagsnefnd.

Undirritaðir eigendur íbúðar í húsinu að Mýrargötu 26 í Reykjavík sem er innan Vesturbugtarreitsins hafnar alfarið nýju skipulagi með fjölgun íbúða á reitnum austan hússins við Mýrargötu 26.

Það eru fjöldi athugasemda við þetta nýja og reyndar eldra skipulagið einnig. Þessar tillögur voru allar unnar áður en flutt var í húsið við Mýrargötu og hafa við nánari skoðun með fagmönnum sýnt allt aðra mynd af svæðinu en teikningarnar sýna í fyrstu. Það er nú þegar mikill skortur á bílastæðum og að ætla að svipta reitinn öllu útivistarsvæði er alls ótækt og til viðbótar að meira en tvöfalda íbúðafjölda á þessu litla svæði. Þetta er allsendis óásættanlegt

og úr öllu samræmi við umhverfisvænt og fjölskylduvænt skipulag.

Með þessum gríðarlega háu byggingum norðanmegin á byggingarreitnum er verið að svipta alla íbúa austur og norðurhliðar

Mýrargötu 26 útsýni yfir höfnina og hafnarsvæðið.

Þetta skipulag er enn einn steininn í borgarmúrana sem verið er að reisa í kringum Reykjavíkurborg og þar með svipta

alla nema þá sem í þeim húsum búa útsýni yfir hafið og umhverfi borgarinnar.

Ég vona að tekið verði tillit til beiðni íbúðareigenda í hverfinu og heildarskipulagið verði endurskoðað í samvinnu við þá.

Virðingarfyllt

Eyþór Ólafsson
Anna Ragnarsdóttir
Mýrargötu 26
101 Reykjavík.

Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugt (Gamla höfnin)

Athugasemdir Íbúasamtaka Vesturbæjar við breytingar á deiliskipulagi nefnt Gamla höfnin - Vesturbugt

Við hjá Íbúasamtökum Vesturbæjar fögnum því að deiliskipulaginu sem kynnt var árið 2013 var breytt í kjölfar athugasemda með því að lækka hluta bygginganna og breikkað svæðið á milli þeirra. Við hörmum þó að þær breytingar hafi aldrei verið kynntar og deiliskipulag samþykkt með umfangsmiklum breytingum án endurkynningar.

Við höfum síðan ýmsar athugasemdir fram að færa við nýjstu tillögurnar.

Sértækar athugasemdir:

Við gerum eftirfarandi athugasemdir við breytingartillögurnar:

- Með því að leyfa svalaganga í hluta bygginganna minnka gæði íbúa. Með svalagöngum er gengið á friðhelgi einkalífsins þar sem nágrannar og gestir ganga framhjá gluggum. Einnig koma heilsbrigðissjónarmið hér inni því fólk opnar síður gluggana. Hvert er notagildi gluggans ef ekki er hægt að opna eða draga frá? Síðan er birtumagnið mun minna út af breiðum svölum sem varpa miklum skugga. Víða í Evrópu hefur verið algjörlega farið frá því að leyfa svalaganga í byggingarreglugerðum og lögum og ekki að ástæðulausu. Var því þessi grein í gildandi skipulagi sem bannar þá mjög skynsamleg af þeim sem hana rituðu og má alls ekki fella hana niður.
- Minnkun stærða samfara fjölgun íbúða úr 124 í 170, með svarlagangaaðferðinni koma niður á gæðum þeirra sem er óásættanlegt. Ef notaðar eru aðrar aðferðir sem byggingarfulltrúi veitir undanþágu fyrir þá er hugsanlegt að fjölga íbúðum, en ekki með svalargöngum.
- Við erum mótfallin því að leyft verði að stækka byggingarhlutfall efstu hæðanna í 40-80 % í stað 40-60% af efstu hæðunum vegna þess að þær munu þannig skyggja meira á útsýni úr húsunum sem standa ofar í brekkum Vesturbæjar og þar með er verið að auka skerðingu gæða í núverandi byggð.
- Það er ekki útskýrt af hverju er verið að breyta stærðum reitanna. Þar sem verið er að breyta stærðum reitann á að kynna deiliskipulagið í heild með öllum reitum þar sem tillagan innifelur í sér breytingu á reitunum sem ekki eru kynntir. Það er breyting að breyta stærð lóðar reits og nauðsynlegt að vita um ástæðu og afleiðingar.
- Það vekur athygli að skúrar virðast ekki teknir með í skipulaginu á reit 0.5. Nauðsynlegt að taka tillit til allrar þjónustu og möguleika á svæðinu frá byrjun.
- Það er til bóta að ekki er lengur gert ráð fyrir að leikskóli verði staðsettur á þaki byggingar, en á móti kemur að í núverandi tillögum er almenningsrými minnkað til að koma leikskóla fyrir.

Almennar athugasemdir:

Almennt teljum við til mikilla бага að skipulagið er ekki gert í nægilegum tengslum við nærliggjandi umhverfi svæðisins og þá sérstaklega þann hluta gamla Vesturbæjarins sem að því liggur. Hið nýja skipulag bætir ekki við eða styrkir innviði þess gamalgróna hverfis, sem nú þegar er undir miklu álagi, t.d. vegna aukinnar ferðamennsku.

Það sárvantar félagslega aðstöðu, leikvelli og íþróttaaðstöðu í hverfið og nýja skipulagið eykur íbúafjölda en færir hverfinu ekki neina af þeirri þjónustu sem það vanhagar um.

Að auki teljum við að skipulagið þrengi að starfsemi fyrirtækja við höfnina og hætta er á að það leiði á endanum til þess að hafnarvæðið missi hlutverk og aðdráttarafli sem alvöru höfn, með tilheyrandi starfsemi, en verði þess í stað dauf eftirmynd af alvöru höfn.

Þá teljum við einsýnt að erfitt verði að tryggja fjölbreytni í hönnun bygginga, þar sem útlit er fyrir að fáir aðilar komi að henni.

Í b ú a s a m t ö k V e s t u r b æ j a r

Tillögur:

Að gefnum ofangreindum athugasemdum þá er ljóst að við hefðum viljað sjá:

- Smágerðari og sveigjanlegri byggð og meira brotna upp.
- Betri tengingu við Brunnstíg og sögulegt gatnakerfi ofan Mýrargötu eins og lofað hafði verið.
- Fjölbreyttari útivistarsvæði sem nýtast hverfinu sem og aðliggjandi íbúabyggð, hafnarstarfseminni og miðborginni.
- Meiri þjónustu þannig að þunginn í sókn eftir ýmis konar þjónustu lendi ekki á gamla Vesturbænum.
- Að nýlegri greiningar, s.s. hverfisskipulag, hefðu verið hafðar til hliðsjónar við skipulagningu hinnar nýju byggðar.
- Meira mið tekið af fyrirliggjandi menningarverðmætum í formi bygginga og skipulags.
- Uppbyggingu í smærri áföngum.
- Að leitað hefði verið eftir að skipuleggja blandaða byggð þar sem hafsækin starfsemi hefði fengið að vera í forsæti.

Virðingarfyllst,

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar:



Birgir Þróstur Jóhannsson, formaður
Ásta Olga Magnúsdóttir, ritari og varaformaður
Charlotte Bøving, gjaldkeri
Ásta Krístrún Ólafsdóttir
Gunnar Haraldsson
Gísli Þór Sigurþórsson

Í b ú a s a m t ö k V e s t u r b æ j a r

Við látum hér athugasemdalista sem að var sendur inn haustið 2013 einnig fylgja með en flestir þeir vankantar á skipulaginu sem við lýstum þá eiga því miður ennþá við:

1. Byggingarmagn og þétting byggðar:
 - i. Of hátt nýtingarhlutfall (5)
 - ii. Byggð er nú þegar mjög þétt á svæðinu og víða má þrengja og nýta byggð annars staðar í hverfinu
 - iii. Þessi mikli þéttleiki á þessum stað myndar skil milli nýja hverfisins og þess sem fyrir er og slítur Vesturbæinn frá sjónum
2. Byggðamynstur:
 - i. Fyrirhugaðar byggingar eru of háar. 18m norðanmegin og 14m sunnanmegin.
 - ii. Skuggavarp er mikið alls staðar og öll sjávarsíðan í sífelldum skugga.
 - iii. Skorið á tengsl gamla Vesturbæjarins við höfnina – Veggur myndast milli hafs og hverfisins
 - iv. Ekki í tengslum við lágreista og fjölbreytta byggð í gamla Vesturbænum
 - v. Hæðir húsanna er ekki í mannlegum mælikvarða
 - vi. Fjöldi íbúða sem eru langar og djúpar án útsýnis og án birtu
 - vii. Byggðin er ósjálfbær því hún getur lítið sem ekkert þróast og er alveg óafturkræf
3. Byggingarstíll og gæði:
 - viii. Lítil sveigjanleiki og týpan mjög stíf
 - ix. Mjög stórar einingar á einum samfelldum grunni (bílakjallara) kallar á einn verkkaupa. Fáir verkkaupar þýðir einsleitni. Þvert á yfirlýsingar borgaryfirvalda mun þetta skipulag krefjast heildarhönnunar sem þýðir að ótrúlegt er að þarna náist fram fjölbreytni
 - x. Týpan er ó-miðbæjarleg og hefur víða verið notuð erlendis í hverfum sem liggja utan miðborga
 - xi. Hið samfellda 18m háa norðurhlíð sem snýr að höfninni verður óaðlaðandi
4. Menning og starfsemi:
 - i. Lítil sem engin tengsl við sögu og menningu svæðisins
 - ii. Tenging við sjóinn og framtíðarsýn hugmyndarinnar "Borgin við Sundin" fyrir íbúa og starfandi á svæðinu er vanhugsuð
 - iii. Umfjöllun um blandaða byggð er illa ígrunduð (hvernig þjónusta og verslun mun gæða þetta svæði lífi eða hvers konar lífi?)
 - iv. Skipulagið er ekki unnið í tengslum við greiningu á nærliggjandi hverfi og þróun þess
 - v. Ekki eru veitt svör varðandi þarfir á svæðinu
 - vi. Auka álag sett á alla innviði hverfisins án þess að bjóða eitthvað í staðinn.
5. Framtíðarsýn og vinnubrögð.
 - vii. Um er að ræða yfirlýsta tilraunastarfsemi í skipulagi á þessu svæði sem er mjög viðkvæmt, merkilegt og vandmeðfarið enda tengist það sögu og þróun borgarinnar sterkum böndum
 - viii. Viðkvæmt svæði og skipulagið er óafturkræft (fjöldi dæma um að svona hefur ekki virkað, s.s. Bryggjuhverfið, Skuggahverfi, Norðurbakki í Hafnarfirði, o.s.frv.)
 - ix. Deiliskipulagstillögur fóru hvorki í samkeppni né útboð
 - x. Vankantar á samráði við íbúa.
 - xi. Deiliskipulag Vesturbugtar og Nýlendugötureits vinna ekki saman og er ósamræmi þeirra á milli. Sem dæmi má nefna að götur eru víða ekki í framhaldi hvor af annari.
 - xii. Góðir hlutir gerast hægt og rétt að staldra við frekar en að skapa óafturkræf mistök

Við leggjum til eftirfarandi:

- Gerð verði ný deiliskipulagstillaga af svæðinu og þá helst með því að efna til nýrrar hönnunarsamkeppni
- Byggðin verði smágerð og mikið brotin upp
- Að götulínum gamla vesturbæjarins (Brunnstígs, Bakkastígs) verði haldið og þessar gömlu götur tengdar við hafið.
- Að á svæðinu séu fjölbreytt útivistarsvæði sem nýtist öllu hverfinu og miðborginni.
- Að svæði bjóði líka upp á þjónustu við íbúa í Vesturbænum þannig að það sæki ekki allt í gamla hverfið.
- Að lítið sé til hags og þarfa íbúa hverfisins þegar ný byggð er skipulögð
- Að haft sé samráð við íbúa við hönnun í hverfinu og réttur þeirra viðurkenndur
- Tekið sé mið af menningarverðmætum í formi bygginga og skipulags
- Að svæðið geti byggst upp í áföngum
- Að leitað sé við að skipuleggja blandaða byggð með hafnsækinni starfsemi

Frá: hilmarsk@simnet.is
Sent: 25. nóvember 2015 22:10
Til: USK Skipulag
Efni: NÝ ÚTGÁFA: Athugasemdir við deiliskipulag Vesturbugar

Hér er ný/lagfærð útgáfa af athugasemdum mínum sem ég sendi inn fyrir í kvöld. Vinsamlegast látið eftirfarandi útgáfu gilda og hendið hinni.

Athugasemdir við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Vesturbugar, gömlu hafnarinnar, sem var auglýst skv. fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 30. september 2015.

Ég set fram eftirfarandi tillögu sem felur í sér raunhæfa málamiðlun, sem myndi koma verulega til móts við okkur íbúanna hér á Mýrargötu 26, og sem ætti að vera mjög ásættanleg fyrir skipulagsyfirvöld. En fyrst og fremst óska ég þó eftir því að leikskólanum og útileiksvæðinu verði fundinn nýr staður, fjær Mýrargötu 26. Ef ekki verður fallist á það, þá væri eftirfarandi tillaga sanngjörn málamiðlun.

Á norðvestur-horni bygginganna á 3A reitnum (sem er næst Mýrargötu 26) hefur verið gert ráð fyrir mestri hæð á reitnum, þ.e. upp í fimm hæðir. Þar átti að vera leikskóli, og útileiksvæði fyrir hann átti að vera þar við hliðina, beint fyrir utan leikskólann, á þaki fyrir ofan 4. hæð. Þessi hækkun um eina hæð á þessu horni var því mjög hentug, þ.e. börnin hefðu getað gengið beint út á leiksvæðið.

Nú hefur leikskólinn verið færður niður á 1. og 2. hæð og útileiksvæðið sett nánast upp að Mýrargötu 26. **Hækkunin á horninu upp í fimm hæðir hefur þar með misst mjög mikilvægi sitt.**

Flutningur útileiksvæðisins upp að Mýrargötu 26 hlýtur að teljast mjög íþyngjandi breyting fyrir íbúa hússins m.t.t. truflana og hávaða sem slíku svæði fylgir.

Hið fimm hæða háa norðvestur-horn bygginganna á 3A reitnum er mörgum íbúum á Mýrargötu 26 mikill þyrnir í augum, þar sem það ýmist tekur frá þeim mikilvæga þætti í útsýninu eða sker í sundur heildarmyndina sem ella byðist, t.d. af hafnarsvæðinu. Þetta gildir bæði um einstakar íbúðir og þá útsýnispalla sem eru ætlaðir öllum íbúum á Mýrargötu 26.

Ég legg til þá málamiðlun að norðvestur-hornið á 3A reitnum verði lækkað í fjórar hæðir. Hér er um mjög óverulega minnkun á byggingarmagni að ræða, en sem skiptir verulegu máli fyrir íbúa á Mýrargötu 26, og gerir þær breytingar ásættanlegri í heild, sem gert er ráð fyrir í umræddri tillögu, sbr. flutning útileikskólasvæðisins.

Virðingarfyllst
Hilmar Skarphéðinsson
Mýrargötu 26

Ann María Andreassen

Frá: Asgeir Brynjar Torfason <asgeir.torfason@gmail.com>
Sent: 25. nóvember 2015 23:59
Til: USK Skipulag
Afrit: Steingerður Ólafsdóttir
Efni: athugasemd við deiliskipulagsbreytingu Vesturbugt

Undirrituð eigendur og íbúar íbúðar 505 á norðausturhorni Mýrargötu 26, 101 Reykjavík gera eftirfarandi athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu, sem hefði mátt kynna betur fyrir okkur í húsinu við hliðina á svæðinu sem verið er að breyta.

Við kynntum okkur fyrirbyggjandi gögn þegar við keyptum íbúðina í apríl í ár, og sáum þá að byggja mátti allt að 17,5 metra hátt hús á reitnum en nú lítur út fyrir að hæð þess sem fyrirhugað er að byggja sé yfir 22 metrar miðað við upplýsingar sem við fáum frá arkitekt og aðilum í hússtjórn. Það er merkileg aðferð við að kynna hæðir á framlögðum opinberum gögnum og bera með sér að verið sé að reyna að villa um fyrir venjlegu fólki. Á breytingartillögunni er núna sýnd sniðmynd með málsetninginu 14 metrar, af öllum þessum misvísandi tölum er nánast ómögulegt að átta sig á þeirri einföldu staðreynd hve há húsin eiga að verða.

Þar að auki þykir okkur furðuleg skipulagshugmynd, hvort sem varðar íbúa í væntanlegu húsi eða nágretta, að hafa hæsta hluta hússins næst höfninni og þannig takmarka útsýni sem flestra. Auðveld og lítil hönnunarbreyting er að hafa hæsta hluta hússins næst Mýrargötu og þar með geta mun fleiri íbúar notið útsýnis yfir höfnina, Hörpuna og Esjuna. Á það við um bæði íbúa í hinum 68 íbúðum Mýrargötu 26 sem hafa sameiginlegar svalir sem og í væntanlegum íbúðum óbyggðra húsa.

Við erum mjög hlynnt þéttingu byggðar og þykir ásættanlegt að opnum bilastæðum sé fækkað á svæðinu ef samhliða verður komið upp gjaldskyldum stæðum og íbúakortum, jafnframt þannig að gestir geti fengi stæði og rafmangsbílar hleðslu. Hins vegar er mikilvægt að taka tillit til þess að skapa næg opin svæði fyrir bæði íbúa og alla hina fjölmörgu ferðamenn sem stöðugt eru á ferli um þetta svæði. Á þeim fáu mánuðum sem við höfum búið hér hefur ávallt mátt sjá nokkra einstaklinga upp í nokkra tugi einstaklinga á svæðinu hjá bátshræinu við Daníelsslipp þar sem einnig var einhverskonar leiksvæði.

Því er mikilvægt að leiksvæðið sem fært hefur verið af þaki niður á jörðina verði aðgengilegt öðrum börnum utan opnunartíma. Einnig væri vert að huga að því að göngufært væri í gegnum portin á hinum nýju byggingarreitum svo ferðamenn og aðrið á leið frá Kaffi slipp yfir í Valdísi geti bæði gengið gegnum byggingarreitinn en ekki bara framhjá.

Þá er vert að huga að því að breyta Mýrargötu til að hægja á umferð og gefa færi á því að stöðva bíla í götukanti sérstaklega ef að byggj á leikskóla á reitum breytingartillögunnar.

Mikilvægustu mótmæli okkar snúa að því að á norðurhorni reits 3, sem er eini hluti hins fyrirhugaða byggingarmagns þar sem gert er ráð fyrir fimm hæða húsi og veldur það mestri eyðileggingu á útsýni fjölmargra nágretta til þess að skapa einni eða tveimur íbúðum aðgang að útsýni bæði út á Faxaflóan og yfir höfnina. Þar eru gæði fleirri núverandi eigenda skert til að færa væntanlega einum væntanlegum eiganda meira útsýni á kostnað minnkaðs útsýnis okkar hinna. Þar sem loftrýmið og útsýnið er almannarými er óþarfi af borginni að deila því svona óréttlátlega.

Ekki er hægt að sjá af fyrirbyggjandi teikningum hvar svokölluð hús merkt F eru staðsett og er það mjög bagalegt að gögn í kynningu séu gerð svo torlæs og takmörkuð að nánast ómögulegt er að átta sig á því hverju er verið að breyta.

Það að auka byggingarmagn á efstu hæð úr 40-60 í 60-80% er einnig mjög alvarleg breyting og íþygnjandi fyrir okkur nágretta þar sem það mun auka skerðingu útsýnis mikið frá fyrra samþykka deiliskipulagi.

Með bestu kveðju
Steingerður Ólafsdóttir og
Ásgeir Brynjar Torfason

Mýrargötu 26
101 Reykjavík
8959595



**Varðar: Gamla höfnin - Vesturbugt ; breyting á deiliskipulagi
Innsendar athugasemdir vegna deiliskipulagsbreytingar**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi Vesturbugtar, Gömlu hafnarinnar. Í breytingunni felst fjölgun íbúða samkvæmt uppdr. Alark arkitekta ehf., dags. 08.júlí 2013 síðast breyttur 25.september 2015. Einnig er lagt fram erindisbréf Borgarstjóra vegna skipunar stýrihóps um verkefnið dags. 15.júní 2015.

Tillagan var auglýst frá 14. október til og með 25. nóvember 2015.

Auk auglýsingar var bréf sent út á eftirfarandi aðila:

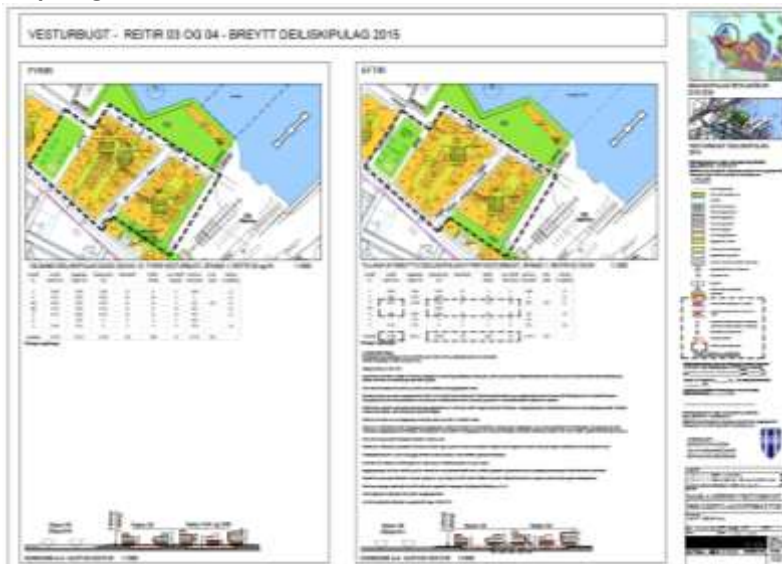
Nafn:	eign:	heimilisfang:	
Centrum fjárfestingar slhf.	Nýlendugata 20	Garðastræti 37	101
Faxaflóahafnir sf.	Mýrargata 10	Tryggvagötu 17	101
Eiríkur Gauti Kristjánsson	Nýlendugata 22	Nýlendugata 22	101
Þórdís Helgadóttir	Nýlendugata 22	Nýlendugata 22	101
Þórdís Sigríður Ólafsdóttir	Nýlendugata 16	Nýlendugata 16	101
Árni Jóhannesson	Bakkastígur 5	Bakkastígur 5	101
Valgerður Kristjánsson	Nýlendugata 20	Nýlendugata 20	101
Guðmundur Albert Harðarson	Nýlendugata 32	Nýlendugata 32	101
Ásgeir Einarsson	Nýlendugata 22	Nýlendugata 22	101
Soffía Þorsteinsdóttir	Brunnstígur 5	Brunnstígur 5	101
Pashar Almouallem	Nýlendugata 18	Nýlendugata 18	101
Ísólfur Þór Pálmarsson	Bakkastígur 5	Bakkastígur 5	101
Brynja Árný Nordquist	Nýlendugata 24	Nýlendugata 24	101
Jón Eðvald Vignisson	Nýlendugata 22	Nýlendugata 22	101
Daði Guðbjörnsson	Brunnstígur 5	Brunnstígur 5	101
Linda Björk Sigmundsdóttir	Nýlendugata 32	Nýlendugata 32	101
Þórhallur Gunnarsson	Nýlendugata 24	Nýlendugata 24	101
Hrafnhildur Sigurbjartsdóttir	Nýlendugata 22	Nýlendugata 22	101
Magnús Ólafsson	Nýlendugata 20A	Nýlendugata 20a	101
Katrín Eyjólfsdóttir	Nýlendugata 24B	Nýlendugata 24b	101
<i>Elín Ragnhildur Jónsdóttir</i>	<i>Bakkastígur 3</i>	<i>Bakkastígur 3</i>	<i>101</i>
Grétar Guðmundsson	Nýlendugata 12	Brattagata 3b	101
Hrönn Ingibjörg Hafliðadóttir	Bakkastígur 5	Bakkastígur 5	101
Ólafur Helgi Samúelsson	Bakkastígur 3	Bakkastígur 3	101
Margrét Jónsdóttir	Nýlendugata 30	Nýlendugata 30	101
Sæmundur Benediktsson	Nýlendugata 30	Nýlendugata 30	101
Birgir Örn Thoroddsen	Nýlendugata 20	Nýlendugata 20	101
Ólafur Tryggvason Thors	Nýlendugata 24B	Grandavegur 38	107
Auður Sigríður Kristinsdóttir	Bakkastígur 5	Grandavegur 38	107
Slippurinn, fasteignafélag ehf.	Mýrargata 14-16	Stórhöfða 25	110
Lúðvík Kristinsson	Nýlendugata 24B	Austurgata 25	220
Sandra Rut Falk	Bakkastígur 5	Grundartangi 15	270
Árni Ólafsson	Bakkastígur 5	Heinaberg 8	815



Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Ólafur Helgi Samúelsson f.h. íbúa að Bakkastíg 3,	dags. 23. nóvember 2015,
Markús Guðmundsson f.h. Húsfélagsins Mýrargötu 26,	dags. 24. nóvember 2015,
Erna Matthíasdóttir og Víðir Birgisson,	dags. 24. nóvember 2015,
Hjörtur Hjartar,	dags. 25. nóvember 2015,
Guðmundur Björnsson og Anna Sigurðardóttir,	dags. 25. nóvember 2015,
Sigríður Hanna Jóhannesdóttir,	dags. 25. nóvember 2015,
Brigitte Leonie Lúthersson-Patt og Pétur B. Lúthersson,	dags. 25. nóvember 2015,
Eyþór Ólafsson og Anna Ragnarsdóttir,	dags. 25. nóvember 2015,
Íbúasamtök Vesturbæjar,	dags. 25. nóvember 2015,
Hilmar Skarphéðinsson,	dags. 25. nóvember 2015
Steingerður Ólafsdóttir og Ásgeir Brynjar Torfason,	dags. 25. nóvember 2015.

Skipulag:



Breytingartillaga – frá áður samþykktu deiliskipulagi frá 2013 – breytingarnar felast í:

Fjölgun íbúða:

Íbúðum fjölga úr 123 í 170 á reit nr. 03 og 04.

(byggingarmagn í m² er óbreytt sem og hámarkshæð húsa).

Fallið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leiguíbúða en í stað þess er búið í haginn fyrir jafnri blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa í breytingartillögunni. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað.

Stöllun, þakgerð, þakvalir sem og aðgengi almennings að öllu útisvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorpgámareita:

Breyting á staðsetningu, færast af austurhlið Hlésgötu yfir á vesturhlið hennar.

Breytingar á stigagöngum og svalargögnum:

Almennt er áfram óheimilt að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhliðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngarði og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er fallið frá kröfu um að stigagangar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.



Breyting á staðsetningu leikskóla:

Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m² að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinbæjarins. (í gildandi deiliskipulagi er leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

Aðrar minni breytingar:

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
- Þaksvalir eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stölluðum þökum annars staðar.
- Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvöð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stígur á milli þeirra sé ekki mjórri en 3m.

Sameining reita:

Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03.

Bílarömpum fækkar um einn við sameiningu reita.

Lóð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhliða ytri byggarlínu reits.

Kvöð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1 í greingargerð?

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.

Samantekt / innangangur

Þar sem að flestar athugasemdir taka almennt á deiliskipulaginu sem samþykkt var árið 2013 er rétt að áréttta eftirfarandi:

Deiliskipulagsbreytingin tekur einungis á reit 03 og 04 (en 03 var áður merkt sem 03A og 03B).

Á þeim reit var heimilt að byggja 123 íbúðir en deiliskipulagsbreytingin felur í sér aukningum um allt að 47 íbúðir án þess að byggingarmagn sé aukið – verið er að fjölga minn íbúðum.

Áfram er stuðst við sama fjölda bílastæða á íbúð, eða 0,8 stæði á hverja íbúð.

Athugasemdir og svör:

Athugasemd

1) Það er fyrst og fremst vegna tillögu um breytingar á skipulagi á reitunum 03A, 03B og 04 við Mýrargötu sem gengur út á fjölga íbúðum úr 190 í 242.

Erfitt að fá bílastæði – mikill umferðarpungi sem eykst nú með tilheyrandi mengun í lofti og hávaða.

Svar:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má byggja núna **195 íbúðir** á svæðinu í 1.áfangi á reitum 02,03 (03A, 03B), 04 og 07 (sjá töflu bls. 41 í gildandi deiliskipulagi).

Þessi deiliskipulagsbreyting nær til reita 03(03A, 03B) og 04, þar má skv. gildandi byggja 123 íbúðir – en með þessari breytingu má fjölga íbúðum í allt að 170 íbúðum. Eftir þessa breytingu verður á öllu deiliskipulagssvæðinu heimild fyrir samtals 242 íbúðum.

Þrátt fyrir fjölgun íbúða er enn miðað við 0,8 bílastæði á íbúð.



3.10 Tafla

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bílastæði	fjöldi íbúða	þ.a. fjöldi leiguíb.	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,6
3A	2900	6100	2900	46	44	4	420	600	3,2
3B	2720	5500	2720	35	37	10	460		3,1
4	4120	6800	4120	42	42	14	785		3,1
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
Samtals	18190	39011	14240	246	195	28	12776	600	

(tafla úr greinargerð deiliskipulags frá árinu 2013 – sem sýnir fjölda íbúða á hverjum reit)

2) Athugasemdaaðilar hafna alfarið nýju skipulagi með fjölgun íbúða á reitnum austan hússins við Mýrargötu 26. Það eru fjöldi athugasemda við þetta nýja og reyndar eldra skipulagið einnig. Skortur á bílastæðum, að verið sé að svipta reitinn öllu útivistarsvæði og að verið sé að tvöfalda íbúðafjölda á þessu svæði.

Að verið sé að svipta alla íbúa austur og norðurhlíðar Mýrargötu 26 útsýni yfir höfnina og hafnar svæðið, verið sé að reisa borgarmúra í kringum Reykjavíkurborg.

Svar:

Ekki er verið að auka byggingarmagn né hækka hús frá áður samþykktu deiliskipulagi að öðru leyti en að nýting á þakhæðum fer frá 40-60% í 40-80% - án þess að byggingarmagn þó eykst.

Enn verður miðað við sama fjölda bílastæða á reitnum – 0,8 bílastæði á íbúð.

Ekki er fallist á þá fullyrðingu að verið sé að tvöfalda íbúðarfjölda, en á reit 03 og 04 mátti reisa 123 íbúðir og verða þær allt að 170 eftir breytingu.

Að öðru leyti þá er verið að mótmæla því deiliskipulagi sem nú þegar er í gildi.

3) Við hjá Íbúasamtökum Vesturbæjar fögnum því að deiliskipulaginu sem kynnt var árið 2013 var breytt í kjölfar athugasemda með því að lækka hluta bygginganna og breikkað svæðið á milli þeirra. Við hörmum þó að þær breytingar hafi aldrei verið kynntar og deiliskipulag samþykkt með umfangsmiklum breytingum án endurkynningar.

Íbúasamtökin gerum eftirfarandi athugasemdir við breytingartillögurnar:

- Með því að leyfa svalaganga í hluta bygginganna minnka gæði íbúa. Með svalagöngum er gengið á friðhelgi einkalífsins þar sem nágrenni og gestir ganga framhjá gluggum. Einnig koma heilbrigðissjónarmið hér inni því fólk opnar síður gluggana. Hvert er notagildi gluggans ef ekki er hægt að opna eða draga frá? Síðan er birtumagnið mun minna út af breiðum svölum sem varpa miklum skugga. Víða í Evrópu hefur verið algjörlega farið frá því að leyfa svalaganga í byggingarreglugerðum og lögum og ekki að ástæðulausu. Var því þessi grein í gildandi skipulagi sem bannar þá mjög skynsamleg af þeim sem hana rituðu og má alls ekki fella hana niður.

- Minnkun stærða samfara fjölgun íbúða úr 124 í 170, með svarlagangaaðferðinni koma niður á gæðum þeirra sem er óásættanlegt. Ef notaðar eru aðrar aðferðir sem byggingarfulltrúi veitir undanþágu fyrir þá er hugsanlegt að fjölga íbúðum, en ekki með svalargöngum.

- Við erum mótfallin því að leyft verði að stækka byggingarhlutfall efstu hæðanna í 40-80 % í stað 40-60% af efstu hæðunum vegna þess að þær munu þannig skyggja meira á útsýni úr



húsunum sem standa ofar í brekkum Vesturbæjar og þar með er verið að auka skerðingu gæða í núverandi byggð.

- Það er ekki útskýrt af hverju er verið að breyta stærðum reitanna. Þar sem verið er að breyta stærðum reitanna á að kynna deiliskipulagið í heild með öllum reitum þar sem tillagan innifelur í sér breytingu á reitunum sem ekki eru kynntir. Það er breyting að breyta stærð lóðar reits og nauðsynlegt að vita um ástæðu og afleiðingar.
- Það vekur athygli að skúrar virðast ekki teknir með í skipulaginu á reit 05. Nauðsynlegt að taka tillit til allrar þjónustu og möguleika á svæðinu frá byrjun.
- Það er til bóta að ekki er lengur gert ráð fyrir að leikskóli verði staðsettur á þaki byggingar, en á móti kemur að í núverandi tillögum er almenningsrými minnkað til að koma leikskóla fyrir.

Svör:

Varðandi svalarganga – þá eru þeir enn ekki leyfðir á svæðinu í heild sinni – en verið er að opna á þá á afmörkuðum stað – með mjög skýrum staðsetningum gagnvart götu og ásýnd. Þetta er sú leið sem getur tryggt litlar íbúðir – á hagkvæman hátt en á sama tíma er hugað að stærð þeirra og umfangi svo ekki sé gengið á gæði þeirra litlu íbúða sem verið sé að koma fyrir með þessari breytingatillögu. Ekki er fallist á þá fullyrðingu að verið sé að skerða gæði byggðar með aukningu á nýtingu þakflatar frá 40-60% í 40-80%.

Varðandi stærð reita þá er einungis verið að minnka reit 04 vegna stærðar á bílakjallara, án þess að það hafa nein áhrif á heildar deiliskipulagið né deiliskipulagstillöguna, en bílakjallari nær í gildandi deiliskipulagi að hótélreit en komið hefur í ljós að ekki er þörf á þessu rými.

Leikskólinn hefur alltaf verið hluti af þessu deiliskipulagi – einungis er verið að opna á nýja staðsetningu á jarðhæð. Í gildandi deiliskipulag segir m.a. (á bls. 37) að hluti af opnu grænu svæði við steinbæinn verði nýtt fyrir leikskóla, hvort sem um verði að ræða leikskóla á 1.hæð eða á efri hæðum með þakgarði. Ekki er því fallist á að þessi breyting sé með nokkru móti íþyngjandi fyrir íbúa hússins að Mýrargötu 26 þar sem að heimild var til staðar frá gildandi deiliskipulagi. Deiliskipulagsbreytingin nær einungis til reita 03 og 04 og því er ekki fjallað um skúra á reit 05.

Að öðru leiti þakkar skipulagsfulltrúi ábendinguna, ferlar borgarinnar gangvart deiliskipulagi og íbúasamráði eru stöðugt í endurskoðun. Málsmeðferð við auglýsingu og samráð við hagsmunaraðila hefur þó á síðustu árum verið þó umfram það sem lagaramminn boðar.

Almennar athugasemdir frá íbúasamtökunum:

Almennt teljum við til mikilla бага að skipulagið er ekki gert í nægilegum tengslum við nærliggjandi umhverfi svæðisins og þá sérstaklega þann hluta gamla Vesturbæjarins sem að því liggur. Hið nýja skipulag bætir ekki við eða styrkir innviði þess gamalgróna hverfis, sem nú þegar er undir miklu álagi, t.d. vegna aukinnar ferðamennsku.

Það sárvantar félagslega aðstöðu, leikvelli og íþróttaaðstöðu í hverfið og nýja skipulagið eykur íbúafjölda en færir hverfinu ekki neina af þeirri þjónustu sem það vanhagar um.

Að auki teljum við að skipulagið þrengi að starfsemi fyrirtækja við höfnina og hætta er á að það leiði á endanum til þess að hafnarsvæðið missi hlutverk og aðdráttarafl sem alvöru höfn, með tilheyrandi starfsemi, en verði þess í stað dauf eftirmynd af alvöru höfn.

Þá teljum við einsýnt að erfitt verði að tryggja fjölbreytni í hönnun bygginga, þar sem útlit er fyrir að fáir aðilar komi að henni.

Tillögur:

Að gefnum ofangreindum athugasemdum þá er ljóst að við hefðum viljað sjá:

- Smágerðari og sveigjanlegri byggð og meira brotna upp.
- Betri tengingu við Brunnstíg og sögulegt gatnakerfi ofan Mýrargötu eins og lofað hafði verið.



- Fjölbreyttari útivistarsvæði sem nýtast hverfinu sem og aðliggjandi íbúabyggð, hafnarstarfseminni og miðborginni.
- Meiri þjónustu þannig að þunginn í sókn eftir ýmis konar þjónustu lendi ekki á gamla Vesturbænum.
- Að nýlegri greiningar, s.s. hverfisskipulag, hefðu verið hafðar til hliðsjónar við skipulagningu hinnar nýju byggðar.
- Meira mið tekið af fyrirbyggjandi menningarverðmætum í formi bygginga og skipulags.
- Uppbyggingu í smærri áföngum.
- Að leitað hefði verið eftir að skipuleggja blandaða byggð þar sem hafsækin starfsemi hefði fengið að vera í forsæti.

Svar – viðbrögð:

Almennt verið að gera athugasemdir við deiliskipulagi sem er samþykkt 2013 og er ekki tilefni til að svara einstökum athugasemdum hér við þeim.

4)Fyrst og fremst er óskað eftir því að leikskólanum og útileiksvæðinu verði fundinn nýr staður, fjær Mýrargötu 26. Ef ekki verður fallist á það, þá væri eftirfarandi tillaga sanngjörn málamiðlun. Á norðvestur-horni bygginganna á 3A reitnum (sem er næst Mýrargötu 26) hefur verið gert ráð fyrir mestri hæð á reitnum, þ.e. upp í fimm hæðir. Nú hefur leikskólinn verið færður niður á 1. og 2. hæð og útileiksvæðið sett nánast upp að Mýrargötu 26. Hækkunin á horninu upp í fimm hæðir hefur þar með misst mjög mikilvægi sitt. Flutningur útileikileiksvæðisins upp að Mýrargötu 26 hlýtur að teljast mjög íþyngjandi breyting fyrir íbúa hússins m.t.t. truflana og hávaða sem slíku svæði fylgir. Hið fimm hæða háa norðvestur-horn bygginganna á 3A reitnum er mörgum íbúum á Mýrargötu 26 mikill þyrnir í augum, þar sem það ýmist tekur frá þeim mikilvæga þætti í útsýninu eða sker í sundur heildarmyndina sem ella byðist, t.d. af hafnarvæðinu. Þetta gildir bæði um einstakar íbúðir og þá útsýnispalla sem eru ætlaðir öllum íbúum á Mýrargötu 26.

Lögð er til sú málamiðlun að norðvestur-hornið á 3A reitnum verði lækkað í fjórar hæðir. Hér er um mjög óverulega minnkun á byggingarmagni að ræða, en sem skiptir verulegu máli fyrir íbúa á Mýrargötu 26, og gerir þær breytingar ásættanlegri í heild, sem gert er ráð fyrir í umræddri tillögu, sbr. flutning útileikskólasvæðisins.

Svar – viðbrögð:

Leikskólinn hefur alltaf verið hluti af þessu deiliskipulagi – einungis er verið að opna á nýja staðsetningu á jarðhæð. Í gildandi deiliskipulag segir m.a. (á bls. 37) að hluti af opnu grænu svæði við steinbæinn verði nýtt fyrir leikskóla, hvort sem um verði að ræða leikskóla á 1.hæð eða á efri hæðum með þakgarði. Ekki er því fallist á að þessi breyting sé með nokkru móti íþyngjandi fyrir íbúa hússins að Mýrargötu 26 þar sem að heimild var til staðar frá gildandi deiliskipulagi og var til staðar þegar Mýrargata var byggð á sínum tíma.

Varðandi hæð húsa – þá er ekki verið að breyta því frá gildandi deiliskipulagi, en hæðum húsa var breytt (lækkun um eina hæð) eftir auglýsingu á deiliskipulagi frá 2013.

5) Við kynntum okkur fyrirbyggjandi gögn þegar við keyptum íbúðina í apríl í ár, og sáum þá að byggja mátti allt að 17,5metra hátt hús á reitnum en nú lítur út fyrir að hæð þess sem fyrirhugað er að byggja sé yfir 22 metrar miðað við upplýsingar sem við fáum frá arkitekt og aðilum í hússtjórn. Það er merkileg aðferð við að kynna hæðir á framlögðum opinberum gögnum og bera með sér að verið sé að reyna að villa um fyrir venjulegu fólki. Á breytingartillögunni er núna sýnd sniðmynd með málsetningu 14 metrar, af öllum þessum



misvísandi tölum er nánast ómögulegt að átta sig á þeirri einföldu staðreynd hve há húsin eiga að verða. Þar að auki þykir okkur furðuleg skipulagshugmynd, hvort sem varðar íbúa í væntanlegu húsi eða nágranna, að hafa hæsta hluta hússins næst höfninni og þannig takmarka útsýni sem flestra. Auðveld og lítil hönnunarbreyting er að hafa hæsta hluta hússins næst Mýrargötu og þar með geta mun fleiri íbúar notið útsýnis yfir höfnina, Hörpuna og Esjuna. Á það við um bæði íbúa í hinum 68 íbúðum Mýrargötu 26 sem hafa sameiginlegar svalir sem og í væntanlegum íbúðum óbyggðra húsa. Við erum mjög hlynnt þéttingu byggðar og þykir ásætlanlegt að opnum bilastæðum sé fækkað á svæðinu ef samhliða verður komið upp gjaldskyldum stæðum og íbúakortum, jafnframt þannig að gestir geti fengi stæði og rafmangsbílar hleðslu. Hins vegar er mikilvægt að taka tillit til þess að skapa næg opin svæði fyrir bæði íbúa og alla hina fjölmörgu ferðamenn sem stöðugt eru á ferli um þetta svæði. Á þeim fáu mánuðum sem við höfum búið hér hefur ávallt mátt sjá nokkra einstaklinga upp í nokkra tugi einstaklinga á svæðinu hjá bátshræinu við Daníelsslipp þar sem einnig var einhverskonar leiksvæði. Því er mikilvægt að leiksvæðið sem færð hefur verið af þaki niður á jörðina verði aðgengilegt öðrum börnum utan opnunartíma. Einnig væri vert að huga að því að göngufært væri í gegnum portin á hinum nýju byggingarreitum svo ferðamenn og aðrið á leið frá Kaffi slipp yfir í Valdísi geti bæði gengið gegnumbyggingarreitinn en ekki bara framhjá. Þá er vert að huga að því að breyta Mýrargötu til að hægja á umferð og gefa færi á því að stöðva bíla í götukanti sérstaklega ef að byggj á leikskóla á reitumbreytingar-tillögum.

Mikilvægustu mótmæli okkar snúa að því að á norðurhorni reits 3, sem er eini hluti hins fyrirhugaða byggingarmagns þar sem gert er ráð fyrir fimm hæða húsi og veldur það mestri eyðileggingu á útsýni fjölmargra nágranna til þess að skapa einni eða tveimur íbúðum aðgang að útsýni bæði út á Faxaflóan og yfir höfnina. Þar eru gæði fleirri núverandi eigenda skert til að færa væntanlega einum væntanlegum eiganda meira útsýni á kostnað minnkaðs útsýnis okkar hinna. Þar sem loftrýmið og útsýnið er almannarými er óþarfi af borginni að deila því svona óréttlátlega. Ekki er hægt að sjá af fyrirliggjandi teikningum hvar svokölluð hús merkt F eru staðsett og er það mjög bagalegt að gögn í kynningu séu gerð svo torlæs og takmörkuð að nánast ómögulegt er að átta sig á því hverju er verið að breyta. Það að auka byggingarmagn á efstu hæð úr 40-60% í 60-80% er einnig mjög alvarleg breyting og íþyngjandi fyrir okkur nágranna þar sem það mun auka skerðingu útsýnis mikið frá fyrra samþykta deiliskipulagi.

Svar – viðbröð:

Ekki er verið að breyta hæð húsa. Hæsta leyfilega hæð er 18m og ólíklegt að öll sú hæð verði nýtt, þar sem gert er ráð fyrir rúmu rými til frágangs á þakgarði eða þakhæðum.

18m hátt hús er í hæðarkóta 22,80 m.y.s – þetta er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.



Hér er sýnt á uppdrætti GK uppá 4.80m

F4
(L1)



Hér er kennisnið sýnt sem sýnir allt að 14m skv. samþykktu deiliskipulagi, ekki er verið að breyta hæð húsa.

Varðandi 14m þá er ekki verið að breyta neinu þar – á uppdráttum á breytingartillögum er sníð A-A merkt og er það í fullu samræmi við skýringarmynd F4 (L1) á bls. 46 í greinagerð. Eins og sést á



kennisniðinu með breytingartillögunni, er merkt með punktalínu um breytingarflötinn sem í þessu tilfelli er samtenging bílakjallara undir götu.

Þegar að 14 m hús er sett ofan á gólfkóta sem er 4.80m (yfir sjávarmáli) fæst talan 18,8 m út – hér þarf því að leggja hæð húsanna ofan á gólfkóta sem reiknaður er út frá m.y.s. til að finna 18,8 metrana. 5 hæða hús má vera 18 m á hæð og því verður endanlegur kóti þess hús 22,8m

Byggðarmynstri er ekki verið að breyta. Hér er því um misskilning að ræða – hæsta húsið á einum stað má vera 18 m en ekki 22.8 frá 0 punkti.

Leiksvæði og aðgengi ferðamanna um svæðið og í gengum byggingareitinn er partur af skipulagshugmyndinni.

Staðsetning leikskólans er hinsvegar breyting á skipulaginu. skv. breytingu á deiliskipulagi má byggja leikskóla annað hvort á efstu eða neðstu hæð, en er í gildandi deiliskipulagi einungs á efri hæðum.

Varðandi mótmæli við 5 hæða húsi á norðurhorni reits 03 þá er ekki verið að breyta frá núgildandi skipulagi.

Varðandi athugasemd við hús merkt F – þá er þetta skiljanlega athugasemd. Þörf er á því að hafa núgildandi skipulag fyrir framan sig auk breytingartillögunnar til þess að sjá samhengið, eins og segir í lok breytingartillögunnar þá „að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.“ Hús merkt F eru útskýrð og til umfjöllunar í greinargerð á bls. 43-47.

Ekki verður skilið hvernig færsla á byggingarmagni á efstu hæðum ætti að hafa áhrif á Mýrargötu 26 – þessi breyting tekur á því hversu breiðir eða djúpir þakgarðar verða til suðausturs.

6) Mótmælum fjölgun íbúða sökum umferðarvanda

Við mótmælum þeirri grundvallarbreytingu sem felst í fjölgun íbúða í deiliskipulaginu. Mikil þungaumferð m.a. vöruflutninga- og olíuflutningabifreiða út í Örfirisey er um Mýrargötuna og umverðarvandamál Mýrargötunnar er varðar tengingu við miðbæinn, hefur ekki verið leyst. Verulega aukin umferð er um svæðið á Granda. Breytt deiliskipulag myndi auka þennan vanda.

Mótmælum hlutfallslegri fækkun bílastæða

Með breyttu deiliskipulagi er íbúðum fjölgað úr 190 í 242 á reitum 03A, 03B og 04 án þess að byggingarmagn í fermetrum fyrir bílastæði sé aukið á samsvarandi hátt. Sameining svæða 03A og 03B í eitt svæði 03 með fjölgun íbúða úr 81 í 110-116 íbúðir (ca. 40% fjölgun) kallar á samsvarandi stækkun byggingamagns fyrir bílastæði, en sameining bílakjallaranna og fækkun í einn ramp í stað tveggja dugar alls ekki til. Einnig virðist ekki hafa verið gert ráð fyrir nægum fjölda skammtímastæða við leikskóla fyrir aðstandendur leikskólabarna sem þurfa að keyra þau í og úr leikskólanum.

Mótmælum fluttri staðsetningu leikskólasvæðis

Flutningur útileikileiksvæðisins niður á lóð að Mýrargötu 26, sem í eldra deiliskipulagi er matjurtagarður, hlýtur að teljast mjög íþyngjandi breyting fyrir íbúa hússins, sérstaklega á neðri hæðum m.t.t. staðbundinnar viðveru á leiksvæði og hávaða sem slíku svæði fylgir.

Óskum endurmats á útfærslu hafnarsvæðisins

Við mótmælum útfærslu svæðisins hvað varðar útivist, opin og græn svæði og ásýnd hafnarsvæðisins. Nýtt hlutverk Granda sem menningarsvæðis og aukin ásókn ferðamanna á hafnarsvæðið síðastliðin tvö ár, kallar á endurmat á útfærslu hafnarsvæðisins með tilliti til fleiri opinna svæða, torga og frístundasvæða. Tillaga okkar er að hæð byggðar verði almennt lækkuð, einkum næst Hafnargötu og að torgasvæði verði stækkuð og þeim fjölgað.

Svör – viðbrögð:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má byggja núna **195 íbúðir** á svæðinu í 1.áfanga á reitum 02,03 (03A, 03B), 04 og 07 (sjá töflu bls. 41 í gildandi deiliskipulagi).



Þessi deiliskipulagsbreyting nær til reita 03 og 04, þar má skv. gildandi byggja 123 íbúðir – en með þessari breytingu má fjölga íbúðum í allt að 170 íbúðir. Á öllu deiliskipulagssvæðinu er heimild því fyrir 242 íbúðum samtals.

Þrátt fyrir fjölgun íbúða er enn miðað við 0,8 bílastæði á íbúð.

Áfram er verið að vinna með sama magn bílastæða á íbúðir – 0,8 stæði pr. íbúð.

Ekki er verið að fækka bílastæðum hlutfallslega.

Enn á eftir að hanna aðgengi að leikskóla – en hér er samt verið að miða við sleppistæði sem eru í samræmi við aðra leikskóla.

Ekki er tekið undir það að leikskólalóð og börn að leik sé íþyngjandi. Leikskólinn hefur alltaf verið hluti af þessu deiliskipulagi – einungis er verið að opna á nýja staðsetningu á jarðhæð. Í gildandi deiliskipulag segir m.a. (á bls. 37) að hluti af opnu grænu svæði við steinbæinn verði nýtt fyrir leikskóla, hvort sem um verði að ræða leikskóla á 1.hæð eða á efri hæðum með þakgarði. Ekki er því fallist á að þessi breyting sé með nokkru móti íþyngjandi fyrir íbúa hússins að Mýrargötu 26 þar sem að heimild var til staðar frá gildandi deiliskipulagi.

Ekki er verið að breyta útfærslum á opnum svæðum né grænum svæðum.

Ekki er verið að breyta hæðum húsa.

7) Við erum á móti fjölgun íbúða úr 190 í 242, og þar með megin þankanum í breytingunni á deiliskipulaginu sem síðast var samþykkt 15.01.2014. Við mótmælum fjölgun íbúða á þessum reit 03 og 04 þar sem umferðavandamál Mýrargötunnar við miðbæinn hefur ekki verið leyst. Mikil þungaumferð er á Mýrargötunni og þar eru m.a. bæði vöruflutningar og stór hluti olíuflutninga úr Örfisey. Ekki er hægt að slengja 242 íbúðum sem ekki allar hafa bílastæði niður á þennan reit. Slíkt skipulag mun kalla á umferðaröngþveiti í mörg ár og rýra verðgildi annarra bygginga í nágrenninu. Ennfremur bendum við á að með því að hafa byggingarreitinn svona nálægt höfninni í stað þess að halda beinni Rastargötunni er bæði verið að taka allt opið svæði í burtu og greinilega ekki gert neins staðar ráð fyrir bílastæðum eða reiðhjóla-stæðum ofanjarðar fyrir allt hverfið. Hvort sem mönnun líkar það betur eða verr þá er einkabíllinn ennþá hluti af daglegu lífi fólks. Í bílageymslum nýja skipulagsins er aðeins gert ráð fyrir einum bíl á íbúð og jafnvel minna og með einhverri atvinnustarfsemi í hluta húsanna eru engin bílastæði hvorki fyrir starfsfólk né viðskiptavini.

- Við mótmælum og undrumst það skipulag að hæstu húsin eru teiknuð fremst og langtum framar en núverandi byggingarlína og þau lægstu aftast og í miðjunni og þar með öllu útsýni svipt nema inn í næsta hús fyrir allt sem er fyrir aftan og til hliðar. Við leggjum eindregið til að röðun húsanna verði breytt og þau hærri færð upp að Mýrargötunni og lægstu húsin, þ.e. tveggja til þriggja hæða verði næst sjónum eða Hafnargötunni eins og sú gata heitir á teikningunum.
- Við mótmælum því að ekki sé skýr framsetning á skipulagstillögunni þar sem fram kemur að hæstu húsin verði 22,38 m. á hæð. Venjulegt fólk á ekki að þurfa sérfræði aðstoð til að finna þessar tölur á teikningum breytingartillögunnar.
- Við mótmælum auk þess hversu lítil hluti af þessu svæði er nýttur undir græn og opin svæði. Það þarf að minnka byggingarmagnið og stækka opnu svæðin. Það er aukin ásókn af ferðamönnum frá miðbænum og út á Granda og ekki heppilegt að ferðamenn þurfi að ganga í gegn um öll sundin sem skipulögð eru á reitum 03 og 04.

Við berum fulla virðingu fyrir þéttingu byggðar, en teljum þessa ráðstöfum í núverandi mynd ekki góða fyrir ímynd Reykjavíkur, hvorki arðbæra miðað við umhverfi sitt eða íbúum í nágrenninu til gagns eða ánægju. Við vonum að Reykjavíkurborg beri gæfu til þess að breyta skipulaginu til hins betra og sýni með því að hlustað sé á raddir borgaranna.



Svör – viðbrögð:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má byggja núna **195 íbúðir** á svæðinu í 1.áfangi á reitum 02,03 (03A, 03B), 04 og 07 (sjá töflu bls 41 í gildandi deiliskipulagi).

Þessi deiliskipulagsbreyting nær til reita 03 og 04, þar má skv. gildandi byggja 123 íbúðir – en með þessari breytingu má fjölga íbúðum í 170. Á öllu deiliskipulagssvæðinu er heimild því fyrir 242 íbúðum samtals.

Þrátt fyrir fjölgun íbúða er enn miðað við 0,8 bílastæði á íbúð.

Ekki er fallist á þá athugasemd að þetta rýrir verðgildi nálægðar byggðar.

Ekki er verið að breyta hæð húsa.

Það má byggja hús sem eru 18m – sem þýðir að þau eru í hæðarkóta 22,8 – sjá svar og skýringarmynd við athugasemdir nr.5

Ekki er verið að gera neinar breytingar á grænum – eða opnum svæðum.

8) Er á móti fjölgun íbúða úr 190 í 242, og þar með megin þanknum í breytingunni á deiliskipulaginu sem síðast var samþykkt 15.01.2014. Mótmælt er fjölgun íbúða á þessum reit 03 og 04 þar sem umferðavandamál Mýrargötunnar við miðbæinn hefur ekki verið leist. Mótmælt er útfærslu á byggingarmagni þar sem hæstu húsin eru næst sjónum við Hafnargötu og skyggja á allt sem fyrir ofan er. Endurskoðaða verður umferðaskipulag t.d. við leikskólann, þar sem foreldrar þurfa að nota Rastargötu til að koma börnum sínum í leikskóla. Á sama stað er niðurkeyrslu rampur fyrir allar byggingarnar á svæðinu. Það verður að vera hægt að aka á fleiri stöðum niður í bílakjallarann.

Mótmælt harðlega að ekki sé skýr framsetning á skipulagstillögunni þar sem fram kemur að hæstu húsin verði 22,38 metra á hæð frá núllpunkti. Venjulegt fólk á ekki að þurfa sérfræði aðstoð til að finna þessar tölur á teikningum breytingartillögunnar. Þessi útfærsla innan byggingarmagnsins er ekki til þess fallin að skapa ánægju væntanlegra íbúa.

Mótmæli því hvað lítil hluti af þessu svæði er nýttur undir græn og opin svæði. Það þarf að minnka byggingarmagnið og stækka opnu svæðin. Það er aukin ásókn af ferðamönnum og borgarbúum frá miðbænum og út á Granda og ekki heppilegt að ferðamenn þurfi að ganga í gegn um öll sundin sem skipulögð eru á reitum 03 og 04. Aðgengi að Grandasvæðinu er stórlega raskað með svo miklu byggingarmagni á þessu svæði.

Það er gert ráð fyrir 100 skemmtiferðaskipum á næsta ári og ferðamenn sækja í miðborgina, en ekki til að ganga með steinveggjum þar sem ekki er neitt pláss til að njóta. Flutningur olíubirgðastöðvar úr Örfirsey er fyrirhugaður en mun taka mörg ár. Þar til því verkefni er lokið er ekki skynsamlegt að hefja byggingarframkvæmdir á ofangreindu svæði.

Fulla virðingu fyrir þéttingu byggðar, en tel þessa ráðstöfum hvorki hagkvæma miðað við umhverfi sitt eða íbúum í nágrenninu til gagns eða ánægju.

Svör – viðbrögð:

sjá sömu svör hér við athugasemd nr. 7.

9) Þess er óskað að hornhýsi sem snýr í norðaustur samkvæmt gildandi deiliskipulagi (og gert er ráð fyrir að verði 5 hæðir) verði lækkað. Um er að ræða afar lítið byggingarmagn sem þó er til þess fallið að draga umtalsvert úr útsýni til hafnarinnar frá eystri og norðurhlið Mýrargötu 26 og úr þeim húsum sem standa sunnan Mýrargötu. Í ljósi þessa og að í tillögu að breyttu deiliskipulagi hefur verið fallið frá því að hafa barnaheimili þarna er vandséð hvaða rök standa til þess að halda umræddri 5. hæð til streitu á þessum eina stað (önnur hús voru lækkuð skv. samþykktu deiliskipulagi) í byggðarkjarna sem almennt er gert ráð fyrir að byggingar verði 3. 4. hæðir.



Svör – viðbrögð:

Ekki er verið að gera neinar breytingar á hæðum húsa.

Breyting á staðsetningu leikskólans er þannig að einnig er heimilt að hafa hann á jarðhæð.

10) Við mótmælum fyrirhuguðum breytingatillögum á Vesturbugt, og biðlum til nefndarinnar að vera jafn staðföst og NY gegnum ártugina með Centralpark. Gerið ekki sömu mistök og við Skúlagötuna, þar sem húsin eru bæði ljót öll og alltof há og þar ríkir eilíft kuldabelti og rok. Hverjir njóta þessa svæðis ef af breytingum og fyrra deiliskipulagi verður? Örfáar manneskjum og nokkrir millar sem dvelja hipsum haps hér á landi í íbúðum sínum. Ef eitthvað er þyrfti að stækka svæðið og sleppa allri byggð, og hafa það fyrir almenning með leiktækjum og aðstöðu til að sitja og njóta hafnarinnar.

Svör – viðbrögð:

Í deiliskipulagsskilmálum er kveðið á um vandaða hönnun, fjölbreyttar arkitektastofur, ofanvatnslausnir og annað sem miðar að góðu umhverfi og góðum arkitektúr. Rétt er að áréttta aftur að frá upphaflegri tillögu sem kynnt var og auglýst árið 2013 hafa húsin verið lækkuð.

Mikil áhersla hefur verið lögð í opin svæði milli húsanna eins. Allt yfirborðssvæði er aðgengilegt almenningi þannig að allir borgarþátttakendur hafa aðgang í gegn um öll port og sund að öllu opnu rými milli húsanna. Þannig má finna torg og kaffihús í góðu skjóli. Þannig opnast aukin tengsl við höfnina um götur, sund og port, ólíkt öðrum hverfum. Opið svæði milli Mýragötu 26 og reits 3 er í þannig halla að sparkvöllur fellur ekki vel að. En svæðið ásamt gamla steinhúsinu er ætlað sem opið svæði. Leikskólalóð telst opið svæði.

11) Fyrir hönd okkar á Bakkastíg eru gerðar alvarlegar athugasemdir við nýju tillöguna:

a) Með tillögunni er verið að rýra gæði fyrir fyrirhugaða íbúa og nánasta umhverfi en ekki verður komið auga á að tillagan sé að nokkru leyti til bóta. Gert er ráð fyrir breytingum á byggingunum sjálfum með svokölluðum svalagöngum. Þetta er hönnun sem mun augljóslega hafa áhrif á lífsgæði sem þarna munu búa og reyndar aðferð sem sést óvígð nema í fátækari hverfum borga.

b) Við lýsum einnig áhyggjum yfir auknum fjölda íbúða sem ekki gæti dregið úr möguleikum á þróun húsnæðis eða nærumhverfis.

c) Hætt er við minni fjölbreytni í samsetningu íbúa eða umhverfi þeirra.

d) Einnig er gengið á autt svæði sem skipulagt er aftan við steinbæinn að Bakkastíg 9.

Við teljum í stuttu máli að tillagan stríði gegn hagsmunum hverfisins og íbúanna og sé til þess afallin að draga úr og hindra jákvæða framþróun á þessu svæði. Framþróun sem í raun hefur verið að gerast síðsuttu misseri á margan hátt.

Svör – viðbrögð:

Svalagangar eru ekki óumdeildir – almennt eru þeir áfram bannaðir á deiliskipulagssvæðinu en í þessari breytingu er verið að heimili þá – með mjög skýrum staðsetningum gagnvart götu og ásýnd. Þetta er sú leið sem getur tryggt litlar íbúðir – á hagkvæman hátt en á sama tíma er hugað að stærð þeirra og umfangi svo ekki sé gengið á gæði þeirra litlu íbúða sem verið sé að koma fyrir með þessari breytingatillögu.

Í gildandi deiliskipulag segir m.a. (á bls. 37 í greinagerð) að hluti af opnu grænu svæði við steinbæinn verði nýtt fyrir leikskóla, hvort sem um verði að ræða leikskóla á 1.hæð eða á efri hæðum með þakgarði.



Umsögn:

Í upphafi þessara samantektar á athugasemdum er fjallað um megin inntak þessara deiliskipulagsbreytingar en flestar athugasemdir taka almennt á deiliskipulaginu sem samþykkt var árið 2013.

- Helstu viðbrögð við þessari breytingu á deilisskipulaginu er fjölgun íbúða, en þó er ekki verið að auka byggingarmagn. Ekki er verið að breyta lóðarnýtingu, rúmmáli eða hæð húsa. Í þessu skipulagi er allt yfirborðssvæði aðgengilegt almenningi þannig að allir borgarbúar hafa aðgang í gegn um öll port og sund að öllu opnu rými milli húsanna. Þannig má finna torg og kaffihús í góðu skjóli. Þannig opnast aukin tengsl við höfnina um götur, sund og port, ólíkt öðrum hverfum.
- Með því að minnka og fjölga íbúðum innan óbreytts ramma lóðarnýtingar, rúmmáls og hæðar húsa, mun fjölbreytileiki þvert á móti aukast með minni einingum.
- Mikil áhersla hefur verið lögð í opin svæði milli húsanna eins og áður er nefnt. Allt yfirborðssvæði er aðgengilegt almenningi þannig að allir borgarbúar hafa aðgang í gegn um öll port og sund að öllu opnu rými milli húsanna. Þannig má finna torg og kaffihús í góðu skjóli. Þannig opnast aukin tengsl við höfnina um götur, sund og port, ólíkt öðrum hverfum. Opið svæði milli Mýragötu 26 og reits 3 er í þannig halla að sparkvöllur fellur ekki vel að. En svæðið ásamt gamla steinhúsinu er ætlað sem opið svæði. Leikskólalóð telst opið svæði.
- Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 0,8 stæðum pr. íbúð en leitast verður við að fjölga stæðum í bílakjallara eins og frekast er unnt með því að tengja bílakjallara milli reits 3 og 4 og hafa öll stæði í eigu bílastæðasjóðs. Það bæði fjölgar stæðum og eykur nýtingu þeirra þar sem þau standa ekki tóm í einkaeigu. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er krafa um 153 stæði í reit 3 og 4 en í alútboði fyrir reit 3 og 4 er gert er ráð fyrir að stæði í eigu bílastæðasjóðs verði að lágmarki 170 og eru því 17 umfram kröfu. Að hámarki gætu þau orðið allt að 200 eftir nánari hönnun.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt – óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILSKIPULAG 2015

FYRIR



GILDANDI DEILSKIPULAG DAGS 2014.01.15 FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 og 04 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi leiguíb.	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3A	2900	6100	2900	46	44	4	420	600	3,1
3B	2720	5500	2720	35	37	10	460		3,0
4	4120	6800	4120	42	42	14	785		2,7
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
Samtals	18190	39011	14240	246	195	28	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

EFTIR



TILLAGA AF BREYTTU DEILSKIPULAGI FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leik-skóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	600	3,1
3-4			1000						
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
Samtals	17638	39011	14688	276	242	70	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturbugt síðast samþykkt í borgarráði 28.11.2013

Lýsing breytinga:

Fjöldun íbúða:

Íbúðum fjölga úr 123 í 170

(byggingarmagn í m² er óbreytt sem og hámarksstöð húsa).

Falið hefur verið frá sérmerkni staðsetningu leigubúða en í stað þess búið í haginn fyrir jafnri blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri ástæðu hafa íbúðir verið minnkaðar og þeim fjölgað.

Stöðun, þakgerð, þakvalir sem og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorggámaræta:

Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

Breytingar á stígaðögnum og svalargöngum:

Almennt er áfram óheimilt að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlíðum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er falið frá kröfu um að stígaangar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

Breyting á staðsetningu leikskóla:

Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m² að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinþjárnar. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

Aðrar minni breytingar:

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytt í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
- Þakvalir eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stölluðum þökum annars staðar.
- Fækka má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stigur á milli þeirra sé ekki mjörri en 3m.

Sameining reita:

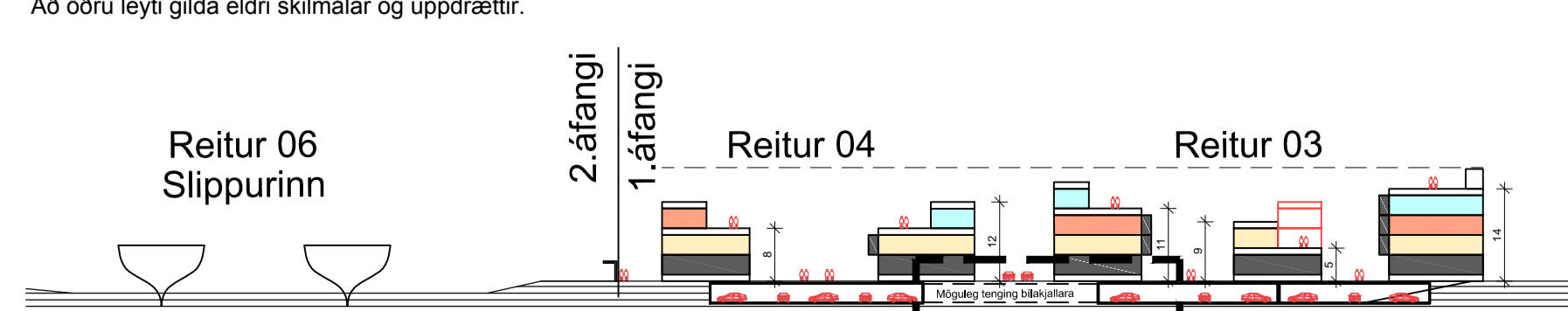
Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03.

Bílarömpum fækkar um einn við sameiningu reita.

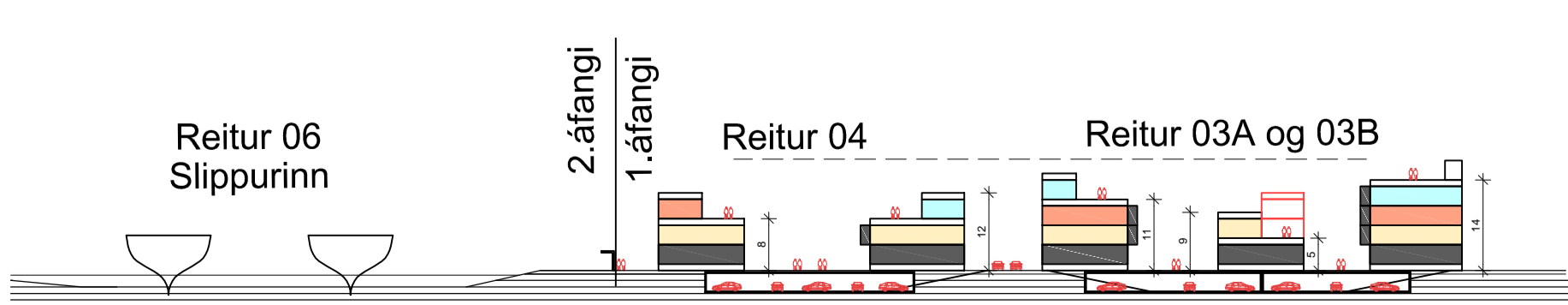
Lóð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlíða ytri byggarlinu reits.

Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á uppdrátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

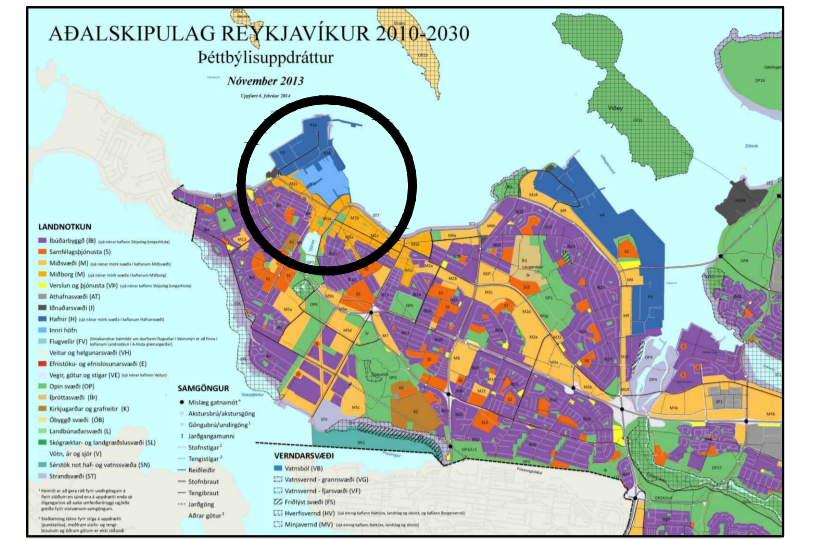
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.



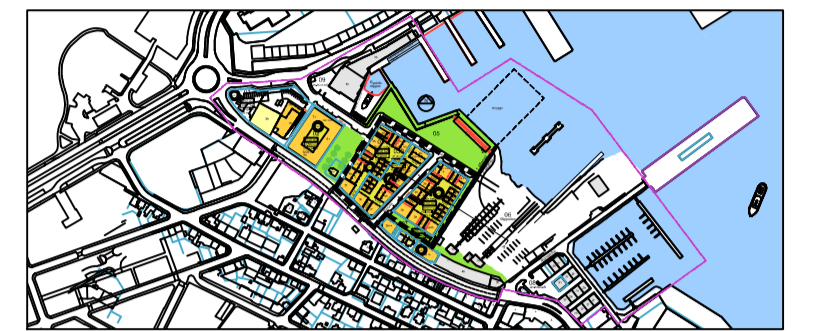
KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

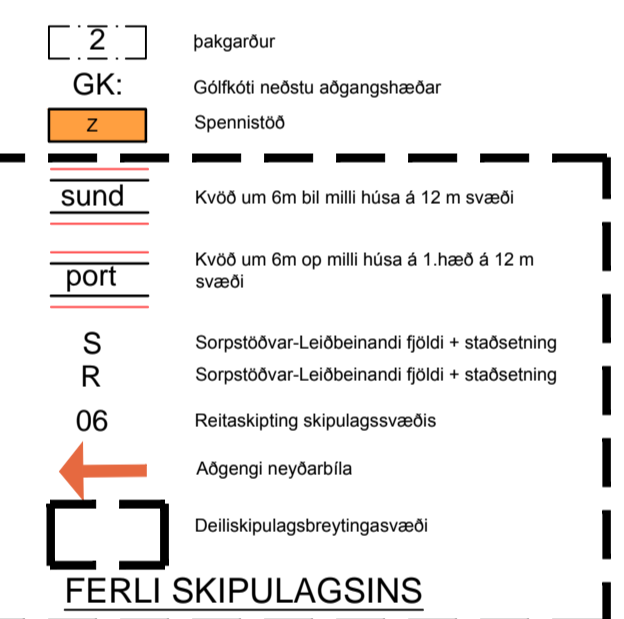


VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2014

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2914.01.15
Mælibíð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vendað byggjámstur
- Byggingarreit, hámark
- Opil svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingarreit bilgeymslu
- Innakstur í bilgeymslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutf. lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi



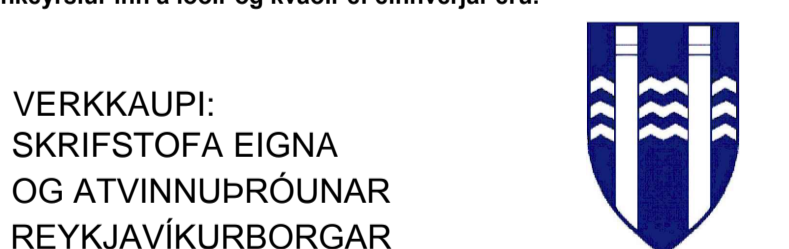
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengiló hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____

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

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-11-11. Br.2014.01.15

Mælibíð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.



BREYTT
1) 2013.11.11 EFTIR AUGLÝSINGU JEL
2) 2014.01.15 ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR JEL
3) 2015.09.25 Breyting- Reitir 03 og 04 JEL

HEIT VERK:

GAMLA HÖFNIN-VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR

HEIT TÆKNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS: 2013.07.08 HANNA: JL, KÁ TYRF: _____ TERNAR: _____

VERUR: _____ KWAKR: 1:1.000, 1:2.000

ALARK

JAKOB EMIL LINDAL, ARCHITECT FAI KT: 050957-3229 arkitektur ehf.
KRISTJÁN ÁSGERÐSON, ARCHITECT FAI KT: 140956-4359

DAUVEDI 18 201 KÖPVAÐI
SM: 534 8800 FAX: 534 8818
KT: 051 193-2409 alark@alark.is www.alark.is



ERINDISBRÉF

Starfshópur um Nýju Reykjavíkurhúsin í Vesturbugt

Ábyrgðarmaður:

Borgarstjórinn í Reykjavík.

Inngangur:

Borgarráð hefur samþykkt að tveimur lóðum í Vesturbugt verði úthlutað með útboði en jafnframt muni Reykjavíkurborg á grundvelli hagstæðasta tilboðs kaupa allt að 80 íbúðir auk húsnæðis fyrir bílageymslur og rými fyrir leikskóla í húsunum.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er mikilvægt að allar ákvarðanir um skipulagsvinnu og fyrirkomulag útboðs og afgreiðslur verði samræmdar og gangi sem öruggast og hraðast fyrir. Til að svo megi verða er stofnaður starfshópur sem falið er að vinna að framgangi verkefnisins.

Hlutverk starfshóps:

Aðlögun og innleiðing hugmynda um Nýju Reykjavíkurhúsin í Vesturbugt. Verkefni starfshópsins eru nánar skilgreind í meðfylgjandi tillögu borgarstjóra sem samþykkt var í borgarráði 9. apríl 2015 og í borgarstjórn 21. apríl 2015 og í meðfylgjandi minnisblaði skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 23. mars 2015.

Helstu verkefni:

- Að stýra endurskoðun á gildandi deiliskipulagi lóða og frumhönnun húsa á lóðunum 03 og 04 í Vesturbugt í meginráttum til samræmis við hugmyndir sem starfshópur um Nýju Reykjavíkurhúsin hefur látið vinna.
- Að stýra samráði við byggingarfélög, sjálfseignastofnanir, húsnæðissamvinnufélög og leigufélög, sem gefinn verður kostur á að endurkaupa hluta þeirra íbúða sem Reykjavíkurborg ætlar að kaupa.
- Að ákvarða fyrirkomulag á rekstri útsvæða innan lóðamarkanna.
- Að annast gerð útboðsganga og skilalýsinga og sjá um útboð lóðanna.
- Að annast samninga við væntanlega lóðarhafa um íbúðir þær og rými sem Reykjavíkurborg áformar að kaupa.
- Að undirbúa gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir lóðirnar.
- Að tryggja markvissa upplýsingagjöf á undirbúnings- og verktíma milli hinna ýmsu sviða og deilda Reykjavíkurborgar annars vegar og framkvæmdaaðila hins vegar.
- Að leiða önnur verkefni sem nauðsynleg eru til að tryggja framvindu verkefnisins.

Samráðshópin skipa:

Einar I. Halldórsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (formaður).

Eypóra K. Geirsdóttir, embætti borgarlögmans.

Ólöf Örvarsdóttir, umhverfis- og skipulagssviði.

Fulltrúi, umhverfis- og skipulagssviði.

Hrólfur Sigurðsson, innkaupadeild.

Kolbrún Jónatansdóttir, Bílastæðasjóði Reykjavíkurborgar.

Auðun F. Ingvarsson, Félagsbústöðum.

Starfsmaður:

Ólafur I. Halldórsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.


Til ráðgjafar og samstarfs:

Starfshópurinn leiti ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu. Kostnaður verði greiddur af sérstökum kostnaðarstað verkefnisins í eignasjóði.

Starfstímabil:

Starfshópurinn starfi til loka framkvæmda við uppbyggingu og gatnagerð við framangreindar lóðir og skili ábyrgðarmanni skýrslu um störf sín að þeim loknum.

Reykjavík, 15. júní 2015



Dagur B. Eggertsson

Fylgiskjöl:

Tillaga borgarstjóra dags. 24. mars 2015 um Vesturbugt, úthlutun tveggja lóða.

Minnisblað skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 23. mars 2015 um ráðstöfun lóða, kaup íbúða í Vesturbugt.

Borgarráð

Vesturbugt, úthlutun tveggja lóða

Lagt er til að borgarráð samþykki að lóðum 03 og 04 í Vesturbugt verði úthlutað eftir auglýsingu til þeirra sem verða með hagstæðustu tilboðin í lóðirnar. Jafnframt að Reykjavíkurborg kaupi, á grundvelli hagkvæmasta tilboðs, allt að 80 af u.þ.b. 170 íbúðum sem byggðar verða á lóðunum, húsnæði fyrir bílageymslur og rými fyrir leikskóla.

Borgarsjóði verði heimilað að framselja íbúðirnar til Félagsbústaða og sjálfseignastofnana, sem reknar eru án hagnaðarsjónarmiða. Bílageymslum verði heimilt að framselja til Bílastæðasjóðs.

Skipaður verði starfshópur fulltrúa borgarlögmans, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, umhverfis- og skipulagssviðs, innkaupadeildar, Bílastæðasjóðs og Félagsbústaða til að vinna nánari útfærslu á tillögu um úthlutun lóðanna. Starfshópurinn láti vinna nauðsynlegar breytingar á gildandi deiliskipulagi, sem umhverfis- og skipulagsráði er falið að auglýsa, sjái um gerð útboðsgagna og útboð lóðanna.

Greinargerð

Undanfarin misseri hefur sérstakur starfshópur unnið að mótun hugmyndar um „Nýju Reykjavíkurhúsin“ og útfærslu hennar í Vesturbugt. Nú liggur fyrir skýrsla þessa starfshóps.

Í framhaldi af vinnu hans hefur skrifstofa eigna og atvinnuþróunar lagt drög að verklagi við úthlutun tveggja lóða í Vesturbugt, þar sem miðað er við að Reykjavíkurborg kaupi hluta íbúðanna og framselji til Félagsbústaða og sjálfseignarstofnana stúdenta, aldraðra og öryrkja og e.t.v. fleiri aðila. Miðað er við að íbúðir og leikskólarými verði keypt tilbúin til innréttingar, en bílageymslur nær fullbúnar. Minnisblað skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dagsett 23. mars 2015, er meðfylgjandi.

Áformað er að gildandi deiliskipulag lóðanna verði endurskoðað og því breytt í meginatriðum til samræmis við fyrirliggjandi hugmyndir ASK arkitekta.

Miðað verði við að lóðirnar verði tvær í samræmi við gildandi deiliskipulag, en bílageymslur þeirra verði samtengdar undir Hlésgötu. Fjöldi íbúða á báðum lóðunum verði alls um 170, atvinnuhúsnæði um 3.200m² og bílastæði samtals um 200. Ákveðinn fjöldi íbúða skal vera leiguíbúðir.

Ástæðan fyrir því að þessu verkefni er deilt á tvær lóðir er fyrst og fremst sú að það auki líkur á að fleiri ráði við verkið og geti boðið í lóðirnar.

Áformað er að Bílastæðasjóður muni eiga og reka bílageymslur beggja húsanna, sem verða samtengdar. Íbúðum og fyrirtækjum í húsunum verður tryggður afnotarréttur af bílageymslum gegn afnotagjaldi.

Útisvæðið milli húsanna verður skilgreint í deiliskipulagi sem sameiginlegt svæði eða borgartorg og útfært í samráði við Reykjavíkurborg, sem mun sjá um rekstur þess.

Þessi útfærsla á áformum um „Nýju Reykjavíkurhúsin“ kallar á ítarlega útboðs- og

úthlutunarskilmála fyrir hvora lóð um sig, þar sem meðal annars verði ákvæði um að Reykjavíkurborg kaupi ákveðinn fjölda íbúða, rými fyrir leikskóla og bílageymslur. Jafnframt komi fram stærðir og staðsetning þeirra íbúða og annarra rýma sem borgin hyggst kaupa auk ýmissa ákvæða um forhönnun á íbúðum, leikskólarymi, bílageymslum, lóðum, útfærslu á þökum bílageymslna, sérstakri lyftu og útisvæðis leikskólans og önnur ákvæði í samræmi við væntanlegt deiliskipulag. Einnig þarf að vinna skilalýsingar og undirbúa gerð eignarskiptayfirlýsingar. Til álita kemur að samið verði við væntanlega lóðarhafa um stýriverktöku á innréttingum framangreindra íbúða. Eftir atvikum gæti orðið um samningskaup að ræða.

Í tillögunni er lagt til að sérstakur starfshópur verði skipaður og honum falið að hlutast til um endurskoðun deiliskipulags lóðanna og að útfæra nánar útboðsaðferðina, kaup íbúða, leikskólarymis og hluta í bílageymslu samhliða breytingum á gildandi deiliskipulagi.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Vesturbugt, aðferð við ráðstöfun lóða, kaup íbúða o.fl. dags. 23. mars 2015.



Minnisblað - Vesturbugt

Um ráðstöfun lóða, kaup íbúða o.fl.

1. Verkefnislýsing

Ráðstafað verði með innkaupaferli/útboði tveimur lóðum í Vesturbugt og samið við lóðarhafa um kaup á ákveðnum fjölda íbúða fyrir Félagsbústaði og íbúðum til að útfæra tillögur um hin svokölluðu Nýju Reykjavíkurbústað, bílageymslur fyrir Bílastæðasjóð, með það að markmiði að bílageymslur nýtist bæði íbúðum húsanna og almenningi og rými fyrir leikskóla. Leitað verði tilboða í hvora lóð fyrir sig og samið við þá sem bjóða hagstæðast.

2. Undirbúningur verkefnis

Reitir 03 og 04 í gildandi deiliskipulagi verði endurskoðaðir og breytt í meginatriðum til samræmis við fyrirbyggjandi hugmyndir ASK arkitekta.

Miðað verði við að lóðirnar verði tvær í samræmi við gildandi deiliskipulag, en bílageymslur þeirra verði samtengdar undir Hlésgötu. Fjöldi íbúða á báðum lóðunum verði samtals um 170, atvinnuhúsnæði samtals um 3.200m² og bílastæði í bílageymslum samtals um 200.

Bílastæðasjóður reki bílageymslurnar. Íbúum húsanna og fyrirtækjum yrði tryggður afnotaréttur af þeim gegn afnotagjaldi en geymslurnar verði jafnframt opnar fyrir almenning.

Útísvæðið milli húsanna á hvorri lóð verði skilgreint í deiliskipulagi sem sameiginlegt svæði/borgartorg, sem útfært verður í samráði við Reykjavíkurborg, sem sjái um rekstur þeirra. Reykjavíkurborg kosti gerð aksturstenginga á milli bílakjallara undir Hlésgötu. Gönguaðkoma að bílageymslum verði um stigahús frá lóðum.

Samdir verði útboðs- og úthlutunarskilmálar fyrir hvora lóð um sig, þar sem meðal annars verða ákvæði um að Reykjavíkurborg kaupi ákveðinn fjölda íbúða, rými fyrir leikskóla og bílageymslur. Einnig verði skoðaðir mismunandi innkaupaferlar sem henta verkefninu.

Þessi útfærsla á ráðstöfun lóðanna kallar eftir atvikum á ítarlega útboðsskilmála, ákvörðun um hvaða íbúðir borgin ætlar að kaupa, stærð og staðsetningu, forhönnun á íbúðunum, leikskóla, bílageymslunum, lóðum, útfærslum á þökum bílageymslna, sérstakri lyftu og útísvæðis leikskólans. Auk þess þarf að vinna nákvæmar skilalýsingar og útfæra hvernig eignarskiptayfirlýsing eigi að vera, m.a. til að tryggja að bílageymslur taki ekki þátt í rekstri húsanna og íbúðareigendur og atvinnurýmæigendur taki ekki þátt í rekstri bílageymslna.

Auglýst verði eftir tilboðum um að byggja og selja Reykjavíkurborg hluta íbúðanna, bílageymslur og leikskólarými. Innifalið í tilboði yrði byggingarréttur fyrir hvora lóð. Gengið verði

til samninga og lóð úthlutað til þess aðila, sem yrði með hagstæðasta boð í hvora lóð, sem uppfylli útboðsskilmála, gerðir kaupsamningar og lóðunum úthlutað.

Ákveða þarf hvernig staðið verði að samstarfi á framkvæmdatíma og eftirliti, hvernig eigi að meðhöndla breytingar.

3. Tillögur að útfærslum

Tvær útfærslur koma einkum til álita varðandi uppbyggingu húsanna, kaup á íbúðum, leikskólarými og bílageymslum; Annars vegar að kaupa rýmin á föstu verði (3.1.) eða hinsvegar kaupa á nettóverði (3.2.)

3.1. Keypt á fyrirfram tilgreindu verði

Reykjavíkurborg kaupir af væntanlegum lóðarhöfum að hámarki samtals 40 íbúðir fyrir Félagsbústaði og 40 íbúðir sem verði framseldar stúdentum eða öðrum samstarfsaðilum, um 500m² rými fyrir leikskóla og um 200 bílastæði í bílakjallörum. Stærð leikskólarýmis, íbúða og staðsetning verður ákveðin í útboðsgögnum.

Húsin verði frágengin að utan, sameiginlegar lagnir og sameignir frágengnar. Hver íbúð og leikskólarýmið verði afhent tilbúið til innréttingar. Bílastæðum og akstursleiðum í bílageymslum skal skila fullfrágengnum með lýsingu, en án sérbúnaðar fyrir gjaldtöku.

Íbúðum, leikskólarými og bílastæðum skal skila í samræmi við ítarlega skilalýsingu sem verður hluti útboðsgagna. Tryggja þarf í eignaskiptayfirlýsingu að bílageymslur verði ekki hluti af sameign húsanna nema annað verði ákveðið.

Lagt er upp með að lóðarhafi skili hinu keypta innan 20 mánaða frá útgáfu byggingarleyfis.

Kaupverð hvernar íbúðar, leikskólarýmisins og verð fyrir hvert bílastæði verður tilgreint í útboðsgögnum og mun taka breytingum í samræmi við byggingarvísitölu. Greiðslur til lóðarhafa vegna kaupa borgarinnar á íbúðum o.fl. verði í samræmi við framgang byggingarframkvæmda.

Reykjavíkurborg yrði heimilt að framselja íbúðirnar til Félagsbústaða, fyrir stúdentaíbúðir, eldri borgara, öryrkja og e.t.v. til byggingarsamvinnufélaga. Þetta er gert til að ná fram markmiðum í Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og vinna að framgangi tillagna um „Nýju Reykjavíkurhúsin“. Bílageymslur yrði heimilt að framselja til Bílastæðasjóðs. Við framsal leggi borgin á íbúðirnar og bílageymslurnar umsýslu- og þróunarkostnað. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að selja ekki íbúðir sem koma í hlut borgarinnar á markaði í tiltekinn tíma, t.d. næstu 20 árin.

Verktakar og fjárfestar bjóði í byggingaréttinn fyrir hvora lóð á grundvelli útboðsskilmálanna og nýs deiliskipulags. Lóð er úthlutað til þess sem býður hagstæðast og uppfyllir skilyrði

útboðs- og úthlutunarskilmála. Lóðarhafi þarf að leggja fram tryggingu fyrir byggingarréttargjaldinu.

Þær íbúðir sem borgin kaupir ekki (um 90 íbúðir) og atvinnuhúsnæðið yrði lóðarhöfunum heimilt að selja og leigja á frjálsum markaði. A.m.k. 20 þessara íbúða skulu vera leiguíbúðir og kvöð um það þinglýst. Engar hömlur verða á ráðstöfun þessara íbúða umfram það sem kann að vera í deiliskipulagi.

3.2. Framleiðslukostnaður íbúða komi ekki fram - nettóverð.

Sama nálgun og í 3.1. hér að framan. Í stað þess að kaupverð 80 íbúða, bílageymslna og leikskólarýmis sé fastsett í útboðsgögnum myndu tilboðsgjafar bjóða verð sem miðast við sölu þessara íbúða, húsnæðis leikskóla og bílageymslna í umsömdu ástandi (sjá 2.1.) að frádreginni fjárhæð fyrir byggingarréttinn á lóðinni. Tilboðið yrði ein fjárhæð, sem ekki yrði sundurliðuð (Kaupverð húsnæðis fyrir borgina að frádreginni upphæð fyrir byggingarréttinn). Samið verði við þann sem býður hagstæðast.

4. Framsal á íbúðum borgarinnar.

Þær íbúðir sem keyptar eru fyrir Félagsbústaði, stúdentaíbúðir, fyrir aldraða eða öryrkja yrðu seldar viðkomandi aðilum fyrir það verð, sem ákveðið er í samningum við viðkomandi félag. Sama myndi gilda um sölu bílageymslu til Bílastæðasjóðs. Reiknað er með að þetta verð yrði hærra en kaupverð borgarinnar. Mismunurinn yrði m.a. ætlaður til að mæta hluta kostnaðar borgarinnar við kaup á landinu frá Faxaflóahöfnum og vegna skipulags- og þróunarkostnaðar sem borgin hefur haft af verkefninu. Þetta þarf að útfæra með öðrum hætti ef farin yrði leið 3.2.

5. Tímaáætlun

Það ræðst af þeim tíma sem breytingar á gildandi deiliskipulagi og samþykkt þess tekur hvenær hægt verður að auglýsa innkaupaferli og er þá miðað við að undirbúningsvinna við útboðsgerð, teikningar, skilmálar og útfærsla á skilalýsingu yrðu unnar á meðan deiliskipulagstillagan er í auglýsingaferli.

Reykjavík 23.mars 2015
Einar I. Halldórsson
Ólafur I. Halldórsson

Kynningarfundir

JÁVERK ehf.

Tengiliður: Gylfi Gíslason (gylfi@javerk.is)

Reykjavíkurborg: Einar I Halldórsson og Hrefna Þórsdóttir

Fundur haldinn 22.5.2015 kl: 10:00

JÁVERK ehf. uppfyllir ekki skilyrðið um að vera félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða og hefur að markmiði byggingu íbúða fyrir félagsmenn sína. Félagið fékk samt sem áður kynningu og lögð var áhersla á að verkefnið yrði boðið út. Heimilt yrði að byggja 170 íbúðir þar sem hæstbjóðandi í útboði gæti ráðstafað 90 íbúðum en Reykjavíkurborg fengi 80 íbúðir sem borgin gæti ráðstafað til samstarfsaðila sem uppfylla áðurnefnt skilyrði.

Sjálfsbjörg – Landssamband fatlaðra

Tengiliður: Bergur Þorri Benjamínsson (bergur@sjalfsbjorg.is) og Grétar Pétur Geirsson

Reykjavíkurborg: Einar I Halldórsson og Hrefna Þórsdóttir

Fundur haldinn 22.5.2015 kl: 10:30

Sjálfsbjörg – Landssamband fatlaðra er regnhlífarsamtök hagsmunasamtaka fatlaðra á Íslandi. Félagið myndi verða samstarfsaðili í gegnum Brynju sem er hússjóður Öryrkjabandalagsins. Sjóðurinn var stofnaður af Sjálfsbjörg og öðrum álíka hagsmunasamtökum með það að markmiði að eiga og reka íbúðarhús fyrir öryrkja. Bergi og Grétari leist almennt vel á verkefnið og hlakka til að heyra betur frá skrifstofunni.

Byggingarfélag námsmanna

Tengiliður: Bödvar Jónsson (bodvar@bn.is)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 27.5.2015 kl: 13:00

Böðvari leist almennt vel á hugmyndina, staðsetningin í Vesturbugtinni er góð og það er engin lóð utan um íbúðirnar sem þýðir minna umstang. Böðvar segist vilja að fá úthlutað 8-15 íbúðum, ýmis umsýsla fylgir íbúðunum fyrir félagið og það þarf því ákveðinn lágmarksfjölda til þess að það borgi sig að reka íbúðirnar. Ákjósanleg stærð á íbúðum eru 40-60 m².

Húsbyggingarsjóður Landssamtakanna Þroskahjálpar

Tengiliður: Friðrik Sigurðsson (fridrik@throskahjalp.is) og Sveinn Erling Sigurðsson (gerdimos@simnet.is)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 27.5.2015 kl: 13:30

Friðriki og Sveini leist ágætlega á Reykjavíkurbúsínum. Þeir þurfa 60 m² íbúðir að lágmarki og eitthvað þjónustutengt nálægt, starfsfólk þarf að hafa áföng. Helst myndu þeir vilja 5

MINNISBLAÐ

Nýju Reykjavíkurbúsinn Kynningarfundir um Vesturbugt og Kirkjusand

Inngangur

Með auglýsingu þann 18. maí 2015 óskaði Reykjavíkurborg eftir samstarfi við byggingarfélög, sjálfseignarstofnanir, húsnæðissamvinnufélög og leigufélög, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða og hafa að markmiði byggingu íbúða fyrir félagsmenn sína, í því augnamiði að bæta framboð fjölbreytts húsnæðis fyrir ólíka félags hópa. Sjá auglýsingu í viðhengi. Óskað var eftir því að félög sem hafa áhuga á samstarfi og uppfylla framangreint viðmið láti skrifstofu eigna og atvinnuþróunar vita fyrir 29. maí 2015.

Eftirfarandi félög höfðu samband við skrifstofuna og lýstu yfir áhuga á samstarfinu:

Félag:

Búseti hsf.
Byggingarfélag námsmanna ses.
Félagsstofnun Stúdentanna
Samtök aldraðra
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins
Hagkönnun sf.
Félag eldri borgara
Húsbyggingasjóður Landssamtakanna Þroskahjálpar
Þingvangur (f.h. félags sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða)
Leigufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða, ónafngreint

Tengiliður:

Guðrún Ingvarsdóttir
Böðvar Jónsson
Guðrún Björnsdóttir
Ingólfur Antonsson
Björn Arnar Magnús.
Bolli Héðinsson
Gísli Jafetsson
Friðrik Sigurðsson
Jón Magnú. & Pálmar
Ingibjörg og Lárus

Eftirtalin félög óskuðu eftir fundi og sátu fund með Hrefnu Þórsdóttur & Einari I Halldórssyni eða Hrefnu & Ólafi I Halldórssyni dagana 22.5.15 - 4.6.2015:

Félag:

JÁVERK ehf.
Sjálfsbjörg – Landssamband Fatlaðra
Byggingarfélag námsmanna ses.
Félagsstofnun Stúdentanna
Samtök um framfærsluréttindi
Húsbyggingasjóður Landssamtakanna Þroskahjálpar
Félag eldri borgara
Þingvangur (f.h. félags sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða)
Leigufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða, ónafngreint

Tengiliður:

• Gylfi Gíslason
• Bergur og Grétar
• Böðvar Jónsson
• Guðrún Björnsdóttir
• Gunnar Kristinn Þórð.
• Friðrik Sigurðsson
• Gísli Jafetsson
• Jón Magnú. & Pálmar
• Ingibjörg og Lárus

íbúðir í hverju „complexi“, ekki of margar á sama stað. Úthlutunin þarf að fara fram í gegnum Velferðarsvið sem hefur verið milligönguliður.

Samtök um framfærsluréttindi

Tengiliður: Gunnar Kristinn Þórðarsson (framfaerslurettindi@gmail.com)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 27.5.2015 kl: 15:00

Gunnar hefur áhuga á að fá úthlutað lóð til þess að byggja timburblokkir. Samtökin hafa því ekki áhuga á að vera samstarfsaðili í Reykjavíkurbúsunum.

Félag eldri borgara

Tengiliður: Gísli Jafetsson (gisli@feb.is)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 28.5.2015 kl: 9:00

Félag eldri borgara myndi vilja að fá um 100 m² íbúðir, það voru ekki kröfur um ákveðinn fjölda íbúða. Þjónusta sem borgin veitir öldruðum þarf að vera nálægt, það er aðstaða á Vesturgötunni en Gísla fannst það ekki nógu nálægt Vesturbugt. Félagið hefur áhuga á íbúðum á stað sem er veðursælli, það er mikið rok þarna. Gísli vill að aldraðir sem hafa náð 60 ára aldri eigi kost á íbúðum, eins og sett var í samninga um íbúðir í Mjóddinni.

Félagsstofnun Stúdenta

Tengiliður: Guðrún Björnsdóttir (gudrun@fs.is), Hákon Örn Arnþórsson

(hakon@fs.is) og Rebekka Sigurðardóttir (rebekka@fs.is)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 1.6.2015 kl: 10:00

Félagsstofnun stúdenta hefur áhuga á litlum fjölskylduíbúðum, 60-75 m², það er mikil vöntun á slíkum íbúðum. Leigan hjá þeim er til skamms tíma, 2- 2 ½ ár. Þau vilja helst ekki færri en 100 íbúðir, 50 íbúðir er algjört lágmark. Það er vegna þess að starfsfólk kemur mikið að útleigunni, þurfa að mæta mikið á svæðið. Verðið á íbúðunum er aðalatriðið, ef félaginu býðst gott verð þá eru þau tilbúin til þess að fá færri íbúðir. Þeim líst vel á staðsetningu íbúða í Vesturbugt, nálægt HÍ og HR. Flott að það sé leikskóli í Vesturbugt. Félagið getur tekið við íbúðunum tilbúnum undir tréverk, geta innrétt sjálf sem að hentar þeim vel.

Þingvangur

Tengiliður: Jón Magnússon (jon.magnusson@thingvangur.is) og Pálmar

Harðarsson (palmar@thingvangur.is)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 1.6.2015 kl: 11:00

Þingvangur er ekki félag sem er rekið án hagnaðarsjónarmiða og kemur því ekki til greina sem samstarfsaðili. Hugmynd Þingvangs var að stofna félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða sem fær úthlutað íbúðunum, en það fellur ekki að markmiðum

verkefnisins. Pálmar og Jón höfðu þó áhuga á verkefninu þar sem það verður boðið út, á fundinum var því aðallega rætt um verkefnið út frá sjónarhóli verktakans. Þeirra hugmynd er að færa bílakjallarann undir græna svæðið til þess að takmarka kostnaðinn við að byggja bílakjallarann, þannig að byggja þurfi minna undir vatni. Varðandi kvöðina um nokkra hönnuði þá væri sniðugt að einn hönnuður hafi leyfi til þess að fá í samstarf við sig nokkra hönnuði til að uppfylla markmiðið um nokkra hönnuði. Sá hönnuður hefði þá yfirsýn yfir verkefnið. Þeir telja verra að selja íbúðir ef blöndunin mun eiga sér stað í hverri einingu fyrir sig, þ.e. ef blöndunin mun eiga sér stað í hverjum stigagangi. Verktakinn þarf að fá íbúðir við sjóinn til þess að geta lágmarkað íbúðir til okkar en hámarkað íbúðir sem fara út frá þeim. Þeim finnst kvöðin um 20 íbúðir á leigumarkaðinn ekki góð, þeir þurfa að selja í leigufélag eða að stofna leigufélag til að uppfylla kvöðina.

Leigufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða, ónafngreint og óstofnað

Tengiliður: Lárus Elíasson (larus.eliasson@gmail.com), Ingibjörg Óðinsdóttir og

Sigríður Maack (siggamaack@gmail.com)

Reykjavíkurborg: Hrefna Þórsdóttir og Ólafur I Halldórsson

Fundur haldinn 4.6.2015 kl: 10:00

Lárus, Ingibjörg og Sigríður eru með ákveðnar hugmyndir um stærð og gerð íbúðanna. Fyrirhugað er að byggja hús með litlum íbúðareiningum til útleigu í sambýli, líkt og á stúdentagörðum, þar sem 4-6 einstaklingar deila grunnfleti með sameiginlegri vistarveru og eldhúsi. Markhópurinn yrði ungt fólk á aldrinum 18-30 ára sem ávinnur sér búseturétt í formi ábyrgða eða með beinum kaupum. Fyrirkomulagið gerir ráð fyrir að leigjendur geti safnað upp verðmætum sem nýtist sem útborgun í fyrstu íbúð að leigutíma loknum. Það er hvorki verið að útiloka né takmarka markhópinn við námsmenn.

Áhugi er fyrir því að byggja tvö áþekkt hús sem eru stór að grunnfleti, hvort um sig 400 m² að grunnfleti á þremur hæðum, sem rúma samtals á bilinu 50-60 leigðar einingar. Er með því komið til móts við þann íbúðaskort sem nú er fyrir hendi á höfuðborgarsvæðinu og jafnframt þann markhóp sem á í hvað mestum vandræðum með að koma sér upp eigin húsnæði.

Samkvæmt Lárusi, Ingibjörgu og Sigríði þá geta þau verið með ef verðið er nægilega hagstætt og ef þau fá íbúðirnar + sameiginlega rýmið í því formi sem þau hafa í huga. Þetta eru 150 m² íbúðir, þ.e. 4-6 íbúðir auk eldhús, hver íbúðareining er þá 15-20 m².

Reykjavík 9.7.2015

Hrefna Þórsdóttir

Fylgiskjöl:

1. Auglýsing – Umleitan Reykjavíkurborgar eftir samstarfi félaga.
2. Excel skjal – Yfirlit yfir félög sem fengu kynningu og sem lýstu yfir áhuga.

Vesturbugt og Kirkjusandur - Nýju Reykjavíkurhúsin

Kynning fyrir áhugasama samstarfsaðila	Tengiliður	Dagsetning kynningar
JÁVERK ehf.	Gylfi Gíslason	22.5.2015
Sjálfsbjörg - landsamband fátæðra	Bergur Þorri Benjamínsson og Grétar Pétur Geirsson	22.5.2015
Byggingartíðing námsmanna ses	Boðvar Jónsson	27.5.2015 Kl 13:00
Félagsstofnun Stúdentanna	Guðrún Björnsdóttir	1.6.2015 Kl 10:00
Samtök um framfærsluréttindi	Gunnar Kristinn Þorðarson	27.5.2015 Kl 15:00
Húsbýggingasjóður Landssamtakanna Þroskahjálpar	Fríðrik Sigurðsson	27.5.2015 Kl 13:30
Félag eldri borgara	Gísli Jafarsson	28.5.2015 Kl 9:00
Þingvangur (f.h. félags sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða)	Jón Magnússon (+ Pálmar)	1.6.2015 Kl 11:00
Leigufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða	Ingibjörg Óðins og Lárus E.	4.6.2015 Kl 10:00

Ég sendi þeim tölvupósti 27.5 og ath hvort þeir vildu vera með en fékk aldrei svar

Hafa ekki áhuga á samstarfi.

Eru ekki með félag sem er rekið án hagnaðarsjónarmiða

Aðilar sem hafa lýst yfir áhuga	Tengiliður	Dagsetning yfirlýsingar
Búseti hsf.	Guðrún Ingvarsdóttir	19.5.2015 Einar staðfesti mótiöku 20.5.15 og bauð henni á fund um miðjan júní
Byggingartíðing námsmanna ses	Boðvar Jónsson	21.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15 og gaf fundartíma
Félagsstofnun Stúdentanna	Guðrún Björnsdóttir	21.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15 og gaf fundartíma
Samtök aldraðra	Ingólfur Antonsson	22.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15
Brynja Hússjóður Öryrkjábandalagsins	Björn Arnar Magnússon	26.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15
Hagkönnun sf	Bolli Héðinsson	26.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15
Félag eldri borgara	Gísli Jafarsson	22.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 26.5.15 og gaf fundartíma
Húsbýggingasjóður Landssamtakanna Þroskahjálpar	Fríðrik Sigurðsson	27.5.2015 Lýstu yfir áhuga á kynningarfundum 27.5.2015
Þingvangur (f.h. félags sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða)	Jón Magnússon (+ Pálmar)	29.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 29.5.15 og gaf fundartíma
Leigufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða	Ingibjörg Óðins og Lárus E.	29.5.2015 Hrefna staðfesti mótiöku 1.6.15 og gaf fundartíma 4.6.2015

