



Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. nóvember 2022 varðandi eftirfarandi mál.

### Sóltún 2-4

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Studio Nexus slf. f.h. Sóltún 2-4 ehf. dags. 16. júní 2021 um breytingu á deiliskipulagi Ármannstreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Breytingin sem lögð er til felst í megin atriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5. hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4, samkvæmt uppdr. Studio Nexus slf. dags. 10. júní 2021, síðast breytt 22. febrúar 2022. Einnig er lögð fram breytt tillaga Studio Nexus, móttekin 19. nóvember 2021, þar sem m.a. húsformi er breytt og samgöngumat unnið af VSO dags. febrúar 2022. Einnig eru lagðir fram uppfærðir uppdrættir Nexus með breytingadags. 10.10.2022. Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 til og með 11. maí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Helgi Gunnlaugsson dags. 25. apríl 2022, Þ. Toggi Björnsson dags. 25. apríl 2022, Steinþór Steingrímsson og Sólveig Hlín Kristjánsdóttir dags. 25. apríl 2022, Einar Karl Kristjánsson dags. 26. apríl 2022, Tryggvi Magnússon dags. 28. apríl 2022, 21 íbúðaeigendur að Mánatúni 2 dags. 2. maí 2022, Jónína S. Pálmadóttir dags. 5. maí 2022, Harald Isaksen dags. 5. maí 2022, Þórunn Selma Þórðardóttir dags. 8. maí 2022, Böðvar Freyr Stefniðsson og Snædís Jóhannesdóttir dags. 9. maí 2022, Rakel Ármannsdóttir, Birna Ketilsdóttir og Halla Bogadóttir f.h. húsfélagsins Mánatún 6 dags. 9. maí 2022, Stefán Rafn Geirsson dags. 9. maí 2022, Dóra Stefánsdóttir, dags. 9. maí 2022, Emilía Örlygsdóttir og Ómar Örn Hauksson dags. 9. maí 2022, Waldorfeikskólinn Sólstafr dags. 10. maí 2022, 21 íbúðareigendur í Mánatúni 4 dags. 10. maí 2022, Jóhann P. Jónsson dags. 10. maí 2022, Eiríkur G. Guðmundsson dags. 10. maí 2022, stjórn íbúasamtaka Laugardals dags. 11. maí 2022, Margrét Birgisdóttir, Arni Hallgrímsson dags. 11. maí 2022. Einnig er lögð fram umsögn Veitna dags. 5. maí 2022 og umsögn íbúaráðs Laugardals dags. 10. maí 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. október 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Samþykkt, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. október 2022. með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar gegn atkvæði fulltrúa Vinstri grænna. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins stíja hjá. Visað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar leggja fram svohljóðandi bókun: Lóðin Sóltún 2-4 er á skipulögðu íbúðasvæði samkvæmt aðalskipulagi og lengi staðið til að byggja á svæðinu. Fyrir er deiliskipulag sem gerir ráð fyrir hjúkrunarheimili á lóðinni. Breytingarnar fela í sér aukningu á byggingarmagni, aðallega með hækkuð bygginga og stækkun bílajakjallara, en hætt er við tengibyggingu sem heimilið er með gildandi deiliskipulagi svo þannig dregur úr yfirborðsfleti uppbyggingarinnar. Niðurstaða greiningar er að skuggavarp breytist óverulega vegna breyttrar tillögu og sé innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð. Mikilvægt að hugað sé vel að



göngu- og hjólaleiðum á svæðinu og umferðaröryggi allra vegfarenda sé tryggt. Suður af uppbyggingarreitnum er áfram gert ráð fyrir almenningsgarði fyrir hverfið sem mikilvægt er að próa í kjölfarið, í góðu samráði við nærumhverfið.

Fulltrúi Vinstri grænnna leggur fram svohljóðandi bókun: Það er erfitt að samþykka þessa tiltektu uppbyggingu í þeirri mynd sem fyrirætlun er skv. teikningum. Umrætt svæði hefði verið fallegra með minna byggingarmagni og stórum og fjölbreyttum almenningsgarði enda er vöntun á nálægu andrými innan hverfisins. Ekki er hugað nægilega vel að þörfum íbúa sem þegar búa í hverfinu og hefði borgin átt á fyrri stigum málsins að leggja sig fram við að eignast lóðina fyrst hætt var við áform um að stækka hjúkrunarheimilið. Nú er staðan orðin þannig að borgin tekur að sér að gera garð fyrir húsnæðið sem ris sem er minni en hann hefði getað orðið og undir sex hæða húsi. Tryggja verður að hann nýtist öllu hverfinu og sé til yndisauka og unninn í samstarfi við íbúana. Þétting byggðar á að tryggja sjálfbærni hverfa þar sem verslun, þjónusta, lykilstofnarnir, afþreying og andrými tvinnast vel saman. Það virðist hins vegar ekki verið búið að hugsa þá samþættingu hverfisins til enda í þessu máli og því erfitt að sjá að uppbyggingin samræmist að öllu leyti Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Áheyrnartulltrúi Sósíalístaflokks Íslands leggur fram svohljóðandi bókun: Fulltrúi Sósíalista harmar að ekki hafi verið haldið við upprunalegt deiliskipulag reitsins sem gerði ráð fyrir nýtingu alls reitsins í hjúkrunartengda þjónustu. Í ágúst 2022 voru 129 á biðlista eftir þjónustubiðum í Reykjavík og hefði verið betra að sjá kvaðir um samfélagslega uppbyggingu, t.d. þjónustubiðir á þessum reit, frekar en biðir á almennan markað.

Áheyrnartulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun: Flokki fólksins þregður við að sjá hvað margar athugasemdir eru í þessu máli og hversu breiðar þær eru, allt frá öryggismálum og skólamálum til skuggavarps. Fólki þykir stærð húss og fjöldi íbúða að Sóltúni 4, samkvæmt þessu breytta skipulag of mikið og hefur áhyggjur af breytingunni fylgi aukin bílaumferð, sem sérstaklega mun valda ónæði hjá íbúum. Öttast er hvort Sóltún anní þessari miklu umferð. Ástandið er tæpt í dag og viðbótin mun ekki bæta ástandið. Húsið við Sóltún 4, upp á 6 hæðir mun svo varpa skugga á einhverjar neðri hæðir hússins við Mánatún 1. Svona mikil breyting á umhverfi hefur eðlilega áhrif á nággranna. Í hverfinu er eins og gengur skóli sem vissulega er ekki skilgreindur sem hverfisskóli, enda ekki rekin af Reykjavíkurborg. Borgin þarf engu að síður að tryggja öryggi í nágrenni skólans með gönguþjósum, gangbrautum, gangstéttum og góðri götulýsingu. Auðvitað ætti Borgin að reka skóla í hverfinu enda íbúafjöldi komin vel yfir 2000 og með fyrirhugaðri uppbyggingu í Hátúni muni íbúum fjölga nokkuð. Sá skóli sem skilgreindur er sem hverfisskóli er í um 1200-1400 metra fjarlægð frá miðju hverfisins og Sólstafir, sem er einkaskóli, er því notaður af sumum íbúum þess

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Puríður María Guðmundsdóttir

Borgarstjórn samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi 6. desember 2022.

Umsoðn skipulagsfulltrúa má nálgast á meðfylgjandi slóð:

<https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/soltun-2-4>

Athygli er vakin á því að teiji einhver á rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.