



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 15. febrúar 2023
SN220460

Kæri viðtakandi

Málsnr.:	15522080214.
	Skjalasafn Ráðhúss
	21. feb. 2023
Bréfalykill:	09.04.03.

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis-og skipulagsráðs frá 25.1.2023 varðandi eftirfarandi mál:

Gullslétta 1 - breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn K.J.ARK slf., dags. 20. júlí 2022, um breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að skipta upp lóðinni í fjórar lóðir, breyta byggingareitum, færa innkeyrslur til ásamt því að bæta einni við og hækka/samræma hæðina á húsunum óháð því hvort um vegg hæð eða mænishæð er að ræða, samkvæmt uppdr. K.J.ARK slf., dags. 19. júlí 2022. Einnig lagður fram tölvupóstur íbúaráðs Kjalarness dags. 3. nóvember 2022, þar sem óskað er eftir framlengdum athugasemdartíma. Tillagan var auglýst frá 27. september 2022 til og með 24. nóvember 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: íbúaráðs Kjalarness, dags. 3. nóvember 2022, og Sigríður Ingólfssdóttir, dags. 8. nóvember 2022. Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 7. október 2022. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. janúar 2023. Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Þuríður María Guðmundsdóttir
F.h. umhverfis-og skipulagsráðs

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi 2. febrúar 2023.

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. janúar 2023.

Athygli er vakin á því að telji 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.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 19.01.2023

UMSÖGN

Varðar: Breyting á deiliskipulagi að Gullsléttu 1

Tillagan var auglýst frá 27. september 2022 til 24. nóvember 2022.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir:

Sigríður Ingólfssdóttir, dags. 8. nóvember 2022

Íbúaráð Kjalarness, dags. 3. nóvember 2022

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Of lítið samráð*
- *Bygging of há*
- *Breytt ásýnd hverfis*

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst að heimilt verði að skipta upp lóðinni í fjórar lóðir, breyta byggingareitum, færa innkeyrslur til ásamt því að bæta einni við og hækka/samræma hæðina á húsunum óháð því hvort um vegghæð eða mænishæð er að ræða.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Athugasemdir v. breytingu á deiliskipulagi Gullsléttu 1

Gerð er alvarleg athugasemd við að hvorki hefur verið kynning né haft samráð við íbúa vegna breytinganna.

Sbr. reglugerð 90/2013 5.6 gr.

Skipulagslög 123/2010 40. og 41 gr.

Ásýnd hverfisins breyttist mikið miðað við deiliskipulag það sem kynnt var 2016. Miklar og leyfi fyrir mun hærri byggingar, auk þess sem mænisstefna dettur út.

Íbúar eiga rétt á kynningu deiliskipulagsbreytingarinnar og að vita röksemdir v. þessarar hækkunar húsanna og hversvegna engin mörk séu á mænisstefnu húsanna.

Sigríður Ingólfssdóttir
Arnarhóli
162 Reykjavík

Svör: Kynning og samráð á deiliskipulagsbreytingunni var fullnægjandi m.t.t. til umfangs breytinga. Í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar kemur fram að ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi og þá var frestur til að skila inn athugasemdum lengdur um

rúmar tvær vikur, frá 8. nóvember til 24. nóvember sl. Frestur til að kynna sér tillöguna og skila inn athugasemdum var því átta vikur og tveir dagar, frá 27. september til 24. nóvember.

Ásýnd hverfisins mun breytast lítillega með hækkun bygginga en þar sem um er að ræða svæði fyrir utan jaðar byggðar eru neikvæð áhrif minniháttar. Neikvæð sjónræn áhrif á íbúðabyggð eru minniháttar í þessu tilfalli en fjarlægð fyrirhugaðra bygginga að jaðri íbúðarbyggðar í Mosfellsbæ er um 2,5 km. Vissulega eru stök íbúðarhús nærri athafnasvæðinu, m.a. Arnarhóll, en með tilliti til staðsetningar eru neikvæð sjónræn áhrif lítil sem engin. Um er að ræða breytingu sem felur í sér lítillega hækkun á hámarkshæð bygginga.

Uppbygging á svæðinu er tiltölulega nýhafin og þegar ný byggð rís á opnum svæðum er óhjákvæmilegt að hún muni hafa áhrif á útsýni en mismikið þó. Umrætt svæði er skilgreint sem athafnasvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur, þar sem fyrirhugað er að verði fjölbreytt starfsemi í framtíðinni. Því er fyrirséð að gera þurfi breytingar á deiliskipulagi til að koma til móts þessa fjölbreyttu starfsemi, m.a. annars með breytingu á fyrirkomulagi og hæð bygginga.

Í tillögunni var frá fyrstu stigum reynt eftir fremsta megni að gæta þess að útsýni spillist sem minnst og með því að skipta lóðinni í fjórar lóðir er ekki lengur heimild til byggingar stórhýsis á lóðinni. Verða því sjónlínur milli lóða til norðausturs, séð frá Þjóðvegi 1.

Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness – tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu

Íbúaráð Kjalarness óskar þess fyrir hönd íbúa að frestur til þess að skila athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi að Gullsléttu 1 (8. nóv) verið framlengdur og auk þess þá óska íbúar eftir opnum fundi þar sem verkefnið væri kynnt og hægt væri að bera upp spurningar varðandi það. Þá er þess sérstaklega óskað að fulltrúi HER auk fulltrúa frá skipulagssviði og annarra viðkomandi aðila sem málið varða gætu setið slíkan fund. Þess er óskað að íbúaráð Kjalarness verði upplýst um hvort verði orðið við óskum íbúa um opinn fund um umrædda deiliskipulagstillögu.

Virðingarfyllt,

Formaður íbúaráðs Kjalarness, Kristjana Þórarinsdóttir

Svör: Komið var til móts við ábendingu íbúaráðs Kjalarness um að framlengja athugasemdafrestinn um rúmar tvær vikur. Reykjavíkurborg telur að kynning og samráð á deiliskipulagsbreytingunni hafi verið fullnægjandi m.t.t. til umfangs breytinga.

Í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar kemur fram að ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi og þá var frestur til að skila inn athugasemdum lengdur um rúmar tvær vikur, frá 8. nóvember til 24. nóvember sl.

Frestur til að kynna sér tillöguna og skila inn athugasemdum var því átta vikur og tveir dagar, frá 27. september til 24. nóvember. Umrædd breytingartillaga á deiliskipulaginu var þess eðlis að ekki var þörf á opnum fundi þar sem neikvæð áhrif voru minniháttar.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur