



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 9. febrúar 2023
SN220377Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 8. febrúar 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Kirkjusandur 2 – breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kurt og Pí ehf. f.h. eiganda dags. 13. júní 2022, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Í breytingunni felst breytt landnotkun og byggingarmagn og breyting á byggingareitum, samkvæmt uppd. Kurt og Pí ehf. dags. 13. júní 2022, síðast breytt 30. janúar 2023. Tillagan var auglýst frá 21. júlí 2022 til og með 19. september 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Kristján Þ. Davíðsson dags. 25. ágúst 2022, Gunnar Ingi Gunnarsson dags. 30. ágúst 2022, Ásthildur S. Rafnar og Þorsteinn Ólafsson dags. 30. ágúst 2022, Björn M. Björgvinsson og Sigfríður Fanney Úlfjótssdóttir dags. 31. ágúst 2022, Þorsteinn G. Þórhallsson dags. 1. september 2022, Hildur Georgsdóttir dags. 7. september 2022, stjórn húsfélagsins að Laugarnesvegi 87-89 dags. 18. september 2022, Björn M. Björgvinsson f.h. stjórnar húsfélagsins að Kirkjusandi 1, 3 og 5 dags. 19. september 2022 og Lilja Sigrún Jónsdóttir dags. 19. september 2022. Einnig eru lagðir fram tölvupóstar Björns M. Björgvinssonar dags. 7. september 2022 og tölvupóstur Gunnars Inga Gunnarssonar dags. 8. september 2022 þar sem óskað er eftir útlitsteikningu, umsögn Veitna dags. 9. september 2022 og áskorun Björns Magnúsar Björgvinssonar og Gunnars Inga Gunnarssonar f.h. húsfélaganna að Kirkjusandi 1, 3 og 5 og Laugarnesvegi 87-89 dags. 12. september 2022 um að heimila niðurrif á gamla Íslandsbankahúsinu þó svo að deiliskipulagsvinnu lóðarinnar sé ólokið. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2023. Lagt er til að tillagan er samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi breytingartillögu:

Lagt er til að hámarkshæð húss A4 á Kirkjusandsreit verði fimm hæðir í stað sex. Jafnframt er lagt til að útbúið verði gott leiksvæði fyrir börn og ungmenni á reitnum.

Breytingartillagan er felld með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna gegn tveimur atkvæðum fulltrúa Sjálfstæðisflokksins.

Tillaga um breytingu á deiliskipulagi er samþykkt, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2023.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Vísað til borgarráðs. SN220377



Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi bókun:

Deiliskipulagstillaga um uppbyggingu á lóð A við Kirkjusand er að okkar mati vönduð. Gert er ráð fyrir inngörðum og vistvænu umhverfi. Um 240 fjölskyldur fá tækifæri til að búa til að búa á skemmtilegum stað miðsvæðis í borginni. Komið hefur verið móts við áhyggjur nágranna með því að lækka hæð stærsta hússins úr 7 hæðum í 6. Við teljum ekki ástæðu til að ganga lengra og fækka íbúðum.

Áheyrnarfulltrúi Sósíalistasflokks Íslands leggur fram svohljóðandi bókun:

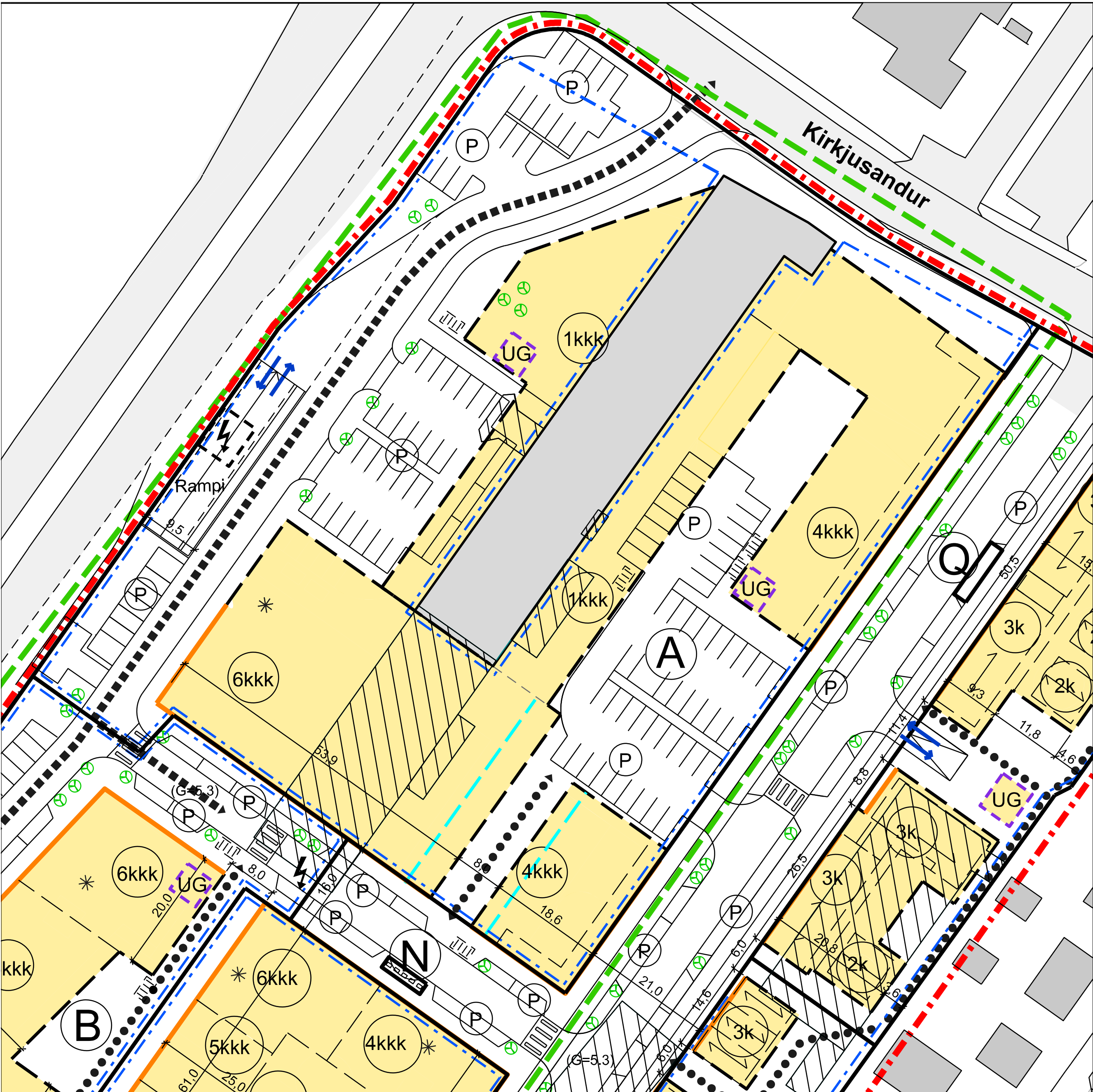
Fulltrúi Sósíalista leggur áherslu á að við breytingar á skipulagi og hönnun á stöðum sem verða fyrir afar áþreifanlegum áhrifum af sterkum vindum, svo sem við strandlengju í norðvesturátt eins og á við um þessa lóð ætti ávallt að fylgja líkan af áhrifum vinda og skjóláhrif af hönnun bygginga. Öryggi gangandi og annarra óvarinna vegfarenda sem verða fyrir afar miklum áhrifum af sterkum vindstrengjum þarf að vera tryggt þegar þetta á íbúðabyggð á slíkum stöðum. Ísing og hálka að vetrarlagi sem fylgir strandlengju sérstaklega gerir þetta enn mikilvægara. Sömuleiðis þarf ávallt að liggja fyrir að uppbygging skóla og annarrar grunnþjónustu, sem og vetrarþjónusta í umhverfi slíkrar þéttingar sé tryggð með hana í huga, og að hún sé tilbúin að taka við fjölgun barna og annarra íbúa um leið og áætlað er að þeir geti flust inn í nýbyggingarnar.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Í athugasemdum er kvartað yfir ófullnægjandi kynningu. Einnig er kvartað yfir of miklu skuggavarpí. Enda þótt allar byggingar varpi vissulega einhverjum skugga er hér um að ræða vandamál sem tengist of mikilli þéttingu byggðar og þá er það þéttingarstefnan sem er vandamálið. Nefndir eru mögulegir vindstrengir og það er atriði sem á að kanna áður en form bygginga er ákvarðað. Skipulagsyfyrvöld sinna þessu atriði lítið sem ekkert með þeim afleiðingum að allt of oft myndast hættulegir vindstrengir nálægt háum byggingum. Um það eru þekkt dæmi í Reykjavík. Í gögnum er ekkert fjallað um þennan þátt sem ætti að vera eitt af aðalatriðunum. Bent er á að leikskóla og skólamál, séu í ólestri í hverfinu. Taka þarf strax á þeim málum. Vonandi verður tekið tillit til þessara athugasemda. Endurskoða þarf samráðs- og kynningarmál frá grunni.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



Gildandi deiliskipulag samþykkt 21.ágúst 2019, mkv. 1:1000.

GREINARGERÐ

DEILISKIPULAG Í GILDI
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir deiliskipulagssvæðið svæði M6, Borgartún (M6a) og Kirkjusandur (M6b), þar sem einum er gert er ráð fyrir skrifstofu- og sviðs- og stjórnsýslu auk þess sem íbúðir eru heimilur.

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði þann 28.04.2016, ásamt síðari breytingum, og nær til staðgerðareita 1.349.0 og 1.345.0 og afmarkast af Sabbraut, í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugarnesveg í suðaustri, Borgartúni í suðri og Kringslumrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

MARKMID MEÐ Breyttu Deiliskipulagi
Vöfingsefni breyttis deiliskipulags breytingar á notkun, byggingarmagni, byggingarreitum og skilmálum lóðar A. Aðdragandi þessara breytinga er að þegar gildandi skipulag var unnið, var gert ráð fyrir að núverandi skrifstofuhúsnæði myndi standa áfram ásamt heimilum vöðum. Eftir sem áður væri eingöngu um atvinnuhúsnæði að ræða. Síðan gildandi deiliskipulag tók gildi hefur komið í ljós að núverandi húsnæði er með öllu ónóðhætt vegna rakastæðis að því marki að það verður ekki bætt og einsemt að það verður rífið. Húsið hefur þegar verið skráð sem öngilt. Það er því ljóst að grundvallar forsenda fyrir skipulagi lóðarinnar er ekki lengur til staðar, þ.a.m. hvað varðar starfsemi. Við undirbúning deiliskipulagsins var horft til aðlaggjandi byggðar og að starfsemi á lóð A væri í samræmi við hana.

Á vörðugum 2020, eftir samtal við Reykjavíkurborg, efndi lóðarhafi til lokaðrar arkitektasamkeppni um nýtt deiliskipulag, en forsonn hefnar var unnið af lóðarhafa í samstarfi við Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkurborgar. Fjórðum arkitektastofum var boðið að leggja fram tillögur og var tilgátt Kurtgöpi valin. Sú tilgátt er grundvallur breyttis deiliskipulags. Meðin breytingin á deiliskipulaginu felst í breytti starfsemi á lóðinni þar sem verður blönduð starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, í samræmi við aðra hluta deiliskipulagsvæðisins. Með breyttum forsendum opnast þannig tækifæri til að samræma fyrirfugaða uppbyggingu á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu. Þar sem núverandi húsnæði virkur verður einnig mögulegt að vera með bílakjallara undir alri lóðinni og draga þannig úr umfangi bílastæða á lóð.

BREYTINGAR

Byggingarreitir á lóðinni verða fjórir (A1-A4) en stærð, lega og fyrirkomulag reitanna breyrist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 6 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bilagemylsu er í norð-vestur horni lóðarinnar og kvóð er á jafri hærri, samsíða Kirkjusandi, vegna legu fræðenslistagrar. Um er að ræða tvískipta kvóð; núverandi kvóð sem nær að byggingarreit kjallara (-1) og kvóð um rökun á yfirborði eingöngu, sem gengur 2 metra innar á lóðina, á milli byggingarreit. Gert er ráð fyrir dreifstöð veitna undir rampa að bílakjallara. Áður en að jarðvinnu á lóðinni kemur skal uppbyggingarreit hafa samráð við Veitur um tilhögn framkvæmdarinnar næst frávælingun sem og útfærsla á fyrri fyr dreifstöð. Heildarstöð lóðar er óbreytt, 12 702m². Leyflegt byggingarmagn skv. núgildandi deiliskipulagi er 20.100m² ofan jarðar og 36.600m² neðan jarðar. Leyflegt heildarbyggingarmagn er því 56.700m². Samkvæmt breyttu deiliskipulagi verður heimilt að byggja 27.100m² ofan jarðar og 23.900m² neðan jarðar. Leyflegt heildarbyggingarmagn verður 51.000m². Nýtingarlutfalli skv. gildandi deiliskipulagi er 1.6 ofan jarðar og 4.5 heild. Nýtingarlutfalli skv. breyttu deiliskipulagi verður 2,1 ofan jarðar og 4,0 heild. Nýtingarlutfalli ofanjarðar á aðlaggjandi lóðum á reitnum er að meðaltali 2,3.

Heimiladur heildarstöðu íbúða verður 225. Ef nemendabúðir verða á reit A3 er heimilt að auka heildarstöðu íbúða í 240.

Eftirfarandi séráskilmálar eru frábrugðnir gildandi almennum hönnunarskilmálum fyrir Kirkjusand, því gilda sérskilmálarinnar á þessum reitum. Að öðru leyti gilda áfram almennir hönnunarskilmálar og áherslur í greinargerð deiliskipulagsins

-Byggingarreitir
Á lóðinni eru fjórir byggingarreitir, merktir A1, A2, A3 og A4. Byggingarreitirnar eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram, s.s. varðandi sval. Byggingarreitir eru ýmist sýndir óbundinn (brótni lína) eða bundinn (heili lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og innregna hluta bygginga.

-Hæðir húsa
Gefnar eru upp hámarksþæðir bygginga og skulu eftstu brúnir veggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarksþæðir en heimilt er að lyftuhús, loftstærismastæður o.p.h. fari 100 cm. upp fyrir hámarksþæði húsa og skulu þessir byggingarlítlar vera a.m.k. 100cm. frá útrúnn húsa. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefna hámarksþæða.

-Hönnun bygginga
Húsagörur eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mæli- og hæðarþöl, lög og reglugerðir segja til um. Hönnun húsnæða skal bætta gæð umhverfisins og byggðar svæðisins. Mikilvægt er að við hönnun bygginganna sé áhersla lögð á sterka formgerð, skýra efniend og faglegar útfærslur og deilulausir. Áherslur í formgerð, fjölbreytileika bygginga, efniend og fyrirkomulag lóðar og almenningsrýma kemur fram á skýringaruppráttum deiliskipulagsins (teikning 243_S_004).

Ein bygging á hverjum reit, nema á reit A2, þar sem gert er ráð fyrir tveimur byggingum. Áhersla er lögð á að hver bygging beri sitt einstaka heilsteypa svipmót en að sama skapi myndi þær samstæða heild. Í þessu sambandi er sérstaklega vísað til skýringaruppráttar þar sem áherslur í yfirbragði bygginga kemur fram, sem byggist á verðunarlítti í samkeppni um uppbyggingu á lóðinni.

Heimilt er að fara með útbýggingar og svalir á eðri hæðum út fyrir lóðarmörk allt að 120cm. Þaksvæli eru heimilur þar sem aðstöður leyfa. Hæð handrúða skal þó ekki fara upp fyrir hámarksþæði bygginga.

Um hönnunarskilmála einstakra byggingarreitna er fjallað hér fyrir neðan.

Reitur A1: Reiturinn er á norð-vestur horni lóðarinnar og eru allar byggingarlínur reitsins bundnar, nema til norð-austurs. Á reitnum má byggja eitt hús á sex hæðum auk þess sem heimilt er að byggja innregna þakhæð. Lyftuhús, loftstærismastæður o.p.h. mega ekki ná upp fyrir hæstu brún innregnaðar hæðar. Hámarksþæði koma fram á deiliskipulagsupprátti. Í húsinu er gert ráð fyrir að námærki 75 íbúðum sem deilast á a.m.k. þrjú stigahús, en ekki er heimilt að hafa svalaganga. Heimilt er að hafa þjónustu á jarðhæð. Á þaki byggingarinnar er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði fyrir íbúðirnar auk þess sem sameiginleg rými verða í innregnum hluta byggingarinnar, sem skal vera glerbygging. Formgerð, hrynjandi, efniend og yfirbragði byggingarinnar skulu vera á gefandi hátt í gæmna fæstihúsið sem áður stóð á reitnum og skal fylgja þeim áherslum sem koma fram á skýringarupprátti og eru byggðar á vinningslítti lóð í samkeppni um uppbyggingu á lóðinni sem haldin var í júní 2020. Ytra byrði byggingarinnar skal vera einföld og láttas steypt hvítmálauð skel. Innregnaðar svalir skulu vera samfelldar á öllum hæðum (ofan jarðhæða) á baðum langhlidum en ekki er heimilt að vera með útkræpaðar svalir. Innri skel jarðhæðar skulu vera innregnað í sama hlétt og á eðri hæðum. Dvalalokanir skulu samræmdar og vísa á til gerðar og mælikvarða gæmna fæstihúsnæðis. Áhersla skal lögð á vandabær hljóðstærðir, m.t.l. aðlaggjandi umferðalega.

Reitur A2: Reiturinn er í suð-vestur horni lóðarinnar og eru byggingarlínur sem snúa að lóðarmörkum og gönguðgi bundnar. Á reitnum má byggja tvo hús á 4-5 hæðum, en á milli húsnæða er gert ráð fyrir sameiginlegum garði. Byggingarreitir 5. hæðar er sérstaklega tilgreindur á deiliskipulagsupprátti. Hámarksþæði húsnæða koma fram á deiliskipulagsupprátti en lyftuhús, loftstærismastæður o.p.h. mega ná 100cm. upp fyrir uppgefna hámarksþæði og skal þessi búnaður vera innreginn um a.m.k. 100cm. frá þakbrún. Í húsum er gert ráð fyrir allt að 50 íbúðum í hvoru húsí sem deilast á a.m.k. þrjú stigahús. Ekki er heimilt að hafa svalaganga. Heimilt er að hafa þjónustu í hluta jarðhæðar, eins og sýnt er á skýringarupprátti. Áhersla er lögð á að húsinn einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu efniðvali og hafi heildstætt yfirbragði sem er í góðu samræmi við aðlaggjandi hús og borgarmýni. Sérstök áhersla er lögð á að saman myndi þessi tvö hús heildstæða umgöngu utan um sameiginlegan garð á milli þeirra.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi, mkv. 1:1000.

Reitur A3: Reiturinn er í norð-austur horni lóðarinnar og eru allar byggingarlínur hans, nema að torgi, bundnar. Á reitnum má byggja hús á 4 hæðum auk þess sem stigahús má ganga upp á þak hæð þar sem þakgarður er heimilaður. Hámarksþæði eru gefnar upp á deiliskipulagsupprátti. Í húsinu er heimilt að hafa að námærki 45 íbúðir og er gert ráð fyrir að þær geti verið nemendabúðir. Gert er ráð fyrir verslunþjónustu á jarðhæð. Áhersla er lögð á að húsinn einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu efniðvali og hafi heildstætt yfirbragði sem er í góðu samræmi við aðlaggjandi hús og borgarmýni.

Reitur A4: Reiturinn er í norð-vestur horni lóðarinnar og er byggingarlína að götu (Kirkjusand) bundin. Á reitnum má byggja hús á 6 hæðum. Hámarksþæði húsnæða koma fram á deiliskipulagsupprátti en lyftuhús, loftstærismastæður o.p.h. mega ná 100cm. upp fyrir uppgefna hámarksþæði og skal þessi búnaður vera innreginn um a.m.k. 200cm. frá þakbrún. Ústandandi svalir eru ekki heimilaðar. Í húsinu er heimilt að vera með þjónustu á jarðhæð og allt að 30 íbúðir á eðri hæðum. Áhersla er lögð á að húsinn einkennist af regulegum hrynjanda, skýru og einföldu og faglegu efniðvali og hafi heildstætt yfirbragði. Í ljósi starfsemi og staðsetningar er stað þessara bygginga og hlutverk einstök lóðinni og er lögð sérstök áhersla á að það endurspeglar í arkitektúr hennar.

-Starfsemi
Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi á lóðinni, þar sem heimilt er að vera með íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónustu. Ekki er heimilt að starfsejka hotel (gættistad í flokki II-IV) á lóðinni. Opnunartími veltingastaða á lóðinni er takmarkaður við kl. 23.00 á virkum dögum og kl. 01.00 um helgar. Nánari staðsetning á mismunandi starfsemi á lóðinni kemur fram í skilmálum einstakra byggingarreitna í grein um "Hönnun bygginga" hér að framan.

Íbúðir

Viðað er í kafla 3.6 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi gæði húsnæðis og nærumhverfis þess og skal taka mið af þeim markmiðum sem þar koma við hönnun íbúða á lóðinni. Áhersla skal lögð á birtu innan dyra jafnt sem utan, loftgæði og hljóðvist. Almennir skulu íbúðir hafa gæði í a.m.k. ívar stíll en heimilt er að hafa minni íbúðir einnar hlíðar svo fremi sem þær séu grunnar og bjartar. Heimilt er að víkja frá þessum skvæðum ef um nemendabúðir er að ræða. Forðast skal einsemlar íbúðargörðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúða. Hver íbúðargörð má að námærki vera 35% íbúða á lóðinni og samantölur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða má að námærki vera 40% íbúða á lóðinni. Þessi skvæði eiga við um heildar búðafjölda á lóðinni aliri en ekki einstaka byggingarreitir innan hennar. Ef um nemendabúðir er að ræða er heimilt að hafa þar sama þessa ramma. Miða skal við fjölda herbergja þegar íbúðargörðir eru skilgreindar. Samanlagður fjöldi íbúða á lóðinni er að námærki 225 og skal núðrúðum íbúða á byggingarlíni lóðarinnar liggja fyrir áður en einstök byggingarreyfi eru gefin út. Ef um nemendabúðir er að ræða á reit A3 er heimilt að hafa samtals 240 íbúðir á lóðinni.

-Leik- og dvalarsvæði á lóð
Með vísan í kafla 3.6.3 Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, skal gæra ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum innan lóðarinnar. Samanlagt flatarmál þessara svæða skal jafngilda að lágmarki 20% af samantölu birtu flatarmáli íbúða á lóðinni og 5% af birtu flatarmáli atvinnuhúsnæðis. Lögð er áhersla á að þessi svæði séu björt og og gæra krafa um að svæði sem svarar til 50% lágmarks leik- og dvalarsvæði geti notið solar í klukkustundum milli klukkna 09.00 og 17.00 miðað við 1. maí. Gert er ráð fyrir að þessi svæði séu í gönguðgi, á torgi, í garði og á þökum stór skýringaruppráttur. Á byggingamefndarskipti skal gæra grein fyrir því hver kröfun um dvalarsvæði er, sýna hvar þeim er komið fyrir og gefa upp stærð þeirra í m². Þá skal gæra grein fyrir solarstærðum á dvalarsvæðum 1. maí. Áður en byggingarreyfi er gefin út skal lóðarhafi gæra vindgreiningu á útsvæðum lóðarinnar og aðlagnum götugrúmum. Ef mótvegisáðgerðir vegna aukins vinds eru nauðsynlegar, skulu þær koma fram á aðaluppdráttum.

-Sameiginlegir frágangur gátta og lóða
Reykjavíkurborg kostar gerð allra gátta utan lóða, en lóðarhafi gátur og stíga innan lóða. Reykjavíkurborg mun þó annast og kosta rektur og viðhald allra gátta á svæðinu. Frágangur á mörkum gátta, gangstetta og húsa á lóðinni skal vera samræmdur, þessi frágangur er leiðbeinandi á skýringarupprátti.

Almenn ýsing skal taka mið af gáttræðum. Gert er ráð fyrir að trjámi sé plantað í götum, í götum, en staðsetning gróðurs á deiliskipulagsupprátti er leiðbeinandi. Eins og fram kemur á skýringarupprátti eru þrjú megin og ein lóðin, göngugata (í framhaldi af gönguðgi milli lóðar B og C), torg og garður og markast þessi rými af byggingum lóðarinnar.

-Gegndrapi / ofanvatnlausnir / græn þök
Miðað er við að gegndrapi fyrirbors á lóðinni verði eins mikið og kostur er og er þessu náð fram með þrennum hætti:
1. Þök eru almennt gróðurþök þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróði, sem stular að líffræðilegum fjölbreytileika. Gróður skal einnig valinn með tilliti til þess hve mikið vatni hann getur tekið til sín. Þar sem ívatsvæði (með hörðu yfirborði) eru á þökum er vatni af þessum svæðum veitt inn á gróðursvæði.
2. Almenningsvæði á lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir nokkurn svæðum þar sem er að finna gróður og/eða þróðurþök. Heistu svæðin eru við suðurhlé gönguðgi, í garði og á torgi, stór skýringarupprátti. Á þessum svæðum skal gæra ráð fyrir að burðarvirki í kjallara geti borið aukna jarðvegsskýpt, að lágmarki 60cm. Að auki er gert ráð fyrir a.m.k. 100cm jarðvegsskýpt í gróðurreit á torgi, sem er merktur á deiliskipulagsupprátti.
3. Jafnarsvæði lóðar. Áhersla er lögð á gróður á jöðum lóðarinnar, s.s. á norður- og austurþétti hennar. Á bilastæðum í norð-austur horni lóðarinnar er gert ráð fyrir dræpu yfirborði t.d. grassein. Þessi stæði eru sérstaklega merkt á deiliskipulagsupprátti.

Leiðbeinandi staðsetning þessara svæða kemur fram á skýringarupprátti.

-Hjálageymisur
Gert er ráð fyrir hjálageymisur í kjallara og skulu þær þeimast staðsettar í göðum tengslum við lyftu/stigahús. Einnig er gert ráð fyrir hjólstaðum á lóð og eru leiðbeinandi staðsetningar þessa sýndar á deiliskipulagsupprátti. Gæra skal ráð fyrir að lágmarki tveimur hjólstaðum fyrir hverja íbúð, 6 hjólstaðum fyrir hverja 1000m² skrifstofuhúsnæðis og 25 hjólstaðum fyrir hverja 1000m² verslunarhúsnæðis og veltingastaða.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir að bílastæði í götum utan lóða verði gjaldskyld. Bílastæðakröfur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytis deiliskipulags, þ.a.m. breyttrar starfsemi er gert ráð fyrir umtalsvert færri bílastæðum á lóð. Fjöldi bílastæða á reitnum koma fram í skilmálalóðu.

Bílagemylsur

Gert er ráð fyrir bílagemylsu í kjallara og er heimilt að hafa kjallarnar á tveimur hæðum og skal hann tengjast núverandi kjallara (á lóðum B-F). Aðalrampur að bílagemylsu er þegar til staðar og er hann staðsettur í norð-vestur horni lóðarinnar. Fyrir lögur þinglýstur samningur milli lóðarhafa á svæðinu um rektur bílagemylsu.

Sörp - endurvinnsla

Gert er ráð fyrir að fyrirkomulag á sörphróða á lóðinni sé í samræmi við aðrar lóðir svæðisins. Þannig er gert ráð fyrir djúpgámum á fimm stöðvum við íbúðarhlíð, þar ári eru tveir staðir innan lóðar en þrír utan lóðar, í götum. Á hvern stóð er gert ráð fyrir sex djúpgámum.

Breytingar í kjallar auglýsingar:

Kvóð vegna fræðenslistagrar úrklúðu með kvóð um rökun á yfirborði.

Byggingarreitir neðri hæðar kjallara minnkaður.

Byggingarmagn (og þar með heildarbyggingarmagn) kjallara minnkað um 500m².

Heildar nýtingarlutfalli lækkað.

Djúpgámum við Hallgerðargötu hlíðar til austurs.

Skilmálum um vindgreiningu bætt við.

Hæðum á byggingarreit A4 fækkað úr 7 í 6.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitir hámark
- Lóðarmörk
- Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubræut
- Sörp - djúpgámur
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitir fyrir kjallara (-1)
- Innregin byggingarlína fyrir kjallara (-2)
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvóð um göngutengsl
- Kvóð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkærsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólstaða
- Bílastæði
- Uppbrót í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götutóti
- Núverandi byggingar sem má fjárlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Leiðbeinandi staðsetning listaverks
- Græn bílastæði
- Gróðurreitir
- Kvóð um lagnir og gróft
- Yfirborðskvóð um lagnir og gróft
- Afmörkun breytingar

Breytingartexti:	Breyting:	Dagur:	Lýsing:
A	20.12.22	Breytingar í kjallar auglýsingar	
B	30.01.23	Breytingar í kjallar auglýsingar	

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____
með athugasemdafrestri til _____ 20 ____.

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

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Steinþór Kári Kásson
Arkitekt EPFL-FAI

Verk:
Kirkjusandur

Teikning:
Deiliskipulag

Umrétt:
GM/SKK

Mælikvæði:
1:1000 @A1

Númer:
246_S_001

Dagur:
13.06.2022

Utgáfa:
Skipulag

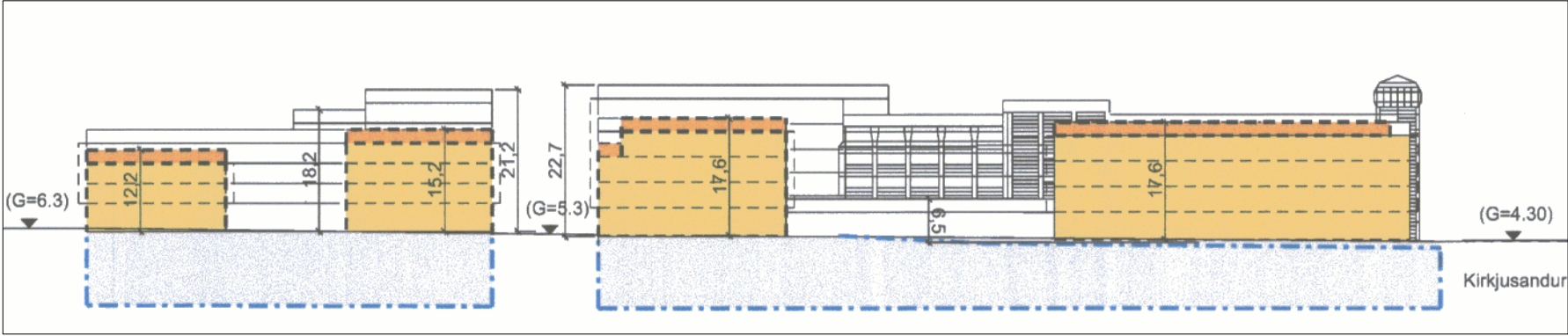
Breyting:
B

kurtogpi

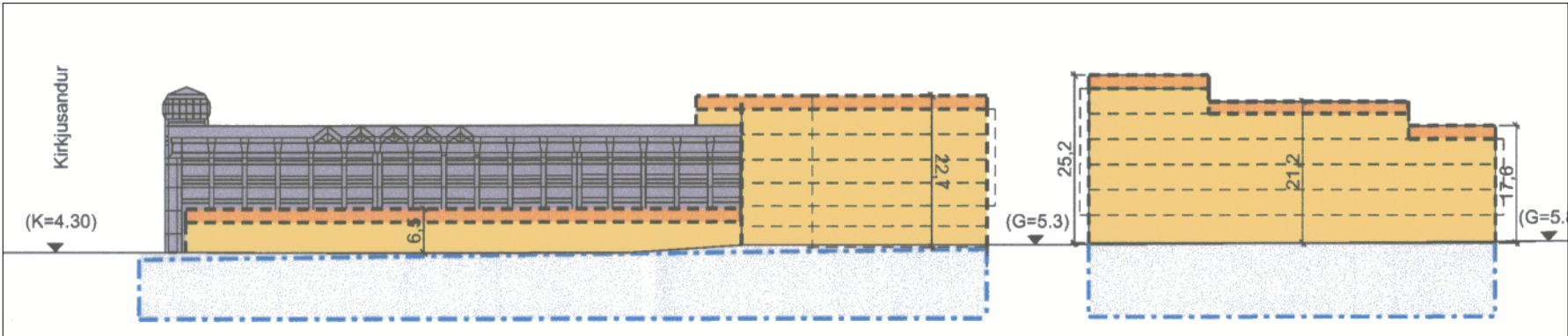
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



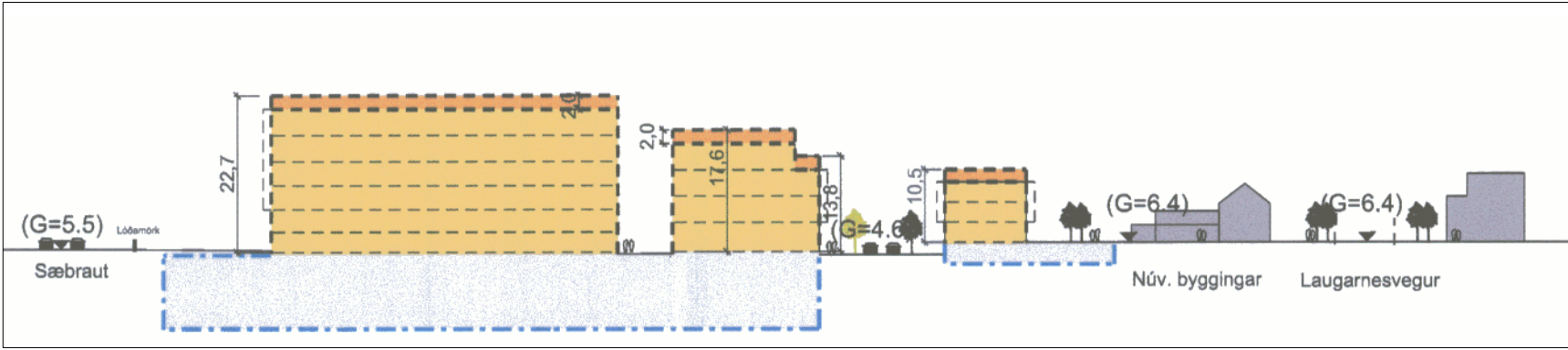
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040



Gildandi deiliskipulag. Útlit 6, við Hallgerðargötu.



Gildandi deiliskipulag. Útlit 7, við Sæbraut.



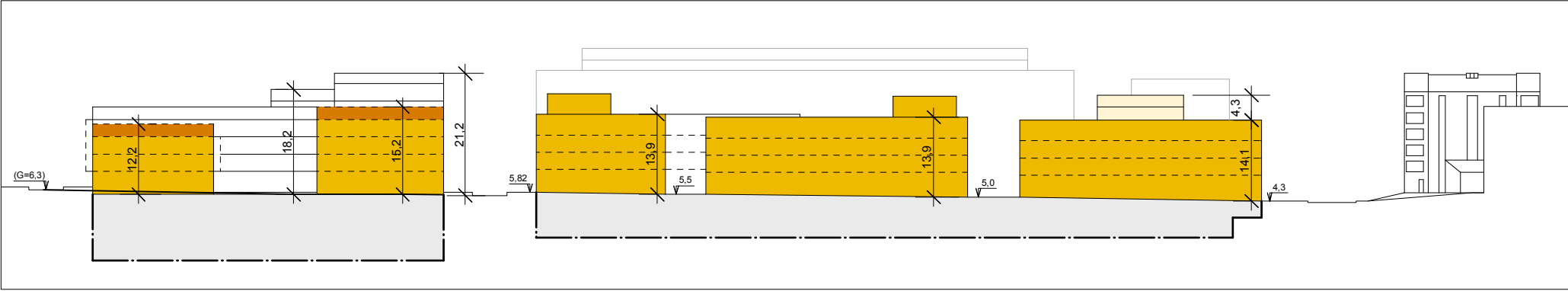
Gildandi deiliskipulag. Sníð 1.



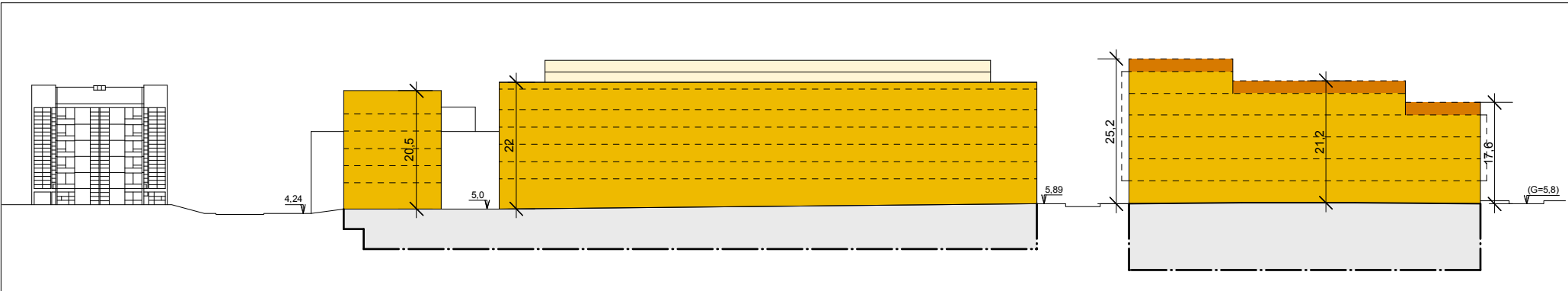
Leiðbeinandi útlitsmynd af byggingu á reit A1, mkv. 1:500.



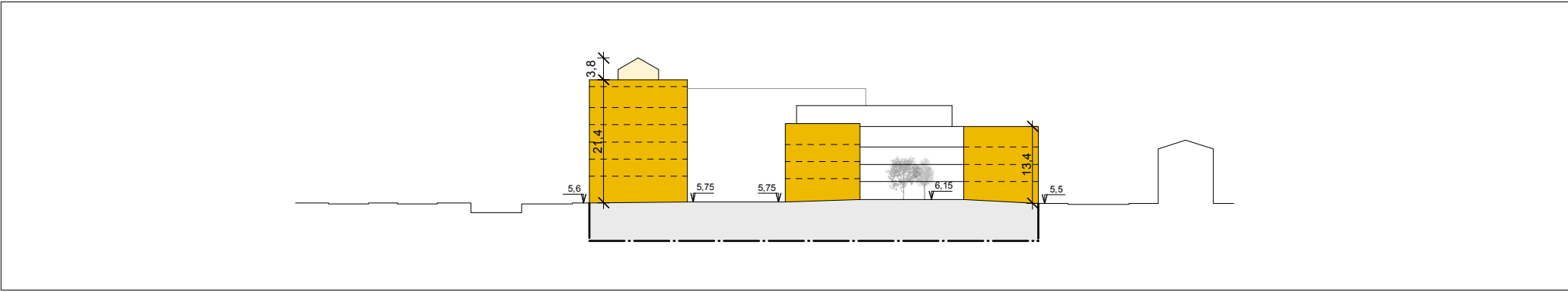
Leiðbeinandi útlitsmynd í þrívídd af byggingu á reit A1.



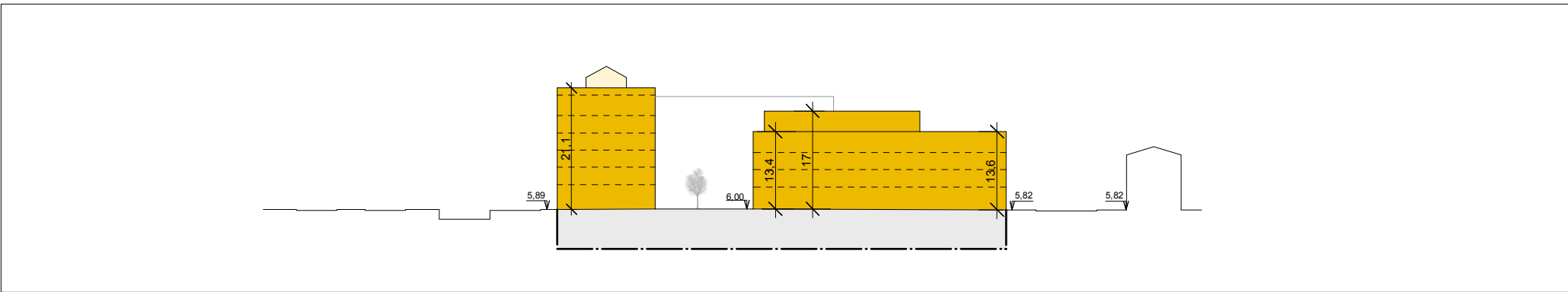
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit A, við Hallgerðargötu, mkv. 1:1000.



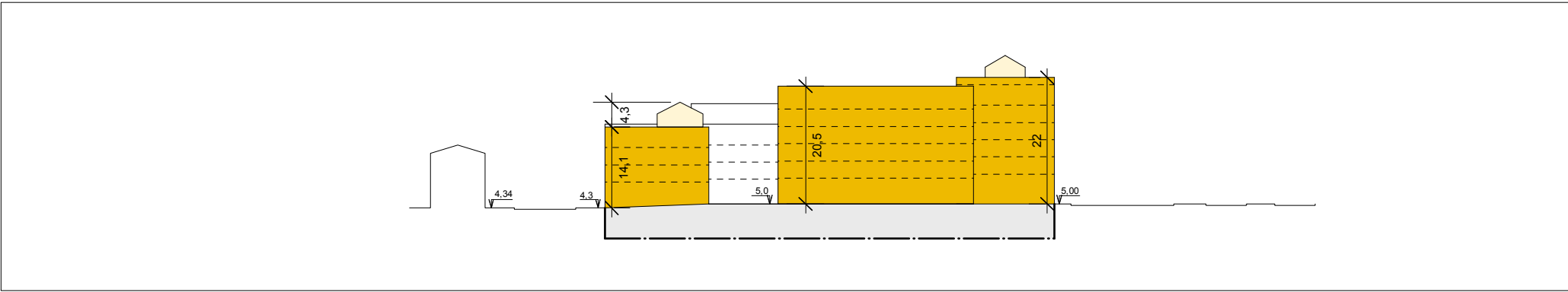
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit B, við Sæbraut, mkv. 1:1000.



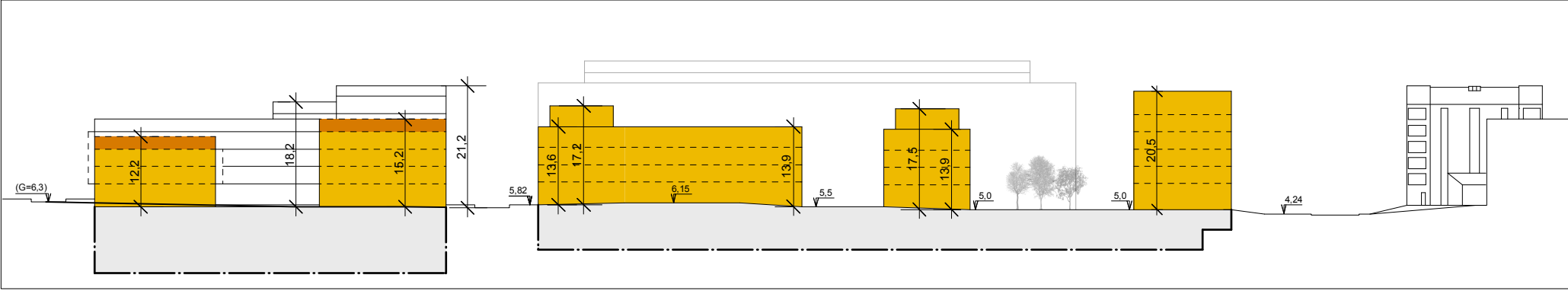
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Sníð C, mkv. 1:1000.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit D, við Hallgerðargötu, mkv. 1:1000.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit E, mkv. 1:1000.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Sníð F, mkv. 1:1000.

Breytingatexti:		
Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	20.12.22	Breytingar í kjölfar auglýsingar
B	30.01.23	Breytingar í kjölfar auglýsingar

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____.

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

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

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Ísland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárasón
Arkitekt EPFL-FAI

steinthor@kurtogpi.is

Verk:
Kirkjusandur

Tekning:
Deiliskipulag

Umnið:
GM/SKK

Dags:
13.06.2022

Mælikvæði:
1:1000 @A1 1:500 @A1

Útgáfa:
Skipulag

Númer:
246_S_002

Breyting:
B

kurtogpi

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A

Skuggavarp gildandi deiliskipulag



Skuggavarp, 21. júní 10:00



Skuggavarp, 21. mars 10:00

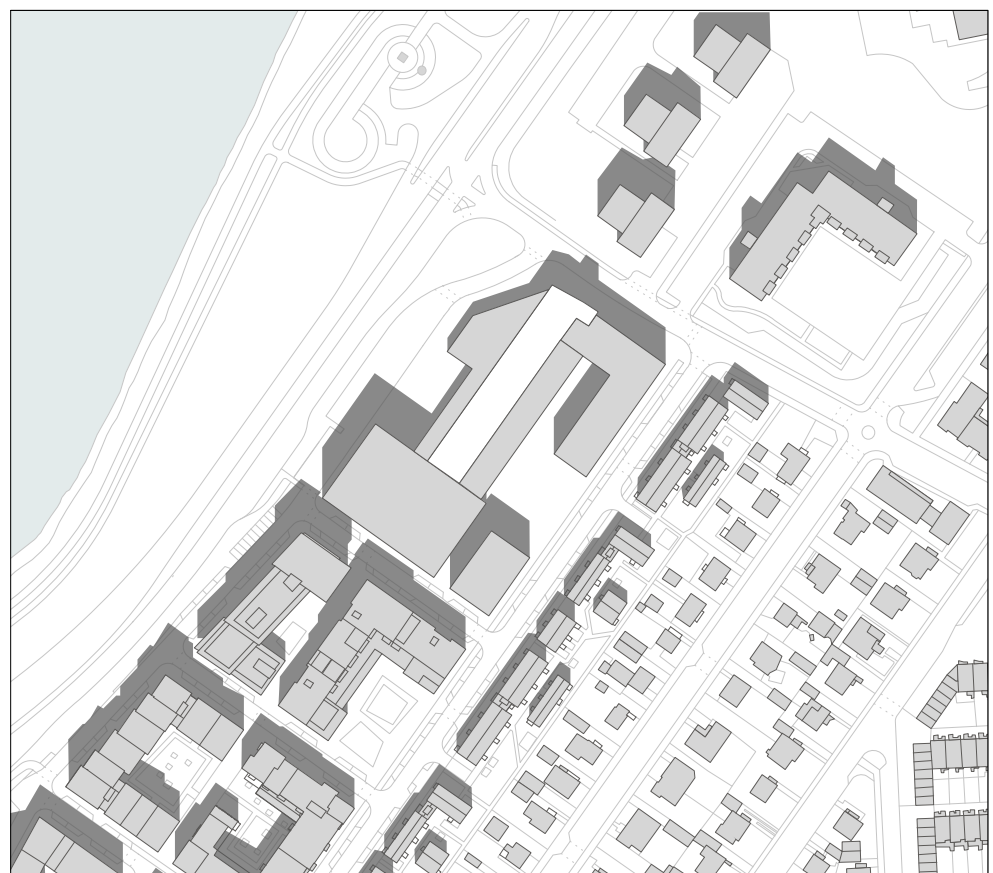
Skuggavarp tillaga að breyttu deiliskipulagi



Skuggavarp, 21. júní 10:00



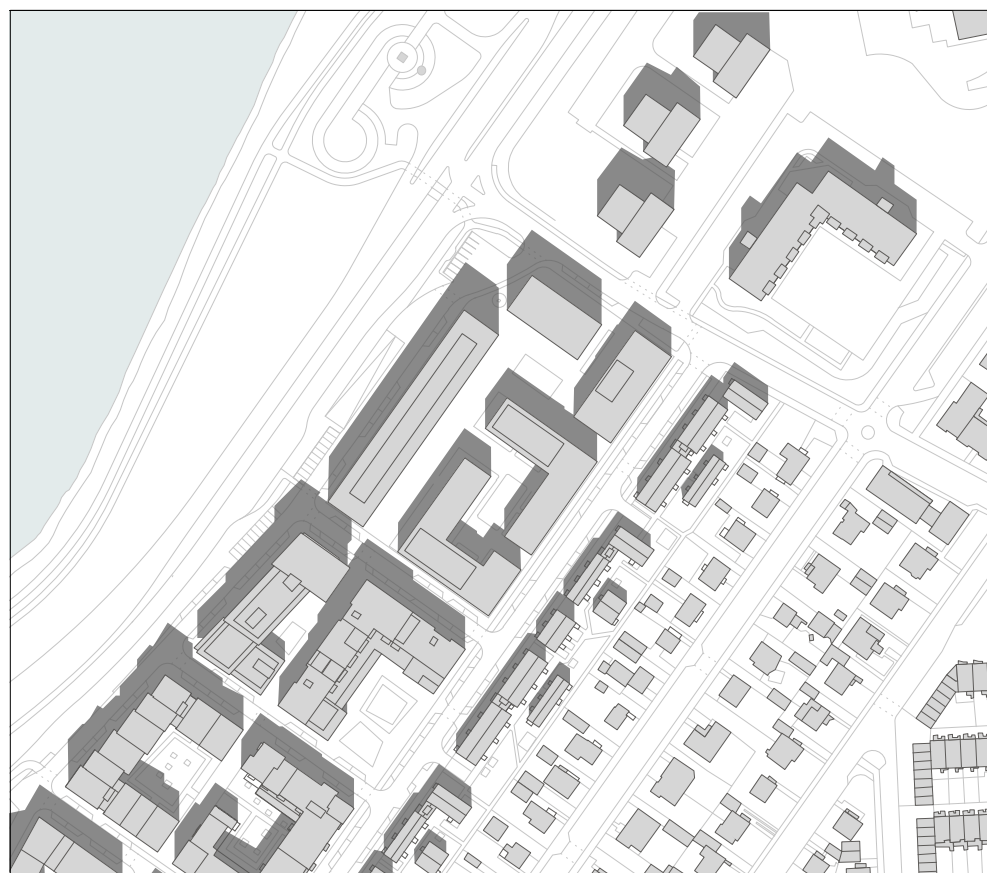
Skuggavarp, 21. mars 10:00



Skuggavarp, 21. júní 13:30



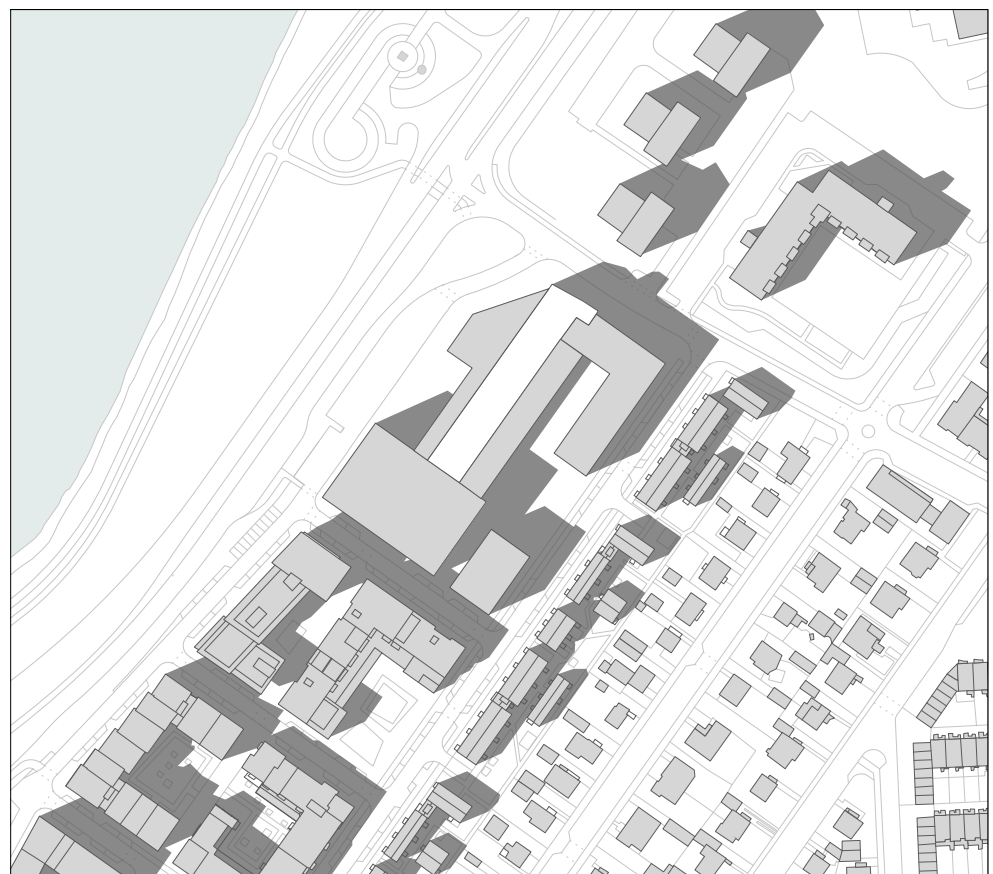
Skuggavarp, 21. mars 13:30



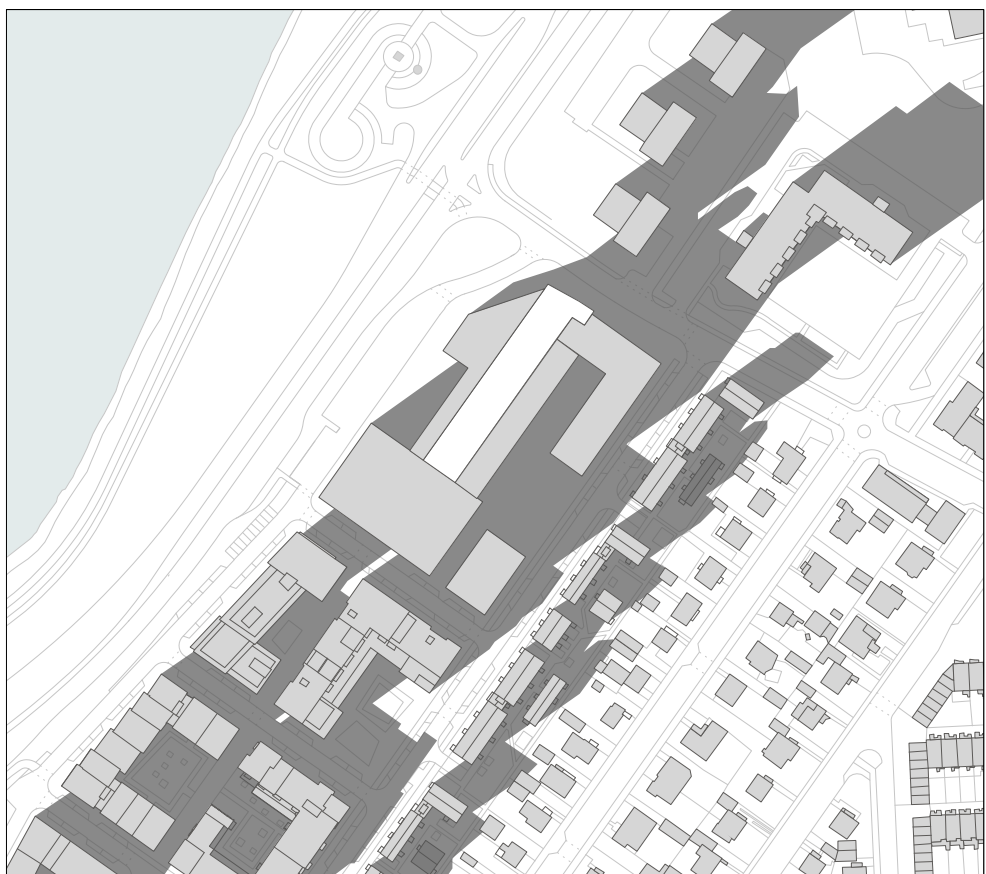
Skuggavarp, 21. júní 13:30



Skuggavarp, 21. mars 13:30



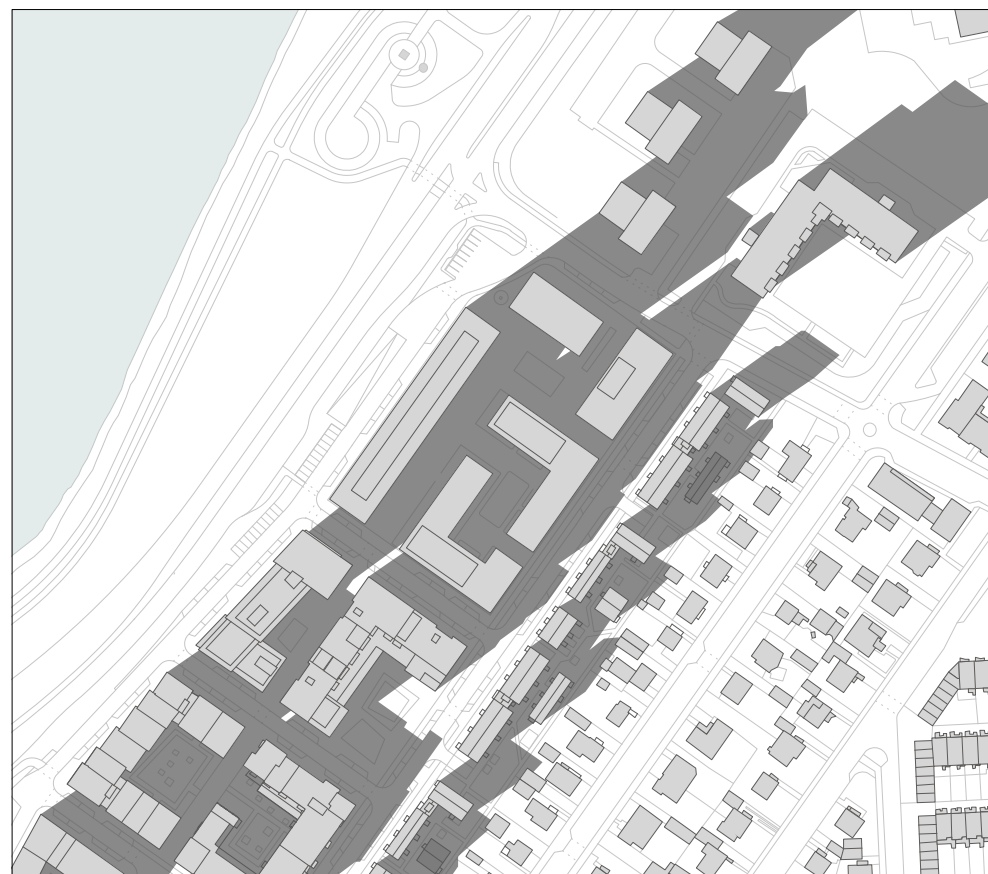
Skuggavarp, 21. júní 17:00



Skuggavarp, 21. mars 17:00



Skuggavarp, 21. júní 17:00



Skuggavarp, 21. mars 17:00



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

Stærðartafla gildandi skipulag

Lóð	Lóðarstærð m ²	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. heild	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Lóð A1	12.702	5h	20.100		20.100	1,6	36.600	56.700	4,5		402
Lóð A2		5-6h+3K									
Lóð A3		3-4h+3K									
Lóð A4		1-4h+3K									
Lóð A5		1-4h+3K									

Stærðartafla breytt skipulag

Lóð	Lóðarstærð m ²	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. heild	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Reitur A1	12.702	6h+þ+2K	1.300	25.800*	27.100	2,1	23.900	51.000	4,0	225**	330
Reitur A2		4-5h+2K									
Reitur A3		4h+2K									
Reitur A4		6h+2K									

* þar af eru 1.800 m² sem heimilt er að hafa sem verslun / þjónustu

** ef að nemendaíbúðir verða á reit A3 er heimilt að hafa samtals 240 íbúðir

Breytingatexti:

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	20.12.22	Breytingar í kjölfar auglýsingar
B	30.01.23	Breytingar í kjölfar auglýsingar

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____.

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

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

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Ísland
www.kurtogpi.is
T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárasón
Arkitekt EPFL-FAI
steinthor@kurtogpi.is

Verk:
Kirkjusandur

Tekning:
Deiliskipulag

Umnið:
GM/SKK
Dags:
13.06.2022

Mælikvæði:
1:5000 @A1
Útgáfa:
Skipulag

Númer:
246_S_003
Breyting:
B

kurtogpi

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



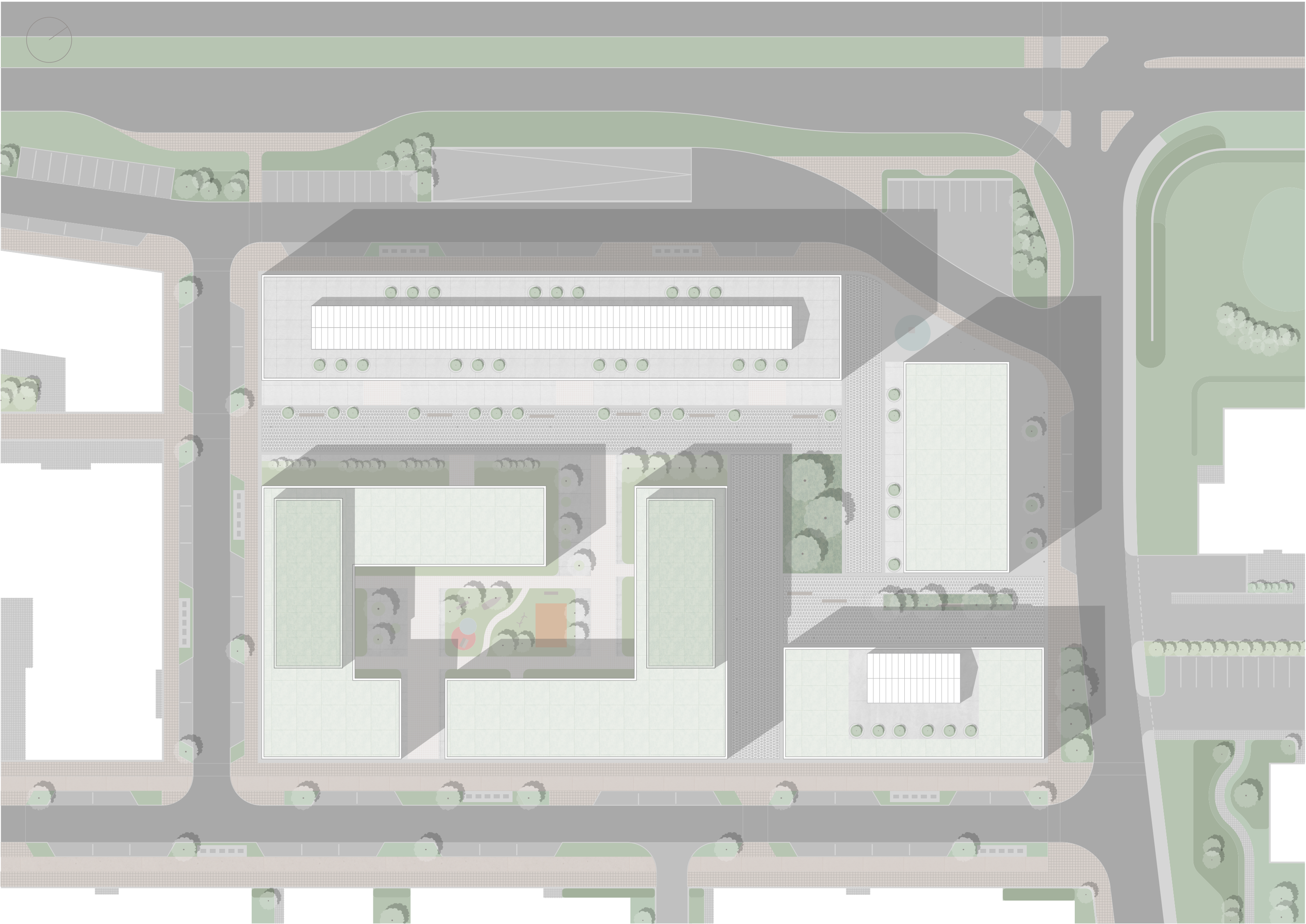
Sæbraut.



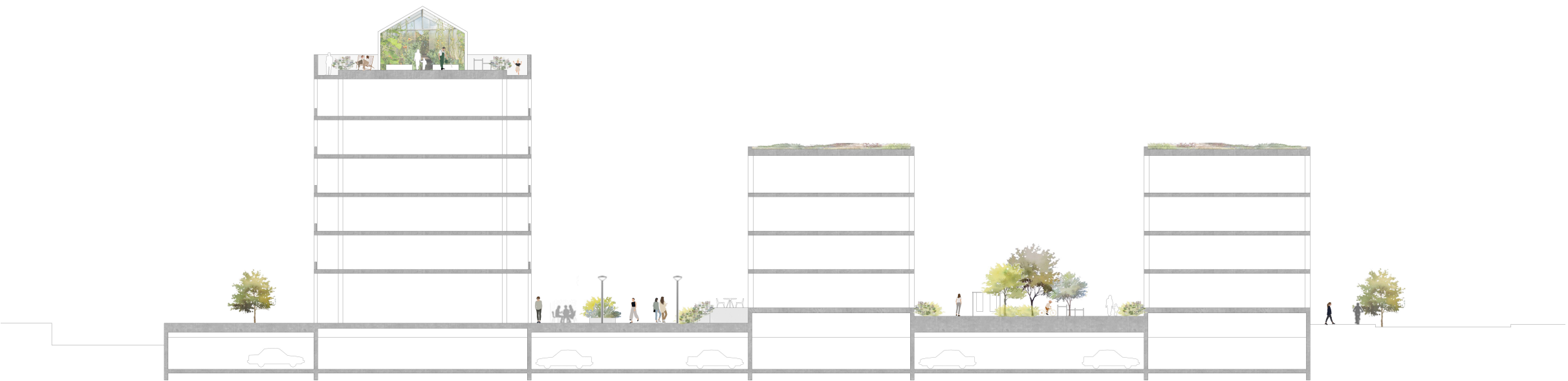
Torg.



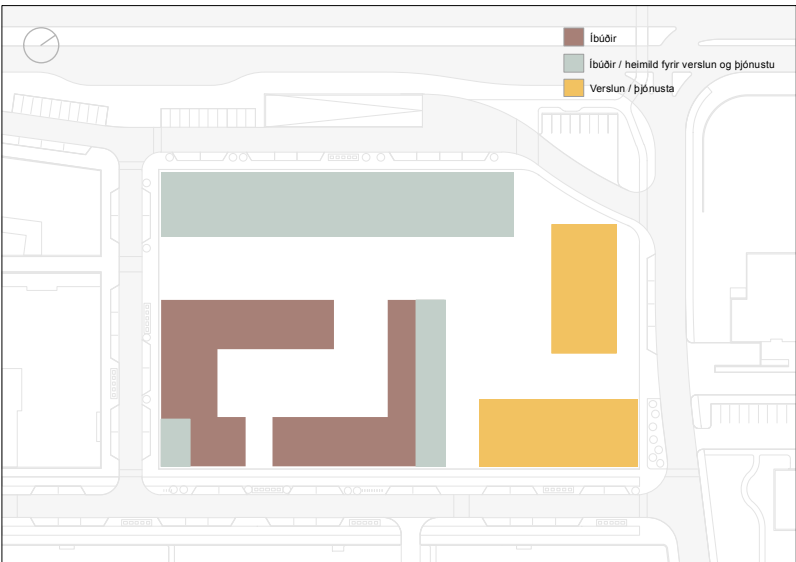
Hallgerðargata.



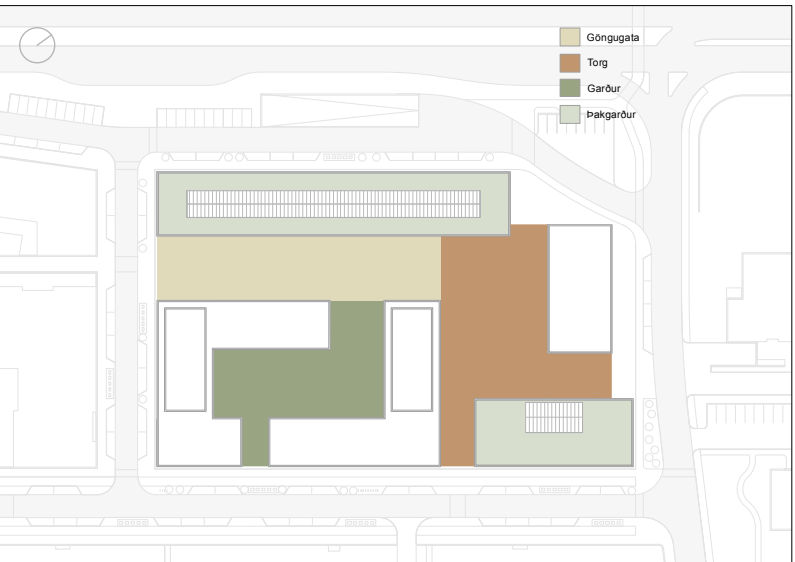
Skýringaruppráttur, mkv. 1:500.



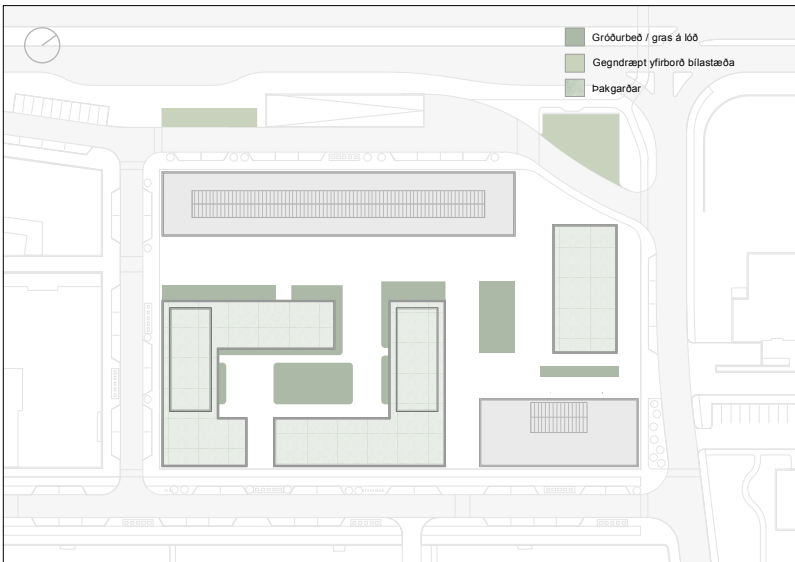
Skýringaruppráttur snið í gegnum göngugötu og íbúagard.



Starfsemi 1.hæð.



Sameiginleg útisvæði.



Ofanvatnslausnir, leiðbeinandi.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

Breytingatexti:			
Breyting:	Dags:	Lýsing:	
A	20.12.22	Breytingar í kjölfar auglýsingar	
B	30.01.23	Breytingar í kjölfar auglýsingar	

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____.

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

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

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Ísland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárasón
Arkitekt EPFL-FAI

steinthor@kurtogpi.is

Verk:
Kirkjusandur

Talning:
Deiliskipulag / Skýringaruppráttur

Unnið:
GM/SKK

Dags:
13.06.2022

Mælikvarði:
1:500 @A1

Útgáfa:
Skipulag

Númer:
246_S_004

Breyting:
B

kurtogpi

USK Skipulag

Frá: Kristjan Th. Davidsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 25. ágúst 2022 15:07
Til: USK Skipulag
Afrit: Elín Hrefna Garðarsdóttir, ICE
Efni: Fwd: Breytingartillögur á skipulagi lóðarinnar að Kirkjusandi 2.

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Vísað er til auglýsingar á vef Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>

Undirritaður hefur kynnt sér tillögurnar eins og þær eru á framangreindri vefsíðu og gerir eftirfarandi fyrirspurnir og athugasemdir.

Ég á hagsmuna að gæta þar sem íbúð mín og konu minnar er í næsta húsi við fyrirhugaðar byggingar á reit A (og allan reitinn) og við höfum þegar kynnst umferðaraukningu vegna aukinnar byggðar þar, sem þó er langt frá fullkláruð.

Lagt er til að byggingarmagn ofan jarðar fari úr 20.100 m² í 27.100 m², sem er ríflega þriðjungsaukning á fermetrum, eða um 35% (34,82%). Upplýsingar um rúmmálsaukningu bygginga á reitnum er ekki að sjá á vefsíðunni.

Fyrirspurnir:

1. Þar sem byggingar eru sem kunnugt er þrívíðar, en ekki tvívíðar, vaknar sú spurning hvers vegna ekki er birt einnig rúmmetratala byggingarmagns? Ég tel að það að birta þær upplýsingar sé óásættanlegur annmarki og að þeim upplýsingum þurfi að bæta við kynninguna og koma á framfæri.

Í kynningunni er m.a. að finna eftirfarandi texta: "... Á vordögum 2020, eftir samtal við Reykjavíkurborg, efndi lóðarhafi til lokaðrar arkitektasamkeppni um nýtt deiliskipulag, en forsögn hennar var unnin af lóðarhafa í samstarfi við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar." "Megin breytingin á deiliskipulaginu felst í breyttri starfsemi á lóðinni þar sem verður blönduð starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, í samræmi við aðra hluta deiliskipulagssvæðisins."

Hér er í engu minnst á það sem virðist augljóslega vera aðalmarkmið breytingarinnar, nefnilega það að koma fyrir enn fleiri rúmmetrum/fermetrum bygginga á reitinn. Þetta er annað hvort viðvaningsleg handvömm eða ámælisverð vinnubrögð fólks sem maður skyldi ætla að væri fagfólk og með mikla reynslu í upplýsingagjöf af þessu tagi. Það er ótvíræð skylda að upplýsingar skuli vera sem fyllstar og nákvæmastar svo auðvelt sé fyrir lesendur að átta sig á öllum atriðum málsins. Eins er það ljóst að það er skylda yfirvalda að sjá til þess að upplýsingar frá lóðarhafa séu fullnægjandi, svo auðvelt sé fyrir haghafa, þ.m.t. borgarbúa að átta sig á áhrifum breytinga á skipulagi. Við lestur framangreinds vakna óhjákvæmilegar ýmsar spurningar.

Að ekki skuli minnst á þetta mikilvæga atriði í kynningunni er eins og að framan segir ámælisverð handvömm og getur gefið tilefni til vangaveltna um hvort það sé hrein handvömm eða hvort aðrar ástæður kunni að ligga að baki? Spyrja má hver sé hlutur borgarstarfsmanna þ.m.t. kjörinna fulltrúa, sem gæta eiga hagsmuna borgaranna, í framangreindu "samtali og samstarfi" um samkeppni um tilgreindar breytingartillögur? Þessi spurning vaknar óhjákvæmilega vegna þess að í kynningunni virðast vera alvarlegir ágallar og verulegur halli í upplýsingagjöf um þau atriði sem þyngst vega fyrir hagsmunum þeirra sem eiga ríkistra hagsmuna að gæta, þ.e. borgarbúa sem verða fyrir margvíslegum áhrifum af tillögunni. Hafi

lóðarhafi lagt fram ófullnægjandi eða villandi upplýsingar er það væntanlega hlutverk starfsmanna og/eða borgaryfirvalda að krefja hann um úrbætur og bættu upplýsingagjöf áður en málið er kynnt og endaleg ákvörðun tekin. Á þessu virðist vera verulegur misbrestur.

2. Ekkert er minnst einu orði á áhrif aukningar byggingamagns á stöðu mála í leikskólum- né grunnskólum í kynningunni, að ekki sé minnst á tómstundaaðstöðu barna og unglinga, en vænta má að hluti íbúa á lóðinni og reitnum öllum verði börn á ýmsum aldurstigum. Í 225 - 240 íbúðum má ætla að muni búa amk 5 - 800 manns og hluti þeirra börn á öllum aldurstigum. Hvað hafa skipulagsyfirvöld og stjórn borgarinnar hugsað sér að gera í þeim málum? Minna má á nýlega umfjöllun fjölmiðla um þau mál, þar sem fram kemur að staða mála er gersamlega óásættanleg og húsnæði skólanna hreinlega "sprungið" ([Skólarnir í Laugardal gjörsamlega sprungnir og nauðsynlegt að „rífa plásturinn af“ - Vísir \(visir.is\)](#)).

3. Með kynningartextanum er birt skuggavarp á tilteknum dagsetningum og tímasetningum. Dagsetningarnar eru á sumarsólstöðum, þ.e. þegar sól er hæst á lofti og á vorjafndægri. Birtar eru upplýsingar sem ná frá vorjafndægri til haustjafndægurs, en engar frá haustjafndægri til vorjafndægurs, sem þó er hálf árið - og það sem verra er; það sem er dimmari helmingur ársins. Af einhverjum átæðum er engin mynd er birt af skuggavarpi á vetrarsólstöðum. Hverju sætir þetta? Telja skipulagsyfirvöld þetta fagleg og fullnægjandi vinnubrögð? Ég geri það ekki og hlýt að krefjast að yfirvöld sjái til þess að lóðarhafa verði gert að bæta úr þessum ágalla (og öðrum sem hér eru nefndir) áður en ákvörðun er tekin í málinu.

Hvaða tilgangi þjónar það að birta bara að hluta til fyrirbyggjandi upplýsinga um skuggavarp, þ.e. þegar það er með minnstu móti en sleppa algerlega dimmari helmingi ársins, þ.e. þann tíma sem skuggavarpið skiptir mestu máli og er með versta móti? Þetta verður að telja algerlega óviðunandi og óverjandi vinnubrögð, fagfólki með reynslu til vansa. Af hverju krefja yfirvöld og starfsfólk borgarinnar ekki lóðarhafa um úrbætur á þessum augljósa ágalla á kynningunni áður en hún er birt?

Tímasetningar skuggavarps að deginum gefur einnig tilefni til spurninga: Það er birt um hádegi, besta hugsanlega tímasetningu og kl. 8 og 17, en þær tímasetningar eiga það sameiginlegt að bæði skólabörn og fullorðnir/fólk flest er þá í vinnu og/eða í skóla, þ.e. þegar fæstir íbúar eru á svæðinu. Teljast það boðleg vinnubrögð hjá fagfólki? Hvers vegna er tímasetningum fyrir og eftir vinnu/skólatíma sleppt? Fagfólki, sem ætla skyldi að vissi betur um slíka hluti en raun virðist vera, til vansa. Nema þetta sé gert með vitund og vilja til að auðvelda framgang breytingartillagna, en ekki er að undra ef slík hugsun slær lesendur tillagnanna? Þetta er enn eitt dæmið um þar sem ætti tvímælalaust að vera skylda yfirvalda að krefja lóðarhafa um fyllri upplýsingar.

Að lokum geri ég eftirfarandi athugasemdir:

Undirritaður gerir alvarlegar athugasemdir við ofangreinda verulega ágalla á kynningunni, bæði varðandi upplýsingar um rúmtak, skuggavarp og úrbótaáðgerðir í skóla- og frístundamálum og telur að úr þessu verði að bæta og endurtaka svo kynninguna með verulega auknum upplýsingum um ofangreind atriði ef vel á að vera.

Óháð framangreindum ágöllum og skorti á upplýsingum mómælir undirritaður harðlega þeim áformum að bæta 2 hæðum ofan á bygginguna sem rísa á í stað hússins sem áður hýsti fiskverkun Tryggva Ófeigssonar og aðalstöðvar Íslandsbanka, þ.e. hækkun úr 5 hæðum í 7.

Ekkert mælir með þeirri breytingu, en margt á móti. Þar má fyrst nefna aukinn þéttleika byggðar, sem þó er ærinn fyrir og þar með fylgjandi tilheyrandi aukningu á umferð, sem er ærinn fyrir á fjölförnum leiðum í hverfinu - og ekki síður mælir gegn hækkun á byggingunni verulega aukið skuggavarp, sem sýnist þó vera meira en nóg fyrir, amk ef marka má þær takmörkuðu upplýsingar sem um það eru gefnar í kynningunni, auk verulegrar skerðingar á útsýni, sem sífellt er verið að ganga á og má illa eða ekki við meiri ágengni. Auk

Þessi er enn óleystur vandi skóla á öllum skólastigum í hverfinu, jafnvel áður en til þessara breytinga kemur og er ekki á það bætandi að óbreyttu.

Með kveðju,

Kristján P. Davíðsson, [REDACTED]
Kirkjusandi 1, íbúð 403
Reykjavík.

[REDACTED]

Afrit sent til stjórnar húsfélagsins að Kirkjusandi 1, 3 og 5.

This e-mail and its attachments may contain confidential and privileged information only intended for the person or entity to which it is addressed. If you have by coincidence or mistake or without specific authorisation received this e-mail and its attachments, we request that you uphold strict confidentiality, neither read, copy, nor otherwise make use of their content in any way and delete all the information in question. Kindly notify the sender immediately that you have received them by error.

USK Skipulag

Frá: Gunnar Ingi Gunnarsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 30. ágúst 2022 13:50
Til: USK Skipulag
Afrit: islandssjodir@islandssjodir.is
Efni: Athugasemd við deiliskipulag og umgengni á lóð Kirkjusandur 2
Viðhengi: Útsýni til Hörpu.jpg; Íslandsbankalóðin.jpg; Ruslatæming á Íslandsbankalóðinni.jpg

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Gerð er eftirfarandi athugasemd við Kirkjusand 2 – Breyting á deiliskipulagi vegna lóðar A:

- 1) Byggingin verður hærri en fyrri bygging og virkar sem veggur vegna hæðar sinnar þegar horft er til vesturs og skyggir á sól úr vesturátt flesta mánuði hausts, vetrar og vors.
- 2) Byggingin þrengir núverandi útsýnisvinkil frá endaíbúðum Laugarnesvegs 89 í átt að Hörpu og höfninni (sjá mynd).
- 3) Gatnamót út/innkeyrslu bílakjallara út á Kirkjusand eru færð nær Sæbrautinni en nú er, með aukinni slysaþættu í för með sér
- 4) Bílastæði eru sett við Kirkjusand þar sem nú eru engin, með aukinni slysaþættu meðal annars vegna mikillar aukningar umferðar.

Þá er gerð athugasemd við umgengni á lóð Íslandsbanka en þar er eins og yfir ruslahaug að líta (sjá mynd) og hinir ýmsu aðilar tæma þarna rusl að því að virðist að vild. Svo fýkur ýmislegt af því um allt. Þá hefur sést til manna og unglunga í og við húsið. Þetta ástand er búið að vera lengi og er dapur vitnisburður, bæði fyrir Reykjavíkurborg og eigandann.

Þá vil ég benda á slysaþættu á gatnamórum Hallgerðargötu og Kirkjusands svo og við áðurnefnda útkeyrslu úr bílakjallara, þar sem engin skilti eru og má þá ætla að hægri réttur gildi þó svo að það sé ekki virt þannig. Við upphaf framkvæmda var sett þarna biðskildumerki sem síðan fauk um koll og var fjarlægð.

Bestu kveðjur

Gunnar Ingi Gunnarsson, [REDACTED]
[REDACTED]







USK Skipulag

Frá: Thorsteinn Olafsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 30. ágúst 2022 16:57
Til: USK Skipulag
Afrit: irn@irn.is; skipulag@skipulag.is; Einar Þorsteinsson; Borgarstjórinn í Reykjavík; [REDACTED] Guðmundur Bjarnason
Efni: Re: "Breyting á deiliskipulagi v/Kirkjusands 2, lóðar A, 105 RVK" skv 41 GR. Skipulagslaga nr. 123/2010

Leirétting varðandi ofangeindan e-mail.

Vsl athugið að í fyrirsögn/efni á að standa skv. [42.gr](#). Skipulagslaga nr. 123/2010 en ekki 41. gr.

Þorsteinn Ólafsson
Ásthildur S Rafnar

On Tue, 30 Aug 2022, 14:24 Thorsteinn Olafsson, [REDACTED] wrote:

Reykjavík 30. ágúst 2022

Til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.
skipulag@reykjavik.is

Ágæti Skipulagsfulltrúi.

Mikið vatn hefur til sjávar runnið frá því að Reykjavík fékk kaupstaðarréttindi af Kristjáni VII Danakonungi hinn 18. ágúst 1786 eða 236 ár. Þá bjuggu í Reykjavík um það bil 600 íbúar

Síðan þá hefur kaupstaðurinn Reykjavík vaxið í að verða bær og síðan lítil borg sem hýsir rúmlega þriðjung íslenskrar þjóðar.

Með vexti Reykjavíkur hefur borgin þróað stofnanir til að sinna þörfum vaxandi borgar og til að koma til móts við samngjarnar óskir borgaranna um málefni er snerta daglegt líf þeirra sem borgarbúa.

Að mati okkar undirritaðra hafa þessar stofnanir í tímans rás þróað í að verða stofnanir sem of oft og meðvitað sniðganga óskir íbúa borgarinnar, vegna annarra stefnumála eða hagsmuna, án þess að það sé skýrt hreinskilningslega fyrir borgurinum en ef til vill oftast þó ómeðvitað að við vonum án augljósra ástæðna. Svo virðist sem stjórnkerfi borgarinnar hafi tekið völdin af bæjarbúum og kjörnum borgarfulltrúum og vegna skrifræðis, þ.e. sjálf keyrandi regluverks, sem oft er vanhugsað, virði ítrekað vilja bæjarbúa að vettugi í veigamiklum málum, ekki síst í skipulagsmálum.

Nýjasta dæmi þess eru tillögur borgaryfirvalda að deiliskipulagi á svokölluðum Kirkjusandsreit.

Þar virtu skipulagsyfirvöld borgar og ríkis að vettugi eindregin mótmæli þorra íbúa Laugarnesvegar nr. 53 - 75A, og réðst borgin í að heimila byggingu stórhúsa svo að segja við lóðamörk þessara gömlu húsa sem sviptu alla íbúa/eigendur þessara sögulegu húsa andrými og þeim unaði að hafa útsýni yfir Reykjavíkina að Snæfellsjökli. Engin andmæli þeirra voru til greina tekin.

Þétting byggðar í heimsins dreifbýlasta landi skyldi ná fram að ganga. Sú stefna á eftir að gera Reykjavík að verri borg að okkar mati. Dæmin blasa við annars staðar í borginni. Út í þá sálma verður ekki farið í þessu bréfi.

Enn á að höggva í sama knérunn. Nýtt deiliskipulag hefur verið lagt fram á lóðinni Kirkjusandur 2, Lóð A.

Tillagan er ekki unnin af skipulagsyfirvöldum í Reykjavík, heldur að beiðni borgarinnar er tillagan gerð af beinum hagsmunaaðila. Sá er eigandi lóðarinnar undir gamla frystihúsinu á Kirkjusandi, Íslandssjóðir, sem er sjóða og verðbréfafyrirtæki í eigu Íslandsbanka og sem stýra sjóðasafni sem nemur um 400 milljörðum, með um 12.000 viðskiptavinum í 29 sjóðum.

Í því sambandi er ekki hjá því komist að benda á þau óheilbrigðu og í kjarna sínum fáránlegu vinnubrögð að fela lóðareigendum í vaxandi mæli að gera tillögur um nýtingu þeirra eigin lóða. Það er alkunna að til þess eru fengnar

arkitekta- eða verkfræðistofur sem vinna skv. fyrir mælum að hámarka verðmæti viðkomandi eiganda í þeim skipulagstillögum sem fram verða lagðar.

Það ætti eðli málsins samkvæmt tvímælalaust að vera hlutverk og skylda borgarinnar sjálfar með gildismat og heildarhagsmunum borgara svæðisins að leiðarljósi að móta tillögur um uppbyggingu og byggingarmagn á óbyggðum byggingarreitum borgarinnar.

En víkjum aftur að tillögu að Deiliskipulagi á Kirkjusandi 2, Lóð A.

Við mat á umbeðinni skipulagstillögu ber borgaryfirvöldum að sjálfsögðu að hafa í brennidepli að Íslandssjóðir eiga beinna hagsmuna að gæta að auka sem mest byggingarmagn á lóðinni vegna væntanlegs söluverðs lóðarinnar, en eiga hins vegar engra hagsmuna að gæta vegna framtíðarstarfsemi á reitnum eða hagsmuna núverandi íbúa og komandi kynslóða sem búa munu á nærliggjandi lóðum um ókomin ár eða aldir. Þetta er grundvallaratriði. Hefur tillagan verið skoðuð í því ljósi?

Hafa ber í huga að Reykvískar fjölskyldur hafa lagt í miklar fjárfestingar til búsetu á Kirkjusandi og Laugarnesvegi, óafvitandi um fyrirhugaðar breytingar sem munu óhjákvæmilega og að nauðsynjalaus skerta lífsgæði íbúanna og rýra verðmæti eigna þeirra um ófyrirsjáanlega framtíð ef ekkert verður að gert. Að sama skapi mun skipulagstillagan auka ávöxtun Íslandssjóða umtalsvert, sem við hefðum að óreyndu ekki talið að væri hlutverk borgarinnar að tryggja.

Íslandssjóðir kynntu fyrir “Borgaryfirvöldum” hugmyndir um byggingar á þessari lóð á Kirkjusandi 2, þar sem markmiðið augljóslega var fyrst og fremst að hámarka söluverðmæti eignarinnar. Það var gert með því að gera tillögu að sem mestu byggingarmagni og sem gerir það að verkum að tillögurnar að okkar mati rýra stórlega gæði og þar með verðmæti nærliggjandi fasteigna, þ.e. húsa á Kirkjusandi 1, 3 og 5 og bygginga við Laugarnesveg 87 og 89. Af þeirri ástæðu ber skipulagsyfirvöldum, bæði ríkis og borgar, skylda til að okkar áliti, að grípa inn í og skoða málið ítarlega í stærra samhengi, með heildarhagsmunum íbúanna á nærliggjandi lóðum að leiðarljósi. Það er skýlaus krafa okkar enda grundvallaratriði í góðri stjórnsýslu opinberra stofnana.

Í fljótu bragði sýnist byggingarmagnið á Kirkjusandi 2, lóð A, vera fjór- eða fimmfalt það byggingarmagn sem er nú á reitnum á Kirkjusandi 2. Til samanburðar má geta þess að á sameiginlegri lóð húseignanna á Kirkjusandi 1, 3 og 5 eru samtals 57 íbúðir en í skipulagstillögu fyrir lóðina að Kirkjusandi 2 er gert ráð fyrir 225 íbúðum, sem fjölga má í 240! Eða fjórfalt magn íbúða. Hvernig getur Reykjavíkurborg réttlætt slíka kös? Er ekki markmið borgarinnar um þéttingu byggðar komin út í algerar öfgar með framlagningu slíkra skipulagstillagna?

Þessi áform eru algerlega óásættanleg að mati undirritaðra með tilliti til fjölmargra þátta, svo sem sögu þessa hverfis, umferðar, hávaða, vindhraða, slysaættu, mannfjölda, félagslegra innviða og fleira mætti nefna. Þá gengur skipulagstillagan m.a. út á að byggja 7 hæða turn andspænis núverandi fasteignum við noanverðan Kirkjusand nr. 1, 3 og 5 sem mun minnka og/eða svipta íbúa þessara fjölbýlishúsa sólskini og birtu í verulegum mæli meginhluta ársins sem og útsýni yfir borgina og mögulega skapa vindsveipi í næsta nágrenni auk annarra neikvæðra umhverfisþátta, ekki síst á neðri hæðum nærliggjandi húsa. Slík bygging hefur aldrei áður risið í Laugarnesi og hún á þar ekki heima að okkar mati.

Rökstuðningur eiganda lóðarinnar, þ.e. Íslandssjóða, fyrir byggingu þessarar turnbyggingar er sá að ofan á gamla 5 hæða frystihúsið hafi verið byggður 2 hæða “turn” þegar Samband íslenskra samvinnufélaga (SÍS) eignaðist frystihúsið fyrir tæplega 40 árum og gerði að höfuðstöðvum og að það réttlæti að þarna verði nú byggður 7 hæða turn ca. 35 metrar á lengd meðfram Kirkjusandi. Núverandi “turn” er aðeins ca 5.7m á breidd og á lengd!!! Þar af leiðandi stenst sá rökstuðningur enga skoðun, því sá litli og mjói “turn”, sem fyrir er hefur haft lítill áhrif á umhverfi nærliggjandi húsa. Nýi 7 hæða turninn verður hins vegar um 35 metrar á lengdina í norður, þvert á staðsetningu núverandi Íslandsbankahúss þar sem aðeins gafl þeirrar 5 hæða byggingar, með áfastan 5,7 m turn, snýr nú að næstu lóðum í norður. Þetta mun valda því að turninn mun varpa margfalt meiri skugga á næstu lóðir norðan Kirkjusands auk þess að verða byggður 1-2 hæðum hærra en byggingar á nærliggjandi lóðum. Af þessu leiðir að útsýni íbúa af efri hæðum húsa á Kirkjusandi og Laugarnesvegi norðan megin Kirkjusands yfir stóran hluta Reykjavíkur tapast.

Með vísan til ofanritað leyfum við hjónin okkur að mótmæla framkominni skipulagstillögu harðlega.

Við gerum því tillögu um að fyrir utan lækun turnsins í 5 hæðir eins og Íslandsbanka byggingin er í dag, að þá verði byggingunni snúið þannig að gafl hússins snúi að Kirkjusandi, sem þá mundi minnka mjög umhverfisáhrif á húsin norðan megin Kirkjusands.

Það er athyglisvert að þessar skipulagstillögur Reykjavíkurborgar eru settar fram þrátt fyrir ítrekuð skrifleg mótmæli við þessi áform þegar í fyrra af hálfu stjórnar Húsfélagsins að Kirkjusandi 1, 3 og 5, sem Guðmundur Bjarnason fyrrverandi ráðherra skipulagsmála og formaður húsfélagsins kynnti fyrir borgaryfirvöldum, í apríl og september 2021. Var það gert á tveimur fundum og sem fylgt var eftir með skriflegum erindum sem engin svör bárust við. Það verður að teljast slæm stjórnsýsla. Vonandi stendur það til bóta.

Verði ekki fallist á að endurskoða og breyta núverandi skipulagstillögu um byggingu 7 hæða turnbyggingar á lóð fyrrum Íslandsbanka, og skerða byggingamagn á lóðinni í heild a.m.k. til samræmis við aðliggjandi lóðir, munum við óska eftir því að húsfélag okkar fari fram á ógildingu á þessum áformum hjá þar til bærum yfirvöldum og/eða fyrir dómstólum.

Virðingarfyllt.

Ásthildur S. Rafnar, [REDACTED]
Þorsteinn Ólafsson, [REDACTED]
Kirkjusandi 1, íbúð 601
105 Reykjavík.
[REDACTED]

Cc. Skipulagsráðherra: Sigurður Ingi Jóhannsson
Skipulagssstofnun
Formaður Borgarráðs: Einar Þorsteinsson,
Borgarstjóri: Dagur B. Eggertsson

Athugasemdir við breytt deiliskipulag á Kirkjusandi 2

Undirrituð eru íbúar í húsi við Kirkjusand 1.

Hæð húsa og skuggavarp

Á reitnum er áætlað að reisa a.m.k. 7 hæða hús að hluta. Við þessa miklu hæð á nýbyggingum mun verða mikið skuggavarp allan ársins hring á húsið Kirkjusand 1 og þá einkum neðri hæðir húsins. Að sögn þeirra sem um þetta fjalla þá er sagt að húsið sem nú síðast hýsti Íslandsbanka og byggt var á árunum 1955-1962 skapi þann stíl sem byggt er eftir og ákvarði hæð. Rétt er að benda á að turninn á húsinu uppá tvær hæðir var byggður um 1985.

Börn og ungmenni

Við skoðun á byggingamagni er nokkuð ljóst að lítið pláss verður fyrir leiksvæði fyrir börn og ungmenni. Er hugsanleg að ekki sé gert ráð fyrir ungum barnafjölskyldum í þessum húsum.

Vindsveipir - vindmælingar

Mikið hefur verið kvartan undan vindstrengjum og miklum sviptivindum við háhýsin í Borgartún/Bríetartún. Samkvæmt uppdráttum má ætla að svipaðar aðstæður geti skapast á þessu svæði. Við sem búum í Kirkjusandi 1 þekkjum af eigin raun þá miklu vindstrengi sem myndast nú þegar í norðan og norðvestan átt.

Fjöldi íbúða

Á reit húsa við Kirkjusand 1,3 og 5 eru 57 íbúðir. Á fyrirhuguðum byggingareit við Kirkjusandi 2 er áætlað að byggja um 225 íbúðir eða 4 sinnum fleiri íbúðir á samsvarandi reit.

Innkeyrsla frá Kirkjusandi í bílastæðahús

Miðað við þá umferðaraukningu sem óhjákvæmilega verður er rétt að benda á þá stuttu leið frá Sæbraut að innkeyrslu í bílastæðahús og öfugt. Nú þegar er ekið inn og út á Kirkjusand frá öllu bílastæðahúsinu við Hallgerðargötu sem snýr að Sæbraut.

Björn M Björgvinsson

[REDACTED]

Sigfríður Fanney Úlfljótsdóttir

[REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Þorsteinn Þórhallsson - MH [REDACTED] >
Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 22:05
Til: USK Skipulag
Efni: Kirkjusandur 2 athugasemd við breytingu á deiliskipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík.

Athugasemd við breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands 2.

Í greinargerð með heildarskipulagi Kirkjusands sem gefið var út 20. júní 1990 sagði meðal annars: „Leitast er við að taka tillit til núverandi byggðar og koma í veg fyrir skuggamyndun með því að takmarka hæð nýbygginga næst núverandi byggð og lágmarksfjarlægð nýbygginga frá lóðamörkum.“ Hér birtist afar eðlilegt og skynsamlegt sjónarmið við skipulagningu nýrra bygginga inni í eldri hverfum. Þegar íbúar fjárfesta í íbúðum sínum gera þeir ráð fyrir að hverfi haldi sínum heildarsvip þó að nýtt sé byggt og að þær byggingar rýri ekki stórlega gæði og verðmæti eigna sinna. Öll nútímaumræða um skipulag á norðurslóðum gerir ráð fyrir að tekið sé mið af skuggavarpi þegar breytingar eru gerðar á deiliskipulagi. Á byggingarreit A4 er gert ráð fyrir sjö hæða byggingu sem þverbrýtur þessi sjónarmið. Hún er hærri en öll hús í nágrenninu, hún stendur mjög nálægt götu og nær lengra inn í hverfið en Íslandsbankahúsið sem á að rífa. Þetta hús stendur suður og suðvestur af húsunum Kirkjusandi 1 og Laugarnesvegi 89 og skuggavarpsmyndir sem fylgja skipulaginu sýna að stórlega dregur úr birtu og úsýni í þessum húsum og á lóðum þeirra. Öll hús í nágrenninu eru ýmist fimm eða sex hæðir og ótrúlega einkennilegt að fara að byggja sjö hæða hús einmitt þarna þar sem það skyggir helst á þá byggð sem fyrir er. Íslandsbankahúsið sem á að fara að rífa er fimm hæðir fyrir utan rislittinn montturn sem eflaust hefur verið byggður í óleyfi þegar SÍS var í fjörbrótum. Upphaflegt deiliskipulag tók mið af þessari byggingu og eðlilegt er að svo verði áfram. Krafa mín er því að þessum deiliskipulagstillögum verði hafnað. Þær ganga gróflega á hag nággranna og eru ekki í samræmi við nútímalega skipulagshugsun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Þorsteinn G Þórhallsson

[REDACTED]
Laugarnesvegi 87 105 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Hildur Georgsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 7. september 2022 14:10
Til: USK Skipulag
Efni: Breyting á deiliskipulagi-Kirkjusandur

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag

Þar sem gert er ráð fyrir yfir 200 íbúðum í breyttu deiliskipulagi er nauðsynlegt að huga að leikskóla og skólamálum þar sem allir skólar hverfisins eru löngu sprungnir.

Virðingarfyllst

Hildur Georgsdóttir

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
skipulag@reykjavik.is

Umsögn og athugasemdir við tillögu að breytingum á núverandi deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2.

1 Almennar athugasemdir

Með tillögunni er verið að gjörbreyta þeirri starfsemi sem fyrirhuguð var á lóðinni samkvæmt núverandi samþykktu deiliskipulagi. Í stað atvinnu og þjónustustarfsemi á allri lóðinni er núna lagt til að verði nánast eingöngu íbúðir.

Þar með er ljóst að litlir atvinnumöguleikar verða í öllu hinu nýja hverfi. Það þýðir að vinnandi fólk streymir úr hverfinu á morgnana og svo aftur heim á kvöldin. Hverfið verður því „dautt“ á daginn. Er þetta ekki ávísun á meiri umferð og fleiri bíla? Er þetta ekki andstætt stefnu Reykjavíkurborgar um að geta búið og starfað í sínu hverfi og sótt sem mest af þjónustu þar?

Byggingamagn ofanjarðar mun með þessum tillögum breytast úr um 20þ fermetrum í 27þ fermetra og heimild verður fyrir allt að 240 íbúðum. Búsetuíbúðum gæti því fjölgað um 750 manns eða meir. Hefur verið gerð grein fyrir skóla- og dagvistarmálum fyrir þennan fjölda?

Við leggjum til að hér verði farinn millivegur, helmingur húsnæðis undir atvinnustarfsemi og helmingur undir íbúðir.

2. Sértaekar athugasemdir

Hús A4 teljum við alltof hátt, það er 7 hæðir. Hér eru röksemdir að stuðst sé við hæsta hluta núverandi Íslandsbankahúss það er glerturninn á húsinu. Þessi turn er um 6 m á hvorn kant en sjö hæða byggingin er 34x17 metrar. Þarna er varla hægt að setja samasemmerki á milli. Við förum fram á að húsið verði lækkað um eina hæð og að auki tekið niður um aðra hæð næst húsi A3. Þá leggjum við til að ekki verði bílastæði framan við húsið við Kirkjusand vegna aukinnar slyshættu. Sjá meðfylgjandi riss.

Varðandi hús A3 þá teljum við að „gróðurhúsið“ ofan á eigi ekki að vera. Öll húsaröðin þarna megin við Hallgerðargötu er fjórar hæðir og eðlilegast að halda sig við það. Þá leggjum við til að húsið fylgi sömu línu og hús A4 gagnvart Kirkjusandi. Sjá meðfylgjandi riss.

Að lokum, þó það sé okkur ekkert kappsmál, leggjum við til að gerð verði tengibygging milli húsa A1 og A4. Okkar reynsla af svæðinu er að þarna gæti orðið mikill vindstrengur í gegn sem skemmi fyrir skemmtilegri notkun torgsins. Þessi bygging gæti að hluta til verið úr gleri með ýmsa starfsemi og þarna væri samt hægt að hafa gegnumleið fyrir gangandi/hjólandi. Sjá meðfylgjandi riss.

3. Niðurrif og framkvæmdir

Við gerum þær kröfur að þegar að niðurrifi Íslandsbankahússins kemur og uppbyggingu svæðisins að verktakanum verði settar ákveðnar reglur um umgengni og starfshætti, þar með talið hávaða vegna bakkandi vinnuvéla, sprenginga og notkun brothamra/fleyga. Okkur þykir eðlilegt að reglulegt samráð/fundir verði með fulltrúum frá Laugarnesvegi 87-89 og Kirkjusandi 1, 3 og 5. Þá gerum við þá kröfu að heildarverktíminn verði samfelldur og sem allra stýstur.

ALG

Virðingafyllst

Reykjavík 18. september 2022

Stjórn húsfélagsins að Laugarnesvegi 87-89



Gunnar Ingi Gunnarsson, form. [REDACTED]



Heiðar Halldórsson, gjaldk. [REDACTED]



Þórður Eiríksson meðst. [REDACTED]



Hörður Kjartansson, varam. [REDACTED]



Marinó Flóvent, varaf. [REDACTED]



Björk Hreinsdóttir, ritari, [REDACTED]



Erna M Viggósdóttir, varam. [REDACTED]

ekkert bakhsy



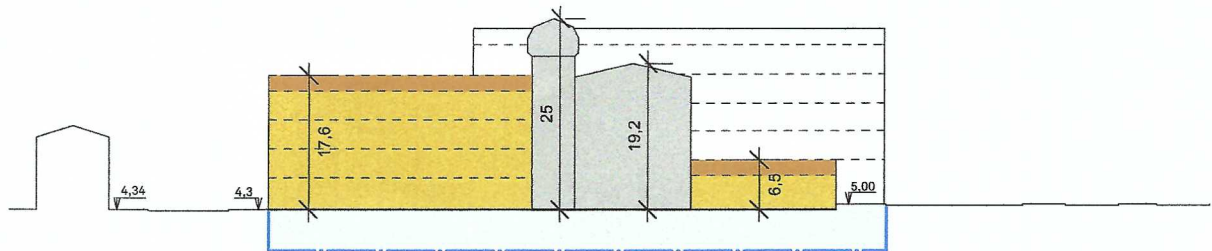
SCKRNGAR

- | | |
|--|--|
| | Novumendi begripas |
| | Aftekstun delikbegripas |
| | Begripasemba hiebat |
| | |
| | Uppangas ut bialuplata |
| | |
| | Changpaw |
| | |
| | Sep - Sepingas |
| | |
| | Macaracaba |
| | |
| | Burim begripas |
| | |
| | Begripasemba nye bialuplata |
| | |
| | Leutimandi maling tacha |
| | |
| | Leutimandi selubung begripasemba
ata begripasemba |
| | |
| | Kudi um gungdangal |
| | |
| | Kudi um dimera umbat |
| | |
| | Pach / Apian |
| | |
| | Intakanya / bialuplata |
| | |
| | Gedab - selubung leutimandi |
| | |
| | Leutimandi selubung bialuplata |
| | |
| | Bilaweth |
| | |
| | Uyupit / jati selubung leutimandi |
| | |
| | Leutimandi gubali |
| | |
| | Novumendi begripas sem na jantaga |
| | |
| | Leutimandi selubung spemacabisa |
| | |
| | Leutimandi selubung bialuplata |
| | |
| | Gaw bilaweth |
| | |
| | Gedaburur |
| | |
| | Kudi um Negr og gub |
| | |
| | Aftekstun begripas |

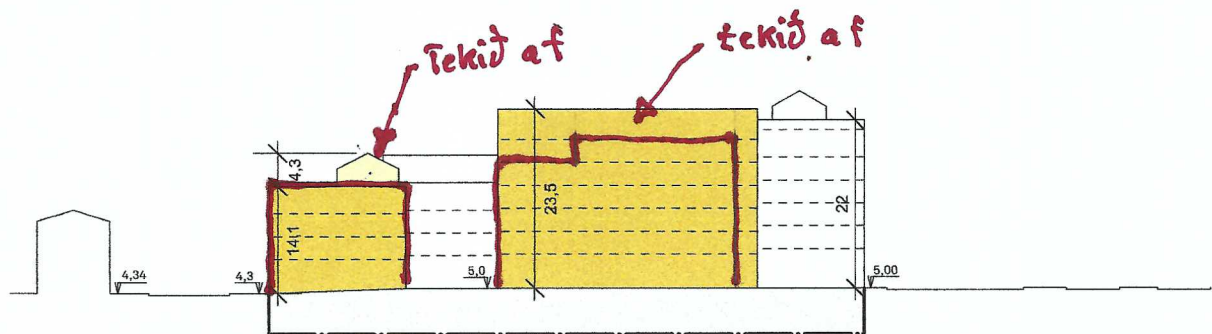
SAMBYKKTIR

Delekipulagabrytning þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skulpsálgæta nr. 123/2010 var samþykkt til

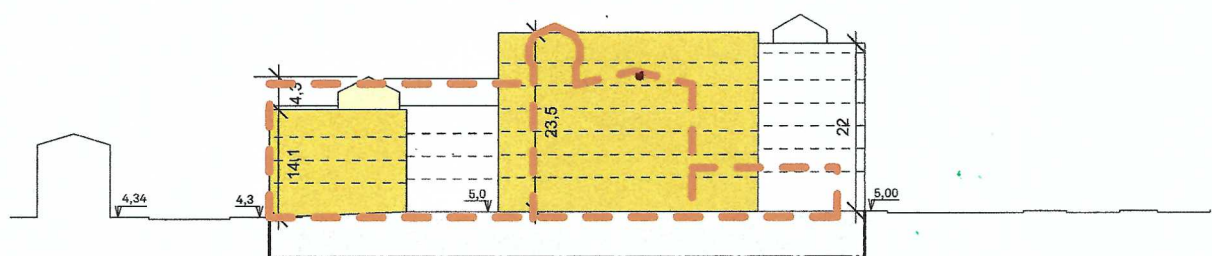
alt



Gildandi deiliskipulag. Útlit við Kirkjusand.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit við Kirkjusand.



Samsett: tillaga að breyttu deiliskipulagi og gildandi deiliskipulag með rauðri punktalínu.

GLG

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Reykjavík, 19. september 2022

skipulag@reykjavik.is

Umsögn og athugasemdir við tillögu að breytingum á núverandi deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2.

Nánasta umhverfi

Með framlögðum tillögum að breyttu deiliskipulagi mun ásýnd hverfisins breytast mikið. Náí þessi skipulagsbreyting fram að ganga verður byggðin mjög þétt og háreist, háreistari og þéttari en hún er í dag. Við gerum kröfu um að hæð húsa sem merkt eru A3 og A4 verði lækkað um að a.m.k. tvær hæðir til samræmis við næstu hús.

Deiliskipulagstillagan mun hafa mikil áhrif á íbúa á fyrstu hæðum við Kirkjusand 1 því teljum við að fyrirhuguð bílastæði á götu við hús merkt A4 sem snúa að Kirkjusandi verði ekki að veruleika – þar kemur til ónæði og mengun við gangsetningu bifreiða.

Gatnakerfi og bílaumferð

Við höfum miklar áhyggjur af allri þeirri bílaumferð sem mun streyma í og úr bílajakjallara undir byggingareitnum. Aðeins er gert ráð fyrir einni útkeyrsluleið af öllu svæðinu norðanvestan við Hallgerðargötu. Eins og umferðarskipulagið er í dag þurfa þeir sem ætla að sækja þjónustu í miðbæ og vesturbæ Reykjavíkur og Kópavogs að aka inn í þröngt íbúðahverfi sem skapar aukna hættu fyrir íbúa þess hluta hverfisins.

Miðað við núverandi staðsetningu leik- og grunnskóla í hverfinu mun akstur aukast til muna í átt að þessum skólum með ómældri hættu fyrir íbúa og umferð gangandi fólks.

Börn og ungmenni

Í þessum tillögum er lítið hugað að útivist og hreyfipörf barna og ungmenna. Miðað við umræðu á landsvísu um aukna hreyfipörf skýtur það skökku við að hvergi sé gert ráð fyrir möguleikum á t.d. boltaiðkun. Engin leiksvæði verða á þessum stóra byggingareit og því þurfa þau að leita annað til leikja og hreyfingar. Torgið sem fyrirhugað er á þessum reit er að mestu hugsað fyrir fullorðna til útivistar.

Skólamál

Ef áform um 225 íbúðir ná fram að ganga og jafnvel að við bætist um 30

námsmannaíþúðir þá er alveg ljóst miðað við núverandi ástand mun skapast enn meiri óvissa í leik- og grunnskólamálum hverfisins.

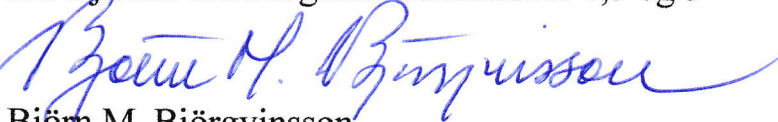
Vindstrengir

Við sem búum við Kirkjusand þekkjum af eigin raun þá miklu vindstrengi sem skapast í norðan og norðvestan átt. Með svo háum byggingum er hætt við að vindurinn magnist til muna og skapi hættu fyrir gangandi umferð. Iðulega ganga ferðamenn eftir Kirkjusandinum í átt að Sæbraut.

Megin áherslur í athugasemdum eru,

- að byggingar merktar A3 og A4 verði lækkaðar um a.m.k. tvær hæðir til samræmis við nærliggjandi hús
- að fyrirhuguð bílastæði sem snúa að Kirkjusandi verði aflögð
- að hugað verði að leiksvæði fyrir börn og ungmenni.

f.h. stjórnar húsfélagsins Kirkusandur 1,3 og 5



Björn M. Björgvinsson
formaður

Reykjavík 19.09.2022

Skipulagsráð

b.t. formanns skipulagsráðs, Alexöndru Briem.

Vegna tillögu að breytingum á deiliskipulagi á Kirkjusandi lóð 2.

Ágætu meðlimir Skipulagsráðs.

Deiliskipulag fyrir Kirkjusand lóð 2 var samþykkt 21.08. 2019. Nú er sóst eftir breytingu á deiliskipulaginu til að rúma íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis.

Í fyrri lotu þessarar skipulagsvinnu þá var rætt um vandaða framreikninga á þjónustupörf fyrir innviði, svo sem skóla og leikskóla fyrir börn. Bílastæði áttu að samnýtast hjá íbúum og fyrirtækjum einnig. Nú hefur þeim forsendum verið raskað, þegar með breytingum á Kirkjusandi F og nú með þessari tillögu að breytingu.

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Laugardals (ÍL) er fyrirhuguðum breytingum andmælt á grunni þess að þolmörkum innviða svæðisins sé löngu náð og ekki forsvaranlegt að samþykkja fleiri íbúðir fyrr en nýr framreikningur með aðgerðaráætlun liggur fyrir um grunnþjónustu íbúa hvað varðar grunnskóla og leikskóla.

Virðingarfyllt,

Lilja Sigrún Jónsdóttir, formaður ÍL

USK Skipulag

Frá: Bjorn Björgvinsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 25. ágúst 2022 10:54
Til: USK Skipulag; Sólveig Sigurðardóttir; Jónas Þór Jónasson; Helga Haraldsdóttir; Sigrún Eiríksdóttir; [REDACTED] Audur Birgisdóttir; Andres Reynir Ingólfsson
Efni: ósk um framlengingu á athugasemdarfresti

Skipulag Reykjavíkur

Góðan dag !

Íbúar við Kirkjusand 1,3 og 5 hafa óskað eftir kynningarfundi á breyttu deiliskipulagi við Kirkjusand 2.

Ég sendi tölvupóst á Jónas Þór hjá Íslandssjóði þann 15 ágúst s.l. og svaraði hann erindinu daginn eftir. Hann tók jákvætt í erindi okkar og ætlaði að hafa samband við arkitekta hjá "Kurt og Pí". Síðan hef ég ekkert heyrt frá honum.

Við óskum enn eftir þessum fundi. Til fundarins á eftir að boða og um leið gerum við kröfum um að rúmur tími verði eftir kynningarfundinn til að gera athugasemdir.

Það er stutt í að frestur til að gera athugasemdir renni út eða 2. september n.k.. Því er óskað eftir framlengingu á athugasemdarfresti.

f.h. stjórnar húsfélagsins Kirkjusandi 1,3 og 5
Björn M. Björgvinsson

USK Skipulag

Frá: Gunnar Ingi Gunnarsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 8. september 2022 13:44
Til: USK Skipulag
Afrit: ISLANDSSJODIR@islandssjodir.is; info@kurtogpi.is;
[REDACTED]
Efni: Kirkjusandur 2 deiliskipulag í kynningu

Sæl,
Óskað er eftir því að gerð verði ásýndarmynd af breyttu deiliskipulagi í kynningu af Kirkjusandi 2 , séð frá Kirkjusandi.
Sýnd verði bæði ásýnd af núverandi deiliskipulagi og því sem er í kynningu.
Óskað er eftir þessum ásýndarmyndum sem allra fyrst og að þær verði sendar á undirritaðan og á Björn Magnús Björgvinsson (hér í cc) auk opinberrar kynningar.

Bestu kveðjur

Gunnar Ingi Gunnarsson formaður Húsfélagsins Laugarnesvegur 87-89

[REDACTED]



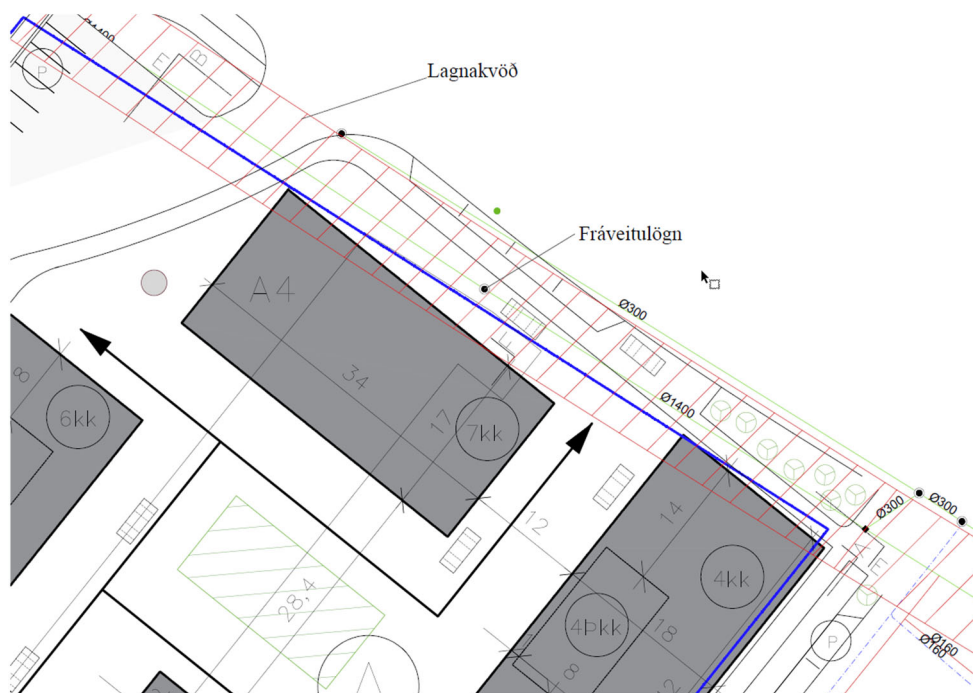
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 9. september 2022

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Kirkjusand 2

Veitur hafa kynnt sér deiliskipulagsbreytingu við Kirkjusand 2. Tillagan gerir meðal annars ráð fyrir breyttri landnotkun, breyttir byggingarreitir og aukið byggingarmagn. Heimilt verður að gera 225 íbúðir á reitnum.

Veitur ítreka athugasemdir sem voru sendar vegna síðustu skipulagsbreytinga 11.03.2016 (sjá meðfylgjandi). Þar benda Veitur á stofnlögn fráveitu sem liggur norðan við Kirkjusand 2. og gera kröfur um 10 m lagnakvöð til að geta viðhaldið lögninni. Deiliskipulagsuppdráttur gerir ráð fyrir að lagnakvöð sé 2 m frá byggingarreit.



Veitur vilja benda á að fráveitulögn í einkaeigu nærliggjandi lóðarhafa liggur að norðan verðu meðfram reitnum.

Við breytinguna falla tvær dreifistöðvar út af uppdrættinum, dreifistöð í rampi og dreifistöð í núverandi byggingu. Veitur óska eftir að gert verði ráð fyrir þeim fjölda dreifistöðva og lóða sem þarf til að anna áætluðum uppbyggingaráformum. Veitur benda á reglur og handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra <https://www.veitur.is/radgjafar-og-honnudir>



Komi til þess að byggingaraðili nýti sér rétt til að byggja tvöfaldan (tveggja hæða) bílakjallara þá þarf að fara fram athugun áhrifum þess á hrunhættu aðliggjandi jarðvegs og hugsanlegu tjóni á veitukerfum og grípa til viðeigandi varúðarráðstafana.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið að sinni.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Reykjavík, 11.03.2016

/

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Borghildar Sturludóttur skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Tillaga að breytingu deiliskipulags Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand – Athugasemdir Veitna

Vísað er í bréf frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar dags. 25.janúar 2016 þar sem óskað er athugasemda Veitna um tillögu að breytingu deiliskipulags Kirkjusands vegna lóðar nr. 2 við Kirkjusand.

Norðan við Kirkjusand 2, meðfram götunni Kirkjusandi, liggur stofnlögn fráveitu sem er steinrör 1400 mm að innanmáli og 1700 mm utanmáli og tengist í dælustöð sem liggur vestan Sæbrautar. Taka þarf tillit til þess í nýju deiliskipulagi að viðhald á stofnlögninni geti farið fram án þess að grafið sé frá húsum og bílajakjöllurum. Auk þess þarf að vera tryggt að ekki sé grafið frá eða undan lögninni á framkvæmdatíma innan skipulagssvæðisins.

Meðfylgjandi mynd sýnir kröfu Veitna um 5 m kvöð frá miðju lagnarinnar til beggja hliða alls 10 m, sem er lágmarkskvöð svo unnt að þjónusta lagnir og hús.



EBV-150-02





Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Anna Nielsen
annan@veitur.is

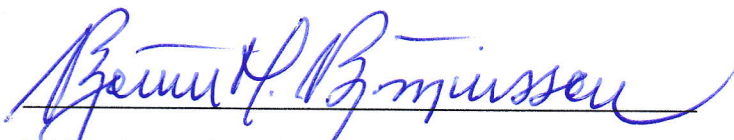
Reykjavík, 12. september 2022

Áskorun til yfirvalda skipulagsmála hjá Reykjavíkurborg

Fyrir hönd húsfélaganna við Kirkjusand 1, 3 og 5 og Laugarnesveg 87-89 skorum við á skipulagsyfirvöld í Reykjavík að heimilla Íslandssjóðum að hefjast þegar handa við niðurrif á gamla Íslandsbankahúsinu (Kirkjusandur 2), þó svo að deiliskipulagsvinnu svæðisins/lóðarinnar sé ekki lokið.

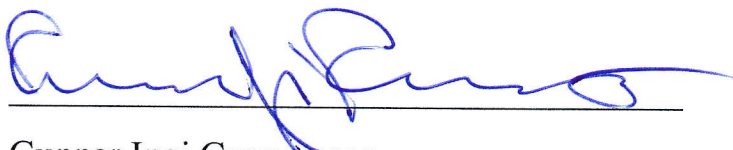
Húsið hefur verið metið ónýtt og því bíður þess ekkert annað en niðurrif. Undanfarið hafa börn og ungmenni farið inn í húsið, upp á þak og leikið þann leik að brjóta rúður. Einnig hefur utangarðsfólk dvalið í húsinu um stundarsakir. Þetta veldur ónæði í hverfinu og hætta á að illa geti farið. Því fyrr sem niðurrif hefst, því betra.

Með vinsemd,



Björn Magnús Björgvinsson

Formaður Húsfélags Kirkjusandur 1, 3 og 5



Gunnar Ingi Gunnarsson

Formaður Húsfélags Laugarnesvegur 87-89

Samrit sent:

Íslandssjóðum

Íbúasamtökum Laugardals

Reykjavík, 2. febrúar 2023

Kirkjusandur: Reitur A

Breyting á deiliskipulagi Kirkjusands vegna Reits A

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kurt og Pí ehf. f.h. eiganda dags. 13. júní 2022, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Í breytingunni felst breytt landnotkun og byggingarmagn og breyting á byggingareitum, samkvæmt uppdráttum Kurt og Pí ehf. dags. 13. júní 2022.

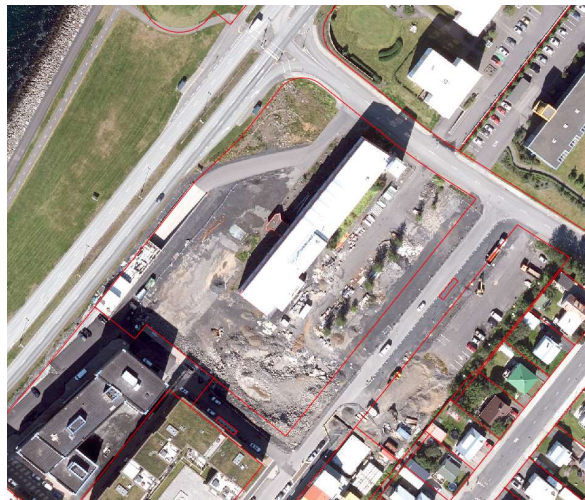
Tillagan var auglýst frá 21. júlí 2022 til og með 19. september 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Kristján Þ. Davíðsson dags. 25. ágúst 2022
- Gunnar Ingi Gunnarsson dags. 30. ágúst 2022
- Ásthildur S. Rafnar og Þorsteinn Ólafsson dags. 30. ágúst 2022
- Björn M. Björgvinsson og Sigfríður Fanney Úlfjótisdóttir dags. 31. ágúst 2022
- Þorsteinn G. Þórhallsson dags. 1. september 2022
- Hildur Georgsdóttir dags. 7. september 2022
- Stjórn húsfélagsins að Laugarnesvegu 87-89 dags. 18. september 2022
- Björn M. Björgvinsson f.h. stjórnar húsfélagsins að Kirkjusandi 1, 3 og 5 dags. 19. september 2022
- Lilja Sigrún Jónsdóttir dags. 19. september 2022.

Einnig eru lagðir fram tölvupóstar Björns M. Björgvinssonar dags. 7. september 2022 og tölvupóstur Gunnars Inga Gunnarssonar dags. 8. september 2022 þar sem óskað er eftir útlitsteikningu, umsögn Veitna dags. 9. september 2022 og áskorun Björns Magnúsar Björgvinssonar og Gunnars Inga Gunnarssonar f.h. húsfélaganna að Kirkjusandi 1, 3 og 5 og Laugarnesvegi 87-89 dags. 12. september 2022 um að heimila niðurrif á gamla Íslandsbankahúsinu þó svo að deiliskipulagsvinnu lóðarinnar sé ólokið.



AR 2040



Loftmynd (júlí 2022)



Athugasemdir

Athugasemdum er skipt í efnisflokka og svarað í eftirfarandi röð:

1. Umfang byggðar (Hæð, þéttleiki, skuggavarp, útsýnisskerðing)
2. Skóla- og fjölskyldumál
3. Umferðarmál
4. Ábending Veitna
5. Önnur atriði



Auglýst deiliskipulagstillaga: Gildandi uppdráttur (t.v.) og tillaga að breytingu (t.h.)

1. Umfang byggðar (Hæð, þéttleiki, skuggavarp, útsýnisskerðing)

Bréfaritarar eru fyrst og fremst íbúar í nágrenni lóðarinnar. Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugað umfang byggðarinnar á lóðinni og mikinn þéttleika í samanburði við íbúðarbyggð á nágrennalóðunum norðan Kirkjusands. Sérstaklega er bent á byggingarreit A4 þar sem gert er ráð fyrir 7 hæða íbúðarhúsi í norðurenda lóðar. Nágrannar lýsa yfir áhyggjum af auknu skuggavarp, útsýnisskerðingu og myndun vindstrengja og sviptivinda í kringum byggðina vegna hæðar hennar. Nágrannar telja tillöguna rýra lífsgæði þeirra og minnka verðmæti fasteigna vegna framangreindra atriða.

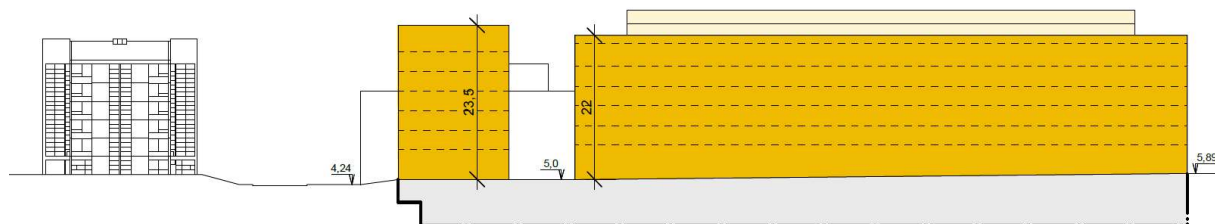
Nágrannar leggja til að húsin á reitum A3 og A4 verði lækkuð og að ekki verði heimilt að setja gróðurhús á þak byggingar A3. Þá er einnig stungið upp á því að snúa byggingu A4 þvert þannig að hún snúi gaffli/skammhlið að götunni (Kirkjusandi). Einnig barst tillaga um að heimila tengibyggingu milli A1 og A4 til að koma í veg fyrir að vindstrengir leiti inn á fyrirhugað torg og skemmi fyrir skjóli þar.

Svar skipulagsfulltrúa

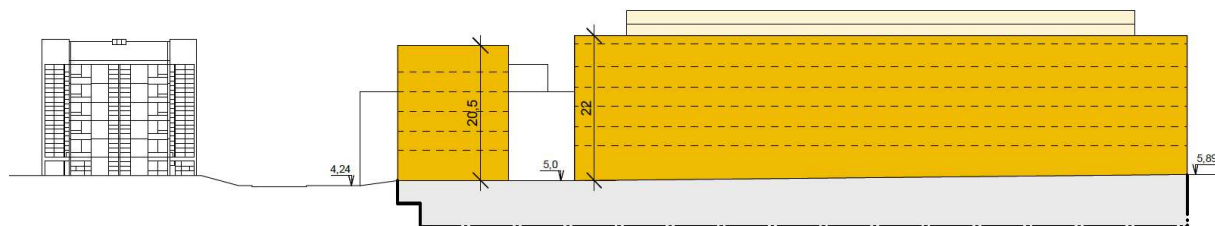
Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar. Skipulagsfulltrúi telur tillöguna samræmast þeim meginmarkmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi, m.a. varðandi lágmarkshlutfall sólríkra dvalarsvæða, áherslur á grænt og manneskjulegt yfirbragð og náið samspil bygginga og almenningsrýma.

Á auglýsingartíma óskuðu íbúar í nágrenninu eftir upplýsingafundi um tillöguna og hélt lóðarhafi kynningarfund þar sem deiliskipulagshöfundur kynnti verkefnið og svaraði spurningum. Í kjölfar fundar óskuðu nágrennar eftir frekari skýringargögnum og varð umsækjandi við því.

Komið hefur verið til móts við athugasemd frá nágrennum um að lækka hús A4 og hefur hámarkshæð þess verið lækkuð úr 7 hæðum í 6. Þess má geta að skv. uppdráttum er efsti punktur núverandi íbúðarhúss við Kirkjusand (1-5) hærri en hámarkshæð húss A4. Að öðru leyti eru byggingarreitir óbreyttir. Byggingarmagn er einnig óbreytt en þarf að rúmast innan skilgreindra byggingarreita og skilmála.



Auglýst tillaga: Hús A4 er hámark 7 hæðir



Lagfærð tillaga í kjölfar auglýsingar: Hús A4 er hámark 6 hæðir

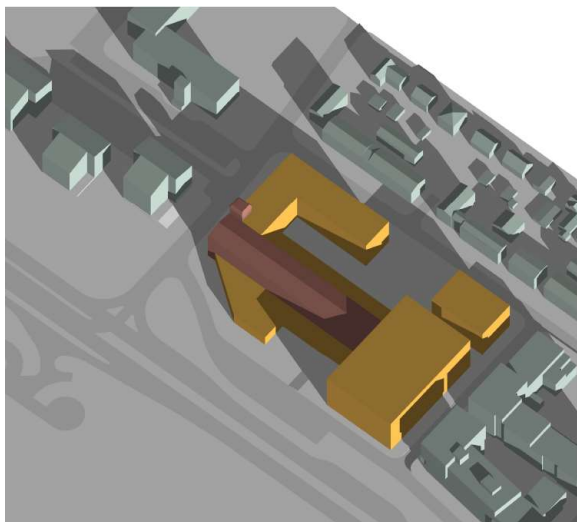
Gögn hafa verið uppfærð m.t.t. breyttrar hámarkshæðar A4, þar á meðal skuggavarpsmyndir. Auk skuggavarpsmynda í tvívídd hefur skipulagsfulltrúi á vinnslutímanum óskað eftir því myndum sem sýna með skýrari hætti hvernig skuggi fellur á húshliðar. Ávallt eru bornar saman myndir af núverandi (fullbyggðum) heimildum annars vegar og tillögunni hins vegar. Þær skuggavarpsdagsetningar sem valdar eru í gögnum eru í samræmi við hefðbundna rýni á skuggavarpi, þ.e. sumarsólstöður (21. júní) og jafndægur (mars og/eða september).

Skipulagsfulltrúi tekur undir mikilvægi þess að tryggja skjól á dvalarsvæðum og í göturýmum og því hefur skilmálum um vindgreiningar verið bætt við tillöguna í kjölfar auglýsingar, en þar segir nú:

„Áður en byggingarleyfi er gefið út skal lóðarhafi gera vindgreiningu á útisvæðum lóðarinnar og aðlægum göturýmum. Ef mótvægisáðgerðir vegna aukins vinds eru nauðsynlegar, skulu þær koma fram á aðaluppdráttum.“

Borgarumhverfið er í sífelldri þróun og því er viðbúið að nánasta umhverfi íbúa geti tekið einhverjum breytingum, t.a.m. hvað varðar útsýni eða starfsemi. Þá ber að hafa í huga að þegar tillaga að breytingu á deiliskipulagi er skoðuð skal ávallt bera hana saman við fullbyggðar gildandi heimildir en ekki núverandi ástand.

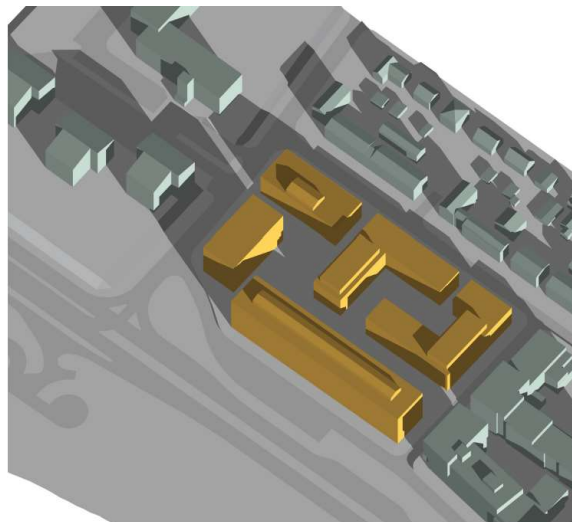
Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.



Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag: Skuggavarp 21. mars kl. 17.00

17.00



Breytt deiliskipulag

Tillaga (breytt í kjölfar auglýsingar): Skuggavarp 21. mars kl. 17.00

17.00

2. Skóla- og fjölskyldumál

Bréfaritarar spyrja hvort skóla- og leikskólamál hverfisins hafi verið skoðuð í tengslum við fyrirhugaða fjölgun íbúða á reitnum. Bent er á að íbúðauppbygging þurfi að haldast í hendur við alla innviðauppbyggingu í borginni, t.a.m. grunn- og leikskóla. Tillögunni er andmælt þar sem þolmörkum skóla sé löngu náð og fjölgun íbúða í hverfinu muni aðeins skapa enn meiri óvissu í grunn- og leikskólamálum hverfisins.

Þá er spurt hvort ekki sé gert ráð fyrir barnafjölskyldum á reitnum þar sem lítið pláss virðist áætlað undir leiksvæði barna og því lítið hugað að útivist og hreyfipörf barna og ungmenna.



Svar skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi tekur undir mikilvægi þess að uppbygging innviða haldist í hendur við uppbyggingu innan hverfa og fjölgun íbúða. Þegar lóðarhafi leitaði til skipulagsfulltrúa með hugmyndir um fjölgun íbúða á Reit A upplýsti skipulagsfulltrúi skóla- og frístundasvið um áformin og óskaði eftir minnisblaði um grunn- og leikskólamál í hverfinu og hvaða áhrif fyrirhuguð fjölgun íbúða myndi hafa.

Í minnisblaði skóla- og frístundasviðs, dags. 4. september 2019, kemur fram spá um fjölgun barna í skóla, leikskóla og frístund m.v. aukinn fjöldi íbúða á Kirkjusandi. Miðað er við 0,15 leikskólabörn/íbúð og 0,29 grunnskólabörn/íbúð en tekið skýrt fram að um spá er að ræða og að allar tölur séu því aðeins viðmið.

Kirkjusandur er ekki eini uppbyggingarreiturinn í skólahverfinu og því má búast við fjölgun leik- og grunnskólabarna á næstu árum. Skv. minnisblaðinu geta leik- og grunnskólar ekki tekið við auknum fjölda barna sem stendur (2019) en á móti kemur að fyrirhugað er að auka byggingarmagn í hverfinu fyrir bæði grunn- og leikskóla.

Rétt er að taka fram að minnisblaðið byggir á áætlaðri aukningu um 195 íbúðir á Kirkjusandi Reit A, en ekki 225 (til 240) eins og endanleg deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir. Uppfærsla á þessum tölum hefur verið send skóla- og frístundasviði sem er því upplýst um stöðuna og hefur, sem fyrr segir, vitað af áformum um fjölgun íbúða á Kirkjusandi frá því snemma í ferlinu (2019).

Þess má geta að gert er ráð fyrir nýjum ungarnaleikskóla á Reit E sem nú er í uppbyggingu.

Lögð er áhersla á að tryggja góð dvalarsvæði á lóðinni. Skv. skilmálum tillögunnar skal samanlagt flatarmál dvalar- og leiksvæða á lóðinni samsvara að lágmarki 20% af samanlögðu birtu flatarmáli íbúða á lóðinni og 5% af birtu flatarmáli atvinnuhúsnæðis. Lögð er áhersla á að þessi svæði séu björt og er gerð krafa um að svæði sem svarar til lágmark 50% leik- og dvalarsvæða geti notið sólar í 5 klukkustundir milli klukkan 09.00 og 17.00 þann 1. maí, sbr. ákvæði AR2040 um gæði byggðar (kafla 3.6).

Þá er einnig lögð áhersla á fjölbreytileika útirýma. Í inngarði er grænt yfirbragði en á torgi og á milli húsa er yfirborð þar sem hægt er að vera í boltaleikjum eða nýta á annan hátt. Einnig er ger ráð fyrir sameiginlegum þakveröndum fyrir íbúa þar sem mögulegt er að reisa glerbyggingu og nýta t.d. sem gróðurhús.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri samsetningu íbúa á reitnum, enda er fjölbreytileiki íbúðarstærða sérstaklega skilgreindur í skilmálum. Þá verður hluti íbúðanna leiguíbúðir og jafnframt er heimild fyrir námsmannaíbúðum.

3. Umferðarmál

Bréfaritarar benda á að aukin umferð og þar með slyshætta sé óhjákvæmileg verði byggingarmagn aukið sbr. tillöguna. Sérstaklega er bent á gatnamót Hallgerðargötu og Kirkjusands og útkeyrslu úr bílakjallara, þar sem skilti eru ófullnægjandi. Hætta sé á að bílastæði sem sýnd eru við hús A4 munu valda íbúum við Kirkjusand ónæði, sérstaklega á neðstu hæðum.

Með auknum íbúðafjölda á kostnað atvinnuhúsnæðis minnki einnig möguleikinn á samnýtingu bílastæða.



Svar skipulagsfulltrúa

Ekki er gerð breyting á gildandi bílastæðakröfum fyrir reitinn en breytt hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis hefur í för með sér að heildarfjöldi bílastæða á reitnum minnkar. Rétt er að ekki verður sami möguleiki á samnýtingu bílastæða milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með breytti landnotkun sbr. tillöguna en áfram er þó gert ráð fyrir mikilli samnýtingu bílastæða milli reita á Kirkjusandi öllum, enda bílakjallarinn undir svæðinu sameiginlegur og auk þess opin gestum.

Í upphafi verkefnisins fór skipulagsfulltrúi fram á að áhrif tillögunnar á umferð yrðu skoðuð áður en afstaða yrði tekin til hennar. Lóðarhafi fékk EFLU verkfræðistofu til að gera umferðarhermun sem sýnir áhrif aukins byggingarmagns og fjölgunar íbúða á kostnað atvinnuhúsnæðis á umferðarsköpun við reitinn. Skv. minnisblaði EFLU, dags. 14. ágúst 2019, leiðir breytt landnotkun jafnvel til minni umferðarsköpunar, en í samantekt minnisblaðsins segir m.a.:

„Uppbygging á deiliskipulagssvæði mun lengja biðraðir og ferðatíma á nálægum götum miðað við núverandi aðstæður. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að uppbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis minnki og fjöldi íbúða eykst. Atvinnuhúsnæði fer úr 48.200m² í 37.800m² og íbúðum fjölga úr 287 í 432. Þetta á við lóð Kirkjusands 2 og munu því breytingar hafa mest áhrif á tengingu við Kirkjusand en endurskoðun á breyttum ferðavenjum reitsins leiðir einnig til minnkun umferðar um tengingu við Borgartún. Umferðarsköpun reitsins var áætluð að lækki um 18% með breyttu deiliskipulagi, fara úr 12.200 ökutæki/sólarhring í 10.000 ökutæki/sólarhring.“

Samanborið við gildandi deiliskipulag sýna niðurstöður umferðarhermunar fyrir háannatíma árdegis að umferðarástand verður betra við allar aðkomur Kirkjusandsreits með breyttu deiliskipulagi. Það stafar að mestu leyti af breyttu byggingarmagni atvinnuhúsnæðis sem leiðir til þess að færri (starfsmenn) koma að reitnum á háannatíma árdegis og fleiri fara út af reitnum (íbúar), sem skapar betra jafnvægi. Meðalraðir fyrir vinstri beygju árdegis af Sæbraut á Kirkjusand styttest úr rúmlega 60m í 10m. Einnig styttest raðir á Kringlumýrarbraut suður við breytinguna fyrir straum á leið beint á Sæbraut og til hægri á Sundlaugaveg.“

Rétt er að taka fram að tölur hafa breyst lítillega frá gerð minnisblaðsins.

4. Ábending Veitna

Í umsögn dags. 9. september 2022 ítreka Veitur athugasemdir sem voru sendar vegna síðustu skipulagsbreytingar (2016) þar sem bent er á stofnlögn fráveitu sem liggur norðan við Kirkjusand 2. Veitur gera kröfur um 10 m lagnakvöð til að geta viðhaldið lögninni en deiliskipulagsuppráttur geri ráð fyrir að lagnakvöð sé 2 m frá byggingarreit. Veitur benda á að fráveitulögn í einkaeigu nærliggjandi lóðarhafa liggur að norðanverðu meðfram reitnum.

Við breytinguna falla tvær dreifistöðvar út af uppdrættinum, dreifistöð í rampi og dreifistöð í núverandi byggingu. Veitur óska eftir að gert verði ráð fyrir þeim fjölda dreifistöðva og lóða sem þarf til að anna áætluðum uppbyggingaráformum.

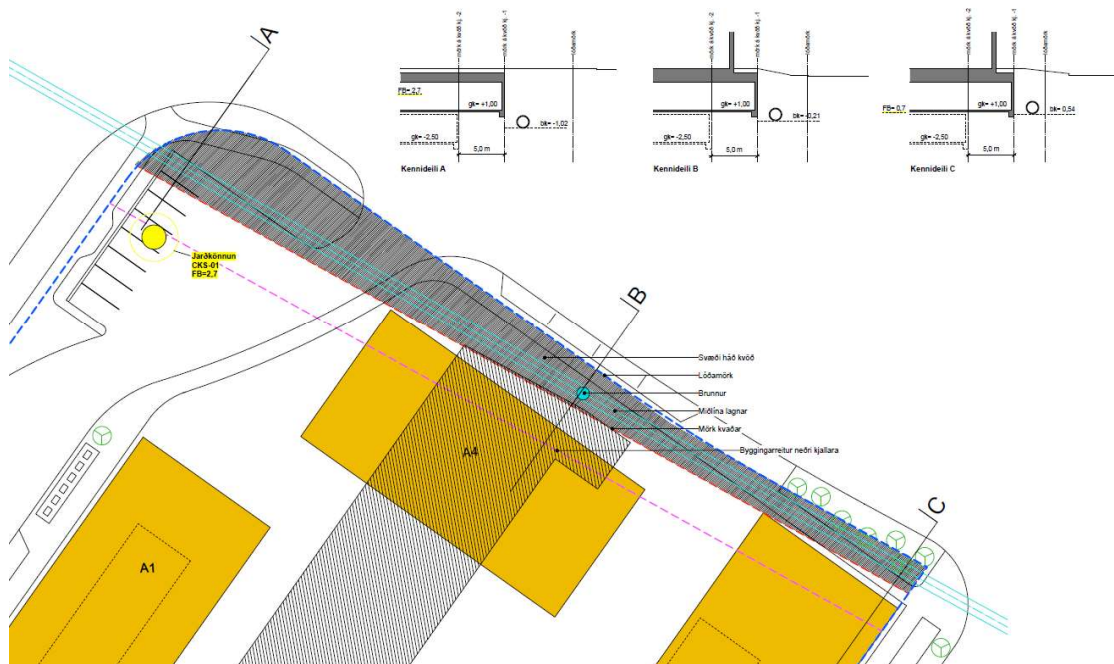
Komi til þess að byggingaraðili nýti sér rétt til að byggja tvöfaldan (tveggja hæða) bílakjallara þá þarf að fara fram athugun áhrifum þess á hrúnhættu aðliggjandi jarðvegs og hugsanlegu tjóni á veitukerfum og grípa til viðeigandi varúðarráðstafana.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið að sinni.

Svar skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi leitaði til Veitna til að eiga samtal um framangreindar ábendingar og mögulegar lausnir. Deiliskipulagshöfundar tóku virkan þátt í því samtali, unnu og afhentu þau viðbótargögn sem Veitur óskuðu eftir til að geta metið málið með viðunandi hætti.

Í kjölfar auglýsingar hefur gögnum verið breytt til að koma til móts við ábendingar Veitna varðandi fráveitulögn. Byggingarreit kjallara næst Kirkjusandi hefur verið lítillega breytt og kvaðir vegna lagna uppfærðar. Þá hefur uppdráttur verið lagfærður m.t.t. staðsetningar dreifistöðva og koma þær nú skýrt fram.



Sérteikning Kurt og Pí (dags. 7. desember 2022) vegna frárennslislagar

5. Önnur atriði

Bréfaritarar benda á slæma umgengni og hættulegar aðstæður á lóðinni í dag og hafa skorað á skipulagsfulltrúa að heimila niðurrif núverandi skrifstofuhúss (gamla frystihússins) án þess að heimild sé fyrir því í deiliskipulagi.

Þegar kemur að niðurrifi hússins er þess krafist að verktaka verði settar ákveðnar reglur um umgengni og starfshætti, m.a. varðandi hávaða og sprenginga. Farið er fram á að verktími verði sem stystur og að reglulegt samráð verði haft við nágranna.

Svar skipulagsfulltrúa

Lóðarhafi er meðvitaður um ástandið og hefur ítrekað leitað til skipulagsfulltrúa til að fá heimild til þess að hefja niðurrif án þess að ný áform hafi verið samþykkt á lóðinni. Skipulagsfulltrúi hefur tekið neikvætt í erindin með þeim rökum að niðurrifsheimild þurfi að vera til staðar í gildandi deiliskipulagi auk skýrra áforma um uppbyggingu á lóðinni í kjölfar niðurrifs.



Á framkvæmdatíma ber verktaka að fara eftir öllum kröfum og reglum sem gilda um framkvæmdir og rask á umhverfinu, t.a.m. takmörkunum á vinnutíma sem fram koma í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Skipulagsfulltrúi hvetur lóðarhafa/verktaka til að eiga í góðu samtali við nágranna í gegnum allt framkvæmdaferlið og upplýsa eftir fremsta megni um rask og ónæði sem kann að verða á framkvæmdatíma.

Niðurstaða

Eins og fram kemur hér að framan hefur tillagan tekið breytingum í kjölfar auglýsingar.

Breytingarnar eru settar fram á lagfærðum uppdráttum, dags 13. júní 2022 og síðast breytt 30. janúar 2023. Eftirfarandi texti kemur nú fram á uppdrætti:

Breytingar í kjölfar auglýsingar:

- *Kvöð vegna frárennislagnar útvíkkuð með kvöð um röskun á yfirborði.*
- *Byggingarreitur neðri hæðar kjallara minnkaður.*
- *Byggingarmagn (og þar með heildarbyggingarmagn) kjallara minnkað um 500m².*
- *Heildar nýtingarhlutfall lækkað.*
- *Djúpgámum við Hallgerðargötu hliðrað til austurs.*
- *Skilmálum um vindgreiningu bætt við.*
- *Hæðum á byggingarreit A4 fækkað úr 7 í 6.*

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum Kurt og Pí, dags. 13. júní 2022 og **síðast breytt þann 30. janúar 2023.**

Skipulagsfulltrúi þakkar fyrir allar athugasemdir.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri