

Reykjavík 25.08.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Túngata 13-15 og Hávallagata 14-16

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Steinselju ehf. dags. 6. maí 2022 um breytingu á deiliskipulagi Landakotsreits vegna lóðanna nr. 13-15 við Túngötu og 14-16 við Hávallagötu. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun á byggingarreit til norðurs og suðurs til að fjölga tímabundið færanlegum kennslurýmum, samkvæmt uppd. Steinselju ehf. dags. 4. maí 2022, br. 18. ágúst 2022. Tillagan var grenndarkynnt frá 16. júní 2022 til og með 18. júlí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Björg Bergljót Pálmadóttir, Jóhannes Benediktsson, Halla Helg Skjaldberg, Málfríður Kjaldberg og Þorbjörg Skjaldberg dags. 13. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2022. Lagt er til að málið verði samþykkt óbreytt.

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

Vísað til borgarráðs.

Helgi Áss Grétarsson vikur af fundi undir þessum lið.

Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. dags. 4. maí 2022, br. 18. ágúst 2022, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2022.

Deiliskipulagsbreyting á Landakotsreit

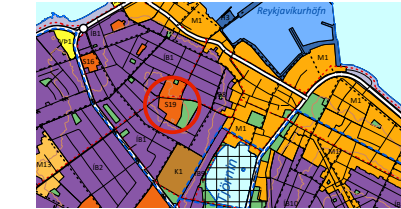
Reitur 1.160.0-1.160.1



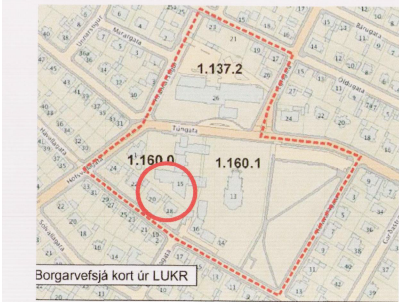
Gildandi deiliskipulag samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 6.ágúst 2021 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 11.ágúst 2021
mkv: 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
mkv: 1:1000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



SKÝRINGAR:

MÖRK DEILISKIPULAGS

LÖÐAMÖRK

GÖTUR

STIGAR

NÚVERANDI BYGGINGAR

SAMÞYKKTIR BYGGINGARREITIR

NÝR BYGGINGARREITUR

GÁMAST/ÆDI

REITUR F. BÍLAKJALLARA

OPÍÐ GRÆNT SV/ÆDI

ÚTIVISTARSV/ÆDI

LEIKSV/ÆDI

FRÍÐAÐAR BYGGINGAR
SBR. FJÓLBÁLÁN LIT Á HÚSVERNDARKORTI

TILLAGA AÐ FRÍÐUN BYGGINGA
SBR. RAUBAN LIT Á HÚSVERNDARKORTI

VERNDUN 20. ALÐAR BYGGINGA
SBR. GRÆNAN LIT Á HÚSVERNDARKORTI

SV

SVÆÐISVERND

L:1604

STÆRD LÖÐAR Í FM

12

HÚSNÚMER

1kr

1. HÆÐ, KJALLARI, RIS

1945

BYGGINGARÁR

P

BÍLAST/ÆDI

MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

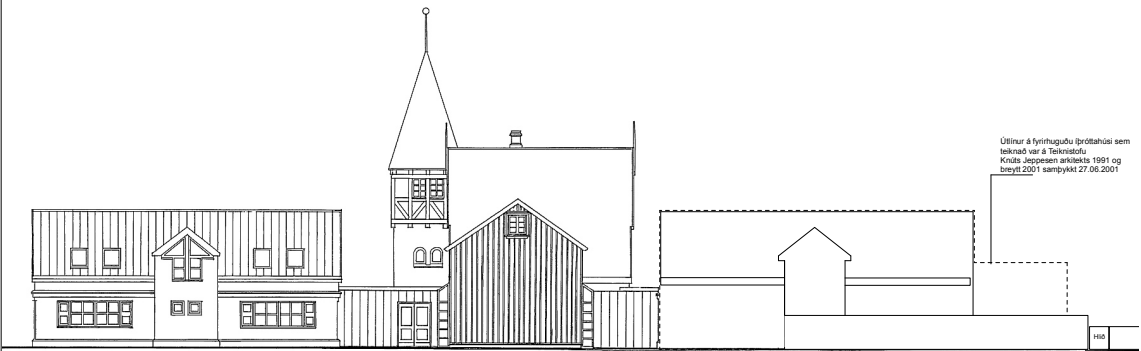
þann 20.

Tillagan var grenndarkynt frá 20 með

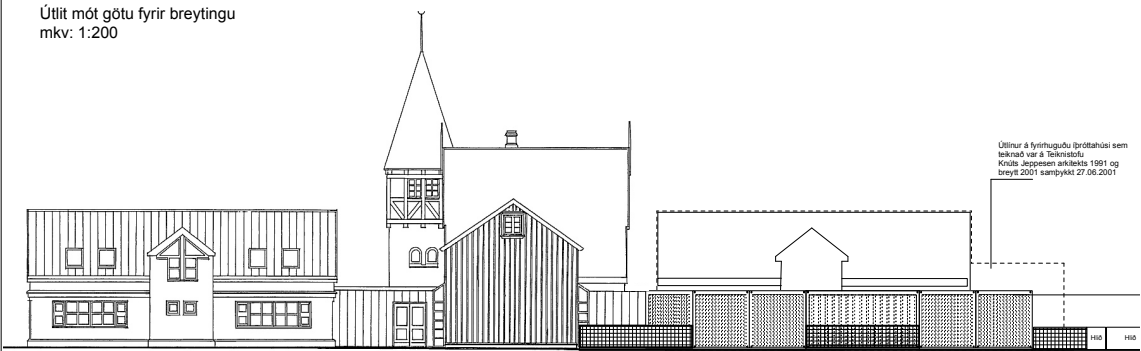
athugasemdafresti til 20.

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

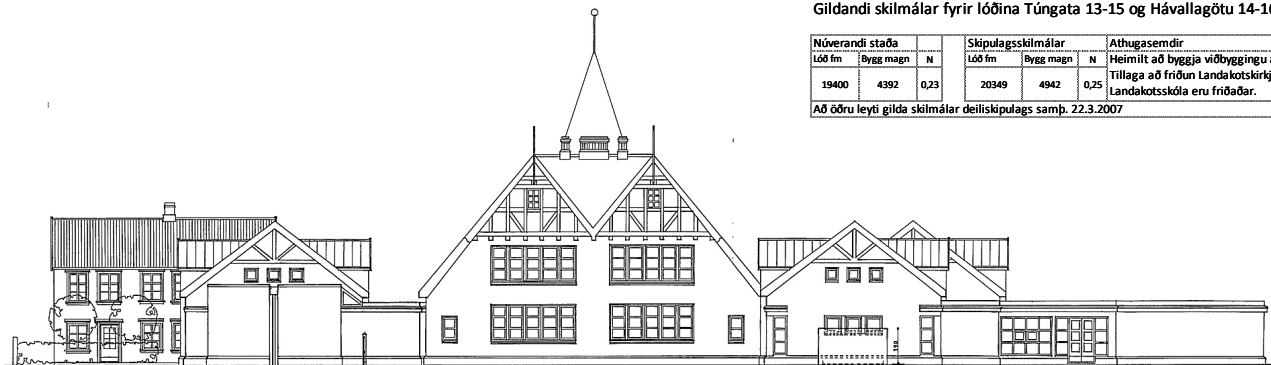
Skýringarmyndir



Útlit mót götu fyrir breytingu
mkv: 1:200



Útlit mót götu fyrir breytingu
mkv: 1:200



Útlit mót vestri fyrir breytingu
mkv: 1:200



Útlit mót vestri fyrir breytingu
mkv: 1:200

Skilmálar deiliskipulags samþ. 22.3.2007 fyrir lóðina Túngata 13-15 og Háavallagötu 14-16

Núverandi staða				Skipulagsskilmálar				Athugasemdir	
Löð fm	Bygg magn	N		Löð fm	Bygg magn	N		Heimilt að byggja viðbyggingu allt að 550 fm. Lóðir sameinaðar.	
19400	4392	0,23		20349	4942	0,25		Tillaga að fríðun Landakotskirkju. Elstu byggingar Landakotsskóla eru fríðaðar.	

Gildandi skilmálar fyrir lóðina Túngata 13-15 og Háavallagötu 14-16

Núverandi staða				Skipulagsskilmálar				Athugasemdir	
Löð fm	Bygg magn	N		Löð fm	Bygg magn	N		Heimilt að byggja viðbyggingu allt að 590 fm. Lóðir sameinaðar.	
19400	4392	0,23		20349	4942	0,25		Tillaga að fríðun Landakotskirkju. Elstu byggingar Landakotsskóla eru fríðaðar.	

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samþ. 22.3.2007

Efni: Breyting á deiliskipulagi
Mælikvarði: 1:1000, 1:100/A1
Áfangi: Deiliskipulag - 1 af 1
Dagsetning: 04.05.2022
Breytt 18.08.2022
Númer teikningar: 0401
Verknr.: 2103
Útgáfa: 00

Steinnur Guðmundsdóttir Arkitekt ÁÍ
Steinselja ehf - Arkitektúr - Skipulag - Hönnun
Laugarnesvegi 92 105 Reykjavík s. 699 1332
steina.gudmundsdottir@gmail.com

Varðar tillögu að færanlegum kennslustofum við Landakotsskóla.

Undirritaðir eigendur íbúða að Hávallagötu 22 hafa skoðað tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna stækkunar á byggingareits norður og suðurs. Breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 6 ágúst 2021 með staðsetningu á einni kennslustofu var ekki kynnt fyrir okkur.

Undirritaðir sem hafa flestir búið í húsinu til 40 ára eða lengur mótmæla harðlega fyrirbyggjandi tillögum. Fram til þessa hefur ekki verið tekið tillit til okkar mótmæla vegna fyrri breytinga, treystum því að nú verði breyting á. Bendum á á að einungis eru um þrír metrar frá útveggjum (gluggaveggur) húss að lóðarmörkum skólans.

Undanfarin 30 ár hefur sífellt meira verið tekið undir almennt leiksvæði með því að opna leiksvæði upp að okkar lóðarmörkum og því er ekki lengur til staðar aðskilnaður milli skólalóðar og íbúðalóðar líkt og á árum áður. Lóð skólans hefur auk þess til dæmis verið hækkuð um 100 sm á lóðarmörkum á undanförunum árum án okkar samþykkis eða samráðs. Þessum breytingum hefur fylgt mikið ónæði, þar sem grjóti, boltum og öðru rusli er stöðugt hent yfir á okkar lóð.

Við höfum margsinnis kallað eftir uppdráttum af skólalóðinni sem virðast hvergi fyrirfinnast þess í stað er farið í breytingar án nokkurs samráðs við íbúa aðliggjandi lóða.

Hver er annars tilgangurinn með því að fjölga stofunum? Ef fjölga á nemendum og þá hversu mörgum þá er það algjörlega óásættanlegt.

Það er mikil munur á að nýta núverandi byggingarrétt með því að byggja íþróttahús í stað færanlegra stofa þar sem íþróttahúsið kallar almennt ekki á fleiri nemendur.

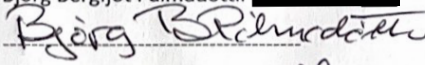
Ef fleiri nemendur, þá fleiri kennarar sem nú þegar slást um bílataðin á Hávallagötu þegar íbúar fara til vinnu, á slíkt er ekki bætandi.

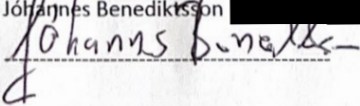
Þar sem lóðir okkar liggja saman, fylgir skólahaldinu mikið ónæði frá því kl. 8 á morgnana og fram eftir degi. Auk þess sem laugardagsskóli er rekinn á veturna sem einnig hefst snemma á morgnana með tilheyrandi ónæði. Hvaða reglur gilda um slíkan hávaða er hægt að gera hávaðamæligu

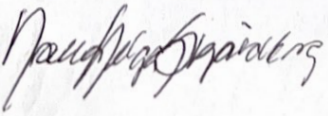
Fjölgun nemenda mun valda okkur enn meira ónæði. Við staðsetningu stofanna minnka til muna leiksvæði barnanna eða um nærri 30% sem þrengir þar með enn frekar okkar lóð. Girðingin lóðarmörkunum getur valdið slysum þegar nemendur sitja efst á henni og geta fallið til yfir nærri þrjá metra yfir á okkar lóð vegna hæðamismunar.

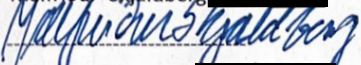
Það er krafa okkar að hætt verði við þessa framkvæmd og leitað verði annarra lausna varðandi húsnaðismál skólans.

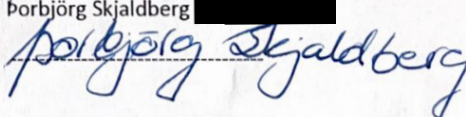
Með von um góð og jákvæð viðbrögð

Björg Bergljót Pálmadóttir


Jóhannes Benediktsson


Halla Helg Skjaldberg


Málfriður Skjaldberg


Þorbjörg Skjaldberg


Reykjavík 13. júlí 2022

Deiliskipulag Landakotsreits

Túngata 13-15 og Hávallagata 14-16

Breyting á deiliskipulagi vegna Landakotsskóla (Túngötu 13-15 og Hávallagötu 14-16)
Athugasemdir og svör



Hávallagata 22 sendi athugasemdir

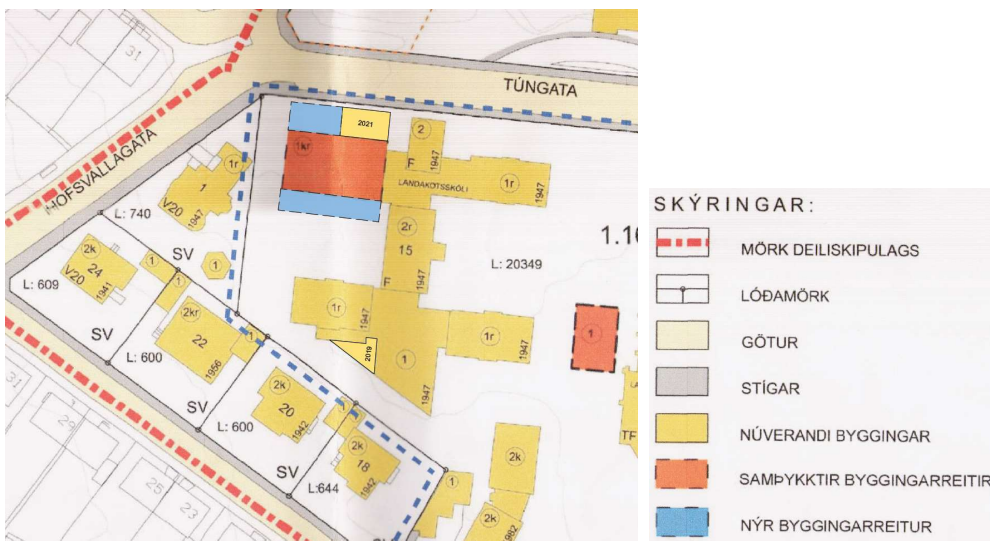


Loftmynd (ágúst 2021)

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Steinselju ehf. dags. 6. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Landakotsreits vegna lóðanna nr. 13-15 við Túngötu og 14-16 við Hávallagötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit til norðurs og suðurs til að fjölga tímabundið færanlegum kennslurýmum, samkvæmt uppdr. Steinselju ehf. dags. 4. maí 2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá 16. júní 2022 til og með 18. júlí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Björg Bergljót Pálmadóttir, Jóhannes Benediktsson, Halla Helg Skjaldberg, Málfríður Skjaldberg og Þorbjörg Skjaldberg dags. 13. júlí 2022.



Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu: Nýir byggingarreitir blámerktir



Samantekt athugasemda

Bréfaritarar benda á að tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna skólalóðarinnar, sem var í ferli og samþykkt árið 2021, hafi ekki verið kynnt fyrir þeim. Skólalóðin sé í 3 m fjarlægð frá íbúðarhúsinu á lóð nr. 22 við Hávallagötu.

Ónæði sé mikið vegna leiksvæðis á lóð – líka á laugardögum, þar sem einnig sé skólahald þá – og spurt hvað gildi um slíkan hávaða.

Íbúar að Hávallagötu 22 hafi margsinnis kallað eftir uppdráttum af skólalóðinni en ekki fengið þá.

Spurt er hver tilgangurinn sé með því að fjölga færanlegum kennslustofum, en fjölgun nemenda væri óásættanleg vegna ónæðis frá leiksvæðum á skólalóðinni. Núverandi byggingarheimild sé fyrir íþróttahúsi, en það kalli ekki á fleiri nemendur. Þá sé nú þegar slegist um bílastæðin við götuna og myndi fjölgun starfsfólks auka þann vanda. Þess er krafist að hætt verði við áformin og húsnæðismál skólans leyst með öðrum hætti.

Svar skipulagsfulltrúa

Árið 2021 var unnin tillaga að breytingu á deiliskipulagi skólalóðarinnar vegna byggingarreits fyrir færanlega kennslustofu í norðurenda lóðar, að Túngötu. Tillagan var ekki talin varða hagsmuni lóðarhafa Hávallagötu 22 og var aðeins grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum að Hofsvallagötu 1 vegna nálægðar þeirrar lóðar við nýjan byggingarreit. Tillagan var í kjölfarið samþykkt.

Í tillögunni sem hér um ræðir er lagt til að stækka byggingarreit fyrir fyrirhugað íþróttahús lítilla til suðurs og heimila innan hans færanlegar einingar með kennslustofum. Nýr byggingarreitur er í um 20 m fjarlægð frá lóðarmörkum að Hávallagötu 22.

Ástæðan sem nefnd er í tillögunni er endurskipulagning innri rýma Landakotsskóla og að með breyttum starfsháttum og þróun í kennsluháttum sé þörf á fleiri kennslurýmum. Einni slíkri kennslustofu hefur nú þegar verið komið fyrir á lóðinni (sbr. breytingartillögu frá 2021) og nú verði þremur bætt við. Deiliskipulagsheimildir eru í eðli sínu ekki tímabundnar en lóðarhafi fyrirhugar að fjarlægja færanlegu einingarnar þegar kemur að varanlegri stækkun skólans (byggingu íþróttahúss sbr. skilmála).

Heimilt byggingarmagn á lóðinni er ekki aukið í tillögunni og landnotkun breytist ekki. Tillagan varðar ekki fjölgun nemenda eða starfsfólks. Skólinn hefur starfsleyfi fyrir ákveðinn nemendafjölda og ber að starfa í samræmi við það hverju sinni. Útisvæði/leiksvæði fyrir börn fylgja skólastarfsemi og gera má ráð fyrir börnum að leik á skólalóðum.

Skipulagsfulltrúi þekkir ekki fyrri óskir um uppdrætti af lóðinni en bendir á teikningavef Reykjavíkurborgar þar sem finna má samþykktu aðaluppdrætti. Ef uppdrættina er ekki að finna þar má senda fyrirspurn til byggingarfulltrúans í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is) eða óska eftir uppdráttum og frekari upplýsingum beint frá lóðarhafa og/eða hönnuði skólalóðar.

Niðurstaða

Í kjölfar grenndarkynningar hefur vísun í gildandi aðalskipulag verið lagfærð á uppdrætti og vísar nú réttilega í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt efnislega óbreytt, en með framangreindri lagfæringu á nafni aðalskipulagsins, eins og hún er sett fram á uppdrætti dags. 4. maí 2022 **og síðast breytt 18. ágúst 2022.**

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri