

USK Skipulag

Frá: Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA <uua@uua.is>
Sent: þriðjudagur, 4. október 2022 09:32
Til: Glóey Helgudóttir Finnsdóttir; Harri Ormarsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Vigdís Póra Sigfúsdóttir; Snædís Karlsdóttir Bergmann; Jóhanna Guðjónsdóttir; Erla Bjarný Jónsdóttir
Afrit: USK Skipulag
Efni: Tilkynning um kæru 111/2022, stjórnvald.
Viðhengi: 4.10.2022 - - M35_samþykki.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 4.10.2022 - - M33_samþykki.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf; 4.10.2022 - - Kr svæði myndir hæð.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 4.10.2022 - - KR svæði mynd hæð b.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 4.10.2022 - - KR RVK bílastæðastefna.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 4.10.2022 - - KR Minnisblað ALTA.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 4.10.2022 - - KR byggingar mynd hæð.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 4.10.2022 - - KR byggingar hæð b.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 3.10.2022 - - KR bílastæði.JPG - (Ólöf Harðardóttir).JPG; 3.10.2022 - - kæra_v_deiliskipulags_Frostaskjol_2-6.pdf - (Ólöf Harðardóttir).pdf

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttekin 3. október 2022 ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun borgarráðs að samþykkja afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs vegna nýs deiliskipulags fyrir Frostaskjól 2-6.

Vegna framkominnar kröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi gefið kostur á að tjá sig um kröfuna, 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Upplýsingar óskast sem fyrst um hagsmunaaðila og netfang ef það liggur fyrir.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,

f.h. nefndarinnar

Ólöf Harðardóttir,
skrifstofumaður

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 5758710
www.uua.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)



Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður og samgöngumáti er valinn.
Please consider the environment before printing and choosing transport.

Húsfélögin Meistaravöllum 33 og 35
Heimilisfang: Meistaravellir 33 og 35, 107 Reykjavík

3. október, 2022

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21, Höfðatorgi,
105 Reykjavík.

Kæra vegna nýs deiliskipulags fyrir Frostaskjól 2-6

Vísað er til bréfs Reykjavíkurborgar dags. 18.07.2022, undirrituðu af Helenu Stefánsdóttur fyrir hönd umhverfis- og skipulagssviðs, en þar kemur fram að borgarráð hafi samþykkt afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs vegna Frostaskjól 2-6. Þá kemur og fram í bréfi Reykjavíkurborgar að athygli sé vakin á því að telji einhver á rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu [sé] honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, 105 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011 innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Með bréfi þessu fylgdi fylgiskjal með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. maí 2022.

Fram kemur að markmið hins samþykka deiliskipulags fyrir Frostaskjól 2-6 sé að bæta aðstöðu KR auk áforma að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum.

Þá kemur og fram að Knattspyrnufélag Reykjavíkur láti af hendi mögulegt framtíðarsvæði til íþróttauppyggingar, svo fjármagna megi fyrirhuguð mannvirki félagsins.

Gert sé ráð fyrir 100 íbúðum auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og að bílastæðapörf sé í samræmi við bílastæðastefnu borgarinnar. Til samanburðar er rétt að benda á að fjölbýlishúsinu að Meistaravöllum 31, 33 og 35 eru samtals 35 íbúðir.

Rétt er að fram komi að í umhverfis- og auðlindastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að markmið eru um að fækka bílastæðum, sérstaklega í miðborginni. Þá kemur og fram í aðalskipulaginu að skilyrði og kröfur um bíla- og hjólastæði taki mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni, staðsetningu, gerð og hlutverki svæðisins; og að varðandi bílastæðamál hafi verið unnið samgöngumat fyrir KR svæðið sem tilgreini þann bílastæðafjölda sem æskilegur sé skv. viðmiðum borgarinnar um reglur um bíla- og hjólastæði. Í umsögn skipulagsfulltrúa er vísað í, til frekari útskýringa, niðurstöður og umræður úr "samgöngumatinu". Þar kemur fram markmið Reykjavíkurborgar sé að beita samspili aðgerða sem draga úr kostum þess að nota einkabíl og að skapa hvata til að nýta aðra ferðamáta. Í því samhengi sé fjöldi og stýring bílastæða lykilláttur og að uppbygging þessi sé í samræmi við hugmyndir um breyttar ferðavenjur. Þetta virðist vera í samræmi til alls óljósa huglæga núverandi stefnu Reykjavíkurborgar að breyta lífsvenjum íbúa.

Þá er og vart annað ætlandi af óljósum gögnum Reykjavíkurborgar en að bílastæðum muni í raun fækka mjög miðað við það sem nú er sé tekið tillit væntanlegs íbúafjölda í þeim 100 íbúðum, sem fyrirhugaðar eru sem og starfsmanna og viðskiptavina þess atvinnuhúsnæðis sem fyrirhugað er að rísi. Slíkt er jú í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar.

Fram kemur að hæð bygginga verði að hámarki 18.9 metrar án þess að fram komi hvort slík hæð eigi við eina byggingu eða þær allar. Í þessu samhengi má benda á að hæð fjölbýlishússins að Meistaravöllum 31-35 er 15 metrar (sjá meðfylgjandi teikningu). Þá er rétt að benda á að myndir af fyrirhuguðum byggingum (sjá meðfylgjandi myndir) gefa alranga mynd þess umhverfis sem er að vænta, öll hlutföll eru röng og misvísandi með síkum hætti að gildisdómur sé að vart komi annað til greina en verið sé að beita blekkingum.

Þá er og ljóst miðað við samþykktu hæð bygginga á svæðinu (18.9 m.) að skuggavarpsteikningar eru villandi og hreinlega rangar, sem augljóslega má sjá með samanburði við hæð þeirra fjölbýlishúsa sem fyrir eru (sjá meðfylgjandi).

Þá má og benda á að auk hinna 100 nýju íbúða fylgi allt að 5000 fermetra atvinnuhúsnæði með fjölda starfsfólks á opnunartíma slíks atvinnureksturs með til heyrandi umferð og bílastæðapörf bæði starfsfólks og viðskiptavina.

Þá má og ætla að með nýbyggingu mannvirkja á lóð Frostaskjós 2-6 og mikilli stækkun áhorfendasvæðis komi umferð í tengslum við rekstur Knattspyrnufélags Reykjavíkur til með að stóraukast.

Með vísan til framangreinds má ljóst vera að þau gögn og upplýsingar sem liggja að baki hins samþykktu deiliskipulags Frostaskjós 2-6 eru með öllu ófullnægjandi og gefa íbúum og íbúðareigendum í næsta nágrenni engar haldbærar, raunhæfar upplýsingar um umfang, áhrif og afleiðingar hinna samþykktu breytinga svæðisins. Þá er og ljóst að hagsmunir Knattspyrnufélags Reykjavíkur hafa einir verið hafðir að leiðarljósi, afleiðingar hverra eru með öllu óljósar, en koma til með að bitna með fullum þunga á eigendum íbúða í nágrenni um alla ókomna framtíð.

Rétt er að benda á skipulagsreglugerð 90/2013 1. kafla grein 1.1, en þar segir:

Markmið reglugerðar þessarar eru:

- a. að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi,
- c. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagr heildarinnar sé hafður að leiðarljósi,
- d. að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana,
- e. að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagsáætlana varðandi útlit bygginga og form og aðgengi fyrir alla.

Þess er farið á leit að Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli samþykkt deiliskipulag vegna Frostaskjós 2-6 úr gildi.

Fyrir hönd stjórna húsfélaganna að Meistaravöllum 33 og 35,


Björn Helgason, Meistaravöllum 33


Axel Blöndal Hauksson Meistaravöllum 35

Meðfylgjandi:

Hlekkur á greinargerð með heildarendurskoðun deiliskipulags Skipulags og byggingarskilmálar ásamt fleiri gögnum

https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/kr_svaedid_-_frostaskjol_2_-_6.pdf

Myndir



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 13. október 2022.
Mál nr. 111/2022

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í máli nr. 111/2022, vegna kæru húsfélaga að Meistaravöllum 33 og 35, dags. 3. október 2022, þar sem kærð er samþykkt borgarráðs frá 30. júní 2022, að nýju deiliskipulagi fyrir Frostaskjól 2-6.

Með bréfi dags. 4. október 2022, framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og fór þess jafnframt á leit við umhverfis- og skipulagssvið að lýsa viðhorfum sínum til kærunnar og láta úrskurðarnefndinni í té þau gögn sem gætu verið til upplýsinga við úrlausn málsins. Engin fundargerð liggur fyrir frá húsfélögum að Meistaravöllum 33 og 35 um að ákveðið hafi verið að kæra deiliskipulagið né liggur fyrir umboð þeirra eiganda sem eru í húsfélögunum fyrir að senda inn kæru.

Málavextir:

Um er að ræða auglýsingu á deiliskipulagi fyrir KR svæðið þar sem markmiðið er að bæta aðstöðu KR til íþróttar og félagsstarfsemi með byggingu íþróttar og þjónustubygginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkurborgar 2040, samkvæmt uppdráttum ASK Arkitekta ehf. og Bj. Snæ s.lf. dags. 5. janúar 2022, breytt þann 19. maí 2022.

Tillagan var auglýst frá 2. mars 2022 til og með 13. apríl 2022, skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 22. júní 2022 og Borgarráð samþykkti afgreiðslu skipulags- og samgönguráðs á fundi sínum þann 30. júní 2022 með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. maí 2022.

Deiliskipulagið var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann 6. september 2022.

Kröfugerð:

Kærandi gerir þá kröfu að felld verði úr gildi sú ákvörðun borgarráðs frá 30. júní 2022 sem birt var í B- deild Stjórnartíðinda 6. september 2022, að samþykkja deiliskipulag fyrir Frostaskjól 2-6.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í máli þessu um ógildingu verði hafnað.

Álit Reykjavíkurborgar:

Reykjavíkurborg gerir þá kröfu að hin kærða samþykkt borgarstjórnar verði staðfest. Málsmeðferð skipulagsins sem kærð er, hafi að öllu leyti verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Um er að ræða endurskoðun á eldra deiliskipulagi fyrir Frostaskjól, birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. janúar 2003 ásamt síðari breytingum, sem hið nýja deiliskipulag felldi úr gildi með gildistöku sinni.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem var birt í B- deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022 en þar var endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og framlenging skipulagstímabilsins. Sem hluti af fyrrnefndri heildarendurskoðun á deiliskipulaginu þá er gerð sú breyting á aðalskipulagi að skilgreint er svæði (KR-svæði-Kaplaskjólsvegur (V31) fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu í vesturbæ Reykjavíkur. Um er að ræða breytta landnotkun á þeim hluta sem er skilgreindur sem opið svæði, úr ípróttasvæði í miðsvæði. Meginmarkmið með fyrirhugaðri breytingartillögu eru eftirfarandi:

- Efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi.
- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma, sbr. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur.
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og bættan borgarbrag.

Markmið með endurskoðuðu deiliskipulagi er að fylgja eftir og bæta aðstöðu til íprótta- og félagsstarfsemi á lóð KR með byggingu íprótta- og þjónustubygginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið aðalskipulags. Ákveðið var að taka skipulagið til heildarendurskoðunar, þar sem áform eru töluvert ólík gildandi deiliskipulagi og þeim breytingum sem á því hafa verið gerðar. Svæðinu er í nýju deiliskipulagi breytt í tvær lóðir þar sem á annarri lóðinni eru íbúðar- og þjónustubyggingar að Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda og á hinni lóðinni eru byggingar að meginhluta fyrir ípróttastarfsemi.

Kærendur telja að bílastæðum fækki í raun með tilkomu deiliskipulagsins þar sem nú er gert ráð fyrir færri bílastæðum á íbúð en gert er ráð fyrir allt að 100 íbúðum.

Varðandi bílastæðamál þá var unnið samgöngumat fyrir KR svæðið sem tilgreinir þann bílastæðafjölda sem er æskilegur skv. viðmiðum borgarinnar um reglur um bíla- og hjólastæði. Með réttu er stór hluti svæðisins skilgreint sem ípróttasvæði og verður þannig að á vissum tímum mikill fjöldi gesta sækja svæðið. Á það helst við um ípróttaviðburði en einnig aðra stærri viðburði, s.s. tónleika og aðrar skemmtanir og uppákomur sem gætu verið í boði. Yfirleitt er um að ræða viðburði sem standa yfir í nokkrar klukkustundir og skapa umtalsverða umferð. Ljóst er að við slíkar aðstæður getur umferð við og um svæðið og næsta nágrennis orðið umtalsverð og reynt á afkastagetu innviða.

Samgöngumatið skilgreinir og leggur til að umsjónaraðilar KR og Reykjavíkurborgar hafi til taks áætlun sem miðar að því að stjórna umferð og notkun innviða svæðisins þegar stærri viðburðir fara fram. Á það t.d. við um hvar gestir geti lagt bifreiðum, hvaða fararmáttar eru heppilegir til að komast að svæðinu o.s.frv.. Með viðeigandi skipulagi og upplýsingagjöf má lágmarka álag sem viðburðir hafa á innviði og þjónustustig gatnakerfisins. Gestir geta verið hvattar til að nýta sér vistvæna ferðmáta til þess að nálgast viðburði og að vel sé skilgreint hvar mögulegt sé að leggja ökutækjum í borgarlandi, t.d. við skóla og aðrar opinberar byggingar sem eru yfirleitt minna notaðar þegar stærri viðburðir fara fram.

Kærendur telja að framsetning deiliskipulagsins séu ófullnægjandi þar sem gögn og upplýsingar séu ekki nægjanlega skýr og er þá nefnt t.d. að hæðir húsa séu ekki nægjanlega upplýsandi og skuggavarp villandi.

Ekki er fallist á að uppdrættir og önnur gögn séu ekki nægjanlega upplýsandi. Varðandi hæðir húsa þá er það tiltekið á uppdrætti hversu háar byggingarnar mega vera. Þá er t.d. sagt að hámarksvegg hæð íbúðarhúsa verði 18.9m en fjölnota ípróttahúsið sé með hámarks vegghæð 19.5m. Á teikningum í kafla

um skilmálaútlit og í skilmálasneiðingum á uppdrætti er sett fram hámarksvegghæð hvers byggingarhluta yfir sig og einnig settir niður gólfkótar sem á að mæla út frá.

Varðandi skuggavarpið að þá mega íbúar í borg ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Til að koma til móts við áhyggjur íbúa á svæðinu sem verða fyrir auknu skuggavarp þá var ákveðið að draga úr hæðarkótum, sem þóttu riflegir, og hámarks salarhæðir lækkaðar og hámarksvegghæð þannig lækkuð úr 19,5 í 18,9 m. Dregur það aðeins úr skuggavarp inn á lóðirnar þar sem mestu áhrifanna gætti fyrir lækkun.

Framsetning deiliskipulagsuppdráttar er í samræmi við 5.8.5 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveða á um í skipulagslögum og stjórnáskilum nr. 37/1993. Fyrir utan lögformlegt kynningarferli skv. skipulagslögum var einnig send bréf heim til íbúa í nágrenni svæðisins á kynningartíma, sem er umfram lagaskyldu, þar sem bent var á að skipulagið væri í auglýsingu og athugasemdarfrestur tilgreindur. Að auki var haldinn opinn fjölmennur kynningarfundur fyrir íbúa á auglýsingartíma.

Niðurstaða:

Reykjavíkurborg ítrekar þá kröfu sína að úrskurðarnefndin hafni öllum kröfum kæranda í málinu staðfesti hina kærðu ákvörðun borgarstjórnar í máli þessu, enda ekkert komið fram í málinu sem leitt getur til ógildingar hennar.

Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kæru og í umsögn þessari er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gert kleift að tjá sig um þær áður en til úrskurðar í málinu kemur.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur

Fylgiskjalalisti: Útprintun úr málaskrá.



Árið 2023, fimmtudaginn 2. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Karólína Finnbjörnsdóttir lögmaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 111/2022, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 30. júní 2022, um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir KR-svæðið - Frostaskjól 2-6, Reykjavík.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með kæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála er barst nefndinni 3. október 2022, kæra húsfélögin Meistaravöllum 33 og 35 þá ákvörðun borgarráðs frá 30. júní 2022 að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir KR-svæðið – Frostaskjól 2-6. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 13. október 2022.

Málavextir: Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. janúar 2022 var lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir KR-svæðið. Markmið tillögunnar var að bæta aðstöðu íþróttafélagsins til íþrótta- og félagsstarfsemi með byggingu íþrótta- og þjónustubygginga. Auk þess fólust í tillögunni áform um byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar. Tillagan var lögð fram á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 9. febrúar s.á. og lagt til að tillagan yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkti borgarráð greinda afgreiðslu 10. s.m. Tillagan var auglýst til kynningar frá 2. mars til og með 13. apríl 2022 og bárust athugasemdir á kynningartíma.

Málið var tekið fyrir að nýju á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. apríl 2022 þar sem því var vísað til umsagnar verkefnisstjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. maí s.á. var málinu vísað að nýju til skipulags- og samgönguráðs. Tók ráðið erindið fyrir á fundi 22. júní s.á. og var bókað að það væri samþykkt sbr. umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. maí s.á. Á fundi borgarráðs 30. júní 2022 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. s.m., sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. s.m. að nýju deiliskipulagi fyrir KR-svæðið ásamt fylgiskjölum og bókað „samþykkt“.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2022 var málið tekið fyrir og lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 19. s.m., þar sem ekki var gerð athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda en bent á að áður þyrfti að laga og/eða skýra heimilaða hámarkshæð ljósamastra íþróttavallarins. Var málinu vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september s.á. var málið tekið fyrir að nýju og lagðir fram lagfærðir uppdættir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. sama dag. Var bókað að umsögn skipulagsfulltrúa væri samþykkt. Öðlaðist deili-skipulagið gildi með auglýsingu þar um í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2022.

Málsrök kæranda: Bent er á að gert sé ráð fyrir 100 íbúðum auk atvinnuhúsnæðis á jarðhæð fyrirhugaðs húss og að bílastæðapörf verði í samræmi við bílastæðastefnu borgarinnar. Til samanburðar séu samtals 25 íbúðir í fjölbýlishúsinu að Meistaravöllum 31, 33 og 35. Í umsögn skipulagsfulltrúa sé vísað í niðurstöður og umræður úr samgöngumati þar sem komi fram markmið borgarinnar að beita samspili aðgerða sem dragi úr kostum þess að nota einkabíl og að skapa hvata til að nýta aðra ferðamáta. Þetta sé í samræmi við alls óljósa huglæga stefnu Reykjavíkurborgar að breyta lífsvenjum íbúa. Ekki sé hægt að ætla annað en að bílastæðum muni fækka mjög, sé tekið tillit til væntanlegs íbúafjölda í þeim 100 íbúðum sem fyrirhugaðar séu, sem og starfsmanna og viðskiptavina fyrirhugaðs atvinnuhúsnæðis. Auk hinna 100 nýju íbúða fylgi allt að 5.000 m² atvinnuhúsnæði með fjölda starfsfólks á opnunartíma og tilheyrandi umferð og bílastæðapörf bæði starfsfólks og viðskiptavina. Þá muni umferð í tengslum við stækkun áhorfendasvæðis KR stóraukast.

Samkvæmt skipulaginu komi hæð bygginga til með að verða að hámarki 18,9 m án þess þó að fram komi hvort slík hæð eigi við eina byggingu eða þær allar. Til samanburðar sé hæð fjölbýlishússins að Meistaravöllum 31, 33 og 35, 15 m. Myndir af fyrirhuguðum byggingum gefi ranga mynd af umhverfinu, öll hlutföll séu röng og misvísandi og vart komi annað til greina en verið sé að beita blekkingum. Þá sé ljóst miðað við samþykktu hæð bygginga á svæðinu að skuggavarpeikningar séu villandi og hreinlega rangar sem augljóslega megi sjá með samanburði við hæð þeirra fjölbýlishúsa sem fyrir séu. Þau gögn og upplýsingar sem liggja að baki hinu samþykktu deiliskipulagi séu með öllu ófullnægjandi og gefi íbúum og íbúðareigendum í næsta nágrenni engar haldbærar eða raunhæfar upplýsingar um umfang, áhrif og afleiðingar hinna samþykktu breytinga svæðisins. Þá sé ljóst að hagsmunir Knattspyrnufélags Reykjavíkur hafi einir verið hafðir að leiðarljósi.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að um sé að ræða endurskoðun á eldra deiliskipulagi fyrir Frostaskjól. Deiliskipulagið sé í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem birt hafi verið í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022 en þar hafi komið fram endurskoðuð stefna um íbúabyggð. Með nýju aðalskipulagi hafi landnotkunarflokkur skilgreinds svæðis innan skipulagsins, KR-svæði-Kaplaskjólsvegur (VP30), verið breytt úr íþróttasvæði/opið svæði í íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Meginmarkmið breytingarinnar hafi verið að efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi. Markmiðið sé einnig að tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma. Stuðlað sé að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar, sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbærri borgarþróun og bættum borgarbrag.

Hinu endurskoðaða deiliskipulagi hafi verið ætlað að fylgja eftir og bæta aðstöðu til íþrótt- og félagsstarfsemi á lóð KR með byggingu íþrótt- og þjónustubygginga. Auk þess væru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið aðalskipulagsins. Í nýju deiliskipulagi hafi svæðinu verið breytt í tvær lóðir þar sem á annarri lóðinni eru íbúðar- og þjónustubyggingar að Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda og á hinn lóðinni væru byggingar að meginhluta fyrir íþróttastarfsemi.

Unnið hafi verið samgöngumat fyrir svæðið sem hafi tilgreint þann fjölda bílastæða sem æskilegur sé samkvæmt viðmiðum borgarinnar í reglum um bíla- og hjólastæði. Með réttu væri stór hluti svæðisins skilgreindur sem íþróttasvæði og yrði þannig á vissum tíma mikill fjöldi gesta þar. Yfirleitt væri um að ræða viðburði sem stæðu yfir í nokkrar klukkustundir og sköpuðu talsverða umferð. Ljóst væri að við slíkar aðstæður gæti umferð við og um svæðið og næsta

nágrenni orðið umtalsverð og reynt á afkastagetu innviða. Samgöngumatið skilgreini og leggi til að umsjónaraðilar KR og Reykjavíkurborg hefðu til taks áætlun sem miðaði að því að stjórna umferð og notkun innviða svæðisins þegar stærri viðburðir færu fram. Gestir gætu verið hvattir til að nýta sér vistvæna ferðamáta til að nálgast viðburði og að vel væri skilgreint hvar mögulegt væri að leggja ökutækjum í borgarlandi.

Ekki sé fallist á það að uppdrættir og önnur gögn séu ekki nægilega upplýsandi. Tiltekið sé á hverjum uppdrætti hversu háar byggingar megi vera. Á teikningum í kafla um skilmálaútlit og í skilmálasneiðingum á uppdrætti hafi verið sett fram hámarksvegghæð hvers byggingarhluta fyrir sig og einnig settir niður gólfkótar sem eigi að mæla út frá. Hvað skuggavarp varði þá gætu íbúar í borg ávallt átt von á að nánasta umhverfi þeirra taki breytingum sem geti haft í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðar aukningu eða aðrar breytingar. Til að koma til móts við áhyggjur íbúa á svæðinu sem verði fyrir auknu skuggavarp hafi verið ákveðið að draga úr hæðarkótum, hámark salarhæða lækkað og hámarksvegghæð lækkuð úr 19,5 m í 18,9 m. Breytingin muni draga aðeins úr skuggavarpri inn á þær lóðir sem verði fyrir mestu áhrifunum.

Framsetning deiliskipulagsuppdráttar hafi verið í samræmi við gr. 5.8.5. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið hafi verið auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga og málsmeðferðin verið í samræmi við málsmeðferðarreglur laganna og stjórnisýslulög. Fyrir utan lögformlegt kynningarferli samkvæmt skipulagslögum hafi einnig verið send bréf til íbúa í nágrenni svæðisins á kynningartíma þar sem bent hafi verið á að skipulagið væri í auglýsingu og athugasemdafrestur tilgreindur. Að auki hafi verið haldinn opinn fjölmennur kynningarfundur fyrir íbúa á auglýsingartíma.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Ekki sé hægt að fallast á að bætt aðstaða til íþrótt- og félagsstarfsemi á lóð KR felist í því að minnka stórlega svæði til slíkrar iðkunar og starfsemi. Þessi hluti Reykjavíkur sé mjög fjölbreyttur og hafi um áratuga skeið verið eitt þéttbyggðasta svæði borgarinnar. Ekki sé hægt að fallast á það að með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar aukist fjölbreytni svæðisins. Svör borgarinnar varðandi bílastæði bæti engu við fyrir utan að leggja áherslu á að gestir geti verið hvattir til að nýta sér vistvæna ferðamáta. Framsetning uppdráttar og önnur gögn séu langt frá því að vera upplýsandi, útlitsmyndir fyrirhugaðra íbúðarhúsa gefi ranga mynd af hæð þeirra. Mikið hafi verið gert úr því að dregið hafi verið úr hæð bygginga úr 19,5 m í 18,9 m til að koma til móts við áhyggjur íbúa á svæðinu. Um sé að ræða 60 cm samsvari lengd handleggs frá olnboga að fingurgómum.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 30. júní 2022 að samþykka nýtt deiliskipulag fyrir KR-svæðið – Frostaskjól 2-6. Með deiliskipulaginu er svæðinu skipt upp í tvær lóðir, annars vegar lóð 1 fyrir íþróttamannvirki og hins vegar lóð 2 fyrir íbúða- og þjónustubyggingar við Flyðrugranda og Kaplaskjólsvæg. Á lóð 1 er gert ráð fyrir nýbyggingum tengdum íþrótt- og félagsaðstöðu að hámarki 26.600 m² en á lóð 2 allt að 100 íbúðum og atvinnu- og þjónustustarfsemi að hámarki 15.000 m², þar sem hámarkshæð bygginga verði fjórar hæðir eða 18,9 m.

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 var landnotkun innan hins kærða skipulagssvæðis breytt úr opnu svæði í verslunar-, þjónustu- og íbúðarbyggð. Markmið breytingarinnar var að efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi og að tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar í samræmi við markmið aðalskipulags um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar. Í greinargerð aðalskipulagsins

kemur fram að svæðið sé einn af uppbyggingarreitum fyrir nýja íbúðarbyggð þar sem gera megi ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri og að byggingar innan svæðisins geti verið allt að fimm hæðir. Í greinargerð aðalskipulagsins segir enn fremur að stefna og viðmið þess um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefi einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum sé ávallt tekin við gerð deiliskipulags með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett séu fram í köflum 3.6.1–3.6.4 aðalskipulagsins. Í þeim köflum er m.a. vikið að atriðum sem snerta umhverfisgæði sem taka þurfi mið af við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðun um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi. Þá er t.a.m. tekið fram að við endanlega ákvörðun um byggingarmagn og fjölda íbúða í deiliskipulagi eigi að leggja til grundvallar niðurstöður úr samgöngumati og mati á áhrifum uppbyggingar á umferð á nærliggjandi götum. Liggur ekki annað fyrir en að umdeilt deiliskipulag sé í samræmi við gildandi aðalskipulag svo sem áskilið er í 7. mgr. 12. gr. og 3. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar var unnið samgöngumat og er til þess vísað í greinargerð deiliskipulagsins. Þar kemur fram að lagt hafi verið mat á umferðarsköpun og væri hún ekki talin hafa umtalsverð áhrif á afkastagetu nærliggjandi gatnakerfis, þ.e. götur og gatnamót. Uppbyggingin var talin skapa um 4.000 ferðir daglega og að um helmingur þeirra yrði farinn á bíl. Vegna staðsetningar og notkunar svæðisins væru tækifæri til að styðja við aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta. Þá er í greinargerð deiliskipulagsins lagðar til grundvallar reglur Reykjavíkurborgar varðandi hjóla- og bílastæði og samkvæmt þeim forsendum væri þörfin 174 bílastæði og 368 hjólastæði. Í samgöngumati var gert ráð fyrir að mögulegt sé að meta samnýtingu bílastæða, innleiðingu deilibílaþjónustu, samgöngusamningum notenda og aðgengi að almenningsvögnum til minnkunar á bílastæðaþörf. Ef allir möguleikar væru nýttir þá væri þörfin metin 120 bílastæði á reitnum. Verður að telja að framsetning deiliskipulagsins hvað varðar bílastæðafjölda sé í samræmi við kröfur b-liðar gr. 5.3.2.5. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Fjallað er um skuggavarp í 1. mgr. b-liðar í gr. 5.3.2.1. í skipulagsreglugerð. Þar kemur fram að við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skuli taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps eftir því hver notkun bygginganna sé. Þá er fjallað um skýringarmyndir og önnur fylgiskjöl deiliskipulagstillögu í gr. 5.5.4. og kemur þar fram að ef skýringaruppdrættir fylgi skuli vísa til þeirra í deiliskipulagi og að skýringaruppdrætti, svo sem skuggavarpsteikningar, sé heimilt að nota til að sýna áhrif af og dæmi um útfærslu deiliskipulags.

Með hinu kærða skipulagi fylgja skuggavarpsteikningar sem sýna skuggavarp á jafndægum og sumarsólstöðum kl. 10:00, 13:30 og 17:00. Gerð var athugasemd við skuggavarpsteikningar skipulagstillögunnar á kynningartíma hennar þar sem ekki væru sýndar skuggavarpsteikningar af fyrirhuguðum byggingum eftir kl. 17:00 á kvöldin. Í svörum skipulagsfulltrúa kom fram að slík teikning hefði verið unnin en ekki hefði verið talin ástæða til að setja hana í kynningargögn. Með svörum skipulagsfulltrúa var sýnd teikning af skuggavarp kl. 19:00 í júní. Var það mat skipulagsfulltrúa að ekki væri þörf á að sýna skuggavarp kl. 19:00 í mars og september þar sem sólin væri nánast sest um það leyti og því þegar orðið dimmt. Í kjölfar kynningar skipulagstillögunnar var hámarksvegghæð íbúðarhúsnæðis, sem snýr m.a. að fasteignum kæranda, lækkuð úr 19,5 m í 18,9 m til að draga úr skuggavarp.

Áhrif umrædds deiliskipulags á skuggavarp hafa verið könnuð í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar. Af gögnum málsins verður ráðið að heimilaðar framkvæmdir í hinu

kærða deiliskipulagi muni hafa í för með sér grenndaráhrif vegna skuggavarps en telja verður að skipulagsyfirvöld hafi nokkurt svigrúm við mat á því hvert ásættanlegt skuggavarp sé hverju sinni. Þá var hámarksvegg hæð lækkuð til að koma til móts við athugasemdir íbúa og draga úr skuggavarpi. Að framangreindu virtu verður ekki talið að grenndarhagsmunum kæranda hafi verið raskað með þeim hætti að réttur þeirra hafi verið fyrir borð borinn í skilningi c-liðar 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga. Rétt þykir þó að benda á að þeir sem geta sýnt fram á tjón vegna deiliskipulagsákvæðana geta eftir atvikum átt rétt á bótum af þeim sökum, sbr. 51. gr. skipulagslaga.

Með vísan til þess sem að framan er rakið þykir hin færða ákvörðun ekki haldin þeim form- eða efnisannmörkum sem leitt geti til ógildingar hennar. Verður kröfu kæranda þar um því hafnað.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um að felld verði úr gildi ákvörðun borgarráðs frá 30. júní 2022 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir KR-svæðið – Frostaskjól 2-6.

Ómar Stefánsson (sign)

Karólína Finnbjörnsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)