

✉ Tilkynning til stjórnvalds um kæru í máli 83/2023

Búið til	4.7.2023 13:16:05
Höfundur	Anna María Arnardóttir
Mótttekið dags.	4.7.2023 11:07:11
Tilheyrir	📁 USK23070034 - Tilkynning til stjórnvalds um kæru í máli 83/2023 - Breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2

Efni

Tilkynning til stjórnvalds um kæru í máli 83/2023

Upplýsingar

Vinnsla

Mótttekið dags.	4.7.2023 11:07:11	Staða	Innflutt
Eigandi		Tímamörk	
Skjalalykill	00.14.02 Kæurur og dómsmál		
Lykilorð	kæurur		

Þátttakendur

Frá	Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála - UUA (uua@uua.is)
Til	usk@reykjavik.is
Cc	gloey.helgudottir.finnsdottir@reykjavik.is, harri.ormarsson@reykjavik.is, Erna.Hronn.Geirdottir@reykjavik.is, johanna.gudjonsdottir@reykjavik.is, vigdis.thora.sigfusdottir@reykjavik.is, snaedis.karlsdottir.bergmann@reykjavik.is

Innihald

Góðan dag.

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit stjórnslukæru, móttokin 4. júlí ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2.

Vegna framkominnar kæru er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða og er stjórnvaldi jafnframt gefið kostur á að skila umsögn í málinu **innan 15 daga frá dagsetningu þessarar tilkynningar**, en hægt er að óska eftir 15 daga viðbótarfresti, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Varði hin kærða ákvörðun hagsmuni þriðja aðila er óskað upplýsinga, þ. á m. netfang og/eða símanúmer, um viðkomandi sem allra fyrst.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju,
f.h. nefndarinnar

Ólöf Þórunn Hafliðadóttir, laganemi
Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Borgartúni 21, 105 Reykjavík, Íceland
Sími / Tel: (+354) 5758710

[www.uua.is](https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C3d69fa25eaac41dbf2a108db7c7ed333%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638240656951063230%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6lk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=K2YtzR6JK6%2FXy0SVDWt70T15sSsOZvBGnrVms435gdo%3D&reserved=0)) (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?

url=http%3A%2F%2Fwww.uua.is%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C3d69fa25eaac41dbf2a108db7c7ed333%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638240656951063230%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6lk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=K2YtzR6JK6%2FXy0SVDWt70T15sSsOZvBGnrVms435gdo%3D&reserved=0) - Fyrirvari/Disclaimer (https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.stjornarradid.is%2Fum-vefinn%2Fum-abyrgd-a-tolvuposti-email-

disclaimer%2F&data=05%7C01%7Cusk%40reykjavik.is%7C3d69fa25eaac41dbf2a108db7c7ed333%7C6aed0be3a6ff4c6c83b5bb72bdd10088%7C0%7C0%7C638240656951063230%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTil6lk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=G4h7UJDOrSX1qVZAXYBr7AO66Bkp%2Ba%2Bbtm045dv1Wg%3D&reserved=0)



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

Viðhengi

4989_001.pdf (270 KB)

Úrskurðarnefnd Umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
Höfðaborg
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. júlí 2023

**Efni: Málskot til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, (ÚUA)
sbr. Lög nr. 130/2011**

Vísað er til bréfs Reykjavíkurborgar dags 9. mars 2023 með málsnúmerið SN220377. Í umræddu bréfi kemur fram að þeir sem telji rétti sínum hallað með samþykkt þeirrar tillögu sem fram kemur í bréfinu sé heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Þá er jafnframt vísað til útskriftar úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur frá 8. febrúar s.l. sem samþykkt var af Borgarráði á fundi þess hinn 16. febrúar 2023. Hinu nýja deiliskipulagi fylgir umsögn Skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar þar sem m.a. tekin eru fyrir þau atriði sem íbúar við Kirkjusand 1,3 og 5 og Laugarnesveg 87-89 gerðu athugasemdir við s.l. haust, á fundi með fulltrúum Arkitektastofunnar Kurt og Pí sem vann deiliskipulagstillögunnar í umboði eigenda lóðarinnar, áður en þáverandi frestur til athugasemda vegna þeirrar deiliskipulagstillögu rann út hinn 19 september 2022.

Við viljum enn gera eftirfarandi athugasemdir við hið nýja deiliskipulag sem okkur til mikillar furðu felur í sér breytingar frá fyrra skipulagi (sem kynnt var s.l. haust) sem ganga þvert á þær ábendingar sem voru kjarni í athugasemdum okkar s.l. haust sem lutu að:

- hæð byggingar A4 sem enn er gert ráð fyrir að verði meiri en 5 hæðir
- fjölda nýrra íbúða á Kirkjusandi 2
- skorti á félagslegum innviðum í ljósi mikillar fjölgunar íbúa
- áhyggjur okkar af aukinni bílaumferð
- aukin slyshætta
- auk neikvæðra umhverfisþátta svo sem hættu á vindsveipum og sólarlausum útivistarsvæðum

Þar sem hið nýja deiliskipulag hefur nú verið samþykkt af Reykjavíkurborg, með miklum efnislegum breytingum frá fyrri tillögum án þess að þær hafi verið kynntar íbúum svæðisins teljum við tvímælalaust nauðsynlegt vegna

1/4 1315

almannahagsmuna og í samræmi við markmið 1. gr. laga nr. 130/2011, sbr. og ákvæði 38. gr. sömu laga að Reykjavíkurborg upplýsi ÚUA um eftirfarandi atriði:

1. Hvaða þar til bærir sérfræðingar bera faglega ábyrgð á deiliskipulaginu ? Ekki fæst séð að fullmenntaðir skipulagsfræðingar hafi komið að gerð skipulagsins auk þess sem fyrirspurn til arkitektastofunnar Kurt og Pí þar að lútandi frá íbúum á Kirkjusandi 1,3 og 5 hefur ekki verið svarað.
2. Af hverju er deiliskipulagið ekki sett í vindmælingu áður en það er samþykkt en ekki eftir á ?
3. Hvernig er lágmarkshlutfall sólríkra dvalarsvæða fundið ?
4. Varðandi mælingu á sólarbirtu má benda á að það eru fleiri dagar í árinu en 1. maí
5. Hvaða bílastæðakrafa er gerð fyrir alla lóðina Kirkjusand 2 ? Er hún mögulega vanmetin ? Hvernig var hún fundin út ?
6. Staðhæft er að réttur sé til staðar til að byggja bílakjallara á 2 hæðum en verður sá réttur örugglega fullnýttur ? Á að gera hann að skilyrði ?

Vegna hins endurskoðaða deiliskipulags viljum við koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

- Gerð verði strax mæling með vindgöngum áður en deiliskipulagið verður samþykkt. Slík greining gæti leitt til breytinga á niðurröðun, umfangi og staðsetningu bygginga áður en framkvæmdir hefjast.
- Við viljum spyrja hvernig viðmiðunartölur um fjölda leikskólabarna, 0,15 á íbúð, og 0,29 á íbúð grunnskólabarna séu fengnar en þær virðast furðu lágar skv. áliti skipulagsfræðings sem leitað hefur verið álits hjá.
- Einnig hefur fram komið að leik- og grunnskólar geta ekki tekið við fleiri börnum í hverfinu sem stendur. Óskað er eftir að farið verði ofan í saumana á þeim tölum og fyrirhuguð fjölgun leikskóla og skólarýmis endurskoðuð og útskýrð fyrir íbúum á grundvelli væntanlegrar fjölgunar íbúa á svæðinu.
- Þá viljum við að fyrir liggi skýrar áætlanir um hvar og hvenær fyrirhugað er að auka leik- og grunnskólarými fyrir verðandi íbúa.

Miðað við fyrra deiliskipulag sem kynnt var s.l. haust fyrir íbúum við Kirkjusand 1,3 og 5 og Laugarnesveg 87-89 var gert ráð fyrir 225-240 íbúðum á reit Kirkjusandi 2 og var því byggingarmagni mótmælt kröftuglega. Nú, án nokkurrar fyrir fram kynningar á breytingunni fyrir íbúum á svæðinu er sú tala komin í 432 íbúðir eða aukning um allt að 86%. Þetta er algerlega óásættanlegt að okkar mati. Þetta er rökstutt með minnkun atvinnuhúsnaðis um 10.400 fermetra eða um tæp 22%. Það er breyting frá gildandi Aðalskipulagi. Þykir

2/4 BB

okkur þar skjóta skökku við þar sem mikill skortur er einmitt þegar til staðar í Laugarneshverfi á atvinnuhúsnæði til þjónustu við almenning svo sem á verslunum, veitingastöðum og öðrum þjónustufyrirtækjum.

Það er ljóst að lóðarhafi hefur af þessu mikinn fjárhagslegan ávinning á kostnað lífsgæða á reitnum en leiðir jafnframt til hlutfallslegrar aukningar kostnaðar Reykjavíkurborgar við byggingu innviða. Það er vegna þess að lóðir fyrir íbúðarhúsnæði eru seldar á mun hærra verði en lóðir fyrir atvinnuhúsnæði.

Þá verður íbúaaukningin á svæðinu gríðarleg eða um 1100 manns, sé miðað við 2,5 íbúa á íbúð, eða fleiri en allir íbúar Bolungarvíkur á lóðinni Kirkjusandur 2.

Hafi verið ástæða til að andmæla þeirri skipulagstillögu sem lá fyrir s.l. sumar þá er þessi fyrirhugaða breyting hreint óskiljanleg og fullkomlega óásættanleg þar sem íbúðum er fjölgað úr 225-240 í 432 íbúðir, án nokkurrar kynningar fyrir íbúum á svæðinu !

Það er ekki að ófyrirsynju að okkur finnist að komið hafi verið í bakið á íbúum á Kirkjusandi og við Laugarnesveg og hagsmunir okkar í raun algerlega sniðgengnir og undangengnar kynningar hafi verið ómerkilegur blekkingarleikur. Að okkar mati ber hún sorglegt vitni um skort á faglegum vinnubrögðum við gerð skipulagstillagna á vegum Reykjavíkurborgar sem fyrst og fremst eru unnar að því er virðist með hagsmuni lóðareigenda í huga, þ.e. Íslandssjóða sem eru í eigu Íslandsbanka hf., enda eru þær unnar af fulltrúum þeirra og á þeirra kostnað. Er henni hér með mótmælt harðlega.

Þá verður að benda á að minnisblað það sem vitnað er til í umsögn Skipulagsfulltrúa, frá skóla- og frístundasviði, er nú orðið marklaust plagg við mat á þörfum fyrir innviði þar sem í því skipulagi var aðeins gert ráð fyrir 195 íbúðum.

Varðandi 2. mgr í umsögn verkfræðistofunnar Eflu um niðurstöður umferðarhermunar eru þær í besta falli mjög vafasamar. Við gerum því kröfu til að farið verði yfir þær af þar til bærum sérfræðingum á þessu sviði skipulagsmála.

Varðandi hús A4 er farið fram á að ekki verði leyfð glerbygging á þaki þess húss né á þaki annarra húsa á reitnum, valdi þau skuggavarpi á nærliggjandi hús norðan Kirkjusands.

Með vísan til alls framangreinds, og m.a. á þeim grunni að frávik, viðbætur og breytingar í ný-staðfestu deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2 frá þeim skipulagstillögum sem íbúum voru kynntar í upphafi skipulagsferlisins s.l. sumar

3/4 138B

eru svo viðá- og veigamiklar að þær hljóti að jafngilda nýrri deiliskipulagstillögu sem fara verði með sem slíka með tilheyrandi lögbundnum rétti íbúa til umagnar og annarrar réttargæslu af sinni hálfu.

Er því hér með krafist að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi staðfestingu borgarráðs dags 16. febrúar 2023 á nýju deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2, Reykjavík.

Samþykkt á stjórnarfundum 9. maí 2023

4/4 BB

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



Björn M. Björgvinsson
formaður

Samrit

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Reykjavík 10. júlí 2023.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 83/2023, kæra húsfélagsins Kirkjusandi 1,3 og 5, þar sem kærð er ákvörðun Reykjavíkurborgar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjusand 2.

Með tölvupósti dags. 4. júlí sl. framsendi úrskurðarnefndin ofangreinda kæru og óskaði eftir að nefndinni yrðu látn í té gögn er málið varðaði. Var Reykjavíkurborg jafnframt gefinn kostur á að tjá sig um efni kærunnar. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst kærunnar.

Málavextir:

Þann 8. febrúar 2023 var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar, að lokinni auglýsingu, samþykkt breyting á deiliskipulagi Kirkjusands 2. Í breytingunni fólst breytt landnotkun og byggingarmagn og breyting á byggingarreitum, samkvæmt uppdráttum Kurt og Pí ehf. dags. 13. júní 2022. Deiliskipulagbreytingin var staðfest í borgarráði þann 16. febrúar s.á.

Með bréfi Skipulagsstofnunnar dags. 18. apríl 2023 var tilkynnt að stofnunin gerði ekki athugasemdir við að birt yrði auglýsing um gildistöku deiliskipulagabreytingarinnar í b - deild stjórnartíðinda, en benti á að tilefni væri til að gera nánari grein fyrir umfangi áætlaðs niðurrifs m.t.t. loftslagsáhrifa.

Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með birtingu í b-deild stjórnartíðinda þann 29. júní 2023.

Kröfugerð:

Kærandi krefjast þess að framangreind ákvörðun Reykjavíkurborgar verði felld úr gildi. Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda verði hafnað.

Málsástæður og lagarök:

Málsástæður kæranda koma fram í kæru og vísast til þeirra, en kærandi gerir einna helst athugasemdir við hæð byggingarinnar, fjölda íbúða, skort á félagslegum innviðum, aukinni bílaumferð, aukinni slyshættu auk neikvæðra umhverfisþátta, s.s. hættu á vindsveipum og sólarlausum útivistarsvæðum. Einnig er óskað svara við þar tilgreindum spurningum, er varða m.a. faglega ábyrgð á skipulaginu, bílastæðakröfur og bílakjallara.

Álit Reykjavíkurborgar

Varðandi hæð byggingarinnar vísar kærandi til athugasemda sem hann sendi inn á auglýsingartíma en rökstyður ekkert frekar þann málatilbúnað í kæru. Komið var til móts við athugasemd frá kæranda um að lækka hús A4 og var hámarkshæð þess lækkuð úr 7 hæðum í 6 til þess að minnka skuggavarp og þannig komið til móts við athugasemdir nágretta. 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.



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. Tillagan samræmist 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.

Það er svo misskilningur hjá kæranda að íbúðum hafi verið fjölgað verulega eftir að tillagan var auglýst. Það er ekki rétt. Hámarksfjöldi íbúða er óbreyttur eftir auglýsingu. Skipulagsstofnun gerði hins vegar athugasemd við það að heildarfjöld íbúða á deiliskipulagssvæðinu Kirkjusandi öllum kæmi ekki fram í tillögunni. Honum var bætt við greinargerð áður en tillagan tók gildi og eru nánari upplýsingar en ekki efnisleg breyting. Þannig eru tölur kæranda yfir væntanlegan heildarfjölda íbúa um 1000 manns ekki réttar! Ef miðað er við hefðbundnar íbúðir og að meðaltali 2,5 manns í íbúð þá er væntanlegur íbúafjöldi nær 560, í samræmi við það sem auglýst var.

Bílastæðakrafa fyrir annars vegar íbúðarhúsnæði og hins vegar atvinnuhúsnæði breyttist ekki með deiliskipulagstillögunni. Þar sem hlutfall starfsemi breyttist (fleiri íbúðir á kostnað atvinnuhúsnæðis) fækkar bílastæðum í heildina, jafnvel þótt krafan sjálf sé óbreytt og byggingarmagn er aukið. Það stafar af því að krafan um bílastæði fyrir atvinnuhúsnæði er hærri en fyrir íbúðarhúsnæði.

- 1 stæði pr. 120 m² íbúðarhúsnæðis.
- 1 stæði pr 50 m² atvinnuhúsnæðis.

Byggingarreitur er fyrir 2ja hæða bílakjallara , en heimilt er að byggja hann á einni hæð svo lengi sem hann er innan byggingarreits.

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.

Viðmið um lágmarkshlutfall sólríkra dvalarstaða er í samræmi við kafla 3.6.3 í Aðalskipulagi Reykjavíkur. 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.

Skilmálum um vindgreiningar var 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.“

Hvað varðar faglega ábyrgð þá er það sveitarstjórn sem ber ábyrgð á gerð deiliskipulagsins, en öll vinna við breytinguna var unnin af þar tilbærum hönnuðum og arkitektum.

Skóla – og frístundasvið hefur svo það hlutverk að gera ráðstafanir í skóla og leikskólamállum ef þurfa þykir vegna fjölgunar íbúa, en viðmiðunartölur um leikskólabörn eru fengin frá skóla- og frístundasviði. 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 ungbarnaleikskóla á Reit E sem nú er í uppbyggingu.

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að kröfum kæranda í málinu verði hafnað, enda ekkert komið fram sem getur valdið ógildi deiliskipulagsbreytingarinnar. 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,

Harri Ormarsson, lögmaður

