

✉ 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, móttikin 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%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IjEhaWwiLCJXVCI6Mn0%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%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IjEhaWwiLCJXVCI6Mn0%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%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzliLCJBTiI6IjEhaWwiLCJXVCI6Mn0%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 ungarnaleikskóla 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

Árið 2023, fimmtudaginn 28. september, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mætt voru Ómar Stefánsson varaformaður, Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur.

Fyrir var tekið mál nr. 83/2023, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 16. febrúar 2023 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand.

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 3. júlí 2023, er barst nefndinni 4. júlí s.á., kærir húsfélagið Kirkjusandi 1, 3 og 5, Reykjavík, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 16. febrúar 2023 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Er þess krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 10. júlí 2023.

Málavextir: Á Kirkjusandi í Reykjavík er í gildi deiliskipulag Kirkjusands frá 30. nóvember 1990. Deiliskipulagið hefur sætt breytingum og með breytingu er tók gildi 28. júní 2016 var gert ráð fyrir að skrifstofuhúsnæði á Kirkjusandi 2 myndi standa áfram og væri eingöngu gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni.

Hinn 29. júní 2022 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð að auglýsa tillögu um breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Í tillögunni fólst breytt landnotkun, þ.e. heimiluð blöndun atvinnu- og íbúðarhúsnæðis, byggingarmagn, breyting á byggingarreitum og skilmálum lóðar sem merkt er A í deiliskipulaginu. Borgarráð samþykkti tillöguna til auglýsingar á fundi 7. júlí s.á. Deiliskipulagstillagan var auglýst til kynningar með athugasemdafresti frá 21. s.m. til og með 19. september s.á. Athugasemdir bárust á kynningartíma, þ. á m. frá kæranda. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. febrúar 2023, var tekin afstaða til framkominna athugasemda.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 8. febrúar 2023 var málið tekið fyrir og var umsögn skipulagsfulltrúa lögð fram. Samþykkti ráðið tillöguna með þeim breytingum sem fram komu í umsögn skipulagsfulltrúa. Borgarráð samþykkti deiliskipulagsbreytinguna á fundi 16. s.m. og var hún send Skipulagsstofnun til lögboðinnar meðferðar. Í bréfi stofnunarinnar, dags. 18. apríl 2023, kom fram að hún gerði ekki athugasemdir við að birt yrði auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar en benti á að tilefni væri til að gera nánari grein fyrir umfangi áætlaðs niðurrifs með tilliti til loftslagsáhrifa. Deiliskipulagsbreytingin tók gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda 29. júní 2023.

Málsrök kæranda: Kærandi vísar til þess að enn sé gert ráð fyrir að fjöldi hæða byggingar, sem merkt sé A4 á skipulagsupprætti, séu fleiri en fimm. Farið sé fram á að ekki verði leyfð

glerbygging á þaki hússins eða annarra húsa á reitnum sem valdi skuggavarpi á nærliggjandi hús norðan Kirkjusands. Einnig séu gerðar athugasemdir við fjölda nýrra íbúða á Kirkjusandi 2, skort á félagslegum innviðum í ljósi mikillar fjölgunar íbúa, aukna bílaumferð, aukna slyshættu auk neikvæðra umhverfisþátta, s.s. hættu á vindsveipum og sólarlausum útivistarsvæðum.

Þá hafi deiliskipulagsbreytingin tekið miklum efnislegum breytingum frá auglýstri tillögu án þess að þær breytingar hafi verið kynntar íbúum svæðisins. Kynnt deiliskipulagsbreyting hafi gert ráð fyrir 225–240 íbúðum á reit Kirkjusands 2 og hafi því byggingarmagni verið mótmælt. Nú sé tala íbúða komi í 432 sem sé aukning um allt að 86%. Sé miðað við 2,5 íbúa á íbúð verði íbúaaukning um 1.100. Þessi breyting sé rökstudd með því að atvinnuhúsnæði á reitnum sé minnkað um 10.400 m². Skjóti þetta skökku við þar sem mikill skortur sé þegar til staðar í Laugarneshverfi á atvinnuhúsnæði fyrir þjónustu við almenning, s.s. verslunum, veitingastöðum og öðrum þjónustufyrirtækjum.

Þörf hefði verið á mati á vindafari í vindgöngum áður en deiliskipulagið hefði verið samþykkt. Slíkt mat hefði getað leitt til breytinga á umfangi og staðsetningu bygginga. Einnig séu niðurstöður umferðarhermunar vafasamar. Gera verði þá kröfu að farið verði yfir þær af þar til bærum sérfræðingum á þessu sviði skipulagsmála.

Viðmiðunartölur um fjölda leikskóla- og grunnskólabarna virðist vera óvenju lágar að mati skipulagsfræðings sem leitað hafi verið álits hjá. Fram hafi komið í umræðu að leik- og grunnskólar geti sem standi ekki tekið við fleiri börnum í hverfinu. Því verði að endurskoða og útskýra fyrir íbúum um væntanlega fjölgun íbúa á svæðinu. Liggja verði fyrir skýrar áætlanir um hvar og hvenær fyrirhugað sé að auka leik- og grunnskólarými fyrir verðandi íbúa. Í umsögn skipulagsfulltrúa sé vísað til minnisblaðs frá skóla- og frístundasviði, en nú sé það plagg marklaust við mat á þörfum fyrir innviði þar sem á þeim tíma hafi í skipulagi aðeins verið gert ráð fyrir 195 íbúðum.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er bent á að komið hafi verið til móts við athugasemdir kæranda á auglýsingartíma deiliskipulagstillögunnar um að lækka hús A4, en fjölda hæða hafi verið fækkað úr sjö í sex til þess að minnka skuggavarp. Samkvæmt uppdráttum sé efsti punktur núverandi íbúðarhúss við Kirkjusand 1, 3 og 5 hærrí en hámarkshæð húss A4. Að öðru leyti séu byggingarreitir óbreyttir frá kynningu deiliskipulagstillögunnar. Byggingarmagn sé einnig óbreytt en þurfi að rúmast innan skilgreindra byggingarreita og skilmála.

Stefna og viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 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. Tillagan samræmist þeim meginmarkmiðum sem sett séu í aðalskipulagi, m.a. varðandi lágmarkshlutfall sólríkra dvalarsvæða, áherslu á grænt og manneskjulegt yfirbragð og náíð samspil bygginga og almenningsrýma. Viðmið um lágmarkshlutfall sólríkra dvalarstaða sé í samræmi við kafla 3.6.3 í aðalskipulagi. Samkvæmt skilmálum deiliskipulagsbreytingarinnar skuli 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 sé áhersla á að þessi svæði séu björt og gerð sé krafa um að svæði sem svari til lágmarks 50% leik- og dvalarsvæða geti notið sólar í fimm klukkustundir á milli klukkan 09:00 og 17:00 þann 1. maí.

Misskilnings gæti hjá kæranda um að íbúðum hafi verið fjölgað verulega eftir að tillagan hafi verið auglýst, en hámarksfjöldi íbúða sé óbreyttur. Við meðferð málsins hafi Skipulagsstofnun gert athugasemd við að heildarfjöldi íbúða á deiliskipulagssvæðinu öllu kæmi ekki fram í tillögunni og því hafi honum verið bætt inn í greinargerð. Um sé að ræða nánari upplýsingar, en ekki efnislega breytingu. Þannig séu tölur kæranda yfir væntanlegan heildarfjölda íbúa um 1000 ekki réttar. Sé miðað við hefðbundnar íbúðir og að meðaltali 2,5 manns í íbúð sé væntanlegur íbúafjöldi nær 560 í samræmi við auglýsta tillögu.

Skipulagsfulltrúi hafi farið fram á að áhrif tillögunnar á umferð yrðu skoðuð áður en afstaða yrði tekin til hennar. Lóðarhafi hafi fengið verkfræðistofu til að gera umferðarhermun sem sýni áhrif aukins byggingarmagns og fjölgunar íbúða á kostnað atvinnuhúsnæðis á umferðarsköpun við reitinn. Samkvæmt minnisblaði verkfræðistofunnar, dags. 14. ágúst 2019, leiði breytt landnotkun jafnvel til minni umferðarsköpunar.

Þá hafi skilmálum um vindgreiningar verið bætt við tillöguna í kjölfar auglýsingar, en nú komi þar fram að lóðarhafi skuli gera vindgreiningu á útisvæðum lóðarinnar og aðlægum göturýmum áður en byggingarleyfi verði gefið út. Séu mótvægisáðgerðir vegna aukins vinds nauðsynlegar skuli þær koma fram á aðaluppdráttum. Hvað varði faglega ábyrgð þá sé það sveitarstjórn sem beri ábyrgð á gerð deiliskipulagsins, en öll vinna við breytinguna hafi verið unnin af þar til bærum hönnuðum og arkitektum.

Skóla- og frístundasvið hafi það hlutverk að gera ráðstafanir í skóla- og leikskólamállum ef þurfa þyki vegna fjölgunar íbúa, en viðmiðunartölur um leikskólabörn séu hjá sviðinu. Í minnisblaði sviðsins, dags. 4. september 2019, komi fram spá um fjölgun barna í skóla, leikskóla og frístund miðað við aukinn fjölda íbúða á Kirkjusandi. Miðað sé við 0,15 leikskólabörn á hverja íbúð og 0,29 grunnskólabörn, en tekið sé skýrt fram að um spá sé að ræða og að allar tölur séu því aðeins viðmið. Kirkjusandur sé ekki eini uppbyggingarreiturinn í skólahverfinu og því megi búast við fjölgun leik- og grunnskólabarna á næstu árum. Samkvæmt minnisblaðinu hafi leik- og grunnskólar ekki getað tekið við auknum fjölda barna árið 2019, en á móti komi að fyrirhugað sé að auka byggingarmagn í hverfinu fyrir bæði grunn- og leikskóla. Rétt sé að taka fram að minnisblaðið sé byggt á áætlaðri aukningu um 195 íbúðir á Kirkjusandi Reit A, en ekki 225–240 eins og endanleg deiliskipulagstillaga geri ráð fyrir. Uppfærsla á þessum tölum hafi verið send skóla- og frístundasviði sem sé nú upplýst um stöðuna og hafi vitað af áformum um fjölgun íbúða á Kirkjusandi frá því snemma í skipulagsferlinu eða árið 2019. Þess megi geta að gert sé ráð fyrir nýjum ungbarnaleikskóla á Reit E sem sé nú í uppbyggingu.

Viðbótarathugasemdir kæranda: Kærandi ítrekar að mikið ósamræmi sé í uppgefnum fjölda íbúða á reitnum og um leið fjölda íbúa. Svo virðist sem eldri tillaga að breytingu á deiliskipulaginu hafi verið höfð í huga við skrif umsagnar borgaryfirvalda. Í henni sé gengið út frá 224 íbúðum, eða 560 íbúum, en samkvæmt endanlegri deiliskipulagsbreytingu sé gert ráð fyrir um 430 íbúðum á reitnum, eða um 1075 íbúum, án útskýringa.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti breytingar á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Samkvæmt áðurgildandi deiliskipulagi var nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,6 ofanjarðar og 4,5 í heild, en með breyttu skipulagi er nýtingarhlutfallið 2,1 ofanjarðar og 4,0 í heild.

Gerð skipulags innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórnar skv. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en í því felst einnig heimild til breytinga á gildandi

deiliskipulagi, sbr. 43. gr. laganna. Skal deiliskipulag byggja á stefnu aðalskipulags og rúmast innan heimilda þess, sbr. 3. mgr. 37. gr. og 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Við töku skipulagsákvæðana er sveitarstjórn bundin af meginreglum stjórnáskrár, þ. á m. lögmætisreglunni sem felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum og sem endranær er sveitarstjórn bundin af öðrum meginreglum stjórnáskrár. Að gættum framangreindum reglum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi og breytingum á því skuli háttað.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kirkjusandur á svæði M6b, en þar er gert ráð fyrir skrifstofum og eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Reiturinn er einn af uppbyggingarreitum fyrir nýja íbúðarbyggð þar sem gera má ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri. Á töflu 3.1 í kafla III. í greinargerð aðalskipulagsins, Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar, er reiturinn merktur sem „Kirkjusandur-SÍS-reitur“ og kemur þar fram að fjöldi hæða húsa sé fimm til átta. Í kafla 3.6.2, Hæðir húsa, kemur fram að bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar séu sett fram á mynd sex í sama kafla. Samkvæmt myndinni er umrædd lóð á svæði þar sem heimilt er að byggja fimm til átta hæða hús. Þar kemur einnig fram að mögulegt sé að víkja frá viðmiðum, þannig að heimilt sé að bæta við tveimur hæðum við gerð deiliskipulags, sé það sérstaklega rökstutt. Í greinargerð aðalskipulagsins segir enn fremur að stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn gefi „einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða“ en að 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 og með sérstöku tilliti til viðmiða og ákvæða sem sett séu fram í köflum 3.6.1–3.6.4. Í viðauka V. við aðalskipulagið er fjallað um breytingar sem gerðar hafi verið miðað við áðurgildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 og tekið fram um túlkun hæðaviðmiða og frávika að „frávik verði einkum leyfð við götuhorn og háhýsi (>9 hæðir) verði aðeins leyfð í undantekningartilvikum á öllum svæðum. Vikmörk -1/+2 eða -1/+1 verði eftirleiðis einvörðungu +2 eða +1, þ.e. engin takmörk á lágmarkshæð, það verði fyrst og fremst til ákvörðunar í deiliskipulagi.“

Með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu er heimiluð blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnaðs. Í breytingunni felst að byggingarreitir verða fjórir á lóðinni, A1–A4, og breytt stærð, legu og fyrirkomulagi reitanna. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði fjórar til sex hæðir og heimilt sé að gera bílageymslu í kjallara á tveimur hæðum. Samkvæmt deiliskipulaginu er heimilaður fjöldi íbúða 225, en verði nemendaíbúðir á byggingarreit A3 er heimilt að auka heildarfjölda íbúða í 240. Heildarfjöldi íbúða var ekki breytt eftir auglýsingu deiliskipulagstillögunnar, en í greinargerð var bætt við upplýsingum um fjölda íbúða á Kirkjusandsreitnum öllum. Samkvæmt áðurgildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir 427 íbúðum, en eftir breytinguna er heimilaður fjöldi íbúða á skipulagssvæðinu 667. Um hæðir húsa kemur m.a. fram að hámarkshæðir þeirra séu gefnar upp á deiliskipulagsuppdraetti, fjöldi hæða sé gefinn upp og ekki sé heimilt að fjölga þeim þótt heildarhæð sé innan uppgefna hámarkshæða. Á byggingarreit A3 er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingu, en á öðrum byggingarreitum er fjöldi hæða fimm til sex. Er fjöldinn samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni því í samræmi við áðurgreind ákvæði aðalskipulagsins.

Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga skal við gerð skipulagsáætlana gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. Fjallað er um umhverfismat deiliskipulags í gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þar segir í 1. mgr. að við gerð deiliskipulags skuli meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á ásynnd, útsýni, hljóðvist og loftgæði eftir því sem efni skipulagsins gefi tilefni til. Áætla skuli áhrif af t.d. umferð, hávaða og umfangsmiklum

mannvirkjum, sbr. 2. mgr. ákvæðisins. Þá er kveðið á um í 3. mgr. að gera skuli grein fyrir matinu og niðurstöðu þess í greinargerð deiliskipulagsins. Sé um breytingu á deiliskipulagi að ræða skal gera grein fyrir áhrifum hennar á umhverfið með nýju umhverfismati ef við eigi, sbr. gr. 5.8.5.2. í reglugerðinni.

Í köflum 3.6.1.–3.6.4. í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 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 og 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.

Svo sem fram kemur í málavaxtalýsingu gerðu kærandi og fleiri nágrannar athugasemdir við auglýsta tillögu að umdeildri deiliskipulagsbreytingu. Lutu þær m.a. að umfangi fyrirhugaðrar byggðar með tilliti til hæðar og skuggavarps og aukningu umferðar. Einnig voru gerðar athugasemdir við skort á gögnum um vindgreiningu. Í svörum við athugasemdum var tekið fram að tillagan samræmist meginmarkmiðum aðalskipulags, m.a. varðandi lágmarkshlutfall sólríkra dvalarsvæða, áherslur á grænt og manneskjulegt yfirbragð og náð samspil bygginga og almenningsrýma. Komið hefði verið til móts við athugasemdir um að fækka hæðum en hámarksfjölda hæða á byggingarreit A-4 hefði verið breytt úr sjö í sex. Einnig kom þar fram að tekið væri undir mikilvægi þess að tryggja skjól á dvalarsvæðum og í göturýmum. Því hefði skilmálum um vindgreiningar verið bætt við tillöguna í kjölfar auglýsingar. Jafnframt kom fram í svörum við athugasemdum að lóðarhafi hefði fengið verkfræðistofu til að gera umferðarhermun sem sýndi áhrif aukins byggingarmagns og fjölgunar íbúða á kostnað atvinnuhúsnæðis á umferðarsköpun við reitinn.

Ljóst er að þær kröfur sem gerðar eru til umhverfismats deiliskipulags eru breytilegar eftir efni þess og umfangi. Við umrædda breytingu fjölga íbúðum á svæðinu um 225–240 sem er aukning um 52–56%. Verður því að telja að tilefni hafi verið til að meta áhrif breytinganna. Í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að við vinnslu deiliskipulagsbreytingarinnar hafi verið horft sérstaklega til mögulegra umhverfisáhrifa af fyrirhuguðum framkvæmdum. Breyting verði á byggingarmagni, ásýnd og svipmóti byggðarinnar þar sem núverandi hús á lóðinni verði rífið, byggingarmagn lóðarinnar aukið, byggðin brotin meira upp og dvalarsvæðum komið fyrir í stað umfangsmikilla bílastæða. Þá sé hæð byggðarinnar „heilt yfir að mestu óbreytt“ og teljist áhrif á umfang og svipmót hennar því óveruleg. Einnig kemur fram að breyting á hlutfalli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis hafi áhrif á umferðarmál á svæðinu og hafi þau verið skoðuð. Umferðarflæði muni breytast, en það hafi ekki teljandi neikvæð áhrif. Breyting á hlutfalli milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis hafi einnig áhrif á skólamál í hverfinu og hafi það verið skoðað við vinnslu deiliskipulagsins. Er dregin sú ályktun að á heildina litið séu áhrif tillögunnar talin óveruleg.

Svo sem greinir að framan vann verkfræðistofa umferðarhermun fyrir lóðarhafa og liggur fyrir í málinu minnisblað stofunnar, dags. 14. ágúst 2019. Þar kemur fram að helstu áherslur hafi verið að meta umferð sem myndi skapast vegna nýrrar uppbyggingar á svæðinu og dreifingu þeirrar umferðar ásamt áhrifum á aðliggjandi gatnakerfi. Til grundvallar lá m.a. fyrir þágildandi deiliskipulag Kirkjusands frá árinu 2016, tillaga að breytingu á deiliskipulagi frá 2019, sem var þó aldrei samþykkt, og umferðartalning frá árinu 2010. Þágildandi deiliskipulag gerði eingöngu ráð fyrir skrifstofum við Kirkjusand 2, en breytingartillaga sem lá til grundvallar umferðarspánni gerði ráð fyrir 195 íbúðum á reitnum. Vegna þessa mun ökutækjum á sólarhring fækka úr 3.200 í 1.800. Þá segir einnig: „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 60 m í 10 m.“

Samkvæmt framangreindu lágu fyrir gögn um áhrif breytinganna og mat á vissum þáttum við málsmeðferð deiliskipulagsbreytingarinnar. Jafnframt voru settir skilmálar um vindgreiningu sem liggja þarf fyrir áður en byggingarleyfi verður gefið út. Tilefni hefði verið til að gera nánari grein fyrir þáttum sem nefndir eru í gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, s.s. hljóðvist, loftgæði og veðurfari og loftslagsáhrifum vegna niðurrifs núverandi byggingar. Verður sá annmarki þó ekki talinn ráða úrslitum um gildi hins kærða deiliskipulags.

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.

Skuggavarpsteikningar fylgdu hinni kærðu skipulagsbreytingu sem sýna skuggavarp á vorjafndægri og sumarsólstöðum kl. 10:00, 13:30 og 17:00. Af þeim gögnum verður ráðið að heimilaðar framkvæmdir í hinu kærða deiliskipulagi muni hafa í för með sér einhver grenndaráhrif vegna skuggavarps, en telja verður að skipulagsyfirvöld hafi nokkurt svigrúm við mat á því hvert ásætlanlegt skuggavarp sé hverju sinni.

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

Rétt þykir að vekja athygli á að geti fasteignaeigendur sýnt fram á fjártjón vegna deiliskipulags eða breytinga á því geta þeir eftir atvikum átt rétt á bótum, sbr. 51. gr. skipulagslaga. Það álitafni á hins vegar ekki undir úrskurðarnefndina heldur eftir atvikum undir dómstóla.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 16. febrúar 2023 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)