

Sóleyjarimi - ný íbúðarbyggð Skipulagslýsing

Mai 2024



Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi nær til breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir Smáraríma/Sóleyjaríma. Staðgreinir 2.534, samþykkt í borgarráði 19. ágúst 2003. Breytingin felur í sér að deiliskipuleggja reitinn undir nýja íbúðarbyggð. Landeignanúmer lóðarinnar er L195535 og staðgreinir 02.536.501. Lóðin er 16.336,0 m² að stærð.

Staðsetning og afmörkun

Lóðin afmarkast af göngustígum sem liggja að lóðarmörkum lóðanna Sóleyjaríma 6 (Fjarlskipastöðin) til norðurs, og Smáraríma 65, 67, 85 og 87 til vesturs, lóðarmörkum Rimaskóla til suðurs og göngustígs við götuna Sóleyjaríma til austurs. Byggðin austan og vestan megin lóðar einkennist af 1-2 hæða einbýlishúsum og raðhúsum. Norðan við Fjarlskipastöð eru 4-5 hæða fjölbýlishús.

Viðfangsefni

Að deiliskipuleggja lóð þannig að unnt verði að koma fyrir íbúðarbyggð með 65 til 96 íbúðum.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2022 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt því er Sóleyjarími á svæði ÍB51 sem skilgreint er sem íbúðarbyggð.

Á svæði ÍB51, er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þríflega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar).

Lóðin, Sóleyjarími, er skilgreind í aðalskipulagi sem svæði fyrir nýja íbúðarbyggð, (Tafla 3.1). Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar og byggingarmagn í kafla 3.6 gefur 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 þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í köflum 3.6.1-3.6.4. Í töflu 3.2. eru almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningsgöngur og hins vegar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samkvæmt því tilheyrir lóðin nýtingarflokki IV, þar er svæðisnýting áætluð um 0,4-0,6, sem samsvarar um 40 til 60 íbúðum á hektara. Lóðin er 1,63 ha að stærð og því væri hér reiknað með 65 til 96 íbúðum á lóðinni.

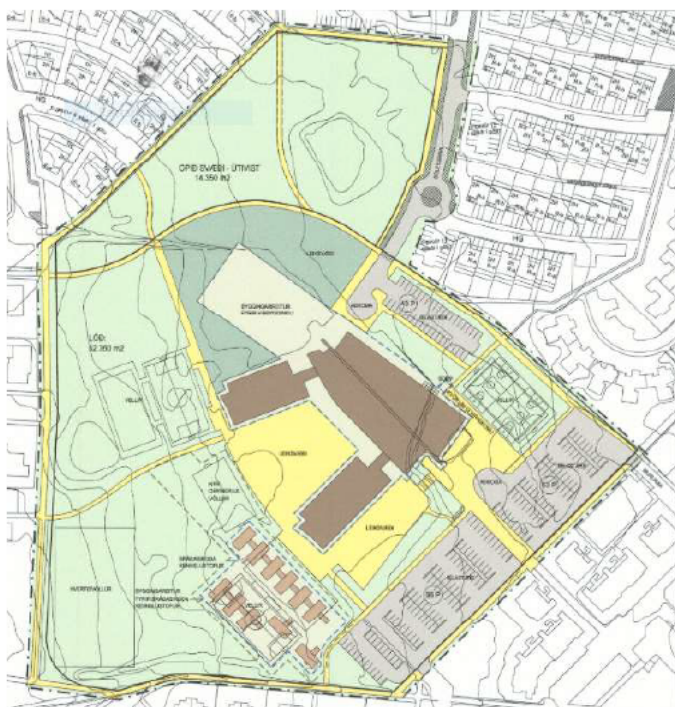
Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, Rimaskóla, samþykkt í borgarráði 19. ágúst 2003 og síðari breyting samþykkt í borgarráði 17. ágúst 2004 og samkvæmt því tilheyrir lóðin Rimaskólalóð.

Einnig skal byggja á eftirfarandi áætlunum og stefnum:

- Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030
- Aðgerðaráætlun Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum árin 2021-2025
- Græna planið, heildarstefna Reykjavíkurborgar til 2030.

Umhverfisáhrif áætlunar

Skoðaðir verða umhverfisþættir eins og ásýnd, landnotkun, loftgæði, samfélag, mengun, ónæði, aðgengi, slyshætta o.fl.



Meginmarkmið

Byggð

- Að íbúðabyggð taki tillit til hæða og uppbrots nærliggjandi bygginga og styrki byggðarlandslagið sem einkennist af sem einkennist af 1-2 hæða og upp í 4-5 hæða byggingum norðan megin lóðar með fjallgarð í fjarska og víðáttu til suðurs



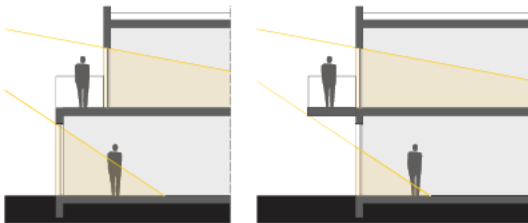
Skýringarmyndir af núverandi byggðarlandslagi

- Að íbúðabyggð nýti gæði lóðar og móti skjólgott rými til suðurs sem opnar sig að útsýni yfir borgina



Ljósmynd sýnir útsýni yfir borgina til suðurs frá lóð

- Að íbúðabyggð tengist góðum útirýmum á jarðhæð sem og á þakgörðum og svölum.
- Að fullnægjandi dagsbirtu innan allra íbúða sé gætt með dagsljósagreiningu og birtuskilyrðum garðsvæða samanber kafla 3.6 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



Skýringarmynd sýnir dæmi um dagsbirtugreiningu með ólíkum svaðaútfærslum

- Að íbúðabyggð bjóði uppá fjölbreyttar íbúðagerðir
- Gott aðgengi skal vera að hjólastæðum sem og hjóla og vagnageymslum
- Að bílastæði og sörp sé í jaðri byggðar. Notkun bílakjallara eða bílastæðahúss skal metið við gerð deiliskipulags
- Að lágmarka kolefnisspor lóðar og byggingar með áherslu á umhverfsvæn byggingarefni í samræmi við loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar

Græn svæði

- Að íbúðabyggð myndi skjólgott og sólríkt garðrými til suðurs sem opnar sig að lóð Rimaskóla. Svæðið skal hvetja til samskipta íbúa, nemenda Rimaskóla og nágretta með fjölbreyttum íverurýmum, leiksvæðum og garðrækt



Skýringarmynd sýnir áherslu á tengingu milli íbúðalóðar og lóðar Rimaskóla

- Að styrkja heildaryfirbrag græns svæðis og göngu og hjólatengingar þess áfram innan hverfisins
- Að landmótun á lóð nýti það jarðefni sem tekið er úr húsgrunni til að lágmarka að jarðefni sé ekið burt
- Að yfirborð lóðar sé að mestu gegndræpt og að hugað sé að blágrænum ofanvatnslausnum sem hvetja til félagslegra samskipta og auka líffræðilegan fjölbreytileika
- Að líffræðilegur fjölbreytileiki sé verndaður með því að hámarka gróðurþekju lóðar og endurheimta að mestu það græna fótspor sem fer undir framkvæmd byggðar



Skýringarmynd sýnir blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar í leiðbeiningum í Hverfisskipulagi Reykjavíkur



Skýringarmynd sýnir dæmi um útfærslu á garðrými sem hvetur til félagslegra samskipta, sjá nánar í leiðbeiningum um almenningsrými í Hverfisskipulagi Reykjavíkur

Samráðs- og umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Umhverfisstofnun, Hverfisráð Grafarvogs. Umhverfis- og skipulagssvið: Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar, skrifstofa umhverfisgæða og heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Skóla og frístundasvið Reykjavíkur.

Umsagnir og athugasemdir er hægt að senda inn á [skipulagsgáttinni](#) á kynningartíma. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning:

2024

janúar	Vinnustofa haldin vegna Sóleyjarima
febrúar – apríl	Deiliskipulagslýsing unnin
maí	Lýsing fyrir deiliskipulag samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu
maí - júní	Deiliskipulagsýsing í kynningu
júní	Athugasemdir og ábendingar kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði
júní - júlí	Undirbúningur útboðs/ samkeppni deiliskipulagssvæðis
ágúst - nóvember	Vinna við gerð deiliskipulags
nóvember - desember	Deiliskipulagsdrög kynnt í umhverfis- og skipulagsráði, kynnt opinberlega og gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar (skipulag í kynningu). Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum (sjá helstu umsagnaraðila að ofan).

2025

janúar	Kynning fyrir auglýsingu skv. 30. og 40. gr. skipulagslaga.
febrúar	Deiliskipulagstillaga samþ. í auglýsingu og kynningu.
mars	Umsögn skipulagsfulltrúa vegna mögulegra athugasemda.
mars	Deiliskipulagstillaga samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði.
apríl	Tillögur sendar Skipulagsstofnun.
maí	Deiliskipulag staðfest í B- deild stjórnartíðinda.



Loftmynd af svæði, deiliskipulagsreitur afmarkaður með rauðri línu

Margrét Sigrún Grímsdóttir
UMSÖGN BIRT **30.05.2024**

Daginn.

Mikið vildi ég að ekki yrði byggt þarna. Ekki eru mörg svona svæði eftir. Ég horfi á túnið alla daga út um gluggana hjá mér og sé að það er mikið verið að nota svæðið. Á veturna er t.d fólk á gönguskíðum. Á haustin koma gæsirnar og eru á túninu öllum til gleði. Sumir æfa sig í frisbí á túninu. Látið þetta svæði bara í friði! Takk

HHalldís Hrund Guðmundsdóttir
UMSÖGN BIRT 5.06.2024

Það má endilega endurhugsa og endurskipuleggja byggðina sem er áætlað að byggja þarna. Passar hún inn í byggingamynstrið sem er nú þegar til staðar? Eru innviðir nógu góðir til þess að hægt sé að bæta við svona miklum fjölda íbúða? Höndlar Sóleyjarrimi gífurlega aukningu á umferð? Er nægt pláss í Rimaskóla fyrir krakkana sem munu búa þar? Er nægt leikskólapláss í hverfinu? Þetta svæði væri til dæmis tilvalið í nýjan leikskóla fyrir hverfið. Einnig eru óskipulögð græn svæði á undanhaldi í borginni. Þetta er frábært dæmi um það þar sem fólk getur notað sín áhugamál, ímyndunarafli og fleira til þess að njóta náttúrunnar án þess að borgar yfirvöld eða annar sé búinn að ákveða hvaða tómsundur eigi að njóta á svæðinu.

Mikil umræða hefur verið í Rimahverfi um birta skipulagslýsingu Reykjavíkurborgar, er varðar breytingar á gildandi deiluskipulagi fyrir Smáraríma/Sóleyjaríma, þar sem áætlað er að byggja íbúðarbyggð með 65 til 96 íbúðum á lóð L195535.

Mikill fjöldi íbúa er mótfallinn framangreindum áformum borgarinnar og er nú í gangi undirskriftarsöfnun, þar sem skipulagslýsingunni er mótmælt. Hafa verið haldnir fundir um málið og í eftirfarandi umsögn eru dregnir saman helstu þættir er snúa að gagnrýni og áhyggjum íbúa.

Græn svæði við íbúðarbyggð

Ekki er hægt að þetta íbúðarbyggð svo mikið að ekki séu nein græn svæði eftir. Umræddur lóðarreitur er í dag nýttur mikið af íbúum hverfanna í kring sem margnota útivistarsvæði, t.a.m. fá hundar að hlaupa um reitinn, börn og fullorðnir nýta reitinn fyrir margs konar áhugamál t.a.m. golf, frispí o.s.frv. Það er ósk íbúa að reiturinn verði nýttur sem útivistarsvæði og byggður upp sem slíkur til framtíðar, með gróðursetningu plantna, æfingatækjum, leiktækjum fyrir börn o.s.frv. Reykjavíkurborg getur ekki vísað til þess að stutt sé fyrir íbúa að fara í Gufunesið, þar sem græn svæði verða að vera í boði í miðjum íbúðarhverfum borgarinnar, auk þess sem mikill umferðarþungi á stofnæð (Strandvegi), gerir það að verkum að það er mun hættuminna fyrir börn að leika á þessum reit, heldur en að fara í Gufunesið sem er mun lengra í burtu. Það er mikilvægur partur af lífsgæðum og lýðheilsu borgarbúa að hafa aðgang að náttúru og verður borgin að hlusta á raddir þeirra íbúa sem búa á þessu svæði og hafa keypt sér eignir í nærliggjandi hverfum á þessum forsendum.

Innviðir í Grafarvogi

Ef áformað er að byggja hátt í 100 íbúðir á þessum reit, er ljóst að skoða þarf hvort félagslegir innviðir þoli slíka þéttingu byggðar og fólksfjölgun. Miðað við fjölda nemenda í Rimaskóla og fjölda barna í leikskólum hverfisins, fæst ekki séð að hægt sé að gera ráð fyrir slíkum íbúafjölda sem þessi áform fela í sér. Reykjavíkurborg er með nákvæmstu upplýsingarnar um biðlistana í leikskóla í Rimahverfi.

Umferðarþungi, mengun og öryggi

Ekki er ljóst af skipulagslýsingunni, hvar umferðin verður að þessari nýju íbúðarbyggð en ljóst er að möguleikarnir eru ekki margir. Nú þegar er mikill umferðarþungi á Strandvegi m.a. vegna nýrrar byggðar í Gufunesi og fyrirtækja í Gylfaflöt og mikil umferðarteppa myndast á gatnamótum við Gullnesti á háannatímum. Þá fæst ekki séð að gatan í Sóleyjaríma geti höndlað slíka fólksfjölgun, með tilheyrandi bílafjölgun og er þá m.a. horft til öryggis barna, en mikill fjöldi barna fer um götuna dag hvern, í átt til og frá Rimaskóla. Það er því mjög mikilvægt að borgin hugi að öryggi íbúa sem og loftgæðum sem eru ekki síður mikilvæg.

Ásýnd hverfisins, umhverfisáhrif og þarfagreining

Það samrýmist engan veginn ásýnd hverfisins að byggja nokkra hæða fjölbýlishús á lóðarreitnum þar sem nærliggjandi hverfi eru sérbýli eða raðhús á tveimur hæðum. Það er mjög mikilvægt að taka tillit til nálægðrar byggðar og að mati íbúa myndu há fjölbýlishús vera algjörlega úr takti við hverfið og fela í sér ranga ákvörðunartöku af

hálfu borgarinnar. Slíkar byggingar gætu haft mikil áhrif á nýtingu sólar í nærliggjandi hverfum. Við alla ákvörðunartöku um byggingu á þessum reit, þarf því að gæta fyllstu varúðar og skilnings gagnvart íbúum hverfisins, þar sem slík íbúðarbyggð getur haft mikil áhrif á daglegt líf hverfisbúa. Íbúar telja jafnframt mikilvægt að framkvæmd sé þarfagreining fyrir að reiturinn verði nýttur fyrir slíkan fjölda minni íbúða, þegar mikil umræða hefur verið í Rimahverfinu um vöntun á sérbylum og raðhúsum í ýmsum stærðum. Fjölskyldur sem þurfa að stækka við sig hafa átt erfitt uppdráttar með að finna stærri eignir í hverfinu.

Forsendubrestur

Það má ekki gleyma því að íbúar taka ákvörðun um að kaupa eignir í úthverfum borgarinnar út frá ákveðnum forsendum, m.a. út frá aðgengi að grænum svæðum og náttúru, loftgæðum, umferð og öryggi. Ákveðinn forsendubrestur verður hjá þeim sem hafa keypt sér eignir í Rimahverfi ef þétting byggðar verður of mikil. Reykjavíkurborg verður að meta það vandlega, út frá margs konar þáttum, hvar best er að þetta byggðir og í því sambandi er einkar mikilvægt að haft sé samráð við íbúa og raunverulega hlustað á hvað þeir hafa að segja.

7

Vegna ákvörðun borgarinnar um þéttingu byggðar á reitnum hér hjá okkur í Sóleyjaríma, Grafarvogi finnst mér ég knúin til þess að benda á lýðheilsumál sem borgin státir sig af að fylgja og hafa þarf að leiðarljósi. Mér finnst einnig þurfa að benda á nálægð svæðisins við skóla ungra barna þar sem taka þarf mið af t.d. umferðaröryggi og fleira, þá skoðar þessir þráður fyrst og fremst mikilvægi grænna svæða fyrir íbúa á öllum aldri.

Mikilvægi grænna svæða við íbúðabyggð og skóla

Græn svæði í nágrenni íbúabyggðar gegna mikilvægu hlutverki í samfélaginu. Þau bjóða upp á staði til afþreyingar, íþróttaiðkunar og samkomu, sem eykur félagslega samheldni og vellíðan íbúa. Rannsóknir sýna að nálægð við græn svæði getur dregið úr streitu, bætt andlega heilsu og aukið líkamlega virkni.

Græn svæði stuðla einnig að betra loftgæði með því að draga úr loftmengun og bæta súrefnisflæði. Þau hafa jákvæð áhrif á líffræðilega fjölbreytni og veita skjólsstað fyrir ýmsar tegundir dýra og plantna, sem skapar náttúrulegt jafnvægi í borgarumhverfinu.

Auk þess spila græn svæði mikilvægt hlutverk í að viðhalda náttúrulegum vatnshringsferlum. Þau draga úr flóðahættu með því að taka upp regnvatn og bæta vatnsrennsli í jörðina. Þetta minnkar álag á fráveitukerfi og dregur úr hættu á vatnstjóni í byggð.

Að lokum má minnast á að græn svæði bæta fagurfræði umhverfisins og gera íbúðarsvæði aðlaðandi til búsetu. Þetta getur haft jákvæð áhrif á fasteignaverð og stuðlað að efnahagslegri vexti. Með öðrum orðum, græn svæði eru lykilatriði í sjálfbærri þróun borgarsamfélaga og bæta lífsgæði íbúa á fjölbreyttan hátt.

Höfundur er lýðheilsufræðingur, doktor í íþróttá- og heilsufræði og lektor í Háskola Íslands

8

Varðandi fyrirhugaða uppbyggingu við Sóleyjarima í Grafarvogi er þarft að skoða eftirfarandi:

1) Byggingarmagn

Við Sóleyjarima eru í dag 44 raðhús sem eru á stærra byggingarlandi en fyrirhuguð uppbygging. Það að setja þarna niður allt að 96 íbúðir er í hærra lagi og ekki í takti við það sem hverfið þarfnast. Ljóst er líka að still og byggingarmagn mun hafa töluverð áhrif á útsýni og lífsgæði annarra sem nú búa við Sóleyjarima.

2) Umferðarpungi í hverfinu og nágrenni

Við sem búum í Grafarvogi eru að upplifa í dag miklar umferðartafir við Strandveg vegna fjölgun íbúa í Gufunesi. Þessi uppbygging innst í Grafarvogi mun bara auka á umferðarvandann sem nú þegar er til staðar.

Sé líka miðað við íbúðamagn er ljóst að bílastæðamál verða til mikilla vandræða á byggingarsvæðinu.

3) Eru græn svæði á útleið í Reykjavík?

Við Sóleyjarima er það svæði í Rimahverfinu sem hægt er að nota til leikja á sumrin og veturna. Það er hægt að bæta aðstöðu þarna og gera hverfið meira eftirsóknarvert með því að byggja þetta svæði upp með miðgarð í hverfinu.

Við sem búum í úthverfum erum þar vegna þess að við erum ekki ávallt umkringd stærra byggingum og lítilli sólarbirtu eins og er víða á þéttingarreitum borgarinnar. Sé m.v. byggingarmagn þá verða græn svæði vart til á lóðinni.

Svæðið er mikið notað af skólakrökkum í íþróttum og leikjum. Andsvör hafa verið á þá leið að það sé stutt í Gufunesið. Reynsla okkar sem hér búum er þó að við treystum ekki börnunum til að fara yfir Strandveg þar vegna aukins umferðarpunga og geðillra bílstjóra sem þurfa að bíða í lengri tíma á ljósum við Viðarrima og Strandveg.

4) Íbúðavandi í Rimahverfi, hver er hann ?

Flestir þeir sem hafa flutt úr hverfinu vegna húsnæðis hafa flutt vegna þess að það er ekki í boði að fá sérbyli í hverfinu. Vöntunin er ekki á minni íbúðum heldur eignum sem rúma fjölskyldu og +3 börn. Það er því mun nærri að þarna sé hugað að því að fjölga slíkum kostum frekar en þessi fókus á smærri íbúðir.

Hér á ég við að borgin standi við það að ný byggð taki mið af þeim byggingum sem eru þarna fyrir. Það eru einbýlis-og raðhús. Það eru ekki háar blokkir þarna neðst.

Í lokin þá bið ég borgina um að hafa samráð við íbúa í hverfinu um uppbyggingu á þessum reit. Hann má nýta betur en það þarf að vera gert í samræmi við þær þarfir og vilja íbúa í hverfinu. Við viljum opin svæði og byggð sem styður við lífsgæði okkar í hverfinu.

Umhverfisstofnun

Axel Benediktsson

UMSÖGN BIRT 7.06.2024

Takk fyrir erindið

Umhverfisstofnun bendir á að í 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd kemur fram að leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar við gerð deiliskipulags á náttúruverndarsvæðum og á svæðum sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laganna.

Umhverfisstofnun telur að svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til sé hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar. Stofnunin áformar því að veita ekki umsögn varðandi tillöguna. Ef sveitarfélagið hefur athugasemd við afgreiðslu stofnunarinnar er hægt að koma því á framfæri með því að senda erindi á ust@ust.is

Skipulagsstofnun

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

UMSÖGN BIRT **24.06.2024**

Skipulagsstofnun hefur borist erindi úr Skipulagsgátt, þann 30. maí 2024, þar sem ofangreind deiliskipulagslýsing er send til umsagnar sbr. 3. mgr. 40 gr. skipulagslaga. Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum og hefur engar ábendingar á þessu stigi.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. júní 2024
MÍ202405-0197/ 6.09 / 0645

Efni: Sóleyjarimi - ný íbúðarbyggð - Skipulagslýsing


Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 30. maí sl. þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um skipulagslýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Sóleyjarima. Meðfylgjandi erindinu var greinargerð *Sóleyjarimi – ný íbúðabyggð – skipulagslýsing*, unnin af Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar dagsett í maí 2024. Um er að ræða lóð L159535 sem er hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Smárarima/Sóleyjarima. Engin hús eða mannvirki eru á lóðinni og er fyrirhugað er að reisa nýja íbúðabyggð.

Fyrir liggur *Fornleifaskráning jarðarinnar Gufuness og hjáleigu hennar Knútskots*, unnin af Minjasafni Reykjavíkur árið 2004, skýrsla nr. 115. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar minjar skráðar á lóðinni. Á svæðinu eru gróíð tún en á loftmyndum frá árunum 2004-2008 má sjá að svæðið sé þó nokkuð raskað.

Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við ofangreinda skipulagslýsingu fyrir nýja íbúðarbyggð við Sóleyjarima.

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Frá: Oskar Haraldsson [REDACTED]
Sent: mánudagur, 1. júlí 2024 22:41
Til: Dagur B Eggertsson <dagur@reykjavik.is>
Efni: Fwd: Athugasemd við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2040

Sæll Dagur,

Ég leita til þín þar sem þú ert eini maðurinn sem ég þekki í borgarstjórn Reykjavíkur og vona að þú getir komið eftirfarandi erindi í réttan farveg.

Ég bý við Smárarima og frétti árið 2020 að breyta ætti aðalskipulagi fyrir uppbyggingarreit 91 Sóleyjarima sem er nærri heimili mínu. Ég skrifaði í nóvember 2020 meðfylgjandi bréfi til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna uppbyggingarreits 91 Sóleyjarimi þegar vinnan við aðalskipulagið fór fram. Þrátt fyrir athugasemdir sem ég gerði árið 2020 virðist ekki hafa verið tekið tillit til þeirra og lítið gefið fyrir þau rök sem farið er yfir í bréfinu. Sömu áform virðast vera uppi varðandi uppbyggingu reitsins samkvæmt nýlega kynntu deiliskipulagi, allt að 5 hæða blokkir í bakgarðinum hjá mér.

Þar sem fyrri athugasemdir mínar við aðalskipulag báru lítinn árangur sá ég ekki tilgang í að gera athugasemdir við tillögu að nýlega kynntu deiliskipulagi fyrir sama uppbyggingarreit. Það virðist vera að Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar hafi tekið ákvörðun í málinu og líta framhjá þeim athugasemdum sem gerðar hafa verið á fyrri stigum málsins. Því var m.a. lofað árið 2022 að 50 íbúðir fyrir námsmenn yrðu byggðar á þessum reit, áður en reiturinn fór í deiliskipulag. Ég fékk aldrei svar við efni bréfsins, einungis var sett lítil umsögn vegna bréfsins í viðauka við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Ég sé að nágrannar mínir hafa hafið undirskriftasöfnun til að mótmæla þessum áformum á island.is, þegar þetta er ritað hafa rúmlega 700 manns skrifað undir.

Með von um góð viðbrögð.

Bestu kveðjur,

Haraldur Óskar Haraldsson

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Efni: Reykjavík 2040, nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Undirrituð gera athugasemdir við fyrirhugaða uppbyggingu á uppbyggingarreit sem nefndur er í skjalinu Landnotkun og helstu uppbyggingarsvæði, 91. Sóleyjarimi (sic!)¹. Samkvæmt viðauka við Aðalskipulag 2010 – 2030 er gert ráð fyrir að á uppbyggingarreitnum rísi hús sem eru allt að 5 hæðir. Ef tekið er mið af umfangi uppbyggingar og yfirbragði byggðar í næsta nágrenni við uppbyggingarreitinn er ljóst að í næsta nágrenni eru einbýlishús sem standa við Smáraríma og raðhús sem standa við Sóleyjaríma. Það myndi því breyta yfirbragði byggðarinnar verulega ef fjölbýlishús allt að 5 hæðir myndu rísa á uppbyggingarreit 91. Sóleyjarími. Að auki myndi háreist byggð hafa áhrif á útsýni úr eign minni við Smáraríma 81.

Á blaðsíðu 56 í kynningunni Reykjavík 2040, nýr viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 segir, „Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.“

Og í framhaldinu segir

„Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.“

Því væri eðlilegt að taka mið af aðliggjandi byggð við uppbyggingu á uppbyggingarreit 91. Sóleyjarími, þar verði reist lágreist hús á einni hæð í samræmi við yfirbragð aðliggjandi byggðar við Smáraríma. Fyrirhuguð bygging allt að 5 hæða húsa getur ekki samræmst yfirbragði aðliggjandi byggðar.

Það væri þó best ef þessi græni reitur fengi að halda sér óbreyttur í núverandi mynd.

Virðingarfyllst,

Haraldur Óskar Haraldsson / Guðrún Pétursdóttir

██████████
██████████

¹ Gatan heitir Sóleyjarími en ekki Sóleyjarrími eins og það er stafsett í skjalinu Landnotkun og helstu byggingarsvæði og kynningunni Reykjavík 2040

