Umsókn til skipulagsfulltrúa 16.6.2021 16:55

Almennar upplýsingar:

Nafn	Studio Nexus Slf.
Erindi nr.	P-2021-06-16-0046
Kennitala	6810110640
Heimilisfang	Hafnarstræti 20
Póstnúmer	101
Símanúmer	[redacted]
Netfang	ivar@studionexus.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	Þórir Kjartansson
Netfang tengiliðs	[redacted]

Greiðanda kenittala	4208051360
Greiðanda nafn	Sóltún 4 ehf.
Greiðanda netfang	[redacted]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	SÓLTÚN 2-4

Umsækjandi er	Annar / aðrir

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Breyting þessi nær til lóðarinnar Sóltúns 2-4: SÓLTÚN 2: Lenging tveggja álma á fjórum hæðum, með leyfilegum heildarfjölda hjúkrunarrýma allt að 152. SÓLTÚN 4: Leyfilegur heildarfjöldi íbúða verði allt að 78 á fimm hæðum hússins, með inndregnum endum þess og blandaðri stærð íbúða. TENGI- / ÞJÓNUSTUBYGGING: Fjöldi hæða fækki um eina hæð og verði því einnrar hæðar og umfang hennar ofanjarðar minnki einnig.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ¿ þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals
03-035-SOLTUN-2-4-Tillaga---Breyting-Deiliskipulags-10.06.2021.pdf

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals 20210616-Umbod-I-var.pdf

-
-

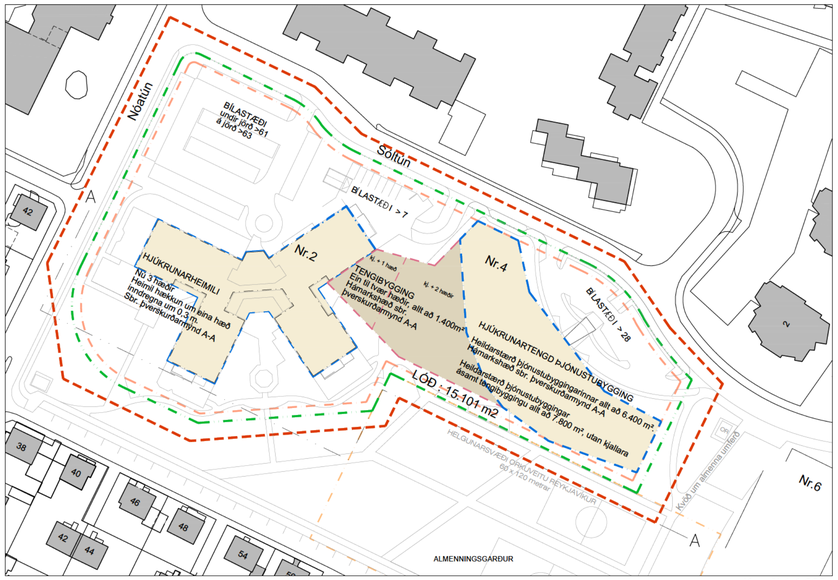
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1

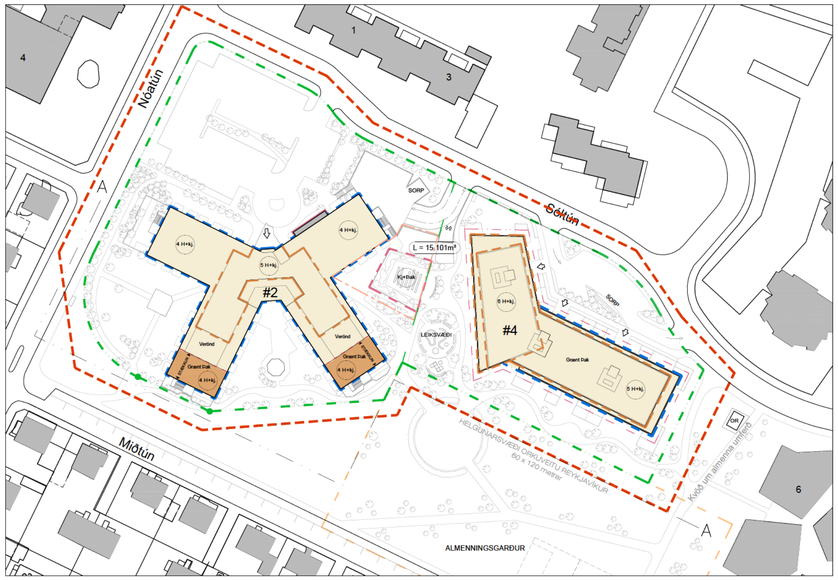
1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 30230
Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

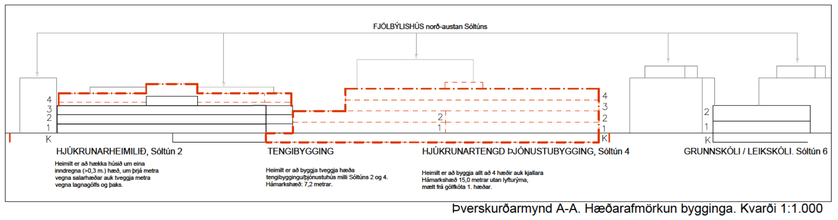
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ



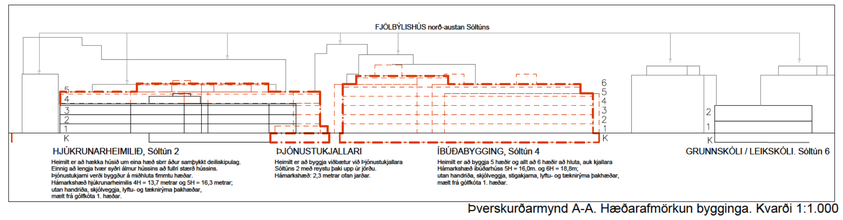
Gildandi deiliskipulag "Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012 — Kvarði 1:1.000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022 — Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000

SKILMÁLATAFLA:

LÓÐ:	15.101 m²	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Bíla- & Hjólag.	Samtals ofanjarðar B - Rými	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals með kjallara A + B - Rými	Fjöldi H.rými/íb.	N.hlf. ofanjarðar A - Rými	N.hlf. ofanjarðar A + B - Rými	N.hlf. ALLS:	Fjöldi Bílastæða
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG	2012											
SÓLTÚN 2		4	8.400 m²	625 m²		9.025 m²		120				
TB/ÞB		2	1.400 m²	1.075 m²		2.475 m²						
SÓLTÚN 4		4	6.400 m²	1.400 m²		7.800 m²		103				
			16.200 m²	3.100 m²		19.300 m²		223	1,073		1,278	161

SKILMÁLATAFLA:

LÓÐ:	15.101 m²	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Bíla- & Hjólag.	Samtals ofanjarðar B - Rými	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals með kjallara A + B - Rými	Fjöldi H.rými/íb.	N.hlf. ofanjarðar A - Rými	N.hlf. ofanjarðar A + B - Rými	N.hlf. ALLS:	Fjöldi Bílastæða
TILLAGA AÐ BREYTINGU	2022											
SÓLTÚN 2		4 - 5	10.210 m²		1.150 m²	10.210 m²	11.360 m²	156				112
SÓLTÚN 4		4 - 6	9.600 m²		1.020 m²	870 m² 10.470 m²	11.490 m²	79				54
			19.810 m²		2.170 m²	20.680 m²	22.850 m²	235	1,312	1,369	1,513	166

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR:

01 GILDANDI SKIPULAG:

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins er deiliskipulag „Ármannsreits við Sóltún" sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, þann 9. júlí 2008 var samþykkt breyting í skipulagsráði, síðar kærð til úrskurðarnefndar og því gerð breyting aftur árið 2012, sem er gildandi deiliskipulag samþykkt 16.02.2012 og er það grunnur að breytingu þessari.

02 BREYTINGIN / TILLAGAN:

Tillaga þessi að breytingu á deiliskipulagi er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og áður samþykktu deiliskipulagi.

02.01 Forsendur:
Forsendur þessarar breytingar koma m.a. til vegna óska stjórnvalda um fleiri og rúmbetri hjúkrunarrými á hjúkrunarheimilum landsins, sem og möguleikum til betri þjónustu við aldraða í millistiga íbúðakosti.
Einnig á þar við krafa um uppbyggingu og þéttingu byggðar í miðkjarna Reykjavíkur og fram kominnar þarfar á íbúðarrýmum af mismunandi stærðum.

02.02 Markmið:
Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta lóðina enn betur en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, til stækkunar hjúkrunarheimilis ásamt því að gera í Sóltúni 4 nýjar íbúðir á miðlægum stað í borginni. Þróun nýtingar í skipulagi hefur aukist frá því sem áður var og er með tilliti þessum gerð í samhengi þess sem þéttingarhérslur byggðar hafa orðið á svæðum sem skilgreind eru miðkjarni Reykjavíkur og þessi reitur tilheyrir.

02.03 Breytingaáyæing:
Breyting þessi nær til lóðarinnar Sóltúns 2-4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lendar til að bæta við hjúkrunarýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta.

02.04 Breyting á heltsu stærðum:

- byggingarmagn A-rýma ofanjarðar eykst um 3.600m², eða 22% umfram gildandi deiliskipulag
- byggingamagn A+B rýma ofanjarðar eykst um 4.480m² og verður 20.680m² eða 27% umfram gildandi deiliskipulag.
- byggingamagn alls eykst um 3.550m², eða 18% umfram gildandi deiliskipulag.
- nýtingarhlutfall A+B rýma ofanjarðar eykst því úr 1,073 í 1,382 og nýtingarhlutfall heildar byggingamagns alls úr 1,278 í 1,503, utan bíla- og hjólageymsla.
- gildandi bílastæðaskilmálar fyrir hjúkrunarheimilið að Sóltúni 2 - 4 heimila alls 161 bílastæði, ætluð 223 rýmum íbúa og þjónustu við þá.
  98 á lóð og 63 í kjallara. Sameiginleg hjúkrunar-/íbúðarrými verða nú heimiluð alls 235 og bílastæði þeirra alls 170. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri og allt að 80 í kj.

Í skilmálatöflu stendur TB fyrir tengibyggingu og ÞH fyrir þjónustuhús.

02.05 Breyting á starfseminni:
Áður samþykkt skipulag var fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2 og hjúkrunartengdar íbúðir eða hjúkrunarheimili við Sóltún 4, auk þjónustubyggingu á milli bygginganna.
Reitnum verður nú skipt upp til tveggja nota, annarsvegar hjúkrunarheimili og þjónustuhús á lóðarhluta Sóltúns 2 og hins vegar hefðbundnu fjölbýlishúsi á lóðarhluta Sóltúns 4. Skipting lóðar í tvo matshluta komi fram í eignaskiptayfirlýsingu.

02.06 Breyting á fjölda rýma hjúkrunarheimilis og íbúða:
Áður heimiluðu fjöldi hjúkrunarrýma á lóðinni allri er breytt úr 223 í 156, en þar á móti er bætt við heimild fyrir allt að 79 íbúðum.

02.07 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar:
Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hafa Félagsbústaðir hf. kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni á umsömdu verði. Einnig skulu 20% íbúða í húsum á lóðinni vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða búseturéttaríbúðir. Húsnæði undir hjúkrunarheimili er þó undanþegið framangreindu á meðan sú nýting varir.

03 ALMENNIR SKILMÁLAR:

03.01 Hönnun mannvirkja:
Hönnunarðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda, samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja um, ef við á.

Með aðaluppdráttum skal fylgja sérstakur lóðauppdráttur landslagsarkitekta í 1:200. Þar skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

03.02 Mæli- & Hæðarblöð:
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

03.03 Byggingarreitir og byggingarlínur:
Byggingarreitir eru sýndir á mælibláðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu allar byggingar standa innan þeirra. Heimilt er að veggsvalir nái út fyrir byggingarreiti allt að tveim metrum, þó innan þeirra marka sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

03.04 Helstu stærðir:
Innan byggingarreits er heimilt að byggja fjögurra hæða hjúkrunarheimili Sóltúns 2 ofanjarðar er allt að 10.030m²

- Heimilt byggingarmagn A og B rýma hjúkrunarheimilis Sóltúns 2 ofanjarðar er allt að 10.030m²
- Heimilt byggingarmagn A-rýma íbúðabyggingar Sóltúns 4 ofanjarðar er allt að 9.590m², en 10.470m² með B-rýmum veggskýla.
- Samanlagt byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar er því 20.500m².
- Veggsvalir eru heimilar opnar eða með glerlokun, skilgreindar sem B-rými.
- Hámark A+B rýma á reitnum verði með kjallara 22.690m².
- Veggsvalir mega standa allt að 2 metrum út fyrir byggingarreit.
- Ofan samþykktra hæða deiliskipulags, er heimild fyrir tæknirými svo sem; lyftustokk og loftræstistokkum, sem og stigagangi/útgangsrými að fyrirhuguðu nýtanlegu þaki íbúðarhússins, aðeiðuðu til útvistar, sem og löglegum handriðum þeirra. Þessi rými eiga að vera að lágmarksstærð og hæð og teljast til byggingarmagns.

03.05 Íbúðir, gerðir og stærðir:
Í húshluta nr. 4 verði hlutfall íbúðastærða breytileg, en um verði að ræða litlar, meðalstórar og stærri íbúðir. Allar íbúðir verði útbúnar svölum, þ.e. opnum eða veggsvalir í báðum tilvikum, með heimild til að gera þær að gleraðkálum, að hluta eða alveg. Geymslur íbúðanna verði í kjallara. Meðaltalsstærð íbúða skal vera að lágmarki 90m² að birtu flatarmáli (A-rými íbúðar + geymslu). Um Blöndun íbúðagerða vísast í kafla 04.02.

03.06 Umferðarmál - aðkoma og bílastæði:
Bílastæða skilmálum, vegna Sóltún 4, er breytt til samræmis við nýjar reglur og útreikninga á fjölda bíla- & hjólastæða í Reykjavík, samþykktum í borgarráði 10.01.2019. Unnið var samgöngu mat af VSÓ ráðgjöf dags febrúar 2022. Bílastæðaskilmálar vegna Sóltúns 2/hjúkrunarheimilisins haldast óbreyttir.

Gögn eru byggð á LUKR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_____ þann _____ 20__ og
í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____

UPPDRÁTTUR 1 af 2

NEXUS STUDIO
Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

001

DAGS:	10.06.2021
KVARÐI:	1/1.000
BREYTT:	22.02.2022

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

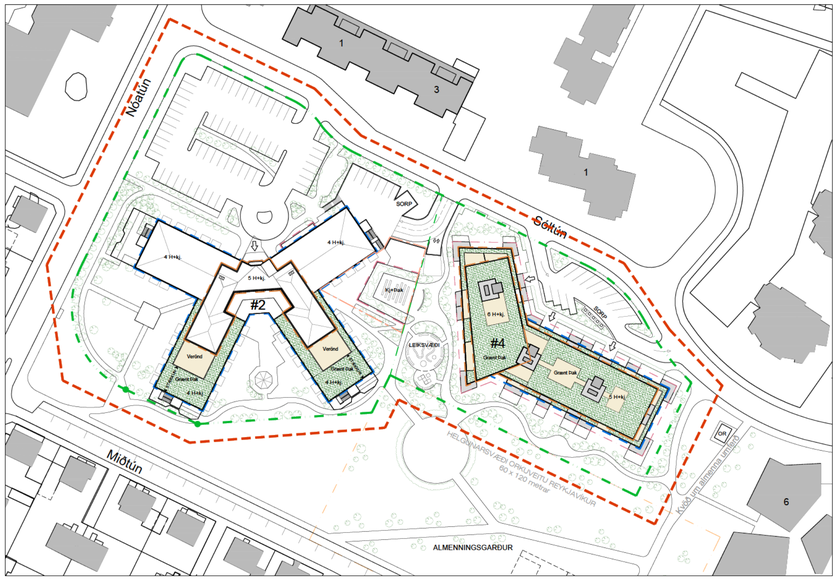
SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1

1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030

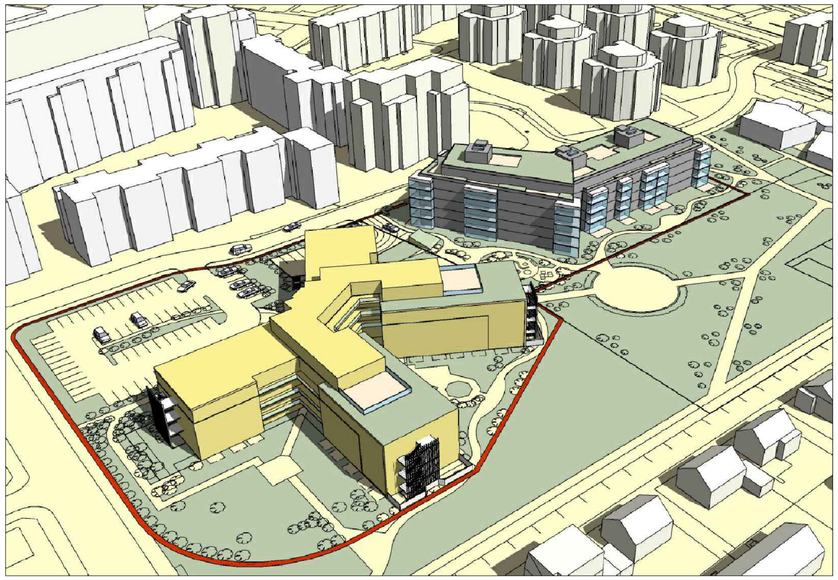
Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ



SKÝRINGARMYND: SBR. TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022 Sóltún 2-4 Þakmynd. Kvarði 1:1.000



YFIRLITSMYND: SBR. TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022 Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4.

KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sérnotarreita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR: frh.

03.06.01 Umferðarmál:
Bíla- og hjólastæði eru ákvörðuð miðað við áðurnefndar reglur og samgöngumat vegna Sóltúns 4 og haldast óbreyttir vegna Sóltúns 2. Sóltún 2-4 er skilgreint á svæði 1: Miðkjarna Reykjavíkur. Tafla 1 í reglum um „Bíla- og hjólastæði í Reykjavík", tilgreinir bílastæða útreikninga fyrir íbúðarhúsið.

03.06.02 Aðkoma:
Ein innkeyrsla er að bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 2, framan við inngang hússins. Ein innkeyrsla og önnur útkeyrsla er að og frá bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 4. Sameiginlegur rampur liggur á milli húsanna, með aðkomu að bílakjöllurum, en einnig að aðkomu aðfanga hjúkrunarheimilisins. Aðkomurampur að kjallara er færður til vesturs frá núverandi staðsetningu.

03.06.03 Bílastæði alls á lóðinni:
Áætluð bílastæðaþörf á lóðinni nú, fyrir 156 hjúkrunarrými og 79 íbúðir, alls 253 rými/íbúðir, eru alls: 166 bílastæði. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri, sýnt fyrirkomulag er ekki bindandi, og allt að 76 bílastæði neðanjarðar í tveimur bílakjöllurum.

03.06.04 Sóltún 2 - Hjúkrunarheimili:
Núgildandi skilmálar vegna bílastæða vegna Sóltún 2 eru óbreyttir eða 0.72 bst/þr rými. Rýmin eru 156 og er bílastæða heimildin því 112 bílastæði. Gert er ráð fyrir 75 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara.

03.06.05 Sóltún 4 - Fjölbýlishús:
Samkvæmt viðmiðum Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er reiknað með 0,25-0,75 bílastæðum þr. íbúð allt eftir íbúðagerðum. auk 0,1 gestabílastæði þr/íbúð. Skv. gr.04.02. um fjölda íbúða og íbúðagerðir. Unnið var samgöngumat þar sem metin var gunnþörf fyrir bílastæði og tækifæri til tækkunar þeirra. Þeir matsþættir sem skoðaðir voru eru nálægð við hágæða almenningssamgöngur, samnýting bílastæða, notkun deilibíla og samgöngusamningar. Niðurstaða þess var eftirfarandi:
Grunnþörf uppbyggingar Sóltúns 4 er 59 bílastæði. Nálægð við almenningssamgöngur er metin til 10% tækkunar/5 bílastæði þörf m.t.t. mat. 54 bílastæði
Heimil bílastæði sem tilheyra Sóltúni 4, eru því 54 með gestabílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, ekki er heimilt að sérmerkja bílastæði. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara.

03.06.06 Hjólastæði:
Skv. ofangreindum reglum skal reikna með 2 hjólastæði á íbúð í fjölbýlishúsi eða 158 m.v. 79 íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými, en 10% nálægt inngöngum hússins við Sóltún 4. Í kjallara, tengdum bílakjallara Sóltúns #4 verði komið fyrir læstum rýmum fyrir hjólastæði.

03.06.07 Hleðsla:
Gera skal ráð fyrir hleðslu rafmagnsbíla í báðum kjöllurum. Skal koma fram á byggingarleyfisuppdráttum með hvaða fyrirkomulagi hleðslu rafmagnsbíla verður og skal það gert skv. byggingarreglugerð. Bílastæði fyrir rafmagnsbíla skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

03.07 Hljóðvist:
Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðal ÍST 45:2016 Hljóðvist - flokkun íbúða- og atvinnuhúsnæðis.

03.08 Brunavarnir:
Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi reglugerðar (112/2012).

03.09 Nýtingarhlutfall:
Lóðin er sameiginleg; 15.101m² og er skipt upp í tvo matshluta í eignaskiptayfirlýsingu, skv. deiliskipulagsuppdrætti . Nýtingarhlutfall er skilgreint sameiginlega í töflu 3.

04 DEILISKIPULAG - Breyttir Skilmálar:

04.01 Húshluti - SÓLTÚN 2:

- Byggingarmagn Sóltúns 2 getur alls orðið 11.360m² og eykst um 2.335m² vegna: lengingar tveggja deilda um fjögur rými á hverri hæð tveggja álma, alls 1.280m², stækkun þakhæðar um 510m², vegna nýrra þjónusturýma og stækkun kjallara um 545m² fyrir stoðrými hjúkrunarheimilisins, eldhús o.s.frv.
- Tvær syðri álmur hússeins/hjúkrunarheimilisins, sem snúa að garðsvæði við Miðtún eru lengdar.
- Heimiluð er hækkun hússins í 5 hæðir að hluta fyrir tæknirými og þjónustuhús, megin hluti þess er 4 hæða.
- Heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi um 110m² tæknirými á 5. hæð hússins. Bætt er við hana heimild fyrir allt að 510m² þjónustuhúsnæðis 5. hæðar og getur hún því orðið alls: 620m².
- Heimilar eru þakverandir sunnan við þjónustuhús suðurálmanna tveggja.
- Leyfilegur heildarfjöldi hjúkrunarrýma verður 156 í stað 120.
- Skyggni aðkomu og flóttastigar eru heimiladir utan byggingareita.
- Gönguleiðir garðsvæðis breytast við þær álmur sem stækkaðar verða.
- Skilmálar eru að öðru leiti óbreyttir.

04.02 Húshluti - SÓLTÚN 4:

- Byggingarmagn Sóltúns 4 getur alls orðið 9.590 m² og er það sameiginleigt byggingarmagn A-rýma og tengibyggingar ofanjarðar. Byggingarmagn eykst samtals um 1.790m², var 7.800 m².
- Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar getur orðið 10.470m², alls m. kjallara 11.490m².
- Heimiluð er hækkun hússins í 6 hæðir að hluta, megin hluti þess er 5 hæða hár og austur endi þess 4 hæðir. Skal draga inn A-rými efstu hæðar hússins, því sem nemur um 3,2 metra á endum og 1,6 metra á langhliðum.
- Leyfilegur heildarfjöldi íbúða er allt að 79 á sex hæðum hússins, með inndregnum endum, ætlað nýtanlegum inndregnum veröndum.
- Heimilt er að nýta þakrými að hluta til útivistar á "grænu" þaki.
- Skyggni aðkomu og skjólveggir veranda eru heimiladir utan byggingareits.

Eftirfarandi blöndun íbúðargerða gildir um Íbúðarhús að Sóltúni #4:

1-2 herbergja íbúðir minni:	20 - 30%
2 herbergja íbúðir stærri:	20 - 30%
3 herbergja íbúðir minni:	15 - 25%
3 herbergja íbúðir stærri:	10 - 15%
4-5 herbergja íbúðir:	10 - 20%

Einnig eru eftirfarandi skilmálar ætlaðir til að tryggja blöndun íbúða:

Hlutfall 2 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 50%
Hlutfall 3 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 35%
Hlutfall 4-5 herbergja íbúða skal ekki vera minni en um 10%

Í byggingarlýsingu skal gera grein fyrir hlutföllum. Meðalstærð íbúðanna má ekki vera minni en 90m² miðað við birt flatarmál, gera skal grein fyrir þessu í byggingarlýsingu. Allar íbúðirnar verði útbúnar svölum. Heimilt verður að hafa svalir sem útdregnar veggsvalir, opnar og/eða með glerskálum.

04.03 BÍLAKJALLARAR:
Gert er ráð fyrir bílgeymslum undir bílastæðum á lóð húshluta nr. 2. Bílakjallari húshluta nr. 4 má ná að lóðamörkum að sunnanverðu. Aðkoma að bílageymslu húshluta nr. 4 verði sameiginlegur aðkomurampi húshlutna nr.2. Byggingarreitur kjallara er ekki skilgreindur sérstaklega þar sem hann er heimill innan lóðarmarka. Sjá útreikninga um fjölda stæða í gr. 05.03 & 05.04. Stærðir áætlaðar, en ekki bindandi, sjá gr. 03.06.03. Bílastæði almennt.

04.04 ÞJÓNUSTUKJALLARI:
Skilgreindur er byggingarreitur fyrir þjónustukjallara. Heimilt er að hluti þaks þjónustukjallara Sóltúns 2, rísi frá 0,0m í austur, allt að 2,3 metra yfir annars einhalla þaki hans, sem yrði jarðmótað og nýtt sem hluti af útivistarsvæði.

05 SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ:

05.01 Útlit og yfirbragð lóðar:
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar; Sóltúns 2 og 4, vinni sameiginlega að frágangi lóðar sem raskað er, og skulu lóðarhafar sammælast um frágang í og við lóðamörk þeirra, sem og að aðliggjandi lóðum. Gert er ráð fyrir að lóðirnar nýtist sameiginlega, að því leyti er snýr að lóð milli bygginganna og utan sérafnotaréttar jarðhæða, sem skilgreind skulu í eignaskiptayfirlýsingu. Skv. Deiliskipulagi skuli lóðarhluti Sóltúns 2 verða um 9.880m², eða 65% lóðar og Sóltúns 4 5.220m², eða 35% lóðar. Stefnt er að því að nýta sameiginleigt miðsvæði lóðar fyrir leik- og útivistarsvæði. Nýta skal aflaðvatn til snjóbræðslu á helstu gönguleiðum lóða. Lampar gönguleiða skulu hafa samræmt yfirbragð og skal við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn sérstökum uppdrætti landslagsarkitekts vegna meðhöndlun/útfærslu lóðar. Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara, sem eru undir gróðursvæði verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Garðsvæði ofan bílgeymslna skal að mestu lagt gróðurþekju með að lágmarki 0,3 m þykku jarðvegslagi.

05.02 Sorphirða:
Hjúkrunarheimilið við Sóltún 2 notast við sorpgáma og gengið er út frá því að svo verði áfram. Aðkoma til losunar er um ramp að kjallara byggingarinnar. Gengið er út frá því að í fjölbýlishúsinu verði notast við djúpgáma, sem staðsettir verði miðsvæðis framan við hús og aðgengilegt öllum stigagöngum. Staðsetning og frekari útfærslur skuli fylgja byggingarleyfisuppdráttum. Hafa skal samráð við deild umhverfisgæða varðandi útfærslu sorphirðu og djúpgáma.

06 UMHVERFISÁHRIF:

Við upphaflega tillögugerð og formun byggingu var horft til þess að byggingunum yrði fyrirkomið með þeim hætti að sem minnst umhverfisáhrif yrðu af þeim fyrir aðliæga byggð. Við tillögugerðina nú er unnið áfram að þessu markmiði og er fimmta og sjötta hæð húshlta nr. 4 inndregin. Byggingarnar skapi líkt og áður var ætlað, víst andrými við götuna og því nokkra fjarlægð frá húsum andspænis hennar. Aðkoma að nýbyggingunni er einnig innar á lóðinni og skapar þannig moguleika á formými/-sérnotagarði fyrir íbúðarhúsið.

06.01 Bílastæði á lóð:
Bílastæðum á yfirborði fækkar og aukin bílastæðaþörf er leyst neðanjarðar, við þetta verður til tækifæri til að fegra umhverfið að götu með gróðri.

06.02 Garð- / Leiksvæði:
Garðsvæði er stækkað á sunnanverðri lóðinni og leiksvæði komið fyrir á milli bygginga hennar. Aðkoma að leiksvæði er um lóðina miðja. Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs. Hluti af hinu grænna garðsvæði verður þakform þaks á þjónustukjallara.

06.03 Umferðaráhrif, samgöngur og aðkoma:
Við breytinguna má gera ráð fyrir aukinngu umferðar á svæðinu, m.t.t. aukins íbúðafjölda, en þar sem að hluta er um að ræða hjúkrunarrými, dreifist umferðin varðandi þann hluta meira yfir daginn. Með breytingu þessari aukast fermetrar húsnæðis, en fjöldi íbúðar-/hjúkrunarrýma einungis lítið. Um bílastæðakröfur vísast til gr. 04.04.
Akstursaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru frá Sóltúni að norðanverðu. Í dag er gið tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komustöðni vagna há. Strætóleiðir stoppa stutt frá Sóltúni við Borgartún norðan megin og við Laugaveg sunnan megin. Sóltún er í mikilli nálægð við samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, í nálægð við miðborgina, stór atvinnusvæði og getur uppbygging á reitnum dregið úr notkun einkabíla og stutt við notkun almenningssamgangna, sem og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða.

06.04 Uppbygging:
Með uppbyggingu á lóðunum klárast uppbygging áður tilgreinds „Ármannsreitar" og verða þá til nýjar íbúðir á þessum miðlæga stað í borginni, sem styður vel við stefnumörkun Reykjavíkurborgar, um góða nýtingu lands og innviða svo sem almenningssamgangna.

06.05 Skuggavarp:
Fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 er inndregin, ætluðu til að minnka áhrif af hækkun hússins. Skuggavarps breyting við húshluta nr. 2, varpar að mestu breyttum skugga innan lóðar. Með breyttri lögun hússins, sem ætlað er að falla betur að göturnynd Sóltúns, og staðsetningu á lóð, breytist skuggavarp Sóltúns 4 eiltið frá núgildandi deiliskipulagi.

Gögn eru byggð á LUKR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjörnartíðinda þann _____ 20__.

_____

UPPDRÁTTUR 2 af 2

NEXUS STUDIO

002

Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

DAGS:	10.06.2021
KVARÐI:	1/1.000
BREYTT:	22.02.2022

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1

1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030
Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

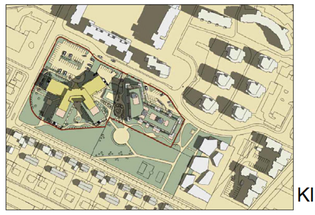
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ

KVAÐIR

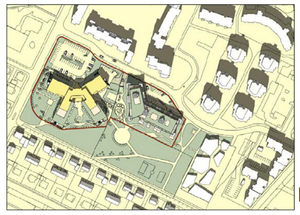
Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sérnotarreita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

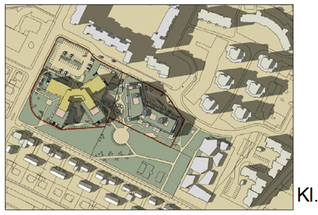
Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

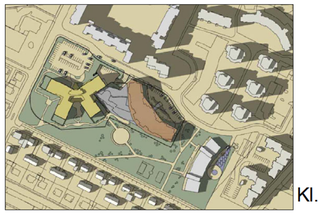
21. JÚNÍ

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

21. JÚNÍ

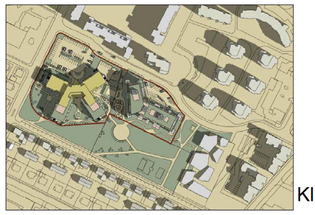
Kl. 09:00

Kl. 13:00

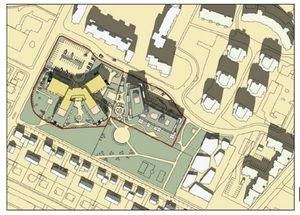


Kl. 17:00

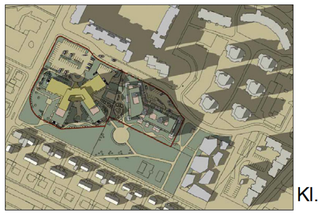
Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

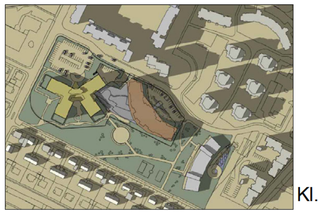
1. MAÍ

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

1. MAÍ

Kl. 09:00

Kl. 13:00

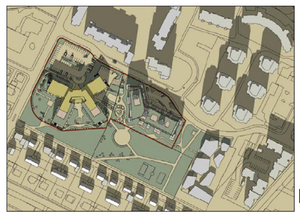


Kl. 17:00

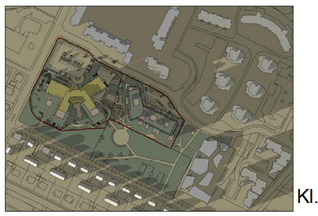
Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

21. MARS

Kl. 09:00



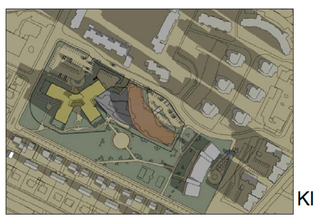
Kl. 13:00



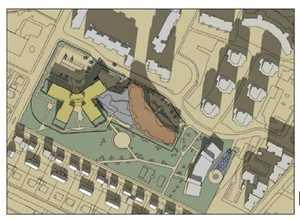
Kl. 17:00

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

21. MARS



Kl. 09:00



Kl. 13:00

Kl. 17:00

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

Gögn eru byggð á LUKR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_____ þann _____ 20__ og
í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____

UPPDRÁTTUR 2 af 2

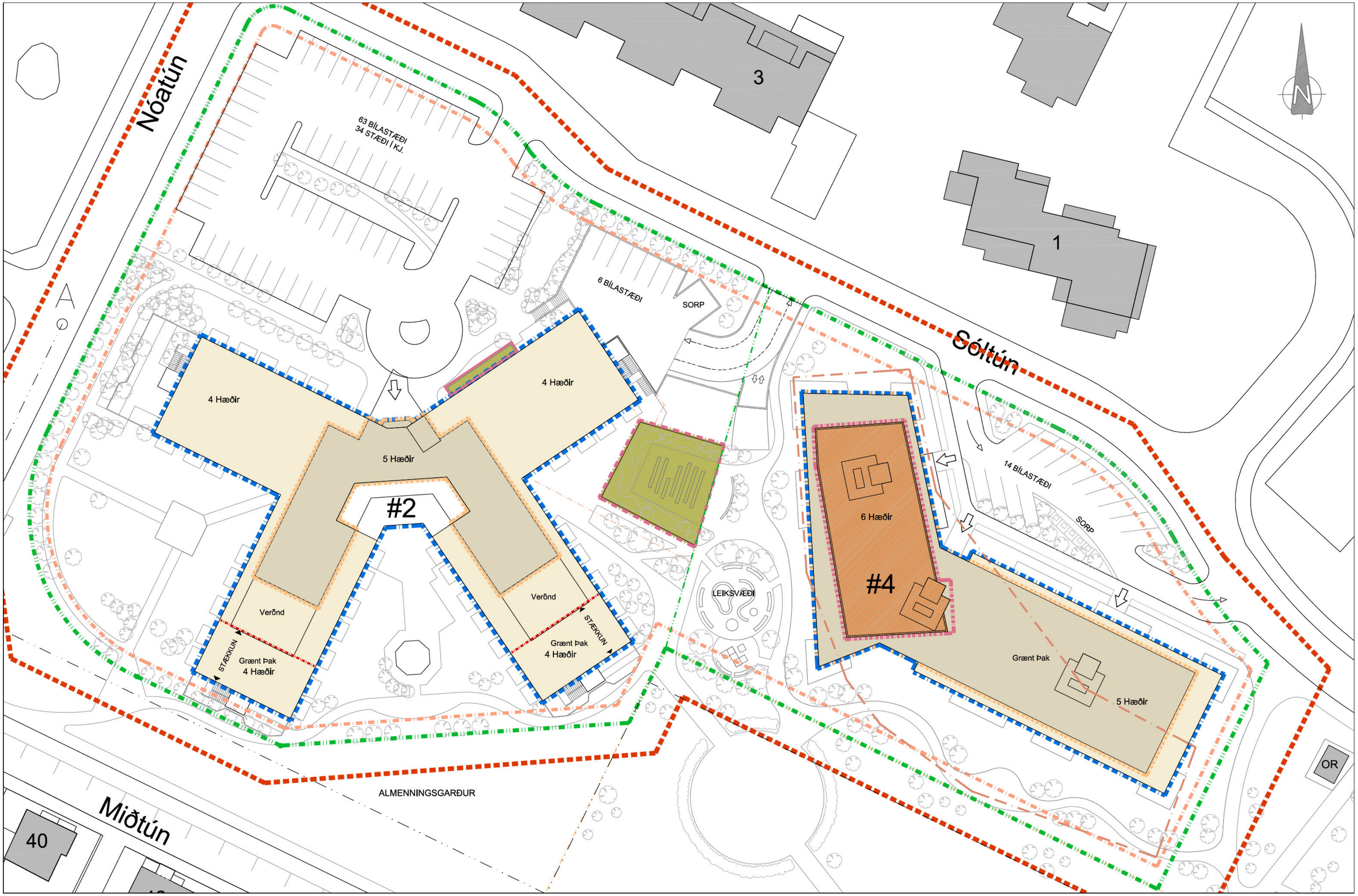
003

Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

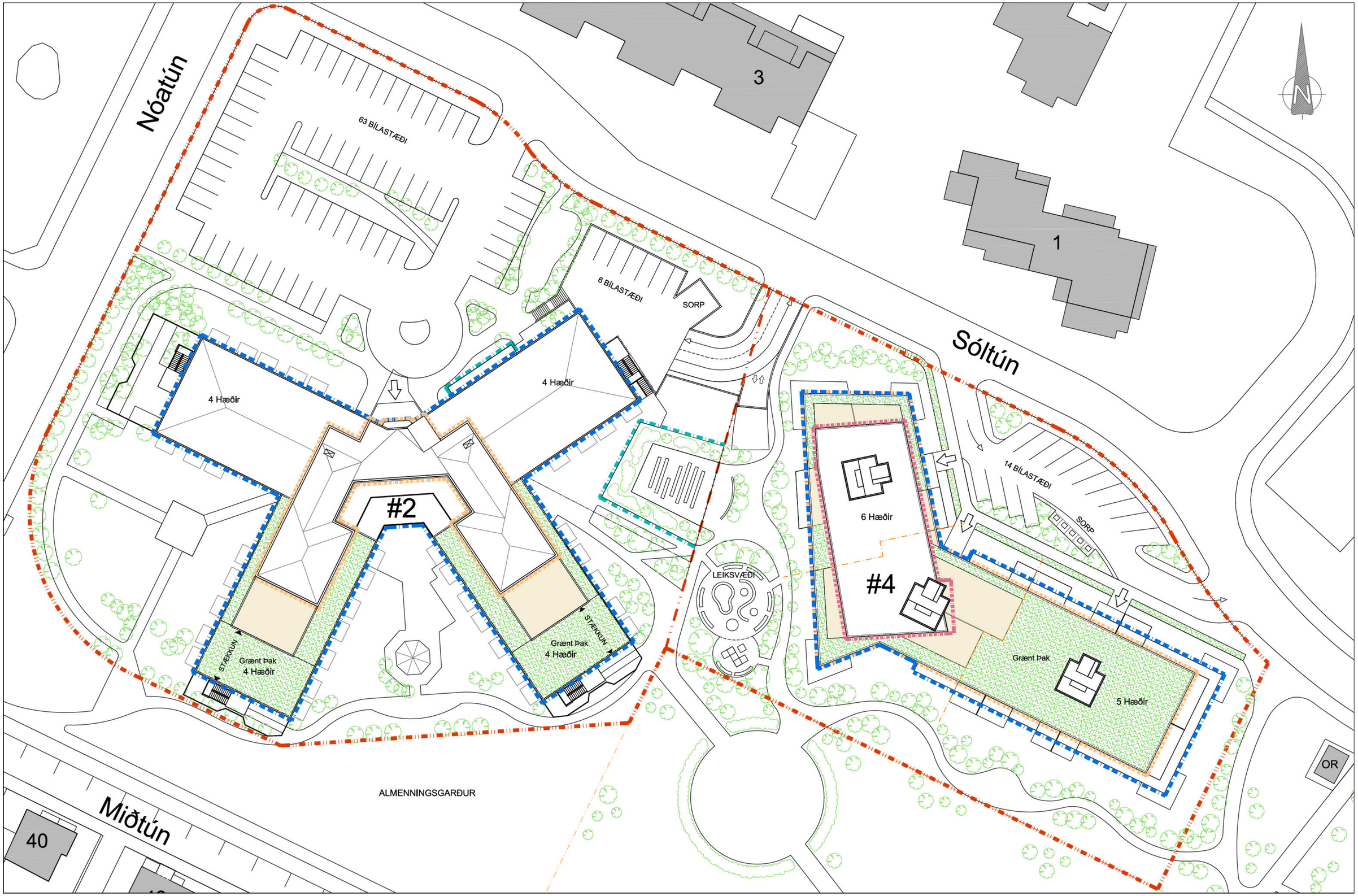
DAGS: 10.06.2021

BREYTT: 22.02.2022



TILLAGA-D

NEXUS STUDIO



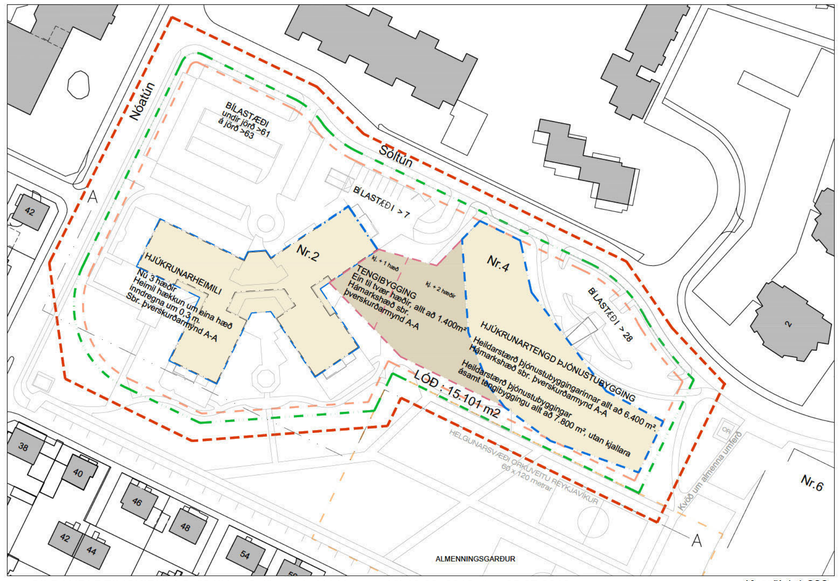
TILLAGA-D

NEXUS STUDIO

ÁRMANNSREITUR

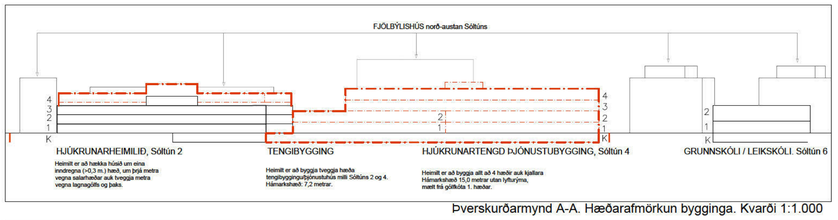
STGR.R. 1.233.1 - Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-4 við SÓLTÚN

1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030
Sýnd er staðsetning reitarins

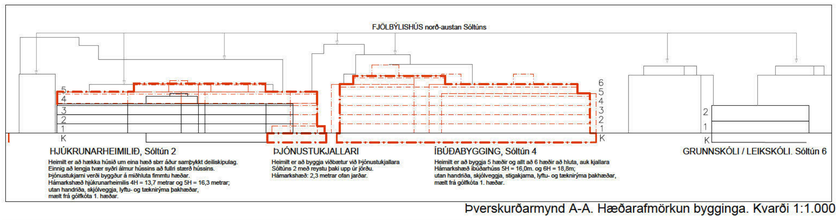


GILDANDI DEILISKIPULAG "Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012 — Kvarði 1:1.000

BREYTT DEILISKIPULAG 2022 — Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000



Þverskurðarmynd A-A. Hæðarafmörkun bygginga. Kvarði 1:1.000

SKILMÁLATAFLA:

LÓÐ: 15.101 m²	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Bíla- & Hjólag.	B - Rými	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals með kjallara A + B - Rými	Fjöldi Hj.rými/íb.	N.hlf. ofanjarðar A - Rými	N.hlf. ofanjarðar A + B - Rými	N.hlf. ALLS:	Fjöldi Bílastæða
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 2012											
SÓLTÚN 2	4	8.400 m²	625 m²		9.025 m²		120				
TB/ÞB	2	1.400 m²	1.075 m²		2.475 m²						
SÓLTÚN 4	4	6.400 m²	1.400 m²		7.800 m²		103				
		16.200 m²	3.100 m²		19.300 m²		223	1,073		1,278	161

SKILMÁLATAFLA:

LÓÐ: 15.101 m²	Fjöldi Hæða án kjallara	Hámarks Stærð ofanjarðar A rými	Hámarks Stærð neðanjarðar án Bíla- & Hjólag.	B - Rými	Samtals ofanjarðar A + B - Rými	Samtals A + B - Rými með kjallara án Bíla- & Hjólag.	Fjöldi Hj.rými/íb.	N.hlf. ofanjarðar A - Rými	N.hlf. ofanjarðar A + B - Rými	N.hlf. ALLS:	Fjöldi Bílastæða
TILLAGA AÐ BREYTINGU 2022											
SÓLTÚN 2	4 - 5	10.210 m²	1.150 m²		10.210 m²	11.360 m²	156				112
SÓLTÚN 4	4 - 6	9.590 m²	1.020 m²	880 m²	10.470 m²	11.490 m²	79				44
		19.800 m²	2.170 m²		20.680 m²	22.850 m²	235	1,311	1,369	1,513	156

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR:

01 GILDANDI SKIPULAG:

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins er deiliskipulag „Ármannsreits við Sóltún" sem samþykkt var í borgarráði 30. maí 2000. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, þann 9. júlí 2008 var samþykkt breyting í skipulagsráði, síðar kærð til úrskurðarnefndar og því gerð breyting aftur árið 2012, sem er gildandi deiliskipulag samþykkt 16.02.2012 og er það grunnur að breytingu þessari.

02 BREYTINGIN / TILLAGAN:

Tillaga þessi að breytingu á deiliskipulagi er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og áður samþykktu deiliskipulagi.

02.01 Forsendur:
Forsendur þessarar breytingar koma m.a. til vegna óska stjórnvalda um fleiri og rúmbetri hjúkrunarrými á hjúkrunarheimilum landsins, sem og möguleikum til bætri þjónustu við aldraða í millistiga íbúðakosti.
Einnig á þar við krafa um uppbyggingu og þéttingu byggðar í miðkjarna Reykjavíkur og fram komninar þarfar á íbúðarrýmum af mismunandi stærðum.

02.02 Markmið:
Markmiðið með deiliskipulaginu er að nýta lóðina enn betur en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, til stækkunar hjúkrunarheimilis ásamt því að gera í Sóltúni 4 nýjar íbúðir á miðlægum stað í borginni. Þróun nýtingar í skipulagi hefur aukist frá því sem áður var og er með tilliti þessum gerð í samhengi þess sem þéttingaráherslur byggðar hafa orðið á svæðum sem skilgreind eru miðkjarni Reykjavíkur og þessi reitur tilheyrir.

02.03 Breytingaýsing:
Breyting þessi nær til lóðarinnar Sóltúns 2-4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lendar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta.

02.04 Breyting á heitu stærðum:

- byggingarmagn A-rýma ofanjarðar eykst um 3.600m², eða 22% umfram gildandi deiliskipulag
- byggingamagn A+B rýma ofanjarðar eykst um 4.480m² og verður 20.680m² eða 27% umfram gildandi deiliskipulag.
- byggingamagn alls eykst um 3.550m², eða 18% umfram gildandi deiliskipulag.
- nýtingarhlutfall A+B rýma ofanjarðar eykst því úr 1,073 í 1,382 og nýtingarhlutfall heildar byggingamagns alls úr 1,278 í 1,503, utan bíla- og hjólageymsla.
- gildandi bílastæðaskilmálar fyrir hjúkrunarheimilið að Sóltúni 2 - 4 heimila alls 161 bílastæði, ætluð 223 rýmum íbúa og þjónustu við þá.
  98 á lóð og 63 í kjallara. Sameiginleg hjúkrunar-/íbúðarrými verða nú heimiluð alls 235 og bílastæði þeirra alls 170. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri og allt að 80 í kj.

Í skilmálatöflu stendur TB fyrir tengibyggingu og ÞH fyrir þjónustuhús.

02.05 Breyting á starfsemini:
Áður samþykkt skipulag var fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2 og hjúkrunartengdar íbúðir eða hjúkrunarheimili við Sóltún 4, auk þjónustubyggingu á milli bygginganna.
Reitnum verður nú skipt upp til tveggja nota, annarsvegar hjúkrunarheimili og þjónustuhús á lóðarhluta Sóltúns 2 og hins vegar hefðbundnu fjölbýlishúsi á lóðarhluta Sóltúns 4. Skipting lóðar í tvo matshluta komi fram í eignaskiptayfirlýsingu.

02.06 Breyting á fjölda rýma hjúkrunarheimilis og íbúða:
Áður heimiluðu fjöldi hjúkrunarrýma á lóðinni allri er breytt úr 223 í 156, en þar á móti er bætt við heimild fyrir allt að 79 íbúðum.

02.07 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar:
Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hafa Félagsbústaðir hf. kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni á umsömdu verði. Einnig skulu 20% íbúða í húsum á lóðinni vera leigubúðir, stúdentaíbúðir, leigulbúðir Félagsbústaða hf. og/eða búseturéttaríbúðir. Hlutaði undir hjúkrunarheimili er þó undanþegið framangreindu á meðan eú nýting varir.

03 ALMENNIR SKILMÁLAR:

03.01 Hönnun mannvirkja:
Húsagerðir skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda, samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja um, ef við á.

Varðandi Veitur: Einungis er gert ráð fyrir einni tengingu fráveitu fyrir hverja lóð, þó svo að fleiri byggingarreitir bætist við lóðina. Ekki er heimilt að dæla jarðvatni í fráveitukerfið til að drena í kring um húsin. Uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa. Skilmálar eru um staðsetningu inntaksstaða og heimlagna, nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum.

Með aðaluppdráttum skal fylgja sérstakur lóðauppdráttur landslagsarkitekts í 1:200. Þar skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

03.02 Mæli- & Hæðarblöð:
Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmsa atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

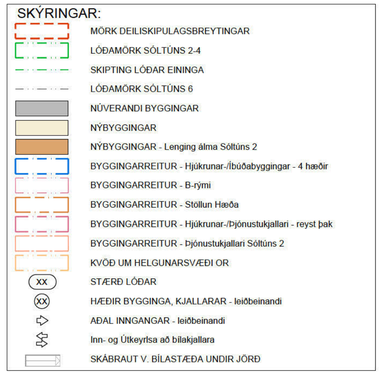
03.03 Byggingarreitir og byggingarlínur:
Byggingarreitir eru sýndir á mælilblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu allar byggingar standa innan þeirra. Heimilt er að veggsvalir nái út fyrir byggingarreiti allt að tveim metrum, þó innan þeirra marka sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

03.04 Heitsu stærðir:
Innan byggingarreits er heimilt að byggja fjögurra hæða hjúkrunarheimili við Sóltún 2, fimm hæða að hluta með þjónustuhúsi á efstu hæð húsains og fimm hæða íbúðarhús við Sóltún 4, sex hæða að hluta. Samtals er heimilt að gera 156 hjúkrunar-/þjónusturými fyrir aldraða á lóðinni í Sóltúni #2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni #4.

- Heimilt byggingarmagn A og B rýma hjúkrunarheimilis Sóltúns 2 ofanjarðar er allt að 10.210m²
- Heimilt byggingarmagn A-rýma íbúðabyggingar Sóltúns 4 ofanjarðar er allt að 9.590m², en 10.470m² með B-rýmum veggskýla.
- Samanlagt byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar er því 20.680m².
- Veggsvalir eru heimilar opnar eða með glerlokun, skilgreindar sem B-rými.
- Hámark A+B rýma á reitnum verði með kjallara 22.850m².
- Veggsvalir mega standa allt að 2 metrum út fyrir byggingarreit.
- Ofan samþykktra hæða deiliskipulags, er heimild fyrir tæknirýmni svo sem; lyftustokk og loftræstistokkum, sem og stigagangi/útgangsrými að fyrirhuguðu nýtanlegu þaki íbúðarhúsains, ætluðu til útivistar, sem og löglegum handriðum þeirra. Þessi rými eiga að vera að lágmarksstærð og hæð og teljast til byggingarmagns.

03.05 Íbúðir, gerðir og stærðir:
Í húshluta nr. 4 verði hluttall íbúðastærða breytileg, en um verði að ræða litlar, meðalstórar og stærri íbúðir. Allar íbúðir verði útbúnar svölum, þ.e. opnum eða veggsvalir í báðum tilvikum, með heimild til að gera þær að glerskálum, að hluta eða alveg. Geymslur íbúðanna verði í kjallara. Meðaltalsstærð íbúða skal vera að lágmarki 90m² að birtu flatarmáli (A-rými íbúðar + geymslu). Um Blöndun íbúðagerða vísast í kafla 04.02.

03.06 Umferðarmál - aðkoma og bílastæði:
Bílastæða skilmálum, vegna Sóltún 4, er breytt til samræmis við nýjar reglur og útreikninga á fjölda bíla- & hjólastæða í Reykjavík, samþykktum í borgarráði 10.01.2019. Unnið var samgöngu mat af VSÓ ráðgjöf dags febrúar 2022. Bílastæðaskilmálar vegna Sóltúns 2/hjúkrunarheimilisins haldast óbreyttir.



KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sérnotarreita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

SAMÞYKKTIR:

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

í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti

til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Lagfært: 10.10. 2022
-Almenningsgarður og Sóltún nr. 6, boltasvæði og lóð lagfærð
-Athugasemdir Veitna tilgreindar í skilmálum 03.01

UPPDRÁTTUR 1 af 2

NEXUS STUDIO

001

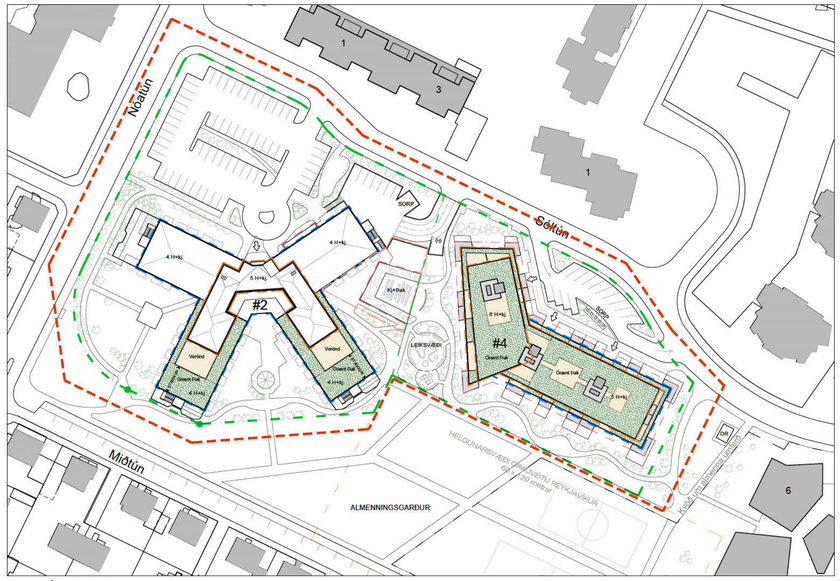
Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

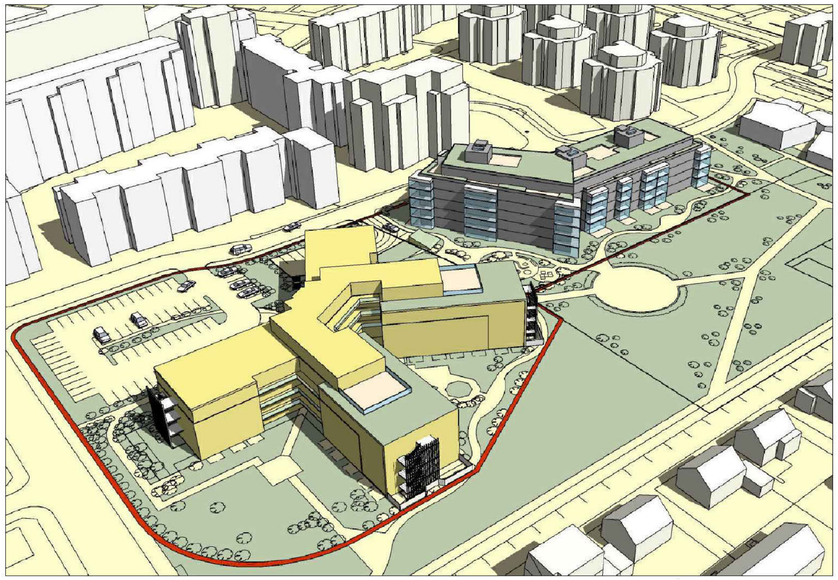
DAGS:	22.02. 2022
KVARÐI:	1/1.000
BREYTT:	10.10. 2022

ÁRMANNSREITUR

STGR.R. 1.233.1 - Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-4 við SÓLTÚN



SKÝRINGARMYND: SBR. BREYTT DEILISKIPULAG 2022 — Sóltún 2-4 Þakmynd. Kvarði 1:1.000



YFIRLITSMYND: SBR. BREYTT DEILISKIPULAG 2022 — Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Sóltún 2-4.

1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030
Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 2-4
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 6
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ

KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sérnotarreita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR: frh.

03.06.01 Umferðarmál:
Bíla- og hjólastæði eru ákvörðuð miðað við áðurnefndar reglur og samgöngumat vegna Sóltúns 4 og haldast óbreyttir vegna Sóltúns 2. Sóltún 2-4 er skilgreint á svæði 1: Miðkjarna Reykjavíkur. Tafla 1 í reglum um „Bíla- og hjólastæði í Reykjavík", tilgreinir bílastæða útreikninga fyrir íbúðarhúsið.

03.06.02 Aðkoma:
Ein innkeyrsla er að bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 2, framan við inngang hússins. Ein innkeyrsla og önnur útkeyrsla er að og frá bílastæðum jarðhæðar Sóltúns 4. Sameiginlegur rampur liggur á milli húsanna, með aðkomu að bílakjöllurum, en einnig að aðkomu aðfanga hjúkrunarheimilisins. Aðkomurampur að kjallara er færður til vesturs frá núverandi staðsetningu.

03.06.03 Bílastæði alls á lóðinni:
Áætluð bílastæðaþörf á lóðinni nú, fyrir 156 hjúkrunarrými og 79 íbúðir, alls 253 rými/íbúðir, eru alls: 166 bílastæði. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri, sýnt fyrirkomulag er ekki bindandi, og allt að 76 bílastæði neðanjarðar í tveimur bílakjöllurum.

03.06.04 Sóltún 2 - Hjúkrunarheimili:
Núgildandi skilmálar vegna bílastæða vegna Sóltún 2 eru óbreyttir eða 0.72 bst/þr rými. Rýmin eru 156 og er bílastæða heimildin því 112 bílastæði. Gert er ráð fyrir 75 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara.

03.06.05 Sóltún 4 - Fjölbýlishús:
Samkvæmt viðmiðum Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er reiknað með 0,25-0,75 bílastæðum þr. íbúð allt eftir íbúðagerðum. auk 0,1 gestabílastæði þr/íbúð. Skv. gr.04.02. um fjölda íbúða og íbúðagerðir. Unnið var samgöngumat þar sem metin var gunnþörf fyrir bílastæði og tækifæri til tækkunar þeirra. Þeir matsþættir sem skoðaðir voru eru nálægð við hágæða almenningssamgöngur, samnýting bílastæða, notkun deilibíla og samgöngusamningar. Niðurstaða þess var eftirfarandi:
Grunnþörf uppbyggingar Sóltúns 4 er 59 bílastæði. Nálægð við almenningssamgöngur er metin til 10% tækkunar/5 bílastæði þörf m.t.t. mats 54 bílastæði
Heimil bílastæði sem tilheyra Sóltúni 4, eru því 54 með gestabílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, ekki er heimilt að sérmerkja bílastæði. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara. Gera skal grein fyrir bílastæðabókhaldi m.v. reglurnar í byggingarlýsingu.

03.06.06 Hjólastæði:
Skv. ofangreindum reglum skal reikna með 2 hjólastæði á íbúð í fjölbýlishúsi eða 158 m.v. 79 íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými, en 10% nálægt inngöngum hússins við Sóltún 4. Í kjallara, tengdum bílakjallara Sóltúns #4 verði komið fyrir læstum rýmum fyrir hjólastæði.

03.06.07 Hleðsla:
Gera skal ráð fyrir hleðslu rafmagnsbíla í báðum kjöllurum. Skal koma fram á byggingarleyfisuppdráttum með hvaða fyrirkomulagi hleðslu rafmagnsbíla verður og skal það gert skv. byggingarreglugerð. Bílastæði fyrir rafmagnsbíla skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

03.07 Hljóðvist:
Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðal ÍST 45:2016 Hljóðvist - flokkun íbúða- og atvinnuhúsnæðis.

03.08 Brunavarnir:
Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi reglugerðar (112/2012).

03.09 Nýtingarhlutfall:
Lóðin er sameiginleg; 15.101m² og er skipt upp í tvo matshluta í eignaskiptayfirlýsingu, skv. deiliskipulagsuppdrætti . Nýtingarhlutfall er skilgreint sameiginlega í töflu 3.

04 DEILISKIPULAG - Breyttir Skilmálar:

04.01 Húshluti - SÓLTÚN 2:

- Byggingarmagn Sóltúns 2 getur alla orðið 11.360m² og eykst um 2.335m² vegna: lengingar tveggja deilda um fjögur rými á hverri hæð tveggja álma, alls 1.280m², stækkun þakhæðar um 510m², vegna nýrra þjónusturýma og stækkun kjallara um 545m² fyrir stoðrými hjúkrunarheimilisins, eldhús o.s.frv.
- Tvær syðri álmur hússeins/hjúkrunarheimilisins, sem snúa að garðsvæði við Miðtún eru lengdar.
- Heimiluð er hækkun hússins í 5 hæðir að hluta fyrir tæknirými og þjónustuhús, megin hluti þess er 4 hæða.
- Heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi um 110m² tæknirými á 5. hæð hússins. Bætt er við hana heimild fyrir allt að 510m² þjónustuhúsnæðis 5. hæðar og getur hún því orðið alls: 620m².
- Heimilar eru þakverandir sunnan við þjónustuhús suðurálmanna tveggja.
- Leyfilegur heildarfjöldi hjúkrunarrýma verður 156 í stað 120.
- Skyggni aðkomu og flóttastigar eru heimiladir utan byggingareita.
- Gönguleiðir garðsvæðis breytast við þær álmur sem stækkaðar verða.
- Skilmálar eru að öðru leiti óbreyttir.

04.02 Húshluti - SÓLTÚN 4:

- Byggingarmagn Sóltúns 4 getur alla orðið 9.590 m² og er það sameiginlegt byggingarmagn A-rýma og tengibyggingar ofanjarðar. Byggingarmagn eykst samtals um 1.790m², var 7.800 m².
- Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar getur orðið 10.470m², alls m. kjallara 11.490m².
- Heimiluð er hækkun hússins í 6 hæðir að hluta, megin hluti þess er 5 hæða hár og austur endi þess 4 hæðir. Skal draga inn A-rými efstu hæðar hússins, því sem nemur um 3,2 metra á endum og 1,6 metra á langhliðum.
- Leyfilegur heildarfjöldi íbúða er allt að 79 á sex hæðum hússins, með inndregnum endum, ætlað nýtanlegum inndregnum verröndum.
- Heimilt er að nýta þakrými að hluta til útivistar á "grænu" þaki.
- Skyggni aðkomu og skjólveggir veranda eru heimiladir utan byggingareits.

Eftirfarandi blöndun íbúðargerða gildir um Íbúðarhúsi að Sóltúni #4:

1-2 herbergja íbúðir minni:	20 - 30%
2 herbergja íbúðir stærri:	20 - 30%
3 herbergja íbúðir minni:	15 - 25%
3 herbergja íbúðir stærri:	10 - 15%
4-5 herbergja íbúðir:	10 - 20%

Einnig eru eftirfarandi skilmálar ætlaðir til að tryggja blöndun íbúða:

Hlutfall 2 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 50%
Hlutfall 3 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 35%
Hlutfall 4-5 herbergja íbúða skal ekki vera minni en um 10%

Í byggingarlýsingu skal gera grein fyrir hlutföllum. Meðalstærð íbúðanna má ekki vera minni en 90m² miðað við birt flatarmál, gera skal grein fyrir þessu í byggingarlýsingu. Allar íbúðirnar verði útbúnar svölum. Heimilt verður að hafa svalir sem útdregnar veggsvalir, opnar og/eða með glerskálum.

04.03 BÍLAKJALLARAR:
Gert er ráð fyrir bílgeymslum undir bílastæðum á lóð húshluta nr. 2. Bílakjallari húshluta nr. 4 má ná að lóðamörkum að sunnanverðu. Aðkoma að bílageymslu húshluta nr. 4 verði sameiginlegur aðkomurampi húshlutna nr.2. Byggingarreitur kjallara er ekki skilgreindur sérstaklega þar sem hann er heimill innan lóðarmarka. Sjá útreikninga um fjölda stæða í gr. 05.03 & 05.04. Stærðir áætlaðar, en ekki bindandi, sjá gr. 03.06.03. Bílastæði almennt.

04.04 ÞJÓNUSTUKJALLARI:
Skilgreindur er byggingarreitur fyrir þjónustukjallara. Heimilt er að hluti þaks þjónustukjallara Sóltúns 2, rísi frá 0,0m í austur, allt að 2,3 metra yfir annars einhalla þaki hans, sem yrði jarðmótað og nýtt sem hluti af útivistarsvæði.

05 SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ:

05.01 Útlit og yfirbragð lóðar:
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar; Sóltúns 2 og 4, vinni sameiginlega að frágangi lóðar sem raskað er, og skulu lóðarhafar sammælast um frágang í og við lóðamörk þeirra, sem og að aðliggjandi lóðum. Gert er ráð fyrir að lóðirnar nýtist sameiginlega, að því leyti er snýr að lóð milli bygginganna og utan sérafnotaréttar jarðhæða, sem skilgreind skulu í eignaskiptayfirlýsingu. Skv. Deiliskipulagi skuli lóðarhluti Sóltúns 2 verða um 9.880m², eða 65% lóðar og Sóltúns 4 5.220m², eða 35% lóðar. Stefnt er að því að nýta sameiginlegt miðsvæði lóðar fyrir leik- og útivistarsvæði. Nýta skal aftallsvatn til snjóbræðslu á helstu gönguleiðum lóða. Lampar gönguleiða skulu hafa samræmt yfirbragð og skal við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn sérstökum uppdrætti landslagsarkitekts vegna meðhöndlun/útfærslu lóðar. Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara, sem eru undir gróðursvæði verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Garðsvæði ofan bílgeymslna skal að mestu lagt gróðurþekju með að lágmarki 0,3 m þykku jarðvegslagi.

05.02 Sorphirða:
Hjúkrunarheimilið við Sóltún 2 notast við sorpgáma og gengið er út frá því að svo verði áfram. Aðkoma til losunar er um ramp að kjallara byggingarinnar. Gengið er út frá því að í fjölbýlishúsinu verði notast við djúpgáma, sem staðsettir verði miðsvæðis framan við hús og aðgengilegt öllum stigagöngum. Staðsetning og frekari útfærslur skuli fylgja byggingarleyfisuppdráttum. Hafa skal samráð við deild umhverfisgæða varðandi útfærslu sorphirðu og djúpgáma.

06 UMHVERFISÁHRIF:

Við upphaflega tillögugerð og formun bygginga var horft til þess að byggingunum yrði fyrirkomið með þeim hætti að sem minnst umhverfisáhrif yrðu af þeim fyrir aðliæga byggð. Við tillögugerðina nú er unnið áfram að þessu markmiði og er fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 inndregin. Byggingarnar skapi ílkt og áður var ætlað, víst andrými við götuna og því nokkra fjarlægð frá húsum andspænis hennar. Aðkoma að nýbyggingunni er einnig innar á lóðinni og skapar þannig möguleika á formými/-sérnotagarði fyrir íbúðarhúsið.

06.01 Bílastæði á lóð:
Bílastæðum á yfirborði tækkar og aukin bílastæðaþörf er leyst neðanjarðar, við þetta verður til tækifæri til að fegra umhverlið að götu með gróðri.

06.02 Garð- / Leiksvæði:
Garðsvæði er stækkað á sunnanverðri lóðinni og leiksvæði komið fyrir á milli bygginga hennar. Aðkoma að leiksvæði er um lóðina miðja. Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs. Hluti af hinu grænna garðsvæði verður þakform þaks á þjónustukjallara.

06.03 Umferðaráhrif, samgöngur og aðkoma:
Við breytinguna má gera ráð fyrir aukinngu umferðar á svæðinu, m.t.t. aukins íbúðafjölda, en þar sem að hluta er um að ræða hjúkrunarrými, dreifist umferðin varðandi þann hluta meira yfir daginn. Með breytingu þessari aukast fermetrar húsnæðis, en fjöldi íbúðar-/hjúkrunarrýma einungis lítið. Um bílastæðakröfur vísast til gr. 04.04.
Aksturaaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru frá Sóltúni að norðanverðu. Í dag er gið tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komutíðni vagna há. Strætóleiðir stoppa stutt frá Sóltúni við Borgartún norðan megin og við Laugaveg sunnan megin. Sóltún er í mikilli nálægð við samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, í nálægð við miðborgina, stór atvinnusvæði og getur uppbygging á reitnum dregið úr notkun einkabíla og stutt við notkun almenningssamgangna, sem og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða.

06.04 Uppbygging:
Með uppbyggingu á lóðunum klárast uppbygging áður tilgreinds „Ármannsreitar" og verða þá til nýjar íbúðir á þessum miðlæga stað í borginni, sem styður vel við stefnumörkun Reykjavíkurborgar, um góða nýtingu lands og innviða svo sem almenningssamgangna.

06.05 Skuggavarp:
Fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 er inndregin, ætluðu til að minnka áhrif af hækkun hússins. Skuggavarps breyting við húshluta nr. 2, varpar að mestu breyttum skugga innan lóðar. Með breyttri lögun hússins, sem ætlað er að falla betur að goturmynd Sóltúns, og staðsetningu á lóð, breytist skuggavarp Sóltúns 4 eilíðð frá núgildandi deiliskipulagi.

SAMÞYKKTIR:

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

í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti

til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

_____

Lagfært: 10.10. 2022
-Almenningsgerður og Sóltún nr. 6, bílastæði og lóð lagfærð
-Athugasemdir Veitna tilgreindar í skilmálum 03.01

UPPDRÁTTUR 2 af 2

NEXUS STUDIO

002

Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

DAGS:	22.02. 2022
KVARÐI:	1/1.000
BREYTT:	10.10. 2022

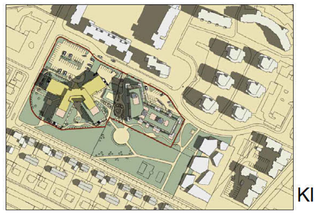
ÁRMANNSREITUR

STGR.R. 1.233.1 - Breyting á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-4 við SÓLTÚN

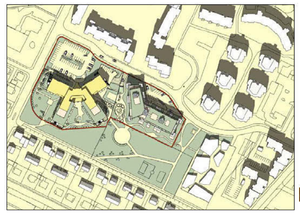
1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030
Sýnd er staðsetning reitarins

SKÝRINGAR:

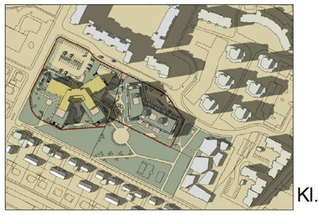
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 2-4
- SKIPTING LÓÐAR EININGA
- LÓÐAMÖRK SÓLTÚNS 6
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR
- NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
- BYGGINGARREITUR - B-rými
- BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
- BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
- BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
- KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
- XX STÆRÐ LÓÐAR
- XX HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
- AÐAL INNGANGAR - leiðbeinandi
- Inn- og Útkeyrlsa að bílakjallara
- SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRÐ



KL. 09:00



KL. 13:00



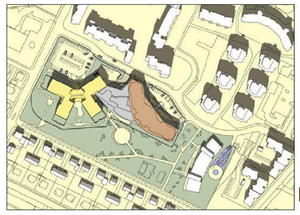
KL. 17:00

21. JÚNÍ

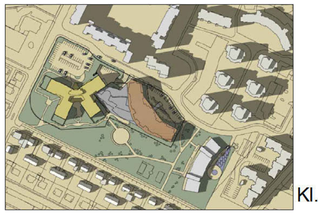
Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

21. JÚNÍ

KL. 09:00

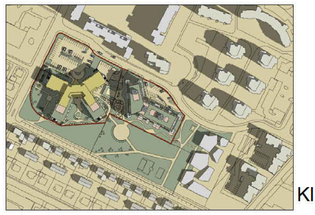


KL. 13:00

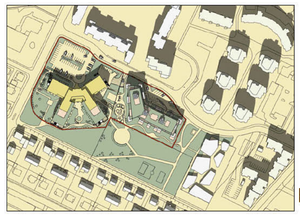


KL. 17:00

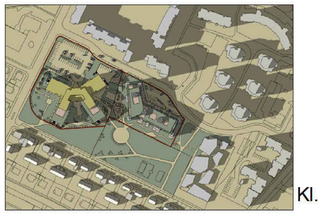
Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012



KL. 09:00



KL. 13:00



KL. 17:00

1. MAÍ

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

1. MAÍ

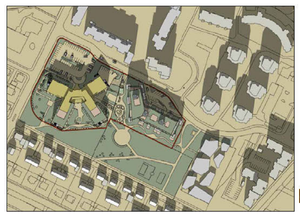
KL. 09:00

KL. 13:00

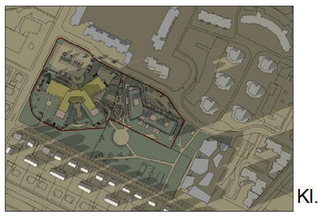
KL. 17:00

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

KL. 09:00



KL. 13:00



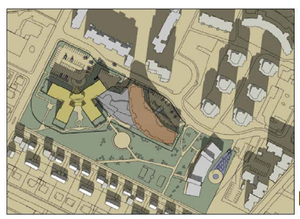
KL. 17:00

21. MARS

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

21. MARS

KL. 09:00



KL. 13:00

KL. 17:00

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

KVAÐIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sérnotarreita 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

SAMÞYKKTIR:

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

í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti

til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjörnartíðinda

þann _____ 20__

_____

Lagfært: 10.10. 2022
-Almenningsgarður og Sóltún nr. 6, boltasvæði og lóð lagfærð
-Athugasemdir Veitna tilgreindar í skilmálum 03.01

UPPDRÁTTUR 2 af 2

NEXUS STUDIO

003

Ívar Örn Guðmundsson arkit.fai [redacted]
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is

AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

DAGS: 22.02. 2022

BREYTT: 10.10. 2022

USK Skipulag

Frá: Helgi Gunnlaugsson - HI [redacted]
Sent: mánudagur, 25. apríl 2022 13:10
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir Sóltún 2-4

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Til: Skipulag borgarinnar
Re: Aths – Sóltún 2-4

Varðandi tillögur að nýrri viðbyggingu við hjúkrunarheimilið og íbúðarbyggingu við hliðina vil ég gera eftirfarandi athugasemdir:

Aukning byggingamagns og hækkun bygginga í fimm og sex hæðir. Nýju tillögurnar loka af byggingarnar í Mánatúni og Sóltúni og virka kæfandi fyrir íbúa sem þar búa.

Lágreistari byggingar hjálpa mjög – lægri en þær sem fyrir eru og í meira samræmi við Waldorff skólann við hliðina í Sóltúni. Skuggavarp eykst með hærri byggingum og eftir því sem þær eru nær Sóltúnargötunni verður skuggavarpið meira og innilokunin meiri eftir því sem byggingarnar eru hærri og stærri.

Tillaga:
Halda sig við fyrri hæð á byggingunum tveimur og setja þær niður fjær Sóltúni til að skapa meira rými og opnun milli þeirra bygginga sem fyrir eru og þeirra bygginga sem eiga að rísa við götuna.

Virðingarfyllst,

Helgi Gunnlaugsson
[redacted]

USK Skipulag

Frá: Þ Toggi Björnsson [redacted]
Sent: mánudagur, 25. apríl 2022 21:18
Til: USK Skipulag
Efni: Breytt skipulag Sóltún 2-4

Daginn
Við búum í Mánatúni 2 sem er blokkin næst sóltúni. Við keyptum þessa íbúð árið 2020 og þá vissum við af fyrirhugaðri byggingu. Með sölunni fylgdi teikningar og skuggamynd af fyrirhugaðri byggingu og sættum við okkur við það þar sem skugginn kom ekki inn á pallinn okkar.
Með breytingu á byggingunni, með því að hækka hana, mun skugginn hylja algjörlega pallinn okkar á þeim tíma sem njótum sólarinnar mest.
Þetta teljum við vera gríðalega skerðingu á okkar lífsgæðum þar sem aðalástæða fyrir kaupum á þessari íbúð var að njóta þess að hafa pall og sól. Skugginn mun líka hafa gríðaleg áhrif á birtu í íbúðinni og ríra verðgildi. Það er í raun verið að setja hverfið okkar í skugga.
Við mótmælum því harðlega þessari breytingu.

Kær kveðja / Best Regards,
Toggi
Þ. Toggi Björnsson
[redacted]

USK Skipulag

Frá:	Steinþór Steingrímsson - [redacted]
Sent:	mánudagur, 25. apríl 2022 17:51
Til:	USK Skipulag
Afrit:	[redacted]
Efni:	Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, sem auglýst er 23, mars 2022 til og með 11. maí 2022
Viðhengi:	Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - athugasemdir.pdf

Í viðhengi eru athugasemdir við fyrirliggjandi tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir lóðina Sóltún 2-4. Óskað er eftir staðfestingu á móttöku athugasemdanna.

Bestu kveðjur,
Steinþór Steingrímsson
[redacted]

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni við grunnskólann**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla og leikskóla sem eru í uppbyggingu. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við skólann hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð við skólann gæti haft áhrif á ferðavenjur nemenda skólans og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.

Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum.

2) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún, en gönguleiðin er um 1 km. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4.

   Í þessu hverfi er sérstaklega brýn þörf á almenningsgarði – hverfið er rammað inn af þungum umferðargötum og börn eiga því ekki auðvelt með að fara á leiksvæði utan hverfisins. Nú er hins vegar enginn leikvöllur á vegum borgarinnar innan hverfisins. Sá nálægasti er í Stórholti og nálægasti boltavöllur er við Háteigsskóla. Börn í hverfinu á yngri stigum grunnskóla fara ekki fylgdarlaust á þessi svæði og tækifæri þeirra til útivistar því takmörkuð. Þá má geta þess að í hverfinu hefur ekki verið fylgt þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í aðalskipulagi að tryggja öruggar göngu-/hjólaleiðir í skóla og líklegt hlýtur að teljast að aukið byggingarmagn við hlið skólans geri ástandið enn verra.

   Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan hverfis. Umhverfisgæði hverfisins aukast og þörfin fyrir ferðalög út úr hverfinu minnkar. Tryggja skuli borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri (bls. 90-91). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Auk þess stendur til að byggja nokkur hundruð íbúðir við Laugaveg, ofan við hverfið. Það hlýtur því í besta falli að teljast mikil skammsýni að hefja þá auknu uppbyggingu sem boðuð er í nýju aðalskipulagi á því að koma í veg fyrir að hægt verði að byggja upp grænt svæði í miðju hverfisins. En eina

auða svæðið í hverfinu er það sem hér er til umræðu, og er mitt á milli hjúkrunarheimilis og skóla, sem hlýtur að teljast ákjósanleg staðsetning fyrir hverfisgarð.

3) **Nýtingarhlutfall reitsins.** Lagt er til að íbúðarrými verði 79 og hjúkrunarrými 156 á Sóltúni 2-4 í byggingum sem ná allt að sex hæðum. Ekki verður betur séð en að reiturinn sé í nýtingarflokki III, sem leyfir 60-120 íbúðir á hektara. Í aðalskipulagi (töflu 3.1) kemur fram að uppbyggingarreiturinn Sóltúni 2-4 sé 0,5 hektarar og hús þar skuli vera lægri en fimm hæðir, semsagt að hámarki fjórar hæðir. Þá kemur fram í deiliskipulagstillögum að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega á lóðunum Sóltúni 2-4. Ástæða fyrir því er líklega sú að áður var gert ráð fyrir starfsemi tengdri hjúkrunarheimilinu á báðum lóðum. Ef Sóltún 4 verður aðeins eða að langmestu leyti nýtt sem íbúðarhús er erfitt að sjá rök fyrir því að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega. Færa þarf greinargóð rök fyrir því hvers vegna nýtingarhlutfall lóðarinnar sé ekki skilgreint sérstaklega, ef nýtingin er ólík. Ef þau rök eru ekki fyrir hendi ætti að fylgja nýsamþykktu aðalskipulagi og leyfa ekki fleiri íbúðir á lóðinni en gert er ráð fyrir í þessum nýtingarflokki, 30-60 íbúðum á hálfum hektara.

Í þessu samhengi er einnig rétt að benda á þann almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: „Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða 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 er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“ (AR2040, bls. 62)

Samkvæmt þessu ætti þannig ekki að líta almennt svo á að hámarksnýtingarhlutfall gildi, heldur frekar túlka heimildir um nýtingarhlutfall þröngt og gera kröfu um að færð séu rök fyrir því í hverju tilviki að vikið sé frá lágmarksfjölda íbúða. Án rökstuðnings sem borgin og íbúar í nágrenni við fyrirhugað fjölbýlishús geta fallist á, ætti fjöldi íbúða í húsi sem mögulega yrði byggt á lóðinni þannig ekki að fara yfir 30.

Skv. AR2040 (bls. 84) þarf 24 m2 garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir eru á hektara. Fyrir 79 íbúðir þarf því að gera ráð fyrir 1900 fm garðrými, og þá er ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. (Ef við lítum á hjúkrunarrýmin sem íbúðareiningar, sem þær raunverulega eru, þarna býr fólk, þá þarf minnst um 3200 fm. af garðrými fyrir lóðina alla.) Ekki er gott að sjá á deiliskipulagstillögunni hversu mikið rými fer undir garð, en af teikningunum að sjá virðist það nokkuð minna. Ekki er heldur traustvekjandi athugasemdin í texta um garða á lóðinni: “Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs.” Þarna er vísað til reits sem að hluta til er ætlaður sem almenningsrými en að hluta til heyrir undir grunnskólann. Ekki er gott að sjá hvers vegna

þessi athugasemd á heima í deiliskipulagi nema til að réttlæta of lítinn garð hússins með vísan til þess að opið verði frá garði hússins út í almenningsrými. Þá er hætt við að litið verði á almenningsrýmið sem garðrými fyrir fjölbýlishúsið, og ekki ljóst hvernig tryggt verði að svo sé ekki og skýrt aðgreint þarna á milli.

4) **Fallið frá hefð fyrir nýtingu svæðisins undir almannarými?**
"Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur."

Úr AR2040, bls. 165

Lóðirnar sem um ræðir eru á Ármannsreitnum. Þar var íþróttastarfsemi, með íþróttavöllum og íþróttahúsi, frá því skömmu eftir að fyrstu húsin í Túnunum voru byggð fyrir miðja 20. öld og þar til Ármannsvöllurinn var fjarlægður skömmu eftir aldamót. Áður en völlurinn var fjarlægður var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert var ráð fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2, en grunnskóla og íþróttahúsi í hinum enda reitsins, á svæðinu þar sem nú er Sóltún 6-18. Þar á milli var skipulagt 1,5 hektara útivistarsvæði með göngustígum, gróðri, bekkjum, leiksvæði og boltavöllum. Því útivistarsvæði hefur enn ekki verið komið upp og ekkert slíkt enn í hverfinu.

Deiliskipulagi var breytt á árinu 2005 þar sem heimilað var að byggja fjögurra hæða byggingu fyrir hjúkrunartengda starfsemi á lóðinni við Sóltún 4. Var markmið skipulagsbreytingarinnar m.a. sagt það að "nýta svæðið með betri hætti en gert hafi verið ráð fyrir í fyrra deiliskipulagi til stækkunar hjúkrunarheimilis og betri þjónustu við aldraða." Ljóst er að markmið þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi árið 2005 hafa ekki náðst og með þeim tillögum sem lagðar eru til nú er fallið frá hugmyndum um aukna þjónustu við aldraða á svæðinu. Rökin fyrir fyrri breytingum, því að falla frá nýtingu svæðisins til útivistar, eru því farin. Auk þess er afar ólíklegt, í ljósi grænna áherslna í nýju aðalskipulagi, að það að falla frá nýtingu reitsins sem útivistarsvæði til að geta bætt við einu fjölbýlishúsi í einu af þéttbýlli hverfum borgarinnar væri að "nýta svæðið með betri hætti". Ekki síst í því ljósi að með breytingunni væri endanlega komið í veg fyrir möguleika á grænu svæði í hverfinu.

Með hönnun og skipulagningu almenningsrýmis á svæðinu, hverfisgarðs, sem vísar í sögulegt samhengi svæðisins sem eins af fyrstu íþróttasvæðunum í borgarlandinu mætti hins vegar koma til móts við margar af mikilvægustu stefnumótunarákvörðununum sem kynntar eru í nýsamþykktu aðalskipulagi: hugmyndir um hverfisgarð; hugmyndir um að halda menningarsöguleg gildi í heiðri við skipulagningu; en ekki síst hugmyndir um öryggi barna í nágrenni við skóla.

Í þessu ljósi er afar mikilvægt að hafna nýjum deiliskipulagstillögum fyrir Sóltún 2-4. Nýtingu reitsins ætti að endurskoða í ljósi þeirra nútímalegu hugmynda um borgarskipulag sem kynntar eru í AR2040. Gott skref í þá átt væri að líta til deiliskipulagsins fyrir reitinn frá árinu 2000 og endurmeta það með tilliti til nýjustu hugmynda um útivistarsvæði í íbúðahverfum.

5) **Rangar teikningar**. Að lokum er rétt að benda á að á teikningu í breytingartillögunni eru ekki sýnd lóðarmörk skólastofnunarinnar á svæðinu, sem sjá má í gildandi deiliskipulagi. Þannig er látið líta út fyrir að svæði almenningsgarðsins sé stærra en það er í raun og veru, og textinn “ALMENNINGSGARÐUR” raunar settur inn á teikninguna á svæði sem tilheyrir skólanum. Erfitt er að sjá hvernig hægt er að samþykkja deiliskipulagstillögu þar sem teikningar eru rangar og nauðsynlegt að vísa henni frá þó ekki sé nema formsins vegna.

Við, íbúar við Miðtún 16 og foreldrar barna í grunnskólanum Sólstöfum við Sóltún 6, teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna margháttaðs ósamræmis við AR2040, formgalla (rangra teikninga í tillögunni), ónægra upplýsinga um áhrif á öryggi nemenda Sólstafa og vegna þess að með því að reisa þessa einu byggingu sem um ræðir er komið í veg fyrir eina möguleikann á uppbyggingu græns svæðis í hverfinu. Fórnarkostnaðurinn við þessa byggingu yrði þannig alltof hár. Borgin ætti að endurskoða nýtingu reitsins með tilliti til áherslna AR2040 á græn svæði og koma upp almenningsgarði á svæðinu líkt og fyrirhugað var þegar Ármannsvöllurinn var fjarlægður.

Steinþór Steingrímsson og Sólveig Hlín Kristjánsdóttir
Miðtúni 16, 105 Reykjavík

Samantekt:

- Til að geta uppfyllt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisgarða ætti að falla alfarið frá hugmyndum um húsbyggingar á reitnum og koma þess í stað upp almenningsgarði á reitnum eins og hugmyndir voru um í deiliskipulagi sem gilti um reitinn frá 2000-2005, en var breytt með vísan í að svæðið skyldi nýtt í aukna þjónustu við aldraða. Nú þegar ljóst er að lóðin við Sóltún 4 verður ekki nýtt með þeim hætti er eðlilegt að fyrri hugmyndir um nýtingu svæðisins verði aftur teknar til greina, enda mjög í anda nýs aðalskipulags.
- Viðurkennt er í tillögunni að hugmyndir um stórt fjölbýlishús á lóðinni við Sóltún 4 muni auka umferðarþunga. Aukinn umferðarþungi um lóðina gæti dregið úr öryggi nemenda við grunnskóla sem stendur á sama reit og deiliskipulagstillagan nær til, við Sóltún 6. Meta þarf áhrif aukinnar umferðar á skólann og sýna fram á með óyggjandi hætti að nemendum skólans sé ekki aukin hætta búin, áður en hægt er að samþykkja skipulag í þessum anda.
- Allt bendir til þess að hugmyndir um nýtingarhlutfall lóðarinnar stangist á við bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi og ljóst að tillögur um byggingarhæð stangast á við það sem þar hefur verið samþykkt. Deiliskipulagstillögunni ætti því að vísa frá á þeim forsendum. Auk þess er ekki ljóst hvort fyrirhuguð bygging uppfylli skilyrði um nægilegt garðrými fyrir íbúa.
- Formgallar eru á tillögunni. Teikningar sýna ekki lóðamörk með réttum hætti og aðliggjandi svæði sem tilheyrir skóla er ranglega merkt sem almenningsgarður. Það eitt ætti að nægja til að tillögunni sé vísað frá.

Athugasemd um aðstæður skólabarna í hverfinu:

Í athugasemdunum vísuð við ítrekað til þess að í hverfinu sé skóli sem taka þurfi tillit til. Grunnskólinn í hverfinu er vissulega ekki skilgreindur sem hverfisskóli, enda ekki rekinn af Reykjavíkurborg. Það ætti þó ekki að fría borgina frá því að tryggja öryggi í nágrenni skólans með gönguljósum, gangbrautum, gangstéttum og góðri götulýsingu. Í hverfinu er hvorki skóli né leikskóli á vegum borgarinnar þrátt fyrir að íbúafjöldi í þessu litla hverfi sé kominn vel yfir 2000 og með fyrirhugaðri uppbyggingu í Hátúni+ muni íbúum fjölga nokkuð enn. Sá skóli sem skilgreindur er sem hverfisskóli er í um 1200-1400 metra fjarlægð frá miðju hverfisins og Sólstafir, sem er einkaskóli, því notaður af sumum íbúum þess. Það þarf ekki endilega að vera val foreldra í ljósi stefnu skólans heldur hefur fjarlægð hverfisins við skóla borgarinnar einnig áhrif á það val.

USK Skipulag

Frá: Einar Karl Kristjánsson [redacted]
Sent: þriðjudagur, 26. apríl 2022 07:32
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir vegna breytinga á deiluskipulagi Sóltúni 2-4

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan daginn.

Ég geri hér með alvarlegar athugasemdir við tillögu að breyttu deiluskipulagi lóða 2 – 4 við Sóltún og mótmæli því harðlega. Stærð húss og fjöldi íbúða að Sóltúni 4, samkvæmt þessu breytta skipulagi, er allt of mikill að mínu mati. Þessu getur ekki annað en fylgt stóraukin bílaumferð, sem sérstaklega mun valda ónæði hjá íbúum í Mánatúni 1 með innkeyrslu og fjölda bílastæða alveg við Sóltúnið rétt hjá íbúðum á fyrstu hæð hússins við Mánatún 1. Þá annar Sóltún illa þeirri miklu umferð, sem er um götuna í dag og má því alls ekki við þeirri viðbót sem þessu breytta skipulagi óhjákvæmilega fylgir. Húsið við Sóltún 4, upp á 6 hæðir mun svo varpa skugga á einhverjar neðri hæðir hússins við Mánatún 1 og verða þannig til mikilla ama fyrir íbúa þar.

Að mínu mati og einnig að ég held íbúa á svæðinu var von borin til þess að ef einhver breyting yrði gerð á skipulagi þessara lóðar þá yrði hún í þá átt að tryggja þarna opið svæði til útveru fyrir íbúa svæðisins.

Kveðja,
Einar Karl Kristjánsson
Mánatúni 1.

USK Skipulag

Frá: Tryggvi Magnússon [redacted]
Sent: fimmtudagur, 28. apríl 2022 08:25
Til: USK Skipulag
Efni: Sóltún 2-4

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Ég sem íbúi að Mánatúni 1 geri alvarlegar athugasemdir við fyrirliggjandi breytinga tillögu vegna Sóltúns 2-4.

Að samþykkja skammtíma gróðahugsun fasteignafélags með því að breyta skilgreindri notkun lóðar úr ellirými í almennar íbúðir er alls ekki sæmandi Reykjavíkurborg sérstaklega með í huga þá knýjandi þörf sem er fyrir og fyrirsjáanleg er enn meiri þörf á ellirýmum á næstu árum.

Aukin hæð frá áður auglýstu skipulagi mun breyta ásýnd götunnar mikið þar sem þarna megin Sóltúns eru lægri hús ráðandi sem mynda eðlilega tengingu við gamla hverfið að baki auk þess sem opið svæði að baki hússins mun alls ekki ná sama aðlaðandi umhverfi með svo háu húsi eins og gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Byggingin er að mínu mati auk þess að vera of há of nálægt götunni sem myndar óásættanlegu skuggavarpi á Mánatúni 1

Ég vona og tryesti því að Reykjavíkurborg sjá sóma sinn í þsví að taka til greina athugasemdir íbúa þar á meðal þessi hér

Kveðja / regards
Tryggvi Magnússon

[redacted]

Reykjavík, 2. maí 2022

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4, 105 Reykjavík.

Við, undirritaðir eigendur í Mánatúni 2, 105 Reykjavík mótmælum harðlega þeim breytingum á deiliskipulagi Ármannsreits, vegna lóðarinnar númer 2 - 4 í Sóltúni og eru nú í grenndarkynningu.

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða.

Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir.

Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt.

Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Meðfylgjandi eru undirskriftir þinglýstra eigenda fasteigna í Mánatúni 2, 105 Reykjavík.

Tengiliður íbúa er:
Ásdís Hreinsdóttir
Kt. [redacted]
Sími: [redacted]
Netfang: [redacted]

NAFN:	Kt:	UNDIRSKRIFT:
ÁSDÍS HREINSDÓTTIR	[redacted]	
Sigríður Marteinsdóttir	[redacted]	
Pétur Friðriksson	[redacted]	
Jón Freyr Steinarsson	[redacted]	
Margrét Birgisdóttir	[redacted]	
Árni Hallgrímsson	[redacted]	
[illegible]	[redacted]	
Bragi Magnússon	[redacted]	
Halldóra S. Guðm	[redacted]	
Haf[illegible] Flóvent Ásson	[redacted]	
[illegible]	[redacted]	
Sigríður Sigurðardóttir	[redacted]	
Þórarinn Hansson	[redacted]	
Birgir Magnússon	[redacted]	
Guðbjörg Þorsteinsd	[redacted]	
Olga Björg Jónsdóttir	[redacted]	
HARALD H. ÍSAKSEN	[redacted]	
Þorgrímur Tóggi Bjarnason	[redacted]	
BJÖRK ÞORGEIRSD.	[redacted]	
Halldór K. Haraldsson	[redacted]	
Guðrún Stefanía Guðjónsd.	[redacted]	

Reykjavík 05.05.22

Ég undirrituð

Andmæli

BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1

Ég sem eigandi að Íbúð 203 í Sóltún 7. Andmæli breytingu á skipulagi.

Helstu forsemdur andmæla, breyting á skipulagi eftir íbúðakaup mín eru helst að stækkun hússins er langt út fyrir ramma áður samþykkts skipulags, 6 hæða hús, fjölda íbúa, grænn reitur (leikvöllur barna) er ekki fyrir hendi og bílastæðavandamál.

Jónína S. Pálmadóttir

Kt. [redacted]

Íbúð 203 í Sóltún 7.

Jónína S Pálmadóttir [redacted]

Reykjavík 05.05.22

Ég undirritaður

Andmæli

BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1

Ég sem eigandi að Íbúð 701 í Mánatúni 2 andmæli breytingu á skipulagi.

Helstu forsemdur andmæla, breyting á skipulagi eftir íbúðakaup mín eru helst að stækkun hússins er langt út fyrir ramma áður samþykkts skipulags, 6 hæða hús, fjölda íbúa, grænn reitur (leikvöllur barna) er ekki fyrir hendi og bílastæðavandamál.

Harald Isaksen

[redacted]

Íbúð 701 í Mánatúni 2

Grenndarkynning vegna Sóltúns 2-4, 105 Reykjavík

Til þeirra er það varðar.

Varðandi breytingu á deiliskipulagi Sóltúns 2-4, 105 Reykjavík geri ég eftirfarandi athugasemdir.

Útsýni:
Það litla andrými sem er til staðar mun skerðast alveg. Aðeins verður hægt að sjá í næsta húsvegg og inn um gluggana hjá næstu nágrönnum. Hvaða gæði eru nú það? - ekkert prívatlíf lengur.

Birtuskerðing:
Hjá þeim sem búa á neðri hæðum verður hreinlega **skuggi**.

Afleiðing:
Fólk missir þá andlegu næringu sem sólarljósið og birtan veitir okkur og það að geta séð út fyrir næsta húsvegg.

Vinsamlegast virðið það að fólk er ekki róbótar – fólk þarf andlega næringu og rými til að geta liðið vel.
Þess vegna óska ég eftir því að látið sé staðar numið við 4 hæðir eins og um var samið í upphafi.

Reykjavík, 8. maí 2022

Virðingarfyllst,

Þórunn Selma Þórðardóttir
Mánatúni 6
105 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Snædís Jóhannesdóttir [redacted]
Sent: mánudagur, 9. maí 2022 13:00
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við deiliskipulagi Sóltúni
Viðhengi: Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - athugasemdir.docx

Hér koma athugasemdir mínar við nýju deiliskipulagi Sóltúni 2-4.

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni við grunnskólann**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla og leikskóla sem eru í uppbyggingu. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við skólann hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð við skólann gæti haft áhrif á ferðavenjur nemenda skólans og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.

Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum.

2) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún, en gönguleiðin er um 1 km. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4.

   Í þessu hverfi er sérstaklega brýn þörf á almenningsgarði – hverfið er rammað inn af þungum umferðargötum og börn eiga því ekki auðvelt með að fara á leiksvæði utan hverfisins. Nú er hins vegar enginn leikvöllur á vegum borgarinnar innan hverfisins. Sá nálægasti er í Stórholti og nálægasti boltavöllur er við Háteigsskóla. Börn í hverfinu á yngri stigum grunnskóla fara ekki fylgdarlaust á þessi svæði og tækifæri þeirra til útivistar því takmörkuð. Þá má geta þess að í hverfinu hefur ekki verið fylgt þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í aðalskipulagi að tryggja öruggar göngu-/hjólaleiðir í skóla og líklegt hlýtur að teljast að aukið byggingarmagn við hlið skólans geri ástandið enn verra.

   Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan hverfis. Umhverfisgæði hverfisins aukast og þörfin fyrir ferðalög út úr hverfinu minnkar. Tryggja skuli borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri (bls. 90-91). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Auk þess stendur til að byggja nokkur hundruð íbúðir við Laugaveg, ofan við hverfið. Það hlýtur því í besta falli að teljast mikil skammsýni að hefja þá auknu uppbyggingu sem boðuð er í nýju aðalskipulagi á því að koma í veg fyrir að hægt verði að byggja upp grænt svæði í miðju hverfisins. En eina

auða svæðið í hverfinu er það sem hér er til umræðu, og er mitt á milli hjúkrunarheimilis og skóla, sem hlýtur að teljast ákjósanleg staðsetning fyrir hverfisgarð.

3) **Nýtingarhlutfall reitsins.** Lagt er til að íbúðarrými verði 79 og hjúkrunarrými 156 á Sóltúni 2-4 í byggingum sem ná allt að sex hæðum. Ekki verður betur séð en að reiturinn sé í nýtingarflokki III, sem leyfir 60-120 íbúðir á hektara. Í aðalskipulagi (töflu 3.1) kemur fram að uppbyggingarreiturinn Sóltúni 2-4 sé 0,5 hektarar og hús þar skuli vera lægri en fimm hæðir, semsagt að hámarki fjórar hæðir. Þá kemur fram í deiliskipulagstillögum að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega á lóðunum Sóltúni 2-4. Ástæða fyrir því er líklega sú að áður var gert ráð fyrir starfsemi tengdri hjúkrunarheimilinu á báðum lóðum. Ef Sóltún 4 verður aðeins eða að langmestu leyti nýtt sem íbúðarhús er erfitt að sjá rök fyrir því að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega. Færa þarf greinargóð rök fyrir því hvers vegna nýtingarhlutfall lóðarinnar sé ekki skilgreint sérstaklega, ef nýtingin er ólík. Ef þau rök eru ekki fyrir hendi ætti að fylgja nýsamþykktu aðalskipulagi og leyfa ekki fleiri íbúðir á lóðinni en gert er ráð fyrir í þessum nýtingarflokki, 30-60 íbúðum á hálfum hektara.

Í þessu samhengi er einnig rétt að benda á þann almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: „Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða 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 er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“ (AR2040, bls. 62)

Samkvæmt þessu ætti þannig ekki að líta almennt svo á að hámarksnýtingarhlutfall gildi, heldur frekar túlka heimildir um nýtingarhlutfall þröngt og gera kröfu um að færð séu rök fyrir því í hverju tilviki að vikið sé frá lágmarksfjölda íbúða. Án rökstuðnings sem borgin og íbúar í nágrenni við fyrirhugað fjölbýlishús geta fallist á, ætti fjöldi íbúða í húsi sem mögulega yrði byggt á lóðinni þannig ekki að fara yfir 30.

Skv. AR2040 (bls. 84) þarf 24 m2 garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir eru á hektara. Fyrir 79 íbúðir þarf því að gera ráð fyrir 1900 fm garðrými, og þá er ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. (Ef við lítum á hjúkrunarrýmin sem íbúðareiningar, sem þær raunverulega eru, þarna býr fólk, þá þarf minnst um 3200 fm. af garðrými fyrir lóðina alla.) Ekki er gott að sjá á deiliskipulagstillögunni hversu mikið rými fer undir garð, en af teikningunum að sjá virðist það nokkuð minna. Ekki er heldur traustvekjandi athugasemdin í texta um garða á lóðinni: “Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs.” Þarna er vísað til reits sem að hluta til er ætlaður sem almenningsrými en að hluta til heyrir undir grunnskólann. Ekki er gott að sjá hvers vegna

þessi athugasemd á heima í deiliskipulagi nema til að réttlæta of lítinn garð hússins með vísan til þess að opið verði frá garði hússins út í almenningsrými. Þá er hætt við að litið verði á almenningsrýmið sem garðrými fyrir fjölbýlishúsið, og ekki ljóst hvernig tryggt verði að svo sé ekki og skýrt aðgreint þarna á milli.

4) **Fallið frá hefð fyrir nýtingu svæðisins undir almannarými?**
"Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur."

Úr AR2040, bls. 165

Lóðirnar sem um ræðir eru á Ármannsreitnum. Þar var íþróttastarfsemi, með íþróttavöllum og íþróttahúsi, frá því skömmu eftir að fyrstu húsin í Túnunum voru byggð fyrir miðja 20. öld og þar til Ármannsvöllurinn var fjarlægður skömmu eftir aldamót. Áður en völlurinn var fjarlægður var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert var ráð fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2, en grunnskóla og íþróttahúsi í hinum enda reitsins, á svæðinu þar sem nú er Sóltún 6-18. Þar á milli var skipulagt 1,5 hektara útivistarsvæði með göngustígum, gróðri, bekkjum, leiksvæði og boltavöllum. Því útivistarsvæði hefur enn ekki verið komið upp og ekkert slíkt enn í hverfinu.

Deiliskipulagi var breytt á árinu 2005 þar sem heimilað var að byggja fjögurra hæða byggingu fyrir hjúkrunartengda starfsemi á lóðinni við Sóltún 4. Var markmið skipulagsbreytingarinnar m.a. sagt það að "nýta svæðið með betri hætti en gert hafi verið ráð fyrir í fyrra deiliskipulagi til stækkunar hjúkrunarheimilis og betri þjónustu við aldraða." Ljóst er að markmið þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi árið 2005 hafa ekki náðst og með þeim tillögum sem lagðar eru til nú er fallið frá hugmyndum um aukna þjónustu við aldraða á svæðinu. Rökin fyrir fyrri breytingum, því að falla frá nýtingu svæðisins til útivistar, eru því farin. Auk þess er afar ólíklegt, í ljósi grænna áherslna í nýju aðalskipulagi, að það að falla frá nýtingu reitsins sem útivistarsvæði til að geta bætt við einu fjölbýlishúsi í einu af þéttbýlli hverfum borgarinnar væri að "nýta svæðið með betri hætti". Ekki síst í því ljósi að með breytingunni væri endanlega komið í veg fyrir möguleika á grænu svæði í hverfinu.

Með hönnun og skipulagningu almenningsrýmis á svæðinu, hverfisgarðs, sem vísar í sögulegt samhengi svæðisins sem eins af fyrstu íþróttasvæðunum í borgarlandinu mætti hins vegar koma til móts við margar af mikilvægustu stefnumótunarákvörðununum sem kynntar eru í nýsamþykktu aðalskipulagi: hugmyndir um hverfisgarð; hugmyndir um að halda menningarsöguleg gildi í heiðri við skipulagningu; en ekki síst hugmyndir um öryggi barna í nágrenni við skóla.

Í þessu ljósi er afar mikilvægt að hafna nýjum deiliskipulagstillögum fyrir Sóltún 2-4. Nýtingu reitsins ætti að endurskoða í ljósi þeirra nútímalegu hugmynda um borgarskipulag sem kynntar eru í AR2040. Gott skref í þá átt væri að líta til deiliskipulagsins fyrir reitinn frá árinu 2000 og endurmeta það með tilliti til nýjustu hugmynda um útivistarsvæði í íbúðahverfum.

5) **Rangar teikningar**. Að lokum er rétt að benda á að á teikningu í breytingartillögunni eru ekki sýnd lóðarmörk skólastofnunarinnar á svæðinu, sem sjá má í gildandi deiliskipulagi. Þannig er látið líta út fyrir að svæði almenningsgarðsins sé stærra en það er í raun og veru, og textinn “ALMENNINGSGARÐUR” raunar settur inn á teikninguna á svæði sem tilheyrir skólanum. Erfitt er að sjá hvernig hægt er að samþykkja deiliskipulagstillögu þar sem teikningar eru rangar og nauðsynlegt að vísa henni frá þó ekki sé nema formsins vegna.

Við, íbúar við Samtún 20 teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna margháttaðs ósamræmis við AR2040, formgalla (rangra teikninga í tillögunni), ónægra upplýsinga um áhrif á öryggi nemenda Sólstafa og vegna þess að með því að reisa þessa einu byggingu sem um ræðir er komið í veg fyrir eina möguleikann á uppbyggingu græns svæðis í hverfinu. Fórnarkostnaðurinn við þessa byggingu yrði þannig alltof hár. Borgin ætti að endurskoða nýtingu reitsins með tilliti til áherslna AR2040 á græn svæði og koma upp almenningsgarði á svæðinu líkt og fyrirhugað var þegar Ármannsvöllurinn var fjarlægður.

Böðvar Freyr Stefnisson og Snædís Jóhannesdóttir
Samtúni 20, 105 Reykjavík

Samantekt:

- Til að geta uppfyllt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisgarða ætti að falla alfarið frá hugmyndum um húsbyggingar á reitnum og koma þess í stað upp almenningsgarði á reitnum eins og hugmyndir voru um í deiliskipulagi sem gilti um reitinn frá 2000-2005, en var breytt með vísan í að svæðið skyldi nýtt í aukna þjónustu við aldraða. Nú þegar ljóst er að lóðin við Sóltún 4 verður ekki nýtt með þeim hætti er eðlilegt að fyrri hugmyndir um nýtingu svæðisins verði aftur teknar til greina, enda mjög í anda nýs aðalskipulags.
- Viðurkennt er í tillögunni að hugmyndir um stórt fjölbýlishús á lóðinni við Sóltún 4 muni auka umferðarþunga. Aukinn umferðarþungi um lóðina gæti dregið úr öryggi nemenda við grunnskóla sem stendur á sama reit og deiliskipulagstillagan nær til, við Sóltún 6. Meta þarf áhrif aukinnar umferðar á skólann og sýna fram á með óyggjandi hætti að nemendum skólans sé ekki aukin hætta búin, áður en hægt er að samþykkja skipulag í þessum anda.
- Allt bendir til þess að hugmyndir um nýtingarhlutfall lóðarinnar stangist á við bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi og ljóst að tillögur um byggingarhæð stangast á við það sem þar hefur verið samþykkt. Deiliskipulagstillögunni ætti því að vísa frá á þeim forsendum. Auk þess er ekki ljóst hvort fyrirhuguð bygging uppfylli skilyrði um nægilegt garðrými fyrir íbúa.
- Formgallar eru á tillögunni. Teikningar sýna ekki lóðamörk með réttum hætti og aðliggjandi svæði sem tilheyrir skóla er ranglega merkt sem almenningsgarður. Það eitt ætti að nægja til að tillögunni sé vísað frá.

Athugasemd um aðstæður skólabarna í hverfinu:

Í athugasemdunum vísuð við ítrekað til þess að í hverfinu sé skóli sem taka þurfi tillit til. Grunnskólinn í hverfinu er vissulega ekki skilgreindur sem hverfisskóli, enda ekki rekinn af Reykjavíkurborg. Það ætti þó ekki að fría borgina frá því að tryggja öryggi í nágrenni skólans með gönguljósum, gangbrautum, gangstéttum og góðri götulýsingu. Í hverfinu er hvorki skóli né leikskóli á vegum borgarinnar þrátt fyrir að íbúafjöldi í þessu litla hverfi sé kominn vel yfir 2000 og með fyrirhugaðri uppbyggingu í Hátúni+ muni íbúum fjölga nokkuð enn. Sá skóli sem skilgreindur er sem hverfisskóli er í um 1200-1400 metra fjarlægð frá miðju hverfisins og Sólstafir, sem er einkaskóli, því notaður af sumum íbúum þess. Það þarf ekki endilega að vera val foreldra í ljósi stefnu skólans heldur hefur fjarlægð hverfisins við skóla borgarinnar einnig áhrif á það val.

Athugasemdir stjórnar Húsfélagsins Mánatún 6 við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4.

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

Fyrir hönd húsfélagsins Mánatún 6 viljum við gera athugasemdir við nokkra þætti.

Í tillögu um breytingu á deiliskipulagi Ármannsreitar er leyfð fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 og þá er leyfið bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni við Sóltún 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040[1] eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Með vísan til framangreinds óskum við eftir að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

1) **Áhrif breytinganna á skuggavarp**. Hækkun byggingar skv. tillögunni mun auka skuggavarp. Skuggavarp á framlögðum teikningum sýna að skuggavarp er meira 21. mars kl. 17:00 með breytingunni fyrir Mánatún 2, 4 og 6. Það er ekki ekki hægt að leggja mat á hversu mikið aukið skuggavarpið er fyrir íbúa í Mánatúni 6 því einungs er skuggavarpið sýnt á yfirlits afstöðuteikningum. Það vantar sniðteikningar, sem sýnir hvernig íbúðir lenda í skuggavarpi. Að skoða það fyrir bjartasta dag ársins, þegar sól er hæst á lofti og skuggavarp því minnst segir lítið, eins og teikningar gera. Skuggavarpið er einungis sýnt á teikningum eins og það er kl. 9:00, 12:00 og 17:00. Á þessum tímum er langflest vinnandi fólk í vinnu á virkum dögum. Það vantar því nauðsynlegar upplýsingar um skuggavarp utan vinnutíma, þ.e. eftir kl 17:00 til sólarlags fyrir virka daga, þegar íbúar eru heima og vilja njóta sólar, birtu og yls. Ef byggingin verður hækkuð frá því að vera 4 hæðir í 6 hæðir þá mun verða miklu meira skuggavarp en annars yrði. Hærri bygging skyggir á sumarsólina og lætur vetrarsólina hverfa.

[1] "Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."
Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

2) **Hæð skv. AR2040.** Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skulu byggingar vera lægri en 5 hæðir. Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4 er því ekki samræmi við gildandi skipulag.
Í gildandi skipulagi kemur jafnframt fram að byggðin skuli vera yfirleitt 2-5 hæða og þéttleiki ekki minni en 40-60 íbúðir á hektara. Ljóst er að tillagan er í ósamræmi við þetta.

3) **Útsýni.** Ljóst að hækkun byggingar úr 4 hæðum í 6 hæðir mun skerða útsýni íbúa svæðisins til muna.

4) **Áhrif vinds.** Með fyrirliggjandi breytingum er gert ráð hækkun byggingarinnar um 2 hæðir. Það þýðir að vindstrengur í austanátt og vestanátt milli Sóltúns 4 og Mánatúns 1, verður meiri, en ef byggingin yrði 4 hæðir eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Austanátt er algengasta áttin á Reykjavíkursvæðinu. Þekkt er að vindstrengir í næsta nágrenni þ.e. Höfðatorg 2, eru hreinlega stórhættulegir fyrir gangandi fólki í hvössum veðrum. Þá er á það bent að með byggingu Mántúns 1, sem er 8 hæða íbúðarblokk, gjörbreyttist veðráttan á svæðinu hvað varðar vind og birtu.

5) **Byggingarmagn**. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimilt að hafa 40-60 íbúðir á hverjum hektara. Verði þessi breytingartillaga samþykkt er ljóst að byggðar verði fleiri íbúðir en heimilt er samkvæmt viðmiðum aðalskipulags en bent er á að byggingarmagn hverfisins sem afmarkast af Borgartúni,Sóltúni og Nóatúni er þegar orðið allt of mikið.
Byggingarreiturinn (Landeigendanúmer 208475) sem afmarkast af Nóatúni, Sóltúni og Mánatúni er 1,49ha². Það eru um það bil 280 íbúðir á þessum byggingarreit, sem gefur um 280/1,49 sem gefur u.þ.b. 180 íbúðir á ha², sem er miklu meira en æskilegar viðmunartölur AR2040 segja, eða 40-60 íbúðir á ha².
Á sama hátt eru byggingarnarreitirnir Mánatún 2,4 og 6 og Sóltún 5,7 og 9 með byggingarmagnið rúmlega 100 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 8-18 með byggingarþéttleikann 120 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 11-13 með byggingarþéttleikann 96 íbúðir/ha².

6) **Áhrif umferðar á svæðinu**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla, leikskóla og háhýsa í Mánatúni og Sóltúni. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við núverandi byggingar hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð gæti haft áhrif á ferðavenjur íbúa og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.
Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæðum með gestastæðum og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við

Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin og starfsmenn og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann með tilheyrandi auknu umferðarálagi og aukinni hættu fyrir nemendur. Einnig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við aðrar byggingar í Mánatúni og Sóltúni með tilheyrandi óþægindum fyrir aðra íbúa í hverfinu. Breyting á þjónusturými yfir í hefðbundnar fjölbýlishússíbúðir eykur umferð, skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu, bílastæðavanda og eykur íbúafjölda, á þessum hluta hverfisins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni, sem nú þegar er orðinn allt of mikill. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna.

7) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Í AR2040, bls. 26, segir:

> *„Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.“*

Ljóst er að verði tillagan samþykkt er ekki hægt að tryggja framangreint. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4. Í nýsamþykktu aðalskipulagi kemur fram að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum.
Í nýsamþykktu aðalskipulagi kemur jafnframt fram:

> *„Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.“*

Við teljum að tillagan tryggi ekki framangreint og þar að auki viljum við benda á að á svæðinu sem afmarkast af Snorrabraut, Borgartúni, Kringlumýrarbraut og Laugavegi er hvergi að finna opinn leikvöll með leiktækjum fyrir börn.

Með vísan til alls framangreinds mótmælum við alfarið þessari tillögu að breytingum á deiliskipulagi. Nú þegar hafa komið fram athugasemdir og mótmæli vegna umrædrrar tillögu og þá er jafnframt vísað til máls nr. 98/2008 hjá Úrskurðranefndar umhverfis- og auðlindarmála umsókn um hækkun byggingar á lóð Sóltún 2-4 úr því að vera 4 hæðir í að vera 6 hæðir var hafnað. Þá mótmælum því að breyta skuli Sóltúni 4 úr því að vera Hjúkrunartengd Þjónutubygging í að vera íbúðarbygging eins og núgilandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Fyrir hönd stjórnar Húsfélagsins Mánatún 6

9. maí 2022

Rakel Ármannsdóttir – [redacted]

Birna Ketilsdóttir – [redacted]

Halla Bogadóttir – [redacted]

USK Skipulag

Frá: Stefán Rafn [redacted]
Sent: mánudagur, 9. maí 2022 13:18
Til: USK Skipulag
Efni: Sóltún 2-4 Breyting á deiliskipulagi Athugasemdir
Viðhengi: Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - M4.docx

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Meðfylgjandi eru athugasemdir mínar við tillögu um breytingar á deiliskipulagi Ármannsreits

--
Bestu kveðjur

Stefán Rafn Geirsson [redacted]
Mánatún 4
105 Reykjavík

[redacted]

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytinganna á skuggavarp**. Hækkun byggingar skv. tillögunni mun auka skuggavarp. Skuggavarp á framlögðum teikningum sýna að skuggavarp er meira 21. mars kl. 17:00 með breytingunni fyrir Mánatún 2, 4 og 6. Það er ekki ekki hægt að leggja mat á hversu mikið aukið skuggavarpið er fyrir íbúðina mína í Mánatúni 4, á þriðju hæð, því einungs er skuggavarpið sýnt á yfirlits afstöðuteikningum. Það vantar sniðteikningar, sem sýnir hvernig íbúðir lenda í skuggavarpi. Að skoða það fyrir bjartasta dag ársins, þegar sól er hæst á lofti og skuggavarp því minnst segir lítið, eins og teikningar gera. Skuggavarpið er einungis sýnt á teikningum eins og það er kl. 9:00, 12:00 og 17:00. Á þessum tímum er langflest vinnandi fólk í vinnu á virkum dögum. Þannig að það vantar nauðsynlegar upplýsingar um skuggavarp utan vinnutíma, þ.e. eftir kl 17:00 til sólarlags fyrir virka daga, þegar íbúar eru heima og vilja njóta sólar, birtu og yls. Ef byggingin verður hækkuð frá því að vera 4 hæðir í 6 hæðir þá mun verða miklu meira skuggavarp en annars yrði. Hærri bygging skyggir á sumarsólina og lætur vetrarsólina hverfa.
2) **Hæð skv. AR2040.** Í AR2040, bls. 74, segir að hæð Sóltúns 2-4 skuli vera <5, þ.e. minna en 5 hæðir. Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4

er því ekki samræmi við AR2040, þannig að byggingin á að vera að hámarki 4 hæðir samkvæmt AR2040**.** Tillagan er ekki í samræmi við þessa tilvitnun.
Í AR2040, bls. 22, segir í greininni Borgin við sundin að „Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara.“ Tillagan er ekki í samræmi við þessa tilvitnun.
Í AR2040, bls. 80, Mynd 6. er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 sýndur sem að hæð húsa eigi að vera ≤5 hæðir. Tillagan, sem sýnir að hæð Sóltún 4 verði 6 hæðir er því ekki í samræmi við AR2040.
Í AR2040, bls. 82, segir „Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki yfirleitt ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara, á svæðum íbúarbyggðar (ÍB) sem njóta þjónustu almenningsamgangna (sbr. III-flokkur í töflu 3.2), samanber stefnan Borgin við Sundin í II. hluta.“. Tillagan, sem sýnir að hæð Sóltún 4 er 6 hæðir er því ekki í samræmi við AR2040.

3) **Útsýni.** Hækkun byggingar úr 4 hæðum í 6 hæðir mun skerða að blinda útsýni frá Mánatúni 4 til suðurs, enn frekar. Mismunandi eftir hæðum íbúða frá jörð. Það er sjónarsviftir.

4) **Áhrif vinds.** Í fyrirliggjandi breyting þá er gert ráð hækkun byggingarinnar um 2 hæðir. Það þýðir að vindstrengur í austanátt og vestanátt milli Sóltúns 4 og Mánatúns 1, verður meiri, en ef byggingin yrði 4 hæðir eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Austanátt er algengasta áttin á Reykjavíkursvæðinu. Þekkt er að vindstrengir í næsta nágrenni þ.e. Höfðatorg 2, eru hreinlega stórhættulegir gangandi fólki í hvössum veðrum

5) **Byggingarmagn**. Ljóst er að byggingarmagn hverfissins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni er þegar orðið allt of mikið. Tillagan leggur til að byggingarmagn fyrir ofanjarðar byggingar eigi að aukast um 27% umfram núverandi skipulag. Ljóst er að auknu byggingarmagni fylgir meiri umferð og skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu og bílastæðavanda. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna. Samkvæmt AR2040 Töflu 3.1, bls. 38, þá er reiturinn Sóltún2-4, ÍB20 og byggingar lægri en 5 hæðir. Þegar kafli 3.2 er skoðaður, þá er Sóltún 2-4 skilgreint sem reitur 35. Þá segir í texta við mynd 3, „Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en **49 íbúðum á einum og sama reitnum**. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis“ Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4, segir að „Samtals er heimilt að gera 156 hjúkrunar-/þjónusturými fyrir aldraða a lóðinni í Sóltúni#2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni #4.“ Í AR2040, bls. 22, segir „Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi.“
Samkvæmt mælingum á reitnum af teikningunni sem fylgir tillögunni er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 um 1,5ha². Feitletraði textinn hér að ofan segir að byggingarmagnið eigi ekki að vera fleiri en 49 íbúðir/ha², þá þýðir það samkvæmt ofangreindum tilvitnunum

að byggingarmagnið eigi þá ekki að vera meira en 1,5x49 = 73,5 íbúð alls fyrir reitinn. Þar sem samkvæmt 03.04 í tilögunni, er sagt að byggingarmagn Sóltúns 2-4 verði 235 hj.rými/íb á 1,5ha² eða þéttleikan 235/1,5 = 157 á ha².
Í AR2040, Töflu 3.2, Lið IV, sem er þéttbyggðasti svæðisnýtingarflokkurinn skv. AR2040, segir að byggingarmagn eigi að vera 0,4-0,6. "Það samsvarar 40-60 íbúðum á ha [þetta á væntanlega að vera ha²] svæðis. Tillagan er ekki í samræmi við þetta.

Hafa ber í huga að byggð er mjög þétt í næsta nágrenni.
Byggingarreiturinn (Landeigendanúmer 208475) sem afmarkast af Nóatúni, Sóltúni og Mánatúni er 1,49ha². Það eru um það bil 280 íbúðir á þessum byggingarreit, sem gefur um 280/1,49 sem gefur u.þ.b. 180 íbúðir á ha², sem er miklu meira en æskilegar viðmunartölur AR2040 segja, eða 40-60 íbúðir á ha².
Á sama hátt eru byggingarnarreitirnir Mánatún 2,4 og 6 og Sóltún 5,7 og 9 með byggingarmagnið rúmlega 100 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 8-18 með byggingarþéttleikann 120 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 11-13 með byggingarþéttleikann 96 íbúðir/ha².
Þannig að núverandi byggingarreitir fyrir íbúðarbyggingar í Mánatúni og Sóltúni, hafa íbúða þéttleika á bilinu 96-180 íbúðir á ha². Þetta er miklu meira en viðmiðunartölur AR2040 segja, sem er 40-60 íbúðir á ha². og byggingarnar samanstanda af íbúða háhýsum með hámarks leyfilegt skuggavarp samkvæmt AR2040. Þetta er ekki samræmi við í samræmi við AR2040 og kemur til með að koma niður á lífgæðum íbúa í næstu byggingum og þá sérstaklega börnum.
Það er augljóst að miðað við byggingarþéttleikann að það er nauðsynlegt að hafa græn svæði, einhvers staðar verða börnin að geta leikið sér. Almenningsgarðurinn, er sýndur sem helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur, því er hámarksstærð garðsins óviss. Ný háhýsabyggð á svæðinu er ekki í samræmi við AR2040, bls. 42, þar sem lögð er áhersla á „Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði. Barnvænt umhverfi."

6) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla, leikskóla og háhýsa í Mánatúni og Sóltúni. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við núverandi byggingar hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð gæti haft áhrif á ferðavenjur íbúa og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.
Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við

að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum. Einnig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við aðrar byggingar í Mánatúni og Sóltúni, með tilheyrandi auknu umferðarálagi og óþægindum fyrir aðra íbúa í Mánatúni og Sóltúni. Breyting á þjónusturými yfir í hefðbundnar fjölbýlishússíbúð eykur umferð, skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu, bílastæðavanda og eykur íbúafjölda, á þessu hverfisins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni, sem nú þegar er orðinn allt of mikill. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna.

7) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Í AR2040, bls. 26, segir „Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.“ Með tillögunni er það útilokað. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4. c. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir einnig á bls. 20 „Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.“ Tillagan tryggir ekki að lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl né sólrík útsvæði, þegar litið er til reitsins sem afmarkast af Borgartúni, Nóatúni, Miðtúni, Hátúni og Sóltúni. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými.
Á svæðinu sem afmarkast af Snorrabraut, Borgartúni, Kringlumýrarbraut og Laugavegi er hvergi að finna opinn leikvöll með leiktækjum fyrir börn.
Í AR2040, bls. 14, segir og einnig er sýnd mynd af því að göngutími á næsta leikvöll og einnig að næsta græna andrými eigi að vera 5 mínútur. Græna andrýmið er sýnt sem runni og tré á myndinni. Það er ekki uppfyllt samkvæmt tillögunni.

8) **Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði Barnvænt umhverfi**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040, bls. 44, segir “ Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrannalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna.“ Einnig segir þar. „Það getur hinsvegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri

uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.“
Það gengur á móti þessri sýn sem birtist í AR2040 að auka skuggavarp og auka byggingarmagn og leggja niður almennt leiksvæði barna eins og tillagan gerir ráð fyrir.
Í AR2040, bls. 42, segir „Aðgengi að lifandi borgarrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu“.
Í AR2040, bls. 85, grein „3.6.3 Yfirbragð blandaðar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess“, segir „Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, ... , meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi“.
Tillagan er ekki í samræmi við AR2040 um gróðursæl útivistarsvæði, barnvænna umhverfi og leiksvæði barna.

Við teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna athugasemda hér að ofan.

Við vísum til máls nr. 98/2008 hjá Úrskurðranefndar umhverfis- og auðlindarmála. Þar kemur fram að nefndin hafnar ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur um hækkun byggingar á lóð Sóltún 2-4 úr því að vera 4 hæðir í að vera 6 hæðir. Við mótmælum núverandi deiliskipulagstillögu sem aftur miðar að því að hækka bygguna úr 4 hæðum í 6 hæðir og breyta Sóltúni 4 úr því að vera Hjúkrunartengd Þjónutubygging í að vera Íbúðarbygging.

Við leggjum áherslu á að ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

USK Skipulag

Frá: Dóra Stefánsdóttir [redacted]
Sent: mánudagur, 9. maí 2022 14:44
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við tillögur um breytingar á aðalskipulagi á Armannsreit
Viðhengi: Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - M4(4).pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag
Í viphengi eru athugasemdir mínar við tillögur um breytingar á aðalskipulagi á Ármannsreit (Sóltún 2-4)
Vinsamlegast,
Dóra Stefánsdóttir
[redacted]
Mánatúni 4
105 Reykavík
--
Dóra Stefánsdóttir
Mánatúni 4
105 Reykjavík

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytinganna á skuggavarp**. Hækkun byggingar skv. tillögunni mun auka skuggavarp. Skuggavarp á framlögðum teikningum sýna að skuggavarp er meira 21. mars kl. 17:00 með breytingunni fyrir Mánatún 2, 4 og 6. Það er ekki ekki hægt að leggja mat á hversu mikið aukið skuggavarpið er fyrir íbúðina mína í Mánatúni 4, á annarri hæð, því einungs er skuggavarpið sýnt á yfirlits afstöðuteikningum. Það vantar sniðteikningar, sem sýnir hvernig íbúðir lenda í skuggavarpi. Að skoða það fyrir bjartasta dag ársins, þegar sól er hæst á lofti og skuggavarp því minnst segir lítið, eins og teikningar gera. Skuggavarpið er einungis sýnt á teikningum eins og það er kl. 9:00, 12:00 og 17:00. Á þessum tímum er langflest vinnandi fólk í vinnu á virkum dögum. Þannig að það vantar nauðsynlegar upplýsingar um skuggavarp utan vinnutíma, þ.e. eftir kl 17:00 til sólarlags fyrir virka daga, þegar íbúar eru heima og vilja njóta sólar, birtu og yls. Ef byggingin verður hækkuð frá því að vera 4 hæðir í 6 hæðir þá mun verða miklu meira skuggavarp en annars yrði. Hærri bygging skyggir á sumarsólina og lætur vetrarsólina hverfa.
2) **Hæð skv. AR2040.** Í AR2040, bls. 74, segir að hæð Sóltúns 2-4 skuli vera <5, þ.e. minna en 5 hæðir. Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4 er því ekki

samræmi við AR2040, þannig að byggingin á að vera að hámarki 4 hæðir samkvæmt AR2040**.** Tillagan er ekki í samræmi við þessa tilvitnun.
Í AR2040, bls. 22, segir í greininni Borgin við sundin að „Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara.“ Tillagan er ekki í samræmi við þessa tilvitnun.

Í AR2040, bls. 80, Mynd 6. er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 sýndur sem að hæð húsa eigi

að vera ≤5 hæðir. Tillagan, sem sýnir að hæð Sóltún 4 verði 6 hæðir er því ekki í

samræmi við AR2040.

Í AR2040, bls. 82, segir „Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki yfirleitt ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara, á svæðum íbúabyggðar (ÍB) sem njóta þjónustu almenningssamgangna (sbr. III-flokkur í töflu 3.2), samanber stefnan Borgin við Sundin í II. hluta.“. Tillagan, sem sýnir að hæð Sóltún 4 er 6 hæðir er því ekki í samræmi við AR2040.

3) **Útsýni.** Hækkun byggingar úr 4 hæðum í 6 hæðir mun skerða að blinda útsýni frá Mánatúni 4 til suðurs, enn frekar. Mismunandi eftir hæðum íbúða frá jörð. Það er sjónarsviftir.

4) **Áhrif vinds.** Í fyrirliggjandi breyting þá er gert ráð hækkun byggingarinnar um 2 hæðir. Það þýðir að vindstrengur í austanátt og vestanátt milli Sóltúns 4 og Mánatúns 1, verður meiri, en ef byggingin yrði 4 hæðir eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Austanátt er algengasta áttin á Reykjavíkursvæðinu. Þekkt er að vindstrengir í næsta nágrenni þ.e. Höfðatorg 2, eru hreinlega stórhættulegir gangandi fólki í hvössum veðrum

5) **Byggingarmagn**. Ljóst er að byggingarmagn hverfissins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni er þegar orðið allt of mikið. Tillagan leggur til að byggingarmagn fyrir ofanjarðar byggingar eigi að aukast um 27% umfram núverandi skipulag. Ljóst er að auknu byggingarmagni fylgir meiri umferð og skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu og bílastæðavanda. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna. Samkvæmt AR2040 Töflu 3.1, bls. 38, þá er reiturinn Sóltún 2-4, ÍB20 og byggingar lægri en 5 hæðir. Þegar kafli 3.2 er skoðaður, þá er Sóltún 2-4 skilgreint sem reitur 35. Þá segir í texta við mynd 3, „Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en **49 íbúðum á einum og sama reitnum**. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis“ Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4, segir að „Samtals er heimilt að gera 156 hjúkrunar-/þjónusturými fyrir aldraða á lóðinni í Sóltúni#2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni #4.“ Í AR2040, bls. 22, segir „Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi.“

Samkvæmt mælingum á reitnum af teikningunni sem fylgir tillögunni er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 um 1,5ha². Feitletraði textinn hér að ofan segir að byggingarmagnið eigi ekki að vera fleiri en 49 íbúðir/ha², þá þýðir það samkvæmt ofangreindum tilvitnunum að byggingarmagnið eigi þá ekki að vera meira en 1,5x49 = 73,5 íbúð alls fyrir reitinn. Þar sem samkvæmt 03.04 í tillögunni, er sagt að byggingarmagn Sóltúns 2-4 verði 235 hj.rými/íb á 1,5ha² eða þéttleikan 235/1,5 = 157 á ha².
Í AR2040, Töflu 3.2, Lið IV, sem er þéttbyggðasti svæðisnýtingarflokkurinn skv. AR2040, segir að byggingarmagn eigi að vera 0,4-0,6. "Það samsvarar 40-60 íbúðum á ha [þetta á væntanlega að vera ha²] svæðis. Tillagan er ekki í samræmi við þetta.

Hafa ber í huga að byggð er mjög þétt í næsta nágrenni.
Byggingarreiturinn (Landeigendanúmer 208475) sem afmarkast af Nóatúni, Sóltúni og Mánatúni er 1,49ha². Það eru um það bil 280 íbúðir á þessum byggingarreit, sem gefur um 280/1,49 sem gefur u.þ.b. 180 íbúðir á ha², sem er miklu meira en æskilegar viðmiðunartölur AR2040 segja, eða 40-60 íbúðir á ha².
Á sama hátt eru byggingarnarreitirnir Mánatún 2,4 og 6 og Sóltún 5,7 og 9 með byggingarmagnið rúmlega 100 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 8-18 með byggingarþéttleikann 120 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 11-13 með byggingarþéttleikann 96 íbúðir/ha².
Þannig að núverandi byggingarreitir fyrir íbúðarbyggingar í Mánatúni og Sóltúni, hafa íbúða þéttleika á bilinu 96-180 íbúðir á ha². Þetta er miklu meira en viðmiðunartölur AR2040 segja, sem er 40-60 íbúðir á ha². og byggingarnar samanstanda af íbúða háhýsum með hámarks leyfilegt skuggavarp samkvæmt AR2040. Þetta er ekki samræmi við í samræmi við AR2040 og kemur til með að koma niður á lífsgæðum íbúa í næstu byggingum og þá sérstaklega börnum.
Það er augljóst að miðað við byggingarþéttleikann að það er nauðsynlegt að hafa græn svæði, einhvers staðar verða börnin að geta leikið sér. Almenningsgarðurinn, er sýndur sem helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur, því er hámarksstærð garðsins óviss. Ný háhýsabyggð á svæðinu er ekki í samræmi við AR2040, bls. 42, þar sem lögð er áhersla á „Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði. Barnvænt umhverfi."

6) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla, leikskóla og háhýsa í Mánatúni og Sóltúni. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við núverandi byggingar hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð gæti haft áhrif á ferðavenjur íbúa og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.
Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og

grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum. Einnig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við aðrar byggingar í Mánatúni og Sóltúni, með tilheyrandi auknu umferðarálagi og óþægindum fyrir aðra íbúa í Mánatúni og Sóltúni. Breyting á þjónusturými yfir í hefðbundnar fjölbýlishússíbúð eykur umferð, skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu, bílastæðavanda og eykur íbúafjölda, á þessu hverfisins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni, sem nú þegar er orðinn alltof mikill. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna.

7) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Í AR2040, bls. 26, segir „Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.“ Með tillögunni er það útilokað. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4. c. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir einnig á bls. 20 „Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilirða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.“ Tillagan tryggir ekki að lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl né sólrík útsvæði, þegar litið er til reitsins sem afmarkast af Borgartúni, Nóatúni, Miðtúni, Hátúni og Sóltúni. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými.
Á svæðinu sem afmarkast af Snorrabraut, Borgartúni, Kringlumýrarbraut og Laugavegi er hvergi að finna opinn leikvöll með leiktækjum fyrir börn.
Í AR2040, bls. 14, segir og einnig er sýnd mynd af því að göngutími á næsta leikvöll og einnig að næsta græna andrými eigi að vera 5 mínútur. Græna andrýmið er sýnt sem runni og tré á myndinni. Það er ekki uppfyllt samkvæmt tillögunni.

8) **Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði Barnvænt umhverfi**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040, bls. 44, segir “ Ein grunnregla sem hefur reynst vel í

nágrannalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna.“ Einnig segir þar. „Það getur hins vegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.“
Það gengur á móti þessari sýn sem birtist í AR2040 að auka skuggavarp og auka byggingarmagn og leggja niður almennt leiksvæði barna eins og tillagan gerir ráð fyrir.
Í AR2040, bls. 42, segir „Aðgengi að lifandi borgarrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu“.
Í AR2040, bls. 85, grein „3.6.3 Yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess“, segir „Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, ... , meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi“.
Tillagan er ekki í samræmi við AR2040 um gróðursæl útivistarsvæði, barnvænna umhverfi og leiksvæði barna.

Við teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna athugasemda hér að ofan.

Við vísum til máls nr. 98/2008 hjá Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála. Þar kemur fram að nefndin hafnar ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur um hækkun byggingar á lóð Sóltún 2-4 úr því að vera 4 hæðir í að vera 6 hæðir. Við mótmælum núverandi deiliskipulagstillögu sem aftur miðar að því að hækka bygguna úr 4 hæðum í 6 hæðir og breyta Sóltúni 4 úr því að vera Hjúkrunartengd Þjónustubygging í að vera Íbúðarbygging.

Við leggjum áherslu á að ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

USK Skipulag

Frá: Emilía Ásta Örlygsdóttir - [redacted]
Sent: mánudagur, 9. maí 2022 21:11
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingum á deiliskipulagi vegna lóðarinnar við Sóltún 2-4
Viðhengi: Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - athugasemdir.docx

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni við grunnskólann**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla og leikskóla sem eru í uppbyggingu. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við skólann hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð við skólann gæti haft áhrif á ferðavenjur nemenda skólans og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.

Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum.

2) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún, en gönguleiðin er um 1 km. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4.

   Í þessu hverfi er sérstaklega brýn þörf á almenningsgarði – hverfið er rammað inn af þungum umferðargötum og börn eiga því ekki auðvelt með að fara á leiksvæði utan hverfisins. Nú er hins vegar enginn leikvöllur á vegum borgarinnar innan hverfisins. Sá nálægasti er í Stórholti og nálægasti boltavöllur er við Háteigsskóla. Börn í hverfinu á yngri stigum grunnskóla fara ekki fylgdarlaust á þessi svæði og tækifæri þeirra til útivistar því takmörkuð. Þá má geta þess að í hverfinu hefur ekki verið fylgt þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í aðalskipulagi að tryggja öruggar göngu-/hjólaleiðir í skóla og líklegt hlýtur að teljast að aukið byggingarmagn við hlið skólans geri ástandið enn verra.

   Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan hverfis. Umhverfisgæði hverfisins aukast og þörfin fyrir ferðalög út úr hverfinu minnkar. Tryggja skuli borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri (bls. 90-91). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Auk þess stendur til að byggja nokkur hundruð íbúðir við Laugaveg, ofan við hverfið. Það hlýtur því í besta falli að teljast mikil skammsýni að hefja þá auknu uppbyggingu sem boðuð er í nýju aðalskipulagi á því að koma í veg fyrir að hægt verði að byggja upp grænt svæði í miðju hverfisins. En eina

auða svæðið í hverfinu er það sem hér er til umræðu, og er mitt á milli hjúkrunarheimilis og skóla, sem hlýtur að teljast ákjósanleg staðsetning fyrir hverfisgarð.

3) **Nýtingarhlutfall reitsins.** Lagt er til að íbúðarrými verði 79 og hjúkrunarrými 156 á Sóltúni 2-4 í byggingum sem ná allt að sex hæðum. Ekki verður betur séð en að reiturinn sé í nýtingarflokki III, sem leyfir 60-120 íbúðir á hektara. Í aðalskipulagi (töflu 3.1) kemur fram að uppbyggingarreiturinn Sóltúni 2-4 sé 0,5 hektarar og hús þar skuli vera lægri en fimm hæðir, semsagt að hámarki fjórar hæðir. Þá kemur fram í deiliskipulagstillögum að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega á lóðunum Sóltúni 2-4. Ástæða fyrir því er líklega sú að áður var gert ráð fyrir starfsemi tengdri hjúkrunarheimilinu á báðum lóðum. Ef Sóltún 4 verður aðeins eða að langmestu leyti nýtt sem íbúðarhús er erfitt að sjá rök fyrir því að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega. Færa þarf greinargóð rök fyrir því hvers vegna nýtingarhlutfall lóðarinnar sé ekki skilgreint sérstaklega, ef nýtingin er ólík. Ef þau rök eru ekki fyrir hendi ætti að fylgja nýsamþykktu aðalskipulagi og leyfa ekki fleiri íbúðir á lóðinni en gert er ráð fyrir í þessum nýtingarflokki, 30-60 íbúðum á hálfum hektara.

Í þessu samhengi er einnig rétt að benda á þann almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: „Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða 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 er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“ (AR2040, bls. 62)

Samkvæmt þessu ætti þannig ekki að líta almennt svo á að hámarksnýtingarhlutfall gildi, heldur frekar túlka heimildir um nýtingarhlutfall þröngt og gera kröfu um að færð séu rök fyrir því í hverju tilviki að vikið sé frá lágmarksfjölda íbúða. Án rökstuðnings sem borgin og íbúar í nágrenni við fyrirhugað fjölbýlishús geta fallist á, ætti fjöldi íbúða í húsi sem mögulega yrði byggt á lóðinni þannig ekki að fara yfir 30.

Skv. AR2040 (bls. 84) þarf 24 m2 garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir eru á hektara. Fyrir 79 íbúðir þarf því að gera ráð fyrir 1900 fm garðrými, og þá er ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. (Ef við lítum á hjúkrunarrýmin sem íbúðareiningar, sem þær raunverulega eru, þarna býr fólk, þá þarf minnst um 3200 fm. af garðrými fyrir lóðina alla.) Ekki er gott að sjá á deiliskipulagstillögunni hversu mikið rými fer undir garð, en af teikningunum að sjá virðist það nokkuð minna. Ekki er heldur traustvekjandi athugasemdin í texta um garða á lóðinni: “Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs.” Þarna er vísað til reits sem að hluta til er ætlaður sem almenningsrými en að hluta til heyrir undir grunnskólann. Ekki er gott að sjá hvers vegna

þessi athugasemd á heima í deiliskipulagi nema til að réttlæta of lítinn garð hússins með vísan til þess að opið verði frá garði hússins út í almenningsrými. Þá er hætt við að litið verði á almenningsrýmið sem garðrými fyrir fjölbýlishúsið, og ekki ljóst hvernig tryggt verði að svo sé ekki og skýrt aðgreint þarna á milli.

4) **Fallið frá hefð fyrir nýtingu svæðisins undir almannarými?**
"Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur."

Úr AR2040, bls. 165

Lóðirnar sem um ræðir eru á Ármannsreitnum. Þar var íþróttastarfsemi, með íþróttavöllum og íþróttahúsi, frá því skömmu eftir að fyrstu húsin í Túnunum voru byggð fyrir miðja 20. öld og þar til Ármannsvöllurinn var fjarlægður skömmu eftir aldamót. Áður en völlurinn var fjarlægður var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert var ráð fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2, en grunnskóla og íþróttahúsi í hinum enda reitsins, á svæðinu þar sem nú er Sóltún 6-18. Þar á milli var skipulagt 1,5 hektara útivistarsvæði með göngustígum, gróðri, bekkjum, leiksvæði og boltavöllum. Því útivistarsvæði hefur enn ekki verið komið upp og ekkert slíkt enn í hverfinu.

Deiliskipulagi var breytt á árinu 2005 þar sem heimilað var að byggja fjögurra hæða byggingu fyrir hjúkrunartengda starfsemi á lóðinni við Sóltún 4. Var markmið skipulagsbreytingarinnar m.a. sagt það að "nýta svæðið með betri hætti en gert hafi verið ráð fyrir í fyrra deiliskipulagi til stækkunar hjúkrunarheimilis og betri þjónustu við aldraða." Ljóst er að markmið þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi árið 2005 hafa ekki náðst og með þeim tillögum sem lagðar eru til nú er fallið frá hugmyndum um aukna þjónustu við aldraða á svæðinu. Rökin fyrir fyrri breytingum, því að falla frá nýtingu svæðisins til útivistar, eru því farin. Auk þess er afar ólíklegt, í ljósi grænna áherslna í nýju aðalskipulagi, að það að falla frá nýtingu reitsins sem útivistarsvæði til að geta bætt við einu fjölbýlishúsi í einu af þéttbýlli hverfum borgarinnar væri að "nýta svæðið með betri hætti". Ekki síst í því ljósi að með breytingunni væri endanlega komið í veg fyrir möguleika á grænu svæði í hverfinu.

Með hönnun og skipulagningu almenningsrýmis á svæðinu, hverfisgarðs, sem vísar í sögulegt samhengi svæðisins sem eins af fyrstu íþróttasvæðunum í borgarlandinu mætti hins vegar koma til móts við margar af mikilvægustu stefnumótunarákvörðununum sem kynntar eru í nýsamþykktu aðalskipulagi: hugmyndir um hverfisgarð; hugmyndir um að halda menningarsöguleg gildi í heiðri við skipulagningu; en ekki síst hugmyndir um öryggi barna í nágrenni við skóla.

Í þessu ljósi er afar mikilvægt að hafna nýjum deiliskipulagstillögum fyrir Sóltún 2-4. Nýtingu reitsins ætti að endurskoða í ljósi þeirra nútímalegu hugmynda um borgarskipulag sem kynntar eru í AR2040. Gott skref í þá átt væri að líta til deiliskipulagsins fyrir reitinn frá árinu 2000 og endurmeta það með tilliti til nýjustu hugmynda um útivistarsvæði í íbúðahverfum.

5) **Rangar teikningar**. Að lokum er rétt að benda á að á teikningu í breytingartillögunni eru ekki sýnd lóðarmörk skólastofnunarinnar á svæðinu, sem sjá má í gildandi deiliskipulagi. Þannig er látið líta út fyrir að svæði almenningsgarðsins sé stærra en það er í raun og veru, og textinn “ALMENNINGSGARÐUR” raunar settur inn á teikninguna á svæði sem tilheyrir skólanum. Erfitt er að sjá hvernig hægt er að samþykkja deiliskipulagstillögu þar sem teikningar eru rangar og nauðsynlegt að vísa henni frá þó ekki sé nema formsins vegna.

Við, íbúar við Miðtún 60 og foreldrar barna í leik- og grunnskólanum Sólstöfum við Sóltún 6, teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna margháttaðs ósamræmis við AR2040, formgalla (rangra teikninga í tillögunni), ónægra upplýsinga um áhrif á öryggi nemenda Sólstafa og vegna þess að með því að reisa þessa einu byggingu sem um ræðir er komið í veg fyrir eina möguleikann á uppbyggingu græns svæðis í hverfinu. Fórnarkostnaðurinn við þessa byggingu yrði þannig alltof hár. Borgin ætti að endurskoða nýtingu reitsins með tilliti til áherslna AR2040 á græn svæði og koma upp almenningsgarði á svæðinu líkt og fyrirhugað var þegar Ármannsvöllurinn var fjarlægður.

Emilía Örlygsdóttir og Ómar Örn Hauksson
Miðtúni 60, 105 Reykjavík

Samantekt:

- Til að geta uppfyllt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisgarða ætti að falla alfarið frá hugmyndum um húsbyggingar á reitnum og koma þess í stað upp almenningsgarði á reitnum eins og hugmyndir voru um í deiliskipulagi sem gilti um reitinn frá 2000-2005, en var breytt með vísan í að svæðið skyldi nýtt í aukna þjónustu við aldraða. Nú þegar ljóst er að lóðin við Sóltún 4 verður ekki nýtt með þeim hætti er eðlilegt að fyrri hugmyndir um nýtingu svæðisins verði aftur teknar til greina, enda mjög í anda nýs aðalskipulags.
- Viðurkennt er í tillögunni að hugmyndir um stórt fjölbýlishús á lóðinni við Sóltún 4 muni auka umferðarþunga. Aukinn umferðarþungi um lóðina gæti dregið úr öryggi nemenda við grunnskóla sem stendur á sama reit og deiliskipulagstillagan nær til, við Sóltún 6. Meta þarf áhrif aukinnar umferðar á skólann og sýna fram á með óyggjandi hætti að nemendum skólans sé ekki aukin hætta búin, áður en hægt er að samþykkja skipulag í þessum anda.
- Allt bendir til þess að hugmyndir um nýtingarhlutfall lóðarinnar stangist á við bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi og ljóst að tillögur um byggingarhæð stangast á við það sem þar hefur verið samþykkt. Deiliskipulagstillögunni ætti því að vísa frá á þeim forsendum. Auk þess er ekki ljóst hvort fyrirhuguð bygging uppfylli skilyrði um nægilegt garðrými fyrir íbúa.
- Formgallar eru á tillögunni. Teikningar sýna ekki lóðamörk með réttum hætti og aðliggjandi svæði sem tilheyrir skóla er ranglega merkt sem almenningsgarður. Það eitt ætti að nægja til að tillögunni sé vísað frá.

Athugasemd um aðstæður skólabarna í hverfinu:

Í athugasemdunum vísuð við ítrekað til þess að í hverfinu sé skóli sem taka þurfi tillit til. Grunnskólinn í hverfinu er vissulega ekki skilgreindur sem hverfisskóli, enda ekki rekinn af Reykjavíkurborg. Það ætti þó ekki að fría borgina frá því að tryggja öryggi í nágrenni skólans með gönguljósum, gangbrautum, gangstéttum og góðri götulýsingu. Í hverfinu er hvorki skóli né leikskóli á vegum borgarinnar þrátt fyrir að íbúafjöldi í þessu litla hverfi sé kominn vel yfir 2000 og með fyrirhugaðri uppbyggingu í Hátúni+ muni íbúum fjölga nokkuð enn. Sá skóli sem skilgreindur er sem hverfisskóli er í um 1200-1400 metra fjarlægð frá miðju hverfisins og Sólstafir, sem er einkaskóli, því notaður af sumum íbúum þess. Það þarf ekki endilega að vera val foreldra í ljósi stefnu skólans heldur hefur fjarlægð hverfisins við skóla borgarinnar einnig áhrif á það val.

Reykjavík 10. maí 2022

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4.

Samkvæmt teikningu tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4, eru mörk deiliskipulags þessa inni á lóð Sóltúns 6 og þar hafa verið teiknaðar breytingar sem eru blekkjandi um að skólalóð sé almenningsgarður.

Samkvæmt fundi með Lilju Grétarsdóttur þann 26.apríl sl. staðfesti hún að uppdrættir að breytingu lóðarinnar í Sóltúni 2-4 yrðu lagfærðir í samræmi við texta tillögunnar áður en tillagan verði samþykkt.

- Að á teikningunni deiliskipulagsbreytingar á lóðinni Sóltún 2-4, yrði línan, mörk deiliskipulagsbreytinga, skýr gagnvart því að hún ætti eingöngu við Sóltún 2-4, en hvorki við almenningsgarð eða Sóltún 6 og væri færð þaðan.

- Að það sé mjög greinilegt á teikningunni að á milli lóðanna Sóltún 2-4 og Sóltún 6 sé almenningsgarður.

- Að teikningar í deiliskipulagsbreytingunni af lóðinni Sóltún 6, séu í samræmi við gildandi deiliskipulag þar sem koma fram sparkvellir og almenningsgarður og að lóðamörk séu rétt staðsett varðandi hvar er skólalóð og hvar er almenningsgarður.

- Á teikningu deiliskipulagsbreytinga er skólalóðin Sóltún 6 skilgreind sem almenningsgarður en ekki skólalóð og verði það leiðrétt.

Samkvæmt teikningu tillögunnar eru mörk deiliskipulags þessa inni á lóð Sóltúns 6 og þar hafa verið teiknaðar breytingar sem eru blekkjandi um að skólalóð sé almenningsgarður. Viljum við að það verði lagfært áður en tillagan er samþykkt.

Þrátt fyrir mikla framför frá gildandi deiliskipulagi deilir skólasamfélagið þeirri skoðun með nærsamfélaginu að byggingarmagn sé of mikið og þá aðallega að húsin séu of há. Ennfremur lýsir skólasamfélagið yfir áhyggjum vegna stöðu á umferðaröryggi nemenda skólans í götunni verði tillagan samþykkt. Benda má á í því samhengi, að ekki hefur enn verið hugað að réttum merkingum og gangbrautum eins og við á í nærumhverfi skóla, af hálfu borgarinnar.

Waldorfleikskólinn Sólstafir
430694-2199
Fasteignin Sóltún 6 ehf.
641115-0370
solstafir@waldorf.is

USK Skipulag

Frá: Steinar Jónsson [redacted]
Sent: þriðjudagur, 10. maí 2022 18:43
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu Sóltún 2-4
Viðhengi: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu Sóltún 2-4.pdf; Íbúðaeigendalisti Mánatún 4.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl,
Við íbúðareigendur í Mánatúni 4. gerum eftirfarandi athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits.
Meðfylgjandi er skjal með athugasemdum og einnig skjal með kennitölum og nöfnum eigenda, sem standa að þessum athugasemdum.
Kveðja,
Steinar Jónsson,
Mánatún 4,
105 Reykjavík

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytinganna á skuggavarp**. Hækkun byggingar skv. tillögunni mun auka skuggavarp. Skuggavarp á framlögðum teikningum sýna að skuggavarp er meira 21. mars kl. 17:00 með breytingunni fyrir Mánatún 2. Það er ekki ekki hægt að leggja mat á hversu mikið aukið skuggavarpið er fyrir íbúðirnar í Mánatúni 4, því einungs er skuggavarpið sýnt á yfirlits afstöðuteikningum. Það vantar sniðteikningar, sem sýnir hvernig íbúðir lenda í skuggavarpi. Það vantar upplýsingar á teikningarnar til að hæt sé að meta skuggavarpið. Að skoða það fyrir bjartasta dag ársins, þegar sól er hæst á lofti og skuggavarp því minnst segir lítið, eins og teikningar meðal annars gera. Skuggavarpið er einungis sýnt á teikningum eins og það er kl. 9:00, 12:00 og 17:00. Á þessum tímum er langflest vinnandi fólk í vinnu á virkum dögum. Þannig að það vantar nauðsynlegar upplýsingar um skuggavarp utan vinnutíma, þ.e. eftir kl 17:00 til sólarlags fyrir virka daga, þegar íbúar eru heima og vilja njóta sólar, birtu og yls. Ef byggingin verður hækkuð frá því að vera 4 hæðir í 6 hæðir þá mun verða miklu meira skuggavarp en annars yrði. Hærri bygging skyggir á sumarsólina og lætur vetrarsólina hverfa. Eins og hér að framan greinir þá vantar upplýsingar á teikningarnar til að geta metið skuggavarp.

2) **Hæð skv. AR2040.** Í AR2040, bls. 74, segir að hæð Sóltúns 2-4 skuli vera <5, þ.e. minna en 5 hæðir. Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4 er því ekki samræmi við AR2040, þannig að byggingin á að vera að hámarki 4 hæðir samkvæmt AR2040. Tillagan er ekki í samræmi við þessa tilvitnun.
Í AR2040, bls. 80, Mynd 6. er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 sýndur sem að hæð húsa eigi að vera ≤5 hæðir. Tillagan, sem sýnir að hæð Sóltún 4 verði 6 hæðir er því ekki í samræmi við AR2040.

3) **Útsýni.** Hækkun byggingar úr 4 hæðum í 6 hæðir mun skerða að blinda útsýni frá Mánatúni 4 til suðurs, enn frekar. Mismunandi eftir hæðum íbúða frá jörð. Það er sjónarsviftir. Einnig að íbúar verða sviftir sólarsýn að degi til á vetrum.

4) **Áhrif vinds.** Í fyrirliggjandi breyting þá er gert ráð hækkun byggingarinnar um 2 hæðir. Það þýðir að vindstrengur í austanátt og vestanátt milli Sóltúns 4 og Mánatúns 1, verður meiri, en ef byggingin yrði 4 hæðir eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Austanátt er algengasta áttin á Reykjavíkursvæðinu. Þekkt er að vindstrengir í næsta nágrenni þ.e. Höfðatorg 2, eru hreinlega stórhættulegir gangandi fólki í hvössum veðrum. Ekki er að finna neinar upplýsingar um vindstrengi í tillögunni.

5) **Byggingarmagn**. Ljóst er að byggingarmagn hverfissins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni er þegar orðið allt of mikið. Tillagan leggur til að byggingarmagn fyrir ofanjarðar byggingar eigi að aukast um 27% umfram núverandi skipulag. Ljóst er að auknu byggingarmagni fylgir meiri umferð og skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu og bílastæðavanda. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna. Samkvæmt AR2040 Töflu 3.1, bls. 38, þá er reiturinn Sóltún2-4, ÍB20 og byggingar lægri en 5 hæðir. Þegar kafli 3.2 er skoðaður, þá er Sóltún 2-4 skilgreint sem reitur 35. Þá segir í texta við mynd 3, „Uppbyggingarreitir sem skilgreindir eru fyrir nýja íbúðarbyggð. Uppbygging íbúðarhúsnæðis er heimil á öðrum svæðum en afmörkuð eru á myndinni, samkvæmt ákvörðunum í hverfis- og/eða deiliskipulagi og/eða með byggingarleyfi, enda á landnotkunar svæðum þar sem íbúðir eru almennt heimilar og einstök byggingarverkefni gera ekki ráð fyrir fleiri en **49 íbúðum á einum og sama reitnum**. Hin landfræðilega afmörkun á uppdrætti er ráðandi og bindandi um stærð svæðis“ Teikningarnar og textinn sem fylgir tillögunni Sóltún 2-4, segir að „Samtals er heimilt að gera 156 hjúkrunar-/þjónusturými fyrir aldraða a lóðinni í Sóltúni#2 og 79 hefðbundnar íbúðir í Sóltúni #4.“ Í AR2040, bls. 22, segir „Byggðin verði yfirleitt 2–5 hæðir og þéttleiki ekki minni en 40–60 íbúðir á hektara. Þess verði gætt að þétting byggðarinnar samræmist vel sögulegu byggðamynstri miðborgarinnar. Ekki verði gengið á opin græn svæði með útivistar- eða verndargildi.“
Samkvæmt mælingum á reitnum af teikningunni sem fylgir tillögunni er reiturinn fyrir Sóltún 2-4 um 1,5ha². Feitletraði textinn hér að ofan segir að byggingarmagnið eigi ekki að vera fleiri en 49 íbúðir/ha², þá þýðir það samkvæmt ofangreindum tilvitnunum að byggingarmagnið eigi þá ekki að vera meira en 1,5x49 = 73,5 íbúð alls fyrir reitinn. Þar sem samkvæmt 03.04 í tilögunni, er sagt að byggingarmagn Sóltúns 2-4 verði 235 hj.rými/íb á 1,5ha² eða þéttleikan 235/1,5 = 157 á ha². Tillagan gerir ráð fyrir miklu meiri byggingarmagni á reitnum en tilgreint er í AR2040.

Hafa ber í huga að byggð er mjög þétt í næsta nágrenni.
Byggingarreiturinn (Landeigendanúmer 208475) sem afmarkast af Nóatúni, Sóltúni og Mánatúni er 1,49ha². Það eru um það bil 280 íbúðir á þessum byggingarreit, sem gefur um 280/1,49 sem gefur u.þ.b. 180 íbúðir á ha².
Á sama hátt eru byggingarnarreitirnir Mánatún 2,4 og 6 og Sóltún 5,7 og 9 með byggingarmagnið rúmlega 100 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 8-18 með byggingarþéttleikann 120 íbúðir/ha².
Á sama hátt er byggingarreiturinn fyrir Sóltún 11-13 með byggingarþéttleikann 96 íbúðir/ha².
Þannig að núverandi byggingarreitir fyrir íbúðarbyggingar í Mánatúni og Sóltúni, hafa íbúða þéttleika á bilinu 96-180 íbúðir á ha². Byggingarnar samanstanda af íbúða háhýsum með hámarks leyfilegt skuggavarp samkvæmt AR2040.
Það er augljóst að miðað við byggingarþéttleikann að það er nauðsynlegt að hafa græn svæði, einhvers staðar verða börnin að geta leikið sér og fullorðnir að geta notið grænna reita innan hverfis.
Ný háhýsabyggð á svæðinu er ekki í samræmi við AR2040, bls. 42, þar sem lögð er áhersla á „Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði. Barnvænt umhverfi.“

6) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla, leikskóla og háhýsa í Mánatúni og Sóltúni. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við núverandi byggingar hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð gæti haft áhrif á ferðavenjur íbúa og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.
Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum. Einnig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við aðrar byggingar í Mánatúni og Sóltúni, með tilheyrandi auknu umferðarálagi og óþægindum fyrir búa í Mánatúni og Sóltúni. Breyting á þjónusturými yfir í hefðbundnar fjölbýlishússíbúðir eykur umferð, skapar umferðarhnúta, hávaða, slysahættu, bílastæðavanda og eykur íbúafjölda, á þessu hverfisins sem afmarkist af Borgartúni, Sóltúni og Nóatúni, sem nú þegar er orðinn allt of mikill. Allar upplýsingar um hvaða áhrif breytingin hefur á þessa þætti vantar í tillöguna.

7) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**.

a) Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Í AR2040, bls. 26, segir „Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði og viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis. Um 92% íbúa Reykjavíkur búa í innan við 300 metra fjarlægð frá útivistarsvæði sem er stærra en 2.000 fermetrar. Þessum hlutföllum á að halda samhliða þéttingu byggðar og tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru og landslags innan borgarinnar og nærri heimilum borgarbúa.“ Með tillögunni er það útilokað. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4. c. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir einnig á bls. 20 „Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall. verði gróðursæl og sólrík útisvæði.“.

b) Í tillögunni er sýnd teikning sem heitir TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022. Á teikningunni er sýnt svæði sem ber heitið „ALMENNINGSGARÐUR“. Einnig ber þetta svæði heitið „HELGUNARSVÆÐI ORKUVEITU REYKJAVÍKUR 60x120metrar“.
Ekki eru neinar upplýsingar í tillögunni hvernig Orkuveita Reykjavíkur ætlar að nýta reitinn sem er helgaður henni.

Þegar þetta er skoðað nánar í Skipulagsskjá, Deiliskipulag, og skoðað ÁRMANNSREITUR VIÐ SÓLTÚN, Heildarskipulag svæðis, samþykkt 30.5.2000, þá sést hvernig þetta lítur út samkvæmt skipulaginu. Reiturinn á þeirri teikningu, sem er kallaður „ALMENNINGSGARÐUR“, ber einnig heitið HELGUNARSVÆÐI ORKUVEITU REYKJAVÍKUR“. Þar er sagt að „LÓÐ:11.235m2“ og einnig er sagt að það sé helgunarreitur Orkuveitu Reykjavíkur og stærðin gefin 60x120 metrar.

Þegar þessar teikningar eru bornar saman, þá sést að samkvæmt tillögunni þá heldur helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur er af sömu stærð og áður eða 60x120 m², sem gerir 7200m². Hins vegar er reiturinn samkvæmt tillögunni um það bil 50x130m², sem gerir 6200m². Þar sem svæðið, sem nú er helgað Orkuveitu Reykjavíkur er stærra en Almenningsgarðurinn, þá þýðir það að það verður enginn garður.

c) Þegar teikningar í tillögunni eru bornar saman við teikningar Borgarvefsjár, þá er greinilegt reiturinn í tillögunni, sem er merktur sem Almenningsgarður og einnig

sem Helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur fer langt innfyrir lóðamörk Waldorfskólans, lóð 211565. Teikningarnar virðast því vera rangar.

d) Skv. AR2040 (bls. 84) þarf 24 m2 garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir eru á hektara. Fyrir 79 íbúðir þarf því að gera ráð fyrir 1900 fm garðrými, og þá er ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. (Ef við lítum á hjúkrunarrýmin sem íbúðareiningar, sem þær raunverulega eru, þarna býr fólk, þá þarf minnst um 3200 fm. af garðrými fyrir lóðina alla.)

e) Ekki er að sjá neina greiningu í tillögunni á teikningum um hvernig svæðið skiptist fyrir Almenningsgarður og Helgunarsvæði Orkuveitu Reykjavíkur og Garður fyrir Sóltún 4 og Garður fyrir Sóltún 2. Þannig að það vantar upplýsingar á teikningarnar hvar skiptingin milli þessara reita er. Teikningarnar eru annaðhvort rangar eða ekki fullgerðar.

f) Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan. Tillagan tryggir ekki að lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl né sólrík útsvæði. Þegar litið er til reitsins sem afmarkast af Katrínartúni, Borgartúni, Kringlumýrarbraut og Laugavegi er hvergi að finna opinn leikvöll með leiktækjum fyrir börn né grænt svæði fyrir alla aldurshópa og þar með taldir einnig eldri borgarar.
Í AR2040, bls. 14, segir og einnig er sýnd mynd af því að göngutími á næsta leikvöll og einnig að næsta græna andrými eigi að vera 5 mínútur. Græna andrýmið er sýnt sem runni og tré á myndinni. Það er ekki uppfyllt samkvæmt tillögunni, né á ofangreindu svæði. Þetta er skerðing á lífgæðum fólks og er ekki í samræmi við AR2040.

g) Í AR2040, fylgibréfi Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur, Reykjavík, 4. október 2021, Mál: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð, framlenging skipulagstímabils og tæknileg uppfærsla aðalskipulagsins. Tillaga til samþykktar að lokinni auglýsingu sbr. 32. gr. skipulagslaga. Kemur fram í Lið 37, svari Reykjavíkurborgar „ Grænt svæði við Sóltún verður óskert, sbr. svar við athugasemd nr. 50 og ekki verður gengið á núverandi lóð fyrir skólahúsnæði í Túnunum.“
Tillagan er ekki í samræmi við ofangreinda ákvörðun.

h) Það stendur til að byggja nokkur hundruð íbúðir við sunnan við Laugaveg á Heklureitnum, rétt ofan við hverfið. Það hlýtur því að teljast mikil skammsýni að hefja þá auknu uppbyggingu sem boðuð er í nýju aðalskipulagi á því að koma í veg fyrir að hægt verði að byggja upp grænt svæði í miðju hverfisins. En eina auða svæðið í hverfinu er það sem hér er til umræðu, og er mitt á milli hjúkrunarheimilis og skóla, sem hlýtur að teljast ákjósanleg staðsetning fyrir hverfisgarð.

8) **Gæði íbúðarbyggðar og sólrík útisvæði Barnvænt umhverfi**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040, bls. 44, segir “ Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrannalöndum okkar er að setja viðmið um birtuskilyrði á útisvæðum við nýja íbúðarbyggð, ekki síst varðandi leiksvæði barna.“ Einnig segir þar. „Það getur hinsvegar verið hollt að hafa ofangreinda reglu að leiðarljósi í öllum stærri uppbyggingarverkefnum, því umhverfi sem er barnvænt er sennilega gott fyrir alla.“ Það gengur á móti þessri sýn sem birtist í AR2040 að auka skuggavarp og auka

byggingarmagn og leggja niður almennt leiksvæði barna eins og tillagan gerir ráð fyrir.
Í AR2040, bls. 42, segir „Aðgengi að lifandi borgarrýmum og gróðursælum útivistarsvæðum er sennilega einn mikilvægasti þátturinn í að tryggja góða lýðheilsu“.
Í AR2040, bls. 85, í grein „3.6.3 Yfirbragð blandaðar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess“, segir „Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, ... , meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi“.
Tillagan er ekki í samræmi vð AR2040 um lifandi borgarrými, gróðursæl útivistarsvæði og barnvænna umhverfi.

Við íbúar í Mánatúni 4 teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna athugasemda hér að ofan. Eins og bent er á hér að framan er tillagan ekki í veigamiklum málum í samræmi við AR2040 og auk þess virðast teikningar ekki réttar né gefa fullnægjandi upplýsingar. Einnig virðist eini mögulegi græni reiturinn innan hverfisins hverfa í tillögunni, sem óskum að ekki gerist.

Við vísum til máls nr. 98/2008 hjá Úrskurðranefndar umhverfis- og auðlindarmála. Þar kemur fram að nefndin hafnar ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur um hækkun byggingar á lóð Sóltún 2-4 úr því að vera 4 hæðir í að vera 6 hæðir. Við óskum að tillögunni, sem aftur miðar að því að hækka bygguna úr 4 hæðum í 6 hæðir og breyta Sóltúni 4 úr því að vera Hjúkrunartengd Þjónustubygging í að vera Íbúðarbygging, verði vísað frá.

Við leggjum áherslu á að ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Meðfylgjandi er undirskriftarlisti frá íbúðareigendum í Mánatúni 4, sem standa saman að þessum athugasemdum við tillöguna.

KENNITALA	UNDIRSKRIFT
[redacted]	Steinar Jónsson
	Kristjörn Egilsson
	Sigríður Jónsdóttir
	Bragi Guðmundsson
	Helga Guðjónsdóttir
	Jóna Sigríður Þórsdóttir
	Sigmundur Einarsson
	Sigurður Eini Knen
	Kára Þórarinsd.
	Steidjörd Guðmundsd.
	Jónsi Þorvaldsson
	Jóhanna Jónasdóttir
	Bergþóra Þorgrímsdóttir
	Bergþór Lindal
	Inga K. Grímsdóttir
	Dagný Ólafsdóttir
	Hilmar Þórarinsson
	Edda Kristinsdóttir
	Ingunn Sigmundsd.
	Anna Sig.
	Tryggvi Þór

Reykjavík, 6 Maí, 2022

Reykjavík, 10. maí 2022

Andmæli gegn tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Vísað er til samþykktar borgarráðs 10. mars 2022 um að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Hér er einkum mótmælt breytingum á húshluta nr. 4. Það snýst um að stærð og lögun og auk þess er hér mótmælt notkuninni þar sem horfið er frá því að byggja hjúkrunarheimili, sem gildandi deiliskipulagi kveður á um yfir í að notkun lóðarinnar verði að byggja íbúðir.

Mótmælt er einnig því að leyfa á 5-6 hæða hús í stað fjögurra hæða á viðkomandi lóð sem er hámarkshæð skv. nýsamþykktu aðalskipulagi. Undirritaður leggst gegn því leyfa byggingu fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni við Sóltún 4.

Slíkt hús dregur úr gæðum hverfisins eins og það er nú. Grunnskólinn og hjúkrunarheimilið verða sérstaklega fyrir barðinu á þessari fyrirhuguðu breytingu en einnig allir íbúar Mánatúns og Sóltúns fjölbýlishúsanna einkum þeir sem hafa útsýni yfir þessar lóðir. Útsýni (fjarútsýni) fyrir meirihluta íbúða með útsýni í suður hverfur við þessa breytingu og einnig andrými og birtan skerðist verulega að ekki sé nú minnst á skuggavarpið hjá þeim sem næst búa. Allt þetta er í andstöðu við sjónarmið um gott íbúðahverfi og gildandi skipulag. Hvernig stendur eiginlegá að þessi tillaga kemur fram nú? Fyrir nokkrum árum var sambærilegri tillögu hafnað.

Byggingarmagnið skv. tillögunni verður alltof mikið eins og greinargerð húsfélags Mánatúns 6 sýnir fram á og send hefur verið borgarskipulagi. Þá er öruggt að áhrif umferðar á svæðinu er ekki metið sem skyldi og augljóst þegar bætt er 80 bifreiðum (sem gera má ráð fyrir) inn á þetta þegar afar þéttbyggða svæði stefnir á stórvandræði. Nú þegar er staðan sú að það er vart hægt að komast út úr hverfinu eftir kl. 15. á daginn vegna umferðartafa í Borgartúni og Nóatúni. Hér hef ég ekki minnst á bílastæðamálin sem er upp á sömu bókina lært. Þetta er fullkomlega afleit tillaga! Skilyrði til útvista, birtuskilyrði, hljóðgæða og loftgæði skerðast augljóslega.

Þessi aukning byggðar, þétting byggðar, er skammsýn ráðstöfun sem til lengri tíma litið rýrir gæði hverfis okkar og borgarinnar allrar. Hér yrði miklum langtímahagsmunum, -gæðum fórnað fyrir minni hagsmuni. Í stað þess að byggja þessa byggingu (fyrir líklega 100 manns!) í óþökk þeirra sem fyrir eru væri Reykjavíkurborg nær að huga að langtímalausn með byggingu nýs hverfis austan Elliðaánna.

Þessi tillaga mun rýra gæði hverfisins, lækka íbúðaverð og draga úr ánægju þeirra borgarbúa sem þar búa núna og hafa hrósað happi yfir því að búa í svo góðu hverfi, sem það hefur verið hingað til.

Íbúar í Mánatúni og Sóltúni hafna þessari breytingartillögu á skipulagi hverfisins.

Með kveðju,

Jóhann P. Jónsson
[redacted]
Mánatúni 5

Reykjavík 11. maí 2022

Umhverfis- og skipulagssvið

Vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð 2-4 við Sóltún í Reykjavík

Ágætu fulltrúar.

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Laugardals er send inn þessi umsögn um fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi. Lóðin sem málið varðar er á svokölluðum Ármannsreit að hluta a.m.k. og nær inn á opið rými miðlægt í Túnum, svæði sem tilheyrir borgarhlutanum Laugardal.

Lýsing á fyrirhuguðum breytingum er svohljóðandi:

> Breyting á deiliskipulagi
>
> Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 2. mars 2022 og borgarráðs Reykjavíkur þann 10. mars 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Breytingin felst í megin atriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Stjórn ÍL óskar eftir að frestur til að skila inn umsögn um þessa tillögu að breyttu deiliskipulagi verð framlengdur og að boðið verði til samráðsfundar við íbúa um hvernig svæðið mun nýtast í framtíðinni.

Fulltrúar íbúa bæði innan stjórnar Íbúasamtaka Laugardals og utan hafa verið í virku samtali við starfsmenn Reykjavíkurborgar sem nú vinna að hverfisskipulagi fyrir Laugardal, um nýtingu landrýmis innan hverfishlutans. Þar hefur þetta svæði borið á góma enda er þessi hverfishluti þéttbýll og íbúar þarna hafa takmarkaða aðstöðu til að njóta útivistar og samveru í nærumhverfinu. Auk þess er hærra hlutfall íbúa á svæðinu með skerta hreyfifærni en ella og það kallar á að útivistarsvæði séu útfærð og hönnuð þannig að allir geti notið þeirra, með góðum stígum og aðgengi. Endurgerð almenningsgarðs á reitnum sem um ræðir, þar sem aðkoma gerði ráð fyrir leiktækjum fyrir þau sem nota hjólastóla t.d. væri einnig spennandi valkostur. Áhugi íbúa á endurgerð leiksvæðisins hefur sést vel í umfjöllun undir Betri Reykjavík.

Í ljósi þeirrar gerjunar sem fylgir vinnu við hverfisskipulag þá er ekki ásættanlegt að deiliskipulag á svo mikilvægri lóð sem gæti nýst til að styðja við almenningsrými með myndarlegum hætti sé úthlutað til byggingar á sama tíma. Þá er átt við Sóltún 4 sérstaklega. Þótt að viðbætur við hjúkrunar- og þjónusturými við aldraða séu mikilvæg þá er það ekki starfsemi sem er bundin við hverfishlutann sérstaklega.

Sem fyrr er stjórn Íbúasamtaka Laugardals reiðubúin til samráðs.

Virðingarfyllst, f.h. stjórnar, Lilja Sigrún Jónsdóttir, formaður

Reykjavík, 10. maí 2022

Andmæli gegn tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Vísað er til samþykktar borgarráðs 10. mars 2022 um að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Ég mótmæli einkum mótmælt breytingum á húshluta nr. 4. Það snýst um að stærð og lögun og auk þess er hér mótmælt notkuninni þar sem horfið er frá því að byggja hjúkrunarheimili, sem gildandi deiliskipulagi kveður á um yfir í að notkun lóðarinnar verði að byggja íbúðir.

Ég mótmæli því einnig að leyfa á 5-6 hæða hús í stað fjögurra hæða á viðkomandi lóð sem er hámarkshæð skv. nýsamþykktu aðalskipulagi. Undirritaður leggst gegn því leyfa byggingu fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni við Sóltún 4.

Slíkt hús dregur úr gæðum hverfisins eins og það er nú. Grunnskólinn, leikskólinn og hjúkrunarheimilið verða sérstaklega fyrir barðinu á þessari fyrirhuguðu breytingu en einnig allir íbúar Mánatúns og Sóltúns fjölbýlishúsanna einkum þeir sem hafa útsýni yfir þessar lóðir. Útsýni (fjarútsýni) fyrir meirihluta íbúða með útsýni í suður hverfur við þessa breytingu. Þetta er eina útsýnið í hverfinu sem ekki er bara yfir í næstu blokk. Andrýmið og birtan skerðist verulega að ekki sé nú minnst á skuggavarpið hjá þeim sem næst búa. Allt þetta er í andstöðu við sjónarmið um gott íbúðahverfi og gildandi skipulag. Hvernig stendur eiginlega á því að þessi tillaga kemur fram nú? Fyrir nokkrum árum var sambærilegri tillögu hafnað.

Byggingarmagnið skv. tillögunni verður alltof mikið eins og greinargerð húsfélags Mánatúns 6 sýnir fram á og send hefur verið borgarskipulagi. Þá er öruggt að áhrif umferðar á svæðinu er ekki metið sem skyldi og augljóst þegar bætt er 80 bifreiðum (sem gera má ráð fyrir) inn á þetta þegar afar þéttbyggða svæði stefnir á stórvandræði. Nú þegar er staðan sú að það er vart hægt að komast út úr hverfinu eftir kl. 15. á daginn vegna umferðartafa í Borgartúni og Nóatúni. Hér hef ég ekki minnst á bílastæðamálin sem er upp á sömu bókina lært. Þetta er fullkomlega afleit tillaga! Skilyrði til útvista, birtuskilyrði, hljóðgæða og loftgæði skerðast augljóslega.

Þessi aukning byggðar, þétting byggðar, er skammsýn ráðstöfun sem til lengri tíma litið rýrir gæði hverfis okkar og borgarinnar allrar. Hér yrði miklum langtímahagsmunum, -gæðum fórnað fyrir minni hagsmuni. Í stað þess að byggja þessa byggingu (fyrir líklega 100 manns!) í óþökk þeirra sem fyrir eru væri Reykjavíkurborg nær að huga að langtímalausn með byggingu nýs hverfis austan Elliðaánna.

Þessi tillaga mun rýra gæði hverfisins, lækka íbúðaverð og draga úr ánægju þeirra borgarbúa sem þar búa núna og hafa hrósað happi yfir því að búa í svo góðu hverfi, sem það hefur verið hingað til.

Íbúar í Mánatúni og Sóltúni hafna þessari breytingartillögu á skipulagi hverfisins.

Með kveðju,

Eiríkur G. Guðmundsson
[redacted]
Íbúi í Mánatúni 6.

Reykjavík 11. maí 2022

Umhverfis- og skipulagssvið

Vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð 2-4 við Sóltún í Reykjavík

Ágætu fulltrúar.

Fyrir hönd stjórnar Íbúasamtaka Laugardals er send inn þessi umsögn um fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi. Lóðin sem málið varðar er á svokölluðum Ármannsreit að hluta a.m.k. og nær inn á opið rými miðlægt í Túnum, svæði sem tilheyrir borgarhlutanum Laugardal.

Lýsing á fyrirhuguðum breytingum er svohljóðandi:

> Breyting á deiliskipulagi
>
> Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 2. mars 2022 og borgarráðs Reykjavíkur þann 10. mars 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Breytingin felst í megin atriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Stjórn ÍL óskar eftir að frestur til að skila inn umsögn um þessa tillögu að breyttu deiliskipulagi verð framlengdur og að boðið verði til samráðsfundar við íbúa um hvernig svæðið mun nýtast í framtíðinni.

Fulltrúar íbúa bæði innan stjórnar Íbúasamtaka Laugardals og utan hafa verið í virku samtali við starfsmenn Reykjavíkurborgar sem nú vinna að hverfisskipulagi fyrir Laugardal, um nýtingu landrýmis innan hverfishlutans. Þar hefur þetta svæði borið á góma enda er þessi hverfishluti þéttbýll og íbúar þarna hafa takmarkaða aðstöðu til að njóta útivistar og samveru í nærumhverfinu. Auk þess er hærra hlutfall íbúa á svæðinu með skerta hreyfifærni en ella og það kallar á að útivistarsvæði séu útfærð og hönnuð þannig að allir geti notið þeirra, með góðum stígum og aðgengi. Endurgerð almenningsgarðs á reitnum sem um ræðir, þar sem aðkoma gerði ráð fyrir leiktækjum fyrir þau sem nota hjólastóla t.d. væri einnig spennandi valkostur. Áhugi íbúa á endurgerð leiksvæðisins hefur sést vel í umfjöllun undir Betri Reykjavík.

Í ljósi þeirrar gerjunar sem fylgir vinnu við hverfisskipulag þá er ekki ásættanlegt að deiliskipulag á svo mikilvægri lóð sem gæti nýst til að styðja við almenningsrými með myndarlegum hætti sé úthlutað til byggingar á sama tíma. Þá er átt við Sóltún 4 sérstaklega. Þótt að viðbætur við hjúkrunar- og þjónusturými við aldraða séu mikilvæg þá er það ekki starfsemi sem er bundin við hverfishlutann sérstaklega.

Sem fyrr er stjórn Íbúasamtaka Laugardals reiðubúin til samráðs.

Virðingarfyllst, f.h. stjórnar, Lilja Sigrún Jónsdóttir, formaður

USK Skipulag

Frá: Árni Hallgrímsson [redacted]
Sent: miðvikudagur, 11. maí 2022 13:12
Til: USK Skipulag
Afrit: Margrét♡
Efni: Aths. v. breytts skipulags Sóltúns 2-4
Viðhengi: Deiliskipulagstillögur Sóltún 2-4 - athugasemdir.docx

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Sem íbúar í Mánatúni 2 mótmælum við harðlega breyttu skipulagi Sóltúns 2-4.

Fyrra skipulag, með hjúkrunarheimili upp á 3-4 hæðir, er eitthvað sem flestir ættu að geta sætt sig við. En hið nýja skipulag fer fram úr öllu hvað ofnýtingu, þrengsli, bílastæðavanda, skuggamyndun og vindstrengi varðar. Það yrði þrengt að skólanum og grænt svæði til útivistar og leikja yrði verulega skert.

Umferð ökutækja um Sóltún er nú þegar meiri en æskilegt er og ekki á bætandi með fjölgun íbúða um tugi sem auðvitað yki umferðarþunga umtalsvert.

Ekki verður heldur séð að bílastæði séu nógu mörg og myndi það aðeins þýða eitt, bílastæði okkar íbúanna yrðu yfirtekin að hluta af hinum nýju íbúum.

Við undirrituð vísum í greinargóða og ítarlega athugasemd íbúa í Miðtúni, sem við leyfum okkur að hengja hér við.

Virðingarfyllst,
Margrét Birgisdóttir
[redacted]
Árni Hallgrímsson
[redacted]
Mánatúni 2
105 Reykjavík

Sent from my iPhone

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreit, vegna lóðarinnar Sóltún 2-4

Þann 10. mars 2022 var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Athugasemdir þessar lúta fyrst og fremst að að breytingum á húshluta nr. 4, um að formi byggingarreits verði breytt og notkun breytt úr hjúkrunarheimili (hjúkrunartengd þjónustubygging í gildandi deiliskipulagi) yfir í íbúðir. Þá er hæðarheimild breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

"Skipulagsstarf að gæðum byggðar miðar að því að búa til staði og umhverfi þar sem fólk lifir og hrærist en ekki eingöngu vinnur og sefur. Áherslan er lögð á að útivistarsvæði, gangstéttir og hverfi borgarinnar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýta undir aukin og gagnkvæm samskipti."

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AS2040) – Græna borgin, bls. 82

Við nýju deiliskipulagstillöguna er fjölmargt að athuga. Leyfð er fjölgun um 36 hjúkrunarrými við Sóltún 2 en bygging fjölbýlishúss með 79 íbúðum á lóðinni Sóltúni 4. Það hús mun standa við hlið grunnskólans í hverfinu og á lóð sem var skipulögð fyrir útivistarsvæði og íþróttamannvirki þar til ákveðið var að nýta svæðið til að bæta þjónustu við aldraða. Í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar auknar kröfur um hönnun íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar varðandi gróðursvæði, sólrík dvalarsvæði og önnur umhverfisgæði, eins og segir í kynningu. Tillögurnar sem nú eru lagðar fram ganga ekki aðeins þvert gegn þeim hugmyndum, heldur líka skipulagi á reitnum í þessu nýsamþykkta aðalskipulagi, þar sem hámarkshæð bygginga á honum er tilgreind fjórar hæðir. Tillögurnar ganga líka gegn þeirri stefnu nýsamþykkts aðalskipulags að hverfisgarðar verði í mest 500 metra fjarlægð frá íbúðum í hverfinu. Auk þessu lítur út fyrir að skilyrði um fast hlutfall milli stærðar lóðar og gróðurs á lóðarreit séu ekki uppfyllt. Ef ákveðið verður að breyta deiliskipulagi á reitnum óskum við eftir að það verði ekki gert fyrr en að undangengnum íbúafundi þar sem íbúum hverfisins gefst kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Auk þess ætti að bíða með allar breytingar þar til vinnu við hverfisskipulag fyrir hverfið er lokið, en hún stendur nú yfir.

Tölusettar athugasemdir

1) **Áhrif breytingarinnar á umferðar í næsta nágrenni við grunnskólann**. Lagt er til að byggja stórt fjölbýlishús við hlið grunnskóla og leikskóla sem eru í uppbyggingu. Ekki er að sjá að áhrif breytingarinnar á umferð við skólann hafi verið könnuð sérstaklega eða hvort lagt hafi verið mat á hvort aukin umferð við skólann gæti haft áhrif á ferðavenjur nemenda skólans og hvort þær séu líklegar til að auka hlutfall virkra ferðamáta í hverfinu. Vísað er til þess að VSÓ ráðgjöf hafi unnið samgöngumat dagsett í febrúar 2022, en tillögunni fylgir ekki greinargerð um niðurstöður þess.

Fyrir þær 79 íbúðir sem fyrirhugaðar eru í tillögunum er gert ráð fyrir að koma fyrir 54 bílastæði með gestastæðum, og að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði tilteknum íbúðum. Um síðustu áramót voru að meðaltali skráðar 1,56 fólksbifreiðar á hverja íbúð í Reykjavík (miðað við fjölda íbúða í fasteignaskrá Þjóðskrár og tölur á tölfræðivef Samgöngustofu). Ef bifreiðafjöldi verður þannig á pari við meðalfjölda í borginni fylgja þessum íbúðum 123 bifreiðar, og 69 þeirra þyrfti að leggja utan lóðarinnar við Sóltún 4. Næstu bílastæði eru við hjúkrunarheimilið annars vegar og grunnskólann hins vegar. Hjúkrunarheimilið mun hafa 112 bílastæði fyrir hjúkrunarrýmin 156 og starfsmenn, að hluta til í bílageymslu neðanjarðar, og því ólíklega mikið svigrúm fyrir íbúana í Sóltúni 4 að leggja á þeirri lóð. Þannig er hætt við að margir freistist til að leggja bifreiðum sínum við grunnskólann, með tilheyrandi auknu umferðarálagi við skólann og aukinni hættu fyrir nemendur, ekki síst þá sem kjósa að koma til skóla með virkum ferðamátum.

2) **Breytingar útiloka möguleika á hverfisgarði í Túnunum**. Í nýsamþykktu aðalskipulagi er kveðið á um að hverfisgarðar skuli vera að hámarki í 500 metra fjarlægð frá íbúðum. Frá fyrirhuguðu fjölbýlishúsi við Sóltún 4 í deiliskipulagstillögunni er styst um 800 m í beinni loftlínu í næsta almenningsgarð, Klambratún, en gönguleiðin er um 1 km. Frá því íbúðarhúsi í hverfinu sem næst stendur slíkum hverfisgarði eru um 800 metrar. Eini reiturinn í Túnunum þar sem tækifæri er að koma upp hverfisgarði er óbyggði hluti Ármannsreitsins. Hluti af því svæði tilheyrir nú Sólstöfum, grunn- og leikskólanum, en stór hluti þess sem eftir stendur er lóðin við Sóltún 4.

   Í þessu hverfi er sérstaklega brýn þörf á almenningsgarði – hverfið er rammað inn af þungum umferðargötum og börn eiga því ekki auðvelt með að fara á leiksvæði utan hverfisins. Nú er hins vegar enginn leikvöllur á vegum borgarinnar innan hverfisins. Sá nálægasti er í Stórholti og nálægasti boltavöllur er við Háteigsskóla. Börn í hverfinu á yngri stigum grunnskóla fara ekki fylgdarlaust á þessi svæði og tækifæri þeirra til útivistar því takmörkuð. Þá má geta þess að í hverfinu hefur ekki verið fylgt þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í aðalskipulagi að tryggja öruggar göngu-/hjólaleiðir í skóla og líklegt hlýtur að teljast að aukið byggingarmagn við hlið skólans geri ástandið enn verra.

   Í nýsamþykktu aðalskipulagi, AR2040 segir að almenningsrými eiga að vera áhugaverðir áfangastaðir sem gera borgar- og hverfisbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins (AR2040, bls. 82). Þau séu mikilvæg tæki til að viðhalda mannlífi og þjónustu innan hverfis. Umhverfisgæði hverfisins aukast og þörfin fyrir ferðalög út úr hverfinu minnkar. Tryggja skuli borgarbúum fjölbreytt, aðlaðandi og aðgengileg opin svæði til framtíðar og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri (bls. 90-91). Í hverfinu búa nú um 2500 íbúar, en auk þeirra starfa á svæðinu nokkur þúsund til viðbótar. Hvergi á svæðinu er opið grænt almenningsrými. Fyrirsjáanlegt er að íbúum fjölgi enn frekar á næstu árum með uppbyggingu svæðisins sem hefur verið kallað Hátún+, þar sem er gert ráð fyrir allt að átta hæða háum íbúðabyggingum. Auk þess stendur til að byggja nokkur hundruð íbúðir við Laugaveg, ofan við hverfið. Það hlýtur því í besta falli að teljast mikil skammsýni að hefja þá auknu uppbyggingu sem boðuð er í nýju aðalskipulagi á því að koma í veg fyrir að hægt verði að byggja upp grænt svæði í miðju hverfisins. En eina

auða svæðið í hverfinu er það sem hér er til umræðu, og er mitt á milli hjúkrunarheimilis og skóla, sem hlýtur að teljast ákjósanleg staðsetning fyrir hverfisgarð.

3) **Nýtingarhlutfall reitsins.** Lagt er til að íbúðarrými verði 79 og hjúkrunarrými 156 á Sóltúni 2-4 í byggingum sem ná allt að sex hæðum. Ekki verður betur séð en að reiturinn sé í nýtingarflokki III, sem leyfir 60-120 íbúðir á hektara. Í aðalskipulagi (töflu 3.1) kemur fram að uppbyggingarreiturinn Sóltúni 2-4 sé 0,5 hektarar og hús þar skuli vera lægri en fimm hæðir, semsagt að hámarki fjórar hæðir. Þá kemur fram í deiliskipulagstillögum að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega á lóðunum Sóltúni 2-4. Ástæða fyrir því er líklega sú að áður var gert ráð fyrir starfsemi tengdri hjúkrunarheimilinu á báðum lóðum. Ef Sóltún 4 verður aðeins eða að langmestu leyti nýtt sem íbúðarhús er erfitt að sjá rök fyrir því að nýtingarhlutfall sé skilgreint sameiginlega. Færa þarf greinargóð rök fyrir því hvers vegna nýtingarhlutfall lóðarinnar sé ekki skilgreint sérstaklega, ef nýtingin er ólík. Ef þau rök eru ekki fyrir hendi ætti að fylgja nýsamþykktu aðalskipulagi og leyfa ekki fleiri íbúðir á lóðinni en gert er ráð fyrir í þessum nýtingarflokki, 30-60 íbúðum á hálfum hektara.

Í þessu samhengi er einnig rétt að benda á þann almennan fyrirvara sem settur er við stefnu aðalskipulagsins: „Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til megin markmiða 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 er fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags“ (AR2040, bls. 62)

Samkvæmt þessu ætti þannig ekki að líta almennt svo á að hámarksnýtingarhlutfall gildi, heldur frekar túlka heimildir um nýtingarhlutfall þröngt og gera kröfu um að færð séu rök fyrir því í hverju tilviki að vikið sé frá lágmarksfjölda íbúða. Án rökstuðnings sem borgin og íbúar í nágrenni við fyrirhugað fjölbýlishús geta fallist á, ætti fjöldi íbúða í húsi sem mögulega yrði byggt á lóðinni þannig ekki að fara yfir 30.

Skv. AR2040 (bls. 84) þarf 24 m2 garðrými á íbúð þegar 150 íbúðir eru á hektara. Fyrir 79 íbúðir þarf því að gera ráð fyrir 1900 fm garðrými, og þá er ekki gert ráð fyrir neinu garðrými fyrir 156 hjúkrunarrými. (Ef við lítum á hjúkrunarrýmin sem íbúðareiningar, sem þær raunverulega eru, þarna býr fólk, þá þarf minnst um 3200 fm. af garðrými fyrir lóðina alla.) Ekki er gott að sjá á deiliskipulagstillögunni hversu mikið rými fer undir garð, en af teikningunum að sjá virðist það nokkuð minna. Ekki er heldur traustvekjandi athugasemdin í texta um garða á lóðinni: “Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs.” Þarna er vísað til reits sem að hluta til er ætlaður sem almenningsrými en að hluta til heyrir undir grunnskólann. Ekki er gott að sjá hvers vegna

þessi athugasemd á heima í deiliskipulagi nema til að réttlæta of lítinn garð hússins með vísan til þess að opið verði frá garði hússins út í almenningsrými. Þá er hætt við að litið verði á almenningsrýmið sem garðrými fyrir fjölbýlishúsið, og ekki ljóst hvernig tryggt verði að svo sé ekki og skýrt aðgreint þarna á milli.

4) **Fallið frá hefð fyrir nýtingu svæðisins undir almannarými?**
"Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar. Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur."

Úr AR2040, bls. 165

Lóðirnar sem um ræðir eru á Ármannsreitnum. Þar var íþróttastarfsemi, með íþróttavöllum og íþróttahúsi, frá því skömmu eftir að fyrstu húsin í Túnunum voru byggð fyrir miðja 20. öld og þar til Ármannsvöllurinn var fjarlægður skömmu eftir aldamót. Áður en völlurinn var fjarlægður var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert var ráð fyrir hjúkrunarheimili við Sóltún 2, en grunnskóla og íþróttahúsi í hinum enda reitsins, á svæðinu þar sem nú er Sóltún 6-18. Þar á milli var skipulagt 1,5 hektara útivistarsvæði með göngustígum, gróðri, bekkjum, leiksvæði og boltavöllum. Því útivistarsvæði hefur enn ekki verið komið upp og ekkert slíkt enn í hverfinu.

Deiliskipulagi var breytt á árinu 2005 þar sem heimilað var að byggja fjögurra hæða byggingu fyrir hjúkrunartengda starfsemi á lóðinni við Sóltún 4. Var markmið skipulagsbreytingarinnar m.a. sagt það að "nýta svæðið með betri hætti en gert hafi verið ráð fyrir í fyrra deiliskipulagi til stækkunar hjúkrunarheimilis og betri þjónustu við aldraða." Ljóst er að markmið þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi árið 2005 hafa ekki náðst og með þeim tillögum sem lagðar eru til nú er fallið frá hugmyndum um aukna þjónustu við aldraða á svæðinu. Rökin fyrir fyrri breytingum, því að falla frá nýtingu svæðisins til útivistar, eru því farin. Auk þess er afar ólíklegt, í ljósi grænna áherslna í nýju aðalskipulagi, að það að falla frá nýtingu reitsins sem útivistarsvæði til að geta bætt við einu fjölbýlishúsi í einu af þéttbýlli hverfum borgarinnar væri að "nýta svæðið með betri hætti". Ekki síst í því ljósi að með breytingunni væri endanlega komið í veg fyrir möguleika á grænu svæði í hverfinu.

Með hönnun og skipulagningu almenningsrýmis á svæðinu, hverfisgarðs, sem vísar í sögulegt samhengi svæðisins sem eins af fyrstu íþróttasvæðunum í borgarlandinu mætti hins vegar koma til móts við margar af mikilvægustu stefnumótunarákvörðununum sem kynntar eru í nýsamþykktu aðalskipulagi: hugmyndir um hverfisgarð; hugmyndir um að halda menningarsöguleg gildi í heiðri við skipulagningu; en ekki síst hugmyndir um öryggi barna í nágrenni við skóla.

Í þessu ljósi er afar mikilvægt að hafna nýjum deiliskipulagstillögum fyrir Sóltún 2-4. Nýtingu reitsins ætti að endurskoða í ljósi þeirra nútímalegu hugmynda um borgarskipulag sem kynntar eru í AR2040. Gott skref í þá átt væri að líta til deiliskipulagsins fyrir reitinn frá árinu 2000 og endurmeta það með tilliti til nýjustu hugmynda um útivistarsvæði í íbúðahverfum.

5) **Rangar teikningar**. Að lokum er rétt að benda á að á teikningu í breytingartillögunni eru ekki sýnd lóðarmörk skólastofnunarinnar á svæðinu, sem sjá má í gildandi deiliskipulagi. Þannig er látið líta út fyrir að svæði almenningsgarðsins sé stærra en það er í raun og veru, og textinn “ALMENNINGSGARÐUR” raunar settur inn á teikninguna á svæði sem tilheyrir skólanum. Erfitt er að sjá hvernig hægt er að samþykkja deiliskipulagstillögu þar sem teikningar eru rangar og nauðsynlegt að vísa henni frá þó ekki sé nema formsins vegna.

Við, íbúar við Miðtún 16 og foreldrar barna í grunnskólanum Sólstöfum við Sóltún 6, teljum brýnt að umræddri deiliskipulagstillögu verði vísað frá vegna margháttaðs ósamræmis við AR2040, formgalla (rangra teikninga í tillögunni), ónægra upplýsinga um áhrif á öryggi nemenda Sólstafa og vegna þess að með því að reisa þessa einu byggingu sem um ræðir er komið í veg fyrir eina möguleikann á uppbyggingu græns svæðis í hverfinu. Fórnarkostnaðurinn við þessa byggingu yrði þannig alltof hár. Borgin ætti að endurskoða nýtingu reitsins með tilliti til áherslna AR2040 á græn svæði og koma upp almenningsgarði á svæðinu líkt og fyrirhugað var þegar Ármannsvöllurinn var fjarlægður.

Steinþór Steingrímsson og Sólveig Hlín Kristjánsdóttir
Miðtúni 16, 105 Reykjavík

Samantekt:

- Til að geta uppfyllt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisgarða ætti að falla alfarið frá hugmyndum um húsbyggingar á reitnum og koma þess í stað upp almenningsgarði á reitnum eins og hugmyndir voru um í deiliskipulagi sem gilti um reitinn frá 2000-2005, en var breytt með vísan í að svæðið skyldi nýtt í aukna þjónustu við aldraða. Nú þegar ljóst er að lóðin við Sóltún 4 verður ekki nýtt með þeim hætti er eðlilegt að fyrri hugmyndir um nýtingu svæðisins verði aftur teknar til greina, enda mjög í anda nýs aðalskipulags.
- Viðurkennt er í tillögunni að hugmyndir um stórt fjölbýlishús á lóðinni við Sóltún 4 muni auka umferðarþunga. Aukinn umferðarþungi um lóðina gæti dregið úr öryggi nemenda við grunnskóla sem stendur á sama reit og deiliskipulagstillagan nær til, við Sóltún 6. Meta þarf áhrif aukinnar umferðar á skólann og sýna fram á með óyggjandi hætti að nemendum skólans sé ekki aukin hætta búin, áður en hægt er að samþykkja skipulag í þessum anda.
- Allt bendir til þess að hugmyndir um nýtingarhlutfall lóðarinnar stangist á við bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi og ljóst að tillögur um byggingarhæð stangast á við það sem þar hefur verið samþykkt. Deiliskipulagstillögunni ætti því að vísa frá á þeim forsendum. Auk þess er ekki ljóst hvort fyrirhuguð bygging uppfylli skilyrði um nægilegt garðrými fyrir íbúa.
- Formgallar eru á tillögunni. Teikningar sýna ekki lóðamörk með réttum hætti og aðliggjandi svæði sem tilheyrir skóla er ranglega merkt sem almenningsgarður. Það eitt ætti að nægja til að tillögunni sé vísað frá.

Athugasemd um aðstæður skólabarna í hverfinu:

Í athugasemdunum vísuð við ítrekað til þess að í hverfinu sé skóli sem taka þurfi tillit til. Grunnskólinn í hverfinu er vissulega ekki skilgreindur sem hverfisskóli, enda ekki rekinn af Reykjavíkurborg. Það ætti þó ekki að fría borgina frá því að tryggja öryggi í nágrenni skólans með gönguljósum, gangbrautum, gangstéttum og góðri götulýsingu. Í hverfinu er hvorki skóli né leikskóli á vegum borgarinnar þrátt fyrir að íbúafjöldi í þessu litla hverfi sé kominn vel yfir 2000 og með fyrirhugaðri uppbyggingu í Hátúni+ muni íbúum fjölga nokkuð enn. Sá skóli sem skilgreindur er sem hverfisskóli er í um 1200-1400 metra fjarlægð frá miðju hverfisins og Sólstafir, sem er einkaskóli, því notaður af sumum íbúum þess. Það þarf ekki endilega að vera val foreldra í ljósi stefnu skólans heldur hefur fjarlægð hverfisins við skóla borgarinnar einnig áhrif á það val.

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 5. maí, 2022

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi við Sóltún 2-4

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulag við Sóltún 2-4. Breytingin felur í sér að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta.

Veitur hafa rýnt tillöguna og vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Byggingarreitir standa á einni lóð og benda Veitur á að eingöngu er gert ráð fyrir einni tengingu fráveitu fyrir hverja lóð þó svo að fleiri byggingarreitir bætist við á lóðina. Veitur benda einnig á að ekki er heimilt að dæla jarðvatni í fráveitukerfið til að drena í kringum húsin og að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.

Minnum á skilmála um staðsetningu inntakstaða og heimlaga og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að viðeigandi ráðsöfunum.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

EBV-150-02

Reykjavík, 10. maí 2022
MSS22030079

Umhverfis- og skipulagssvið
Höfðatorg - Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Bókun íbúaráðs Laugardals vegna auglýsingar á tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Á fundi íbúaráðs Laugardals 9. maí 2022 fór fram umræða um auglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún, sbr. 5. liður fundargerðar ráðsins sama dag.

Íbúaráð Laugardals lagði fram svohljóðandi bókun:

> Óskað er eftir því að skipulagsfulltrúi boði til kynningarfundar um umrædda breytingu og umsagnarfrestur verði framlengdur.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Samrit:

Hjálagt:

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Dags.: 10.10.2022

Varðar: Sóltún 2-4, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Studio Nexus slf. f.h. Sóltún 2-4 ehf. dags. 16. júní 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún.

Breytingin felst í megin atriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr. 2 og íbúðir í nr. 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4, samkvæmt uppdr. Studio Nexus slf. dags. 10. júní 2021, síðast breytt 22. febrúar 2022. Einnig er lögð fram breytt tillaga Studio Nexus, móttekið dags 19. nóvember 2021, þar sem m.a. húsformi er breytt og samgöngumat unnið af VSÓ dags febrúar 2022. Einnig eru lagðir fram uppfærðir uppdrættir Nexus með breytingadags. 10.10.2022.

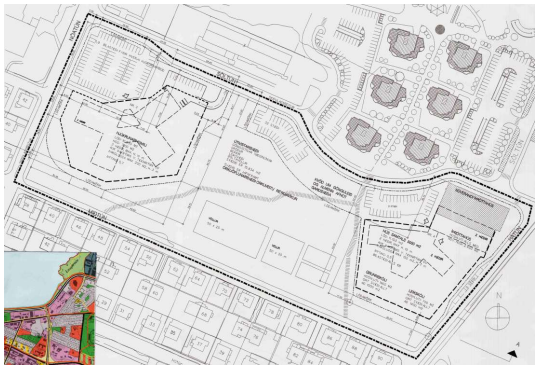
Tillagan var auglýst frá 23. mars 2022 til og með 11. maí 2022.

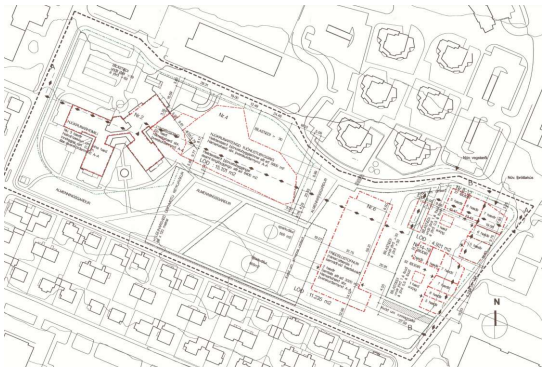
Eftirtaldir sendu athugasemdir og umsagnir:

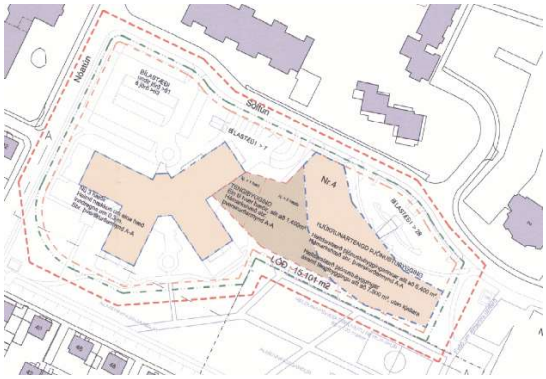
1. Helgi Gunnlaugsson dags. 25. apríl 2022,
2. Þ. Toggi Björnsson dags. 25. apríl 2022,
3. Steinþór Steingrímsson og Sólveig Hlín Kristjánsdóttir dags. 25. apríl 2022,
4. Einar Karl Kristjánsson dags. 26. apríl 2022,
5. Tryggvi Magnússon dags. 28. apríl 2022,
6. 21 íbúðaeigendur að Mánatúni 2 dags. 2. maí 2022,
7. Jónína S. Pálmadóttir dags. 5. maí 2022,
8. Harald Isaksen dags. 5. maí 2022,
9. Þórunn Selma Þórðardóttir dags. 8. maí 2022,
10. Böðvar Freyr Stefnisson og Snædís Jóhannesdóttir dags. 9. maí 2022,
11. Rakel Ármannsdóttir, Birna Ketilsdóttir og Halla Bogadóttir fh. húsfélagsins Mánatún 6 dags. 9. maí 2022,
12. Stefán Rafn Geirsson dags. 9. maí 2022,
13. Dóra Stefánsdóttir, dags. 9. maí 2022,
14. Emilía Örlygsdóttir og Ómar Örn Hauksson dags. 9. maí 2022,
15. Waldorfleikskólinn Sólstafir dags. 10. maí 2022,
16. 21 íbúðareigendur í Mánatúni 4 dags. 10. maí 2022,
17. Jóhann P. Jónsson dags. 10. maí 2022,
18. Eiríkur G. Guðmundsson dags. 10. maí 2022,
19. Halla Bogadóttir dags. 10. maí 2022,
20. stjórn íbúasamtaka Laugardals dags. 11. maí 2022,
21. Margrét Birgisdóttir, Árni Hallgrímsson dags. 11. maí 2022.
22. umsögn Veitna dags. 5. maí 2022
23. umsögn íbúaráðs Laugardals dags. 10. maí 2022.

kort af reitnum

loftmynd af lóðinni


deiliskipulag frá 2000


deiliskipulag frá 2005


deiliskipulag frá 2012

deiliskipulagstillaga kynnt nú

Skipulagslegar forsendur, umliggjandi byggð og forsaga:
Lóðin er á íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í gildi er deiliskipulag „Ármannsreits við Sóltún“ fyrir lóðina sem samþykkt var í borgarráði 16. febrúar 2012.
Upphaflegt heildardeiliskipulag fyrir svæðið „Ármannsreitur“ var samþykkt í borgarráði 30.5.2000. Þar var fastsett ákveðið byggðamynstur, þ.e.a.s. samhengi bygginga, gatna og bílastæða m.m. Á reitnum var þá lagður grunnur að uppbyggingu hjúkrunarheimilis aðlægt Sóltúni, útivistarsvæði og íþróttaaðstöðu austast.
Árið 2005 var gerð heildar endurskoðun á því sem samþykkt var í borgarráði 3.2.2005. Þar var fastsett ákveðið byggðamynstur, þ.e.a.s. samhengi lóða, bygginga, gatna og bílastæða m.m. Á reitnum var þá lagður grunnur að uppbyggingu 4ra hæða hjúkrunarheimilis aðlægt Sóltúni, lóðin stækkuð og uppbyggingarmöguleikar auknir verulega ásamt því að gera ráð fyrir 2ja hæða fræðslustofnun og 4-7 hæða íbúðarhúsum austast. Auk þess var reiknað með almenningsgarði aðlægt Miðtúni og rúmgóðri lóð fyrir fræðslustofnunina.
Eftir 2005 hafa verið til meðferðar hjá skipulagfulltrúa óskir og fyrirspurnir lóðarhafa sem leiddu til breytingar á skipulagi vegna lóðarinnar 2-4 sem samþykkt var 2012, þar sem aðallega var um að ræða minniháttar tilfærslur á heimildum. Á reitnum hefur deiliskipulagi einnig verið breytt vegna annarra lóða t.d. vegna dreifistöðvar.
Allt frá 2005 hefur legið fyrir að byggt yrði á lóðinni nokkuð umfangsmikið mannvirki.

Byggðamynstur svæðisins umhverfis er þannig að suður af reitnum er eldri byggðin í Túnunum, stakstæð íbúðar hús almennt 2 hæðir kjallari og ris. Til austurs og norðurs eru nýrri hús sem eru hluti af endurnýjun og þéttingu byggðar í Reykjavík og eru þau 4-8 hæða að miklum meirihluta 6 hæða íbúðarhús. Til vesturs er síðan atvinnuhúsnæði 3 hæðir og einnig er í byggingu íbúðarhús/atvinnuhús á horni Nóatúns og Borgartúns 5-8 hæða. Á umliðnum árum hefur því átt sér stað mikil endurþróun svæðisins til betri nýtingar á landi.

Efnisatriði bréfa eru í megin atriðum samhljóðandi og eru í megin atriðum eftirfarandi:

Bent er á margt sem sé ósamræmi við markmið AR 2040 m.a eftirfarandi:

- Að tillagan uppfylli ekki stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisgarða og að það ætti að falla alfarið frá hugmyndum um húsbyggingar á reitnum og koma þess í stað upp almenningsgarði á reitnum eins og hugmyndir voru um í deiliskipulagi sem gilti um reitinn frá 2000-2005, en var breytt með vísan í að

svæðið skyldi nýtt í aukna þjónustu við aldraða. Bent er á að nú þegar ljóst er að lóðin við Sóltún 4 verður ekki nýtt með þeim hætti væri eðlilegt að fyrri hugmyndir um nýtingu svæðisins verði aftur teknar til greina, enda mjög í anda nýs aðalskipulags.

- Bent er á að hugmyndir um nýtingarhlutfall lóðarinnar stangist á við bindandi stefnumörkun og skipulagsákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi.
- Bent er á að tillögur um byggingarhæð stangast á við það sem samþykkt hefur verið í AR.
- Ekki er ljóst hvort fyrirhuguð bygging uppfylli skilyrði um nægilegt garðrými fyrir íbúa.

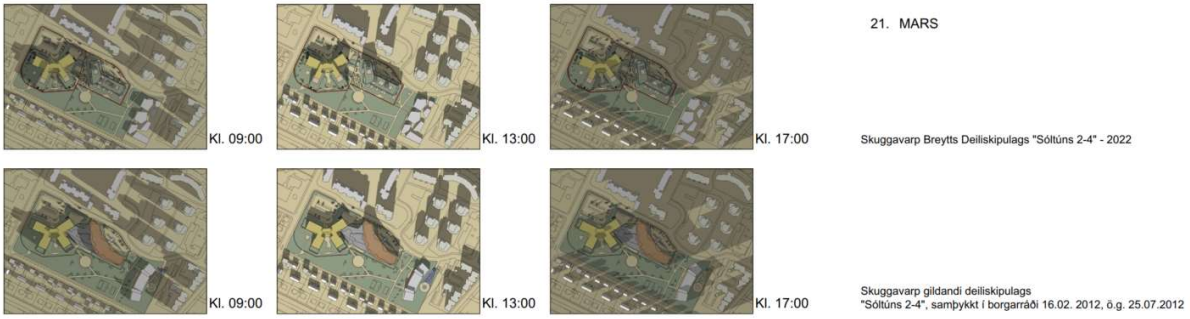
Svar: Umræddur reitur er skilgreindur sem íbúðarbyggð samkvæmt aðalskipulagi og hefur verið úthlutað sem byggingarlóð. Því hefur ekki komið til greina að skilgreina svæðið sem hverfisgarð eða útivistarsvæði, en sunnan reitsins er hinsvegar gert er ráð fyrir opnu grænu svæði sem mun þjóna sem almennt útivistarsvæði í hverfinu. Reiturinn er innan áhrifasvæðis Borgarlínu og hágæða almenningssamgangna og miðlægt staðsettur í nágrenni við fjölmennan atvinnukjarna. Því eru sterk rök fyrir því að nýta svæðið vel. Samkvæmt AR2040, töflu 3.2. (bls. 86) getur reiturinn tekið svæðisnýtingu allt að 1,2 (nettónýting á lóð er þá enn hærri).
Samkvæmt töflu 3.1. (bls. 79) og mynd 6 í AR2040 (bls. 84-85) er gert ráð fyrir að byggingar geti verið 5 hæðir og með sérstökum rökstuðningi 6-7 ef um inndregnar hæðir er að ræða
Í AR2040 er mælt með að meiri en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða geti notið sólar að lágmarki 5 klst á dag (miðað við 1. maí),sjá bls. 87. Mögulegt er að víkja frá þessu ef í næsta nágrenni er vönduð og sólríki útivistarsvæði.

Of mikil uppbygging/byggingarmagn/of margar íbúðir
Svar: Bent er á að nú þegar er til staðar miklar uppbyggingarheimildir á lóðinni samanber lýsing forsögu hér að ofan. Þær breytingar sem nú eru gerðar eru í anda þeirra og þess að nýta vel land ekki síst miðsvæðis í borginni til búsetu- og atvinnunýtingar og þannig að styðja við góða nýtingu m.a. innviða svo sem menntastofnanna, almenningssamgangna og blandaðrar byggðar.
Reiturinn er innan áhrifasvæðis Borgarlínu og hágæða almenningssamgangna og miðlægt staðsettur í nágrenni við fjölmennan atvinnukjarna. Því eru sterk rök fyrir því að nýta svæðið vel. Samkvæmt töflu 3.2. (bls. 86) getur reiturinn tekið svæðisnýtingu allt að 1,2 (nettónýting á lóð er þá enn hærri).

Of háar byggingar:
Svar: Eins og fram kemur í lýsingu byggðamynsturs umhverfisreitinn þá hefur á umliðnum árum því átt sér stað mikil endurþróun á uppbyggingu svæðisins umhverfis reitinn til betri nýtingar á landi. Sú þróun hefur leitt til þess að þar hefur töluvert af nýjum íbúðabyggingum risið sem almennt eru 5-10 hæða háar. Tillaga sú sem hér er kynnt er 4-6 hæða og að mestum hluta 5 hæða háar byggingar. Hún fellur því vel að byggðamynstri og er í megin atriðum í lægri kantinum m.v. það.

Byggingar of nálægt Sóltúni
Svar: Þar sem byggingin á lóð nr. 4 er að breyta um notkun yfir í íbúðir þótti mikilvægt að gæta að því að góður lóðarhluti væri til suðurs, vegna dvalarsvæða þess vegna var byggingin færð til norðurs. Einnig þótti jákvætt að byggingin kæmi nær götunni og væri meira með til að mynda götuhlið húsa að Sóltúni, engu að síður var þess gætt að enn væri gott andrými milli götu og húss m.a. vegna skuggamyndunar áhrifa á húsin norðan við götuna.

Skuggavarps aukning sérstaklega á neðstu hæðir húsa norðan Sóltúns
Svar: Skoðuð voru skuggavarpsáhrif fyrir og eftir breytingu. Meðfylgjandi er skýringaruppdráttur sem sýnir niðurstöðu þess. Hún er sú að skuggavarp breytist óverulega vegna breyttrar tillögu og sé innan þeirra marka sem við má búast þegar uppbygging á sér stað í þéttri borgarbyggð.



Birtu skerðing húsa norðan Sóltúns
Svar: Samanber svar vegna skuggavarps þá gildir það sama um birtuskerðingu þ.e.a.s. hún er ekki að aukast m.v. þær heimildir sem liggja fyrir nú þegar.

Útsýnisskerðing:
Svar: Benda má á að aðilar í þéttri borgarbyggð geta ekki búist við því að óbyggðar og vannýttar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar eða óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög.

Gerð er athugasemd við breytta notkun mannvirkisins á lóðarhluta nr. 4 úr m.a. hjúkrunarheimili yfir í búsetu. Ætti frekar að vera hjúkrunarheimili eða opið svæði.
Svar: Lóðin Sóltún 2-4 er í eigu ákveðinna aðila, ekki vannýtt borgarland og hefur Reykjavíkurborg því takmarkað með það að gera hvað hún er nýtt í. Lóðarhafar komu með erindi/fyrirspurn til skipulagsfulltrúa þar sem þeir lýstu áhuga á því að breyta nýtingu húss á vannýttum hluta lóðarinnar í íbúðarhús í stað hjúkrunarheimilis, ein af skýringunum sem settar voru fram var að lóðarhlutinn hefði verið boðin fram til uppbyggingar hjúkrunarheimilis en ekki var áhugi fyrir því af hálfu þeirra sem taka ákvarðanir um það. Tekið var jákvætt í að vinna breytingu á deiliskipulagi m.t.t. þess.
Þar sem umrædd lóð er ekki borgarland er ekki gerlegt að fella niður heimildir sem eru á henni og gera grænt svæði þess í stað, enda gekk endurskoðun deiliskipulags reitsins 2005 út á það að skipta miðbiki reitsins upp þannig að annars vegar yrði frekari uppbygging að norðan verðu og hinsvegar að gert yrði útvistarsvæði til suðurs. Ekkert hefur breyst í því en er til staðar ráðstöfun þess efnis að gera útivistasvæði þar.

Aukin umferð og umferðaröryggi, m.a. bent á að Sóltúnið anni illa þeirri umferð sem þar er í dag.
Eins og fram kemur í tillögunni munu áform um stórt fjölbýlishús á lóðinni við Sóltún 4 auka umferðarþunga. Aukinn umferðarþungi um lóðina gæti dregið úr öryggi nemenda við grunnskóla sem stendur á sama reit og deiliskipulagstillagan nær til, við Sóltún 6. Meta þarf áhrif aukinnar umferðar á skólann og sýna fram á með óyggjandi hætti að nemendum skólans sé ekki aukin hætta búin, áður en hægt er að samþykkja skipulag í þessum anda.
Svar: Aukið byggingarmagn mun hafa í för með sér einhverja aukningu á umferð. Gerðar verða tilhlíðandi ráðstafanir til að tryggja öryggi vegfarenda m.v. aukna umferð.

Sett er fram sú skoðun/ósk að halda hefði átt íbúafund og framlengja frest til að gera athugasemdir:
Svar: Reykjavíkurborg kynnti og auglýsti skipulagstillöguna í samræmi skipulagslög nr. 123/2010. Þar sem til staðar eru miklar uppbyggingarheimildir á lóðinni þótti ekki ástæða til þess að halda íbúafund vegna breytingarinnar.
Bent er á að ef ósk er um að framlengja frest til kynningar eða að halda íbúafund þarf að koma fram sérstök beiðni um það til embættis skipulagsfulltrúa þar sem kynningarfrestur er liðinn þegar farið er að vinna úr ábendingum/athugasemdum sem borist hafa og því ekki gerlegt að bregðast við þeim óskum, enda geta slíkar óskir ekki talist ábendingar/athugasemdir við tillöguna.

Bíða ætti með ákvörðun um nýtingu lóðarinnar og gera það í hverfisskipulagi.
Svar: Eins og fram hefur komið er lóðin ekki borgarland og ákvörðun um hagnýtingu hennar því ekki alfarið á hendi borgarinnar. Einnig hefur komið fram að lóðarhafar hafa verið í samtali við embætti skipulagsfulltrúa í nokkur ár um þróunarmöguleika á henni. Ekki er því fallist á að það séu til staðar möguleikar til þess að hafa

veruleg áhrif á uppbyggingu á lóðinni í gegnum Hverfisskipulag en í þeirri vinnu er ein megin regla við meðferð heimilda að yfirfæra gildandi heimildir.

Verðmætarýrnun
Svar: Varðandi verðmætarýrnun er bent á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr borgarsjóði samanber gr. 51. í skipulagslögum.

Umsögn Veitna dags. 5. maí 2022
Eftirfarandi ábendingum er komið á framfæri: Byggingarreitir standa á einni lóð og benda Veitur á að eingöngu er gert ráð fyrir einni tengingu fráveitu fyrir hverja lóð þó svo að fleiri byggingarreitir bætist við á lóðina. Veitur benda einnig á að ekki er heimilt að dæla jarðvatni í fráveitukerfið til að drena í kringum húsin og að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.
Bent er á skilmála um staðsetningu inntaksstaða og heimlagna og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum.

Svar: Lagt er til að umræddum texta verði bætt við skilmála.

Bent er á misvísandi upplýsingar í gögnum/á uppdrætti m.a. að afmörkun breytingarinnar nái inn á næstu lóðir, að álykta megi að til standi að falla frá áformum um almenningsgarð, að áform á lóð nr. 6 séu sýnd eins og þau eru í gildandi deiliskipulagi og að lóðarmörk og notkun komi skýrt fram á uppdrætti.
Svar: Það er áréttað að breytingin nær eingöngu til lóðarinnar Sóltún 2-4. Þau leiðu mistök hafa átt sé stað að misræmi er í framsetningu. Farið verður vel yfir þetta og gerðar lagfæringar m.a. þannig að afmörkun breytingar á notkunarheimildum og lóðamörk séu skýr.

Niðurstaða:
Lagt er til að erindið verði samþykkti með ofangreindum breytingum.

Fh. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri
Sigríður Maack arkitekt og verkefnastjóri