

## Kirkjusandur: Reitur A

Breyting á deiliskipulagi Kirkjusands vegna Reits A

### Athugasemdir Skipulagsstofnunar og svör skipulagsfulltrúa

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 18. apríl 2023, þar sem tilkynnt er að stofnunin getur ekki tekið afstöðu til efnis deiliskipulagsbreytingarinnar þar sem eftirfarandi upplýsingar/umsagnir vantar:

Skýra þarf betur samræmi við ákvæði aðalskipulags sbr. töflu 6.1., gera þarf betur grein fyrir áhrifum þess að rífa þann byggingarmassa sem er á svæðinu, setja þarf fram upplýsingar um heildarfjölda íbúa á reitnum öllum, setja þarf fram upplýsingar um stærð breytingarsvæðis, í greinargerð þarf að leggja mat á umhverfisáhrif breytingarinnar sbr. grein 5.4 í skipulagsreglugerð og afla þarf umsagna Minjastofnunar Íslands og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.



Lagfærður deiliskipulagsuppráttur, dags. 13. júní 2022 og síðast breytt 11. maí 2023

### Athugasemdir og svör

Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 18. apríl 2023 eru athugasemdir stofnunarinnar við tillöguna settar fram í sex liðum. Hér á eftir koma fram svör og viðbrögð skipulagsfulltrúa við hverjum lið:

## Liður 1: Samræmi tillögunnar við töflu 6.1 í AR2040 og gæðamarkmið vegna námsmannaíbúða

- Skýra þarf betur samræmi við ákvæði aðalskipulags sbr. töflu 6.1. um heimilað og áætlað viðbótarbyggingarmagn á svæðinu og þá einnig hvernig og að hvaða leyti námsmannaíbúðir geti verið undanskildar gæðamarkmiðum aðalskipulags um íbúðir, einkum hvað varðar birtuskilyrði.

### Svar skipulagsfulltrúa:

Í AR2040, töflu 6.1. eru settar fram tölur yfir áætlaða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis á miðsvæðum. Um Kirkjusand segir:

	Stærð ha	Núverandi byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Áætluð aukning byggingarmagns*
Kirkjusandur (M6b)	6,0	7.000	30.000

\* Lauslega áætluð aukning atvinnuhúsnæðis. Á svæðum þar sem ekki er gefin upp aukning byggingarmagns skal þéttleiki taka mið af almennum viðmiðum í kafla 3.6.1 eða þá samkvæmt tilgreindum sérákvæðum.

Ljóst er að deiliskipulagstillagan samræmist ekki áætlun skv. töflunni. Tekið er fram í aðalskipulaginu að um *lauslega áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis* sé að ræða og taflan er þannig ekki bindandi. Skipulagsfulltrúi telur því ekki sérstaka ástæðu til þess að fjalla ítarlega um deiliskipulagstillöguna m.t.t. töflunnar. Það magn og hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem lagt er til í tillögunni byggir m.a. á þeim gæðaviðmiðum sem sett eru fram í kafla 3.6 í aðalskipulaginu.

Þótt umfang og hlutfall atvinnuhúsnæðis á deiliskipulagssvæðinu öllu minnki með tillögunni er enn um blandaða byggð að ræða, en reitir B og F1 eru atvinnuhúsnæði. Þá er gert ráð fyrir verslunarhúsnæði á götuhæð Reits C og ungbarnaleikskóla á götuhæð Reits E.

Feitletruð setning hefur verið tekin út úr skilmálatexta, sbr. lagfærða uppdrætti:

*„Áhersla skal lögð á birtu innan dyra jafnt sem utan, loftgæði og hljóðvist. Almenn t skulu íbúðir hafa glugga í a.m.k. tvær áttir en heimilt er að hafa minni íbúðir einnar hliðar svo fremi sem þær séu grunnar og bjartar. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum ef um nemendaíbúðir er að ræða.“*

Undantekning vegna námsmannaíbúða átti aðeins við ákvæðið um glugga til a.m.k. tveggja hliða (vegna smæðar þeirra) en mátti auðveldlega misskilja vegna orðalags.

## Liður 2: Áhrif tillögunnar m.t.t. töflu 6.1 í AR2040

- Gera þarf betur grein fyrir áhrifum þess að rífa þann byggingarmassa sem er á svæðinu, þar sem kemur fram umfang byggingar sem rífin verður og upplýsingar um hversu stór hluti hún er af núverandi byggingarmagni á svæðinu, sbr. tafla 6.1 í aðalskipulagi.

### Svar skipulagsfulltrúa:

Þar sem tafla 6.1 sýnir *lauslega áætlaða aukningu atvinnuhúsnæðis* gerir skipulagsfulltrúi ekki frekari grein fyrir áhrifum frávíka frá töflunni sbr. svar við fyrri lið.



Eftirfarandi setningu hefur verið bætt við greinargerð til að veita nánari upplýsingar um húsið sem heimilt verður að rífa:

„Á lóðinni stendur skrifstofubygging (F2016814) sem er 6916,1m<sup>2</sup>.“

### Liður 3: Heildarfjöldi íbúða á Kirkjusandi

- Setja þarf fram upplýsingar um heildarfjölda íbúða á reitnum öllum, en í breytingu á deiliskipulagi reitsins frá 2016 var gert ráð fyrir 300 íbúðum í heildina.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Til að skýra betur heildarfjölda íbúða á deiliskipulagssvæðinu (Kirkjusandi) öllu hefur eftirfarandi texta verið bætt við greinargerð tillögunnar, sbr. lagfærða uppdætti:

„Deiliskipulag Kirkjusands frá 2016 gerði ráð fyrir allt að 312 íbúðum. Árið 2019 var hámarksfjöldi íbúða á reitum G, H og I breytt úr 100 í 125 og árið 2022 var hámarksfjöldi íbúða á reit F breytt úr 25 í 115. Leyfilegur fjöldi íbúða skv. gildandi skipulagi er því alls 427. Breytingin á lóð A gerir ráð fyrir að heimilaður heildarfjöldi íbúða verði 225. Ef nemendaíbúðir verða á reit A3 er heimilt að auka heildarfjölda íbúða í 240. Heildarfjöldi íbúða á Kirkjusandsreit verða þá að hámarki 667.“

### Liður 4: Stærð breytingarsvæðis

- Setja þarf fram upplýsingar um stærð breytingarsvæðis, en aðeins er gefin upp stærð lóðar. Hluti svæðis varða svæði sem er utan lóðar.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Til að bæta samræmi milli texta og uppdætta hefur texti greinargerðar verið uppfærður og segir nú:

„Breytingarsvæðið markast af lóð A ásamt göturými næst lóðarmörkum, sbr. afmörkun breytingarsvæðis á uppdætti.“

Uppdráttur er óbreyttur enda kemur afmörkun breytingarsvæðis þar skýrt fram.

### Liður 5: Umhverfisáhrif breytingarinnar

- Í greinargerð þarf að leggja mat á umhverfisáhrif breytingarinnar sbr. grein 5.4 í skipulagsreglugerð.

#### Svar skipulagsfulltrúa:

Greinargerð hefur verið breytt og fjallar nú nánar um áhrif tillögunnar á umhverfið, sbr. lagfærða uppdætti:





„Við vinnslu deiliskipulagsbreytingarinnar var horft sérstaklega til mögulegra umhverfisáhrifa af fyrirhuguðum framkvæmdum. Breyting verður á byggingarmagni, ásýnd og svipmóti byggðarinnar þar sem núverandi hús á lóðinni verður rífið, byggingarmagn lóðarinnar aukið, byggðin brotin meira upp og dvalarsvæðum komið fyrir í stað umfangsmikilla bílastæða. Hæð byggðarinnar heilt yfir er að mestu óbreytt og teljast áhrifin á umfang og svipmót hennar því óveruleg. Breyting á hlutfalli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis hefur áhrif á umferðarmál á svæðinu og hafa þau verið skoðuð. Umferðarflæði breytist en telst ekki hafa neikvæð áhrif á hverfið. Breyting á hlutfalli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis hefur enn fremur áhrif á skólamál í hverfinu. Við vinnslu deiliskipulagsins hefur þetta verið skoðað. Á heildina litið eru áhrif tillögunnar, sbr. framangreind atriði, talin óveruleg.“

## Liður 6: Umsagnir Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits

- Afla þarf umsagna Minjastofnunar Íslands og Heilbrigðiseftirlits m.a. vegna áforma um niðurrif.

### Svar skipulagsfulltrúa:

Engin verndun er á núverandi byggingu á Reit A og því telur skipulagsfulltrúi ekki ástæðu til að leita eftir umsögn Minjastofnunar Íslands vegna niðurrifsheimilda þess. Umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur skal afla þegar/ef umsókn um niðurrif hússins berst.

## Niðurstaða

Brugðist hefur verið við athugasemdum Skipulagsstofnunar og gögn uppfærð, sbr. framangreint.

Á lagfærðum uppdrætti eru listaðar þær breytingar sem gerðar hafa verið:

*Breytingar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:*

- Afmörkun á breytingasvæði skýrð nánar
- Upplýsingum um núverandi hús bætt við
- Frekari umfjöllun um umhverfisáhrif
- Samantekt á íbúðafjölda skipulagssvæðisins bætt við
- Skilmálar varðandi námsmannaíbúðir lagfærðir

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á lagfærðum uppdráttum Kurt og Pí dags. 13. júní 2022 **og síðast breytt 11. maí 2023.**

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri

