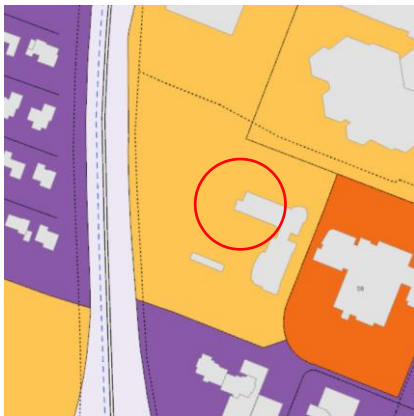




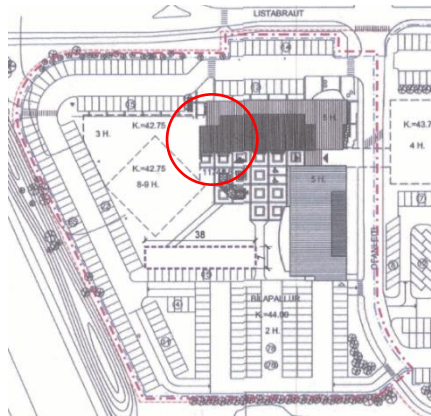
Reykjavík, 7. september 2023

## Varðar: Ofanleiti 1 og 2 – fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Verkís, dags. 24. maí 2023, ásamt bréfi, dags. 23. maí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Ofanleitis 1 og 2 vegna lóðarinnar nr. 2 við Ofanleiti sem felst í að heimilt verði að setja stafrænt skilti á vesturgafli byggingarinnar, samkvæmt uppdráttum Verkís dags. 24. janúar 2023. Einnig er lögð fram skýrsla Verkís um ljóstæknimælingar, dags. 30. mars 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti af breytingu á deiliskipulagi, samþykkt 8. nóvember 2013

## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Ofanleiti 2 borgarhluta 5 Háaleiti Bústaðir og er á skilgreindu miðsvæði M8 Kringlan Listabraut.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag, Deiliskipulag Kringlunnar, samþykkt 13. maí 1986, með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 2 við Ofanleiti er skrifstofuhúsnæði, byggt árið 1997 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á breytingu á gildandi deiliskipulagi sem felst í að heimilt verði að setja stafrænt skilti á vesturgafli byggingarinnar skv. uppdráttum Verkís.

Í gildi er samþykkt um skilti í Reykjavík maí 2020 ([https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/samthykkt\\_um\\_skilti\\_mai\\_2020\\_-\\_endanleg\\_utgafa\\_a\\_vef.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/samthykkt_um_skilti_mai_2020_-_endanleg_utgafa_a_vef.pdf))

Þar segir m.a.:

**Markmið:** 1. Að skilti séu íbúum borgarinnar ekki til ama eða óþæginda og að þau skerði ekki hönnun mannvirkja, hafi neikvæð áhrif á umhverfi eða skerði ásýnd borgarinnar.

2. Að hafa stjórn á fjölda, gerð, stærð, uppsetningu og staðsetningu skilta í lögsögu Reykjavíkur þannig að þau ógni ekki öryggi vegfarenda.

3. Að auðvelda afgreiðslu byggingarleyfisumsókna um skilti þegar það á við.

**Umhverfi og ásýnd borgarinnar:** Til þess að skilti spilli ekki umhverfi og ásýnd borgarinnar eru sett ákvæði um stærðir og fjölda þeirra í borgarlandi og á lóðum. Jafnframt er kveðið á um að skilti falli vel að umhverfinu.

**Íbúar:** Í reglunum eru ákvæði um grenndarrétt, þ.e. að í íbúðarbyggð skulu ekki vera upplýsinga- eða auglýsingaskilti sem hafi truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, ljóma eða ásýndar. Íbúum skal einnig vera grenndarkynnt byggingarleyfi fyrir skilti þegar heimild er ekki til staðar í deiliskipulagi.

**Staðsetning:** Staðsetning skilta skal metin eftir grenndaráhrifum. Til að mynda getur skilti verið staðsett á iðnaðarsvæði en haft áhrif á íbúðarsvæði vegna ljóma, stærðar o.s.frv.

Auglýsingaskilti fyrir fyrirtæki og þjónustu skulu almennt staðsett á mannvirkjum. Heimilt er að staðsetja skilti innan lóðar, svo framar sem þau séu í samræmi við reglur sem hér koma fram og að undangenginni leyfisveitingu. Upplýst skilti skulu ekki vera staðsett þannig að þau hafi truflandi áhrif á íbúðarbyggð.

**Skipulag, útlit og hönnun:** Skilti skulu ávallt vera í samræmi við gildandi skipulag. Í deiliskipulagi er heimilað að takmarka notkun skilta enn frekar eða veita rýmri heimildir en það sem reglur þessar kveða á um.

Spurt er um breytingu á deiliskipulagi sem myndi heimila rúmlega 42 m<sup>2</sup> skilti á vesturgafli hússins, sjá mynd.



Tillaga að skiltum á vesturgafli Ofanleitis 2

Vísað er í að áður var dúkskilti á þessum stað sem hefur verið til vandræða vegna veðurálags.



Dúkskilti sem var áður á byggingunni

Í gildandi skiltaleiðbeiningum er kveðið á um að heimilt er að setja upp ný, starfræn auglýsingaskilti sem eru stærra en 10 m<sup>2</sup> ef að fyrir er sambærilegt skilti s.s. flettiskilti, eða ef deiliskipulag heimilar slík skilti. Í þessu tilfelli er þó um að ræða *þjónustuskilti*. Þjónustuskilti er skv. samþykktinni „skilti sem sýnir nafn og heimilisfang íbúa, heiti fyrirtækis, þjónustu, starfsemi eða vörumerki þess, sem komið er fyrir á eigin lóð eða starfsstöð auglýsandans.“. Svo virðist sem ekki hafi verið sótt um leyfi fyrir dúkskiltinu á sínum tíma og það því óleyfisframkvæmd.

Í almennum ákvæðum skiltasamþykktarinnar er kveðið á um að efnisval, útlit, hönnun og stærð skilta skal taka mið af því mannvirki sem þau eru hluti af, skilti skulu ekki yfirgnæfa byggingar eða hylja framhliðar óhófllega. Jafnframt er kveðið á um að skilti skuli falla vel að umhverfi og taka tillit til hlutfalla, yfirbragðs og staðaranda hvers svæðis fyrir sig. Fyrirhuguð skilti eru töluvert breiðari en gömlu skiltin og staðsett hærra uppi á veggnum.

Skv. samþykktinni er hámarksstærð veggspjalda og þjónustuskilta á miðsvæðum utan miðborgar, 4m<sup>2</sup> nema þegar um stakstæða stafi er að ræða, þá er hámarksstærð 6m<sup>2</sup>. Hámarksstærð stafrænna skilta er 0,5 m<sup>2</sup>. Þetta er því töluvert stærra en heimilt er samkvæmt samþykktinni.

Á Kringlusvæðinu er fyrirhuguð töluverð uppbygging íbúðarhúsnæðis. Stafrænt skilti á þessum stað gæti hugsanlega haft áhrif á íbúðarbyggingu en þar sem skiltið vísar ekki beint að fyrirhugaðri byggð er ekki talið að það muni hafa verulega neikvæð áhrif á íbúa. Byggðin handan götunnar er í töluverðri fjarlægð, hulin veggfleti og gróðri og ekki talið að það muni hafa neikvæð áhrif þar heldur.

Því er tekið jákvætt í breytingu á deiliskipulagi sem heimilar stafrænt þjónustuskilti á umræddum veggfleti.

Taka skal fram í deiliskipulagi að um þjónustuskilti sé að ræða, ekki auglýsingaskilti. Hreyfimyndir eru ekki heimilaðar. Skilti skal fara eftir þeim reglum og leiðbeiningum sem eru í gildi hverju sinni, t.d. er varðar birtustig og glýju.

Leita þarf umsagnar Vegagerðarinnar áður en breyting á deiliskipulagi getur átt sér stað sbr. 90. gr. umferðarlaga en þar segir að „Spjöld, auglýsingar, ljósaskilti eða sambærilegan búnað má eigi setja á eða við veg þannig að honum sé beint að umferð nema með heimild veghaldara. Veghaldari getur synjað um leyfi eða gert kröfu um að slíkur búnaður verði fjarlægður ef hann telur hann draga úr umferðaröryggi, þar á meðal ef misskilja má hann sem umferðarmerki, umferðarskilti eða vegmerkingu, búnaður tálmar vegsýn eða er til þess fallinn að draga athygli vegfarandans frá vegi eða umferðinni.“

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, til að heimila þjónustuskilti við húsvegg á lóð nr. 2 við Ofanleiti í samræmi við leiðbeiningar sem koma fram í umsögn.
- Bent er á að leita þarf umsagnar Vegagerðarinnar áður en breyting á deiliskipulagi getur átt sér stað sbr. 90. gr. umferðarlaga.
- Breyting á deiliskipulagi verður grenndarkynnt og auglýst þegar og ef hún berst.
- Vakinn er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri



Úr rammaskipulagi Kringlunnar, möguleg útfærsla bygginga