

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Sjómannaskólareitur (Þ32) Veðurstofuhæð (Þ35)

Breytt landnotkun
Fjölgun íbúða

Breyting á aðalskipulagi

Sbr. 1. mgr., 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, málsmeðferð samkvæmt 30.-32. gr.



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 28
Janúar 2020

| | |
|--|----|
| 1. Forsendur – gildandi skipulag..... | 3 |
| 2. Markmið breytinga | 6 |
| 3. Breytingartillögur..... | 6 |
| 3.1. Breytt landnotkun | 6 |
| 3.2 Heimildir um fjölda nýrra íbúða | 8 |
| 3.3 Breytingar á öðrum skipulagsgögnum í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. | 9 |
| 4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags | 11 |
| 5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins..... | 14 |
| 6. Samráð og kynningar..... | 14 |
| 7. Viðauki..... | 16 |
| 7.1. Helstu athugasemdir og umsagnir við verklýsingu og vinnslutillögu | 16 |
| 7.2. Minnisblað skóla- og frístundasviðs um áhrif á skólstofnanir | 16 |
| 7.3. Athugasemdir Skipulagsstofnunar dagsettar 19. ágúst 2019..... | 16 |

1. Forsendur – gildandi skipulag

Nýverið gerðu Reykjavíkurborg og ríkið með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæði og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hluta þessara svæða. Meðal þessara lóða er svæði Sjómannaskólans (Tækniskólans) og Veðurstofunnar (sjá Þ32 og Þ35 á mynd 1) sem eru skilgreind sem þróunarsvæði eða breytingarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Með þeirri skilgreiningu var boðað að gera mætti ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðunum. Nokkuð fjölbreytt landnotkun er nú þegar á Sjómannaskólareit, meðal annars nemendaíbúðir. Á Veðurstofuhæð er megin starfsemin á vegum Veðurstofu Íslands, meðal annars veðurmælingasvæði og rúmgott opið svæði þar í kring. Áformuð breytingartillaga nær einvörðungu til þessara svæða og megin markmið hennar er að skapa heimildir á hluta þessara svæða fyrir almenna íbúðarbyggð.

Í gildandi aðalskipulagi segir eftirfarandi um svæðin (sjá B-hluta, *Skipulag borgarhluta*, bls. 251):

„**Þ32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Tækniskólans.“

„**Þ35 Veðurstofuhæð.** Skrifstofur og stofnanir. Áætluð aukning byggingarmagns um 5-10 þúsund fermetrar.“

Um landnotkunina Samfélagsþjónustu (S), m.s.br. segir almennt: ¹

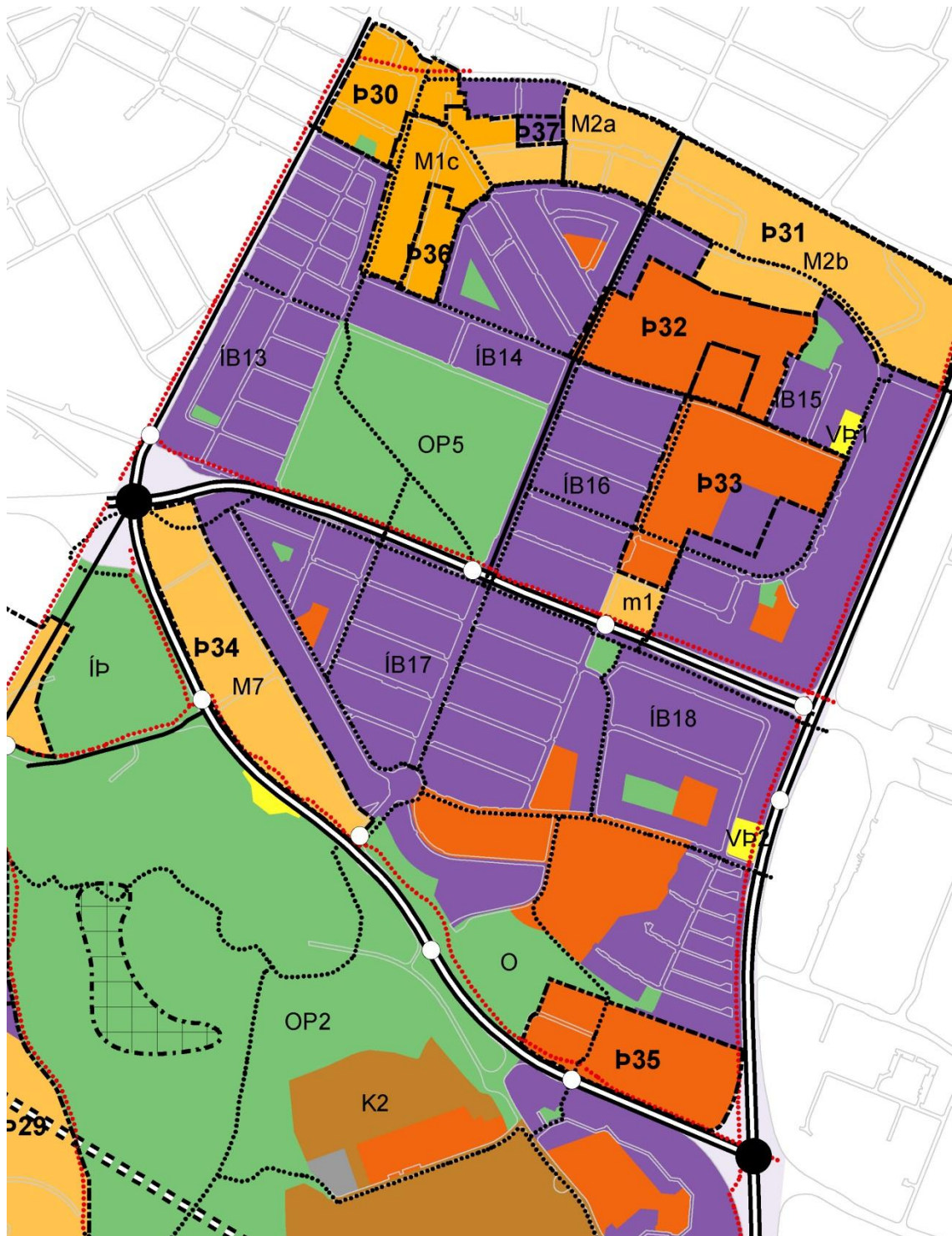
„...Á þéttbýlisupprætti og landnotkunarkortum fyrir einstaka borgarhluta er gerð grein fyrir svæðum fyrir helstu stofnanir sem þjóna viðkomandi skólahverfi, borgarhluta eða stærra svæði, s.s. grunnskólar, framhaldsskólar-, trúarstofnanir og heilbrigðisstofnanir....Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Samfélagsþjónusta er telst grunnþjónusta fyrir viðkomandi hverfi er einnig heimil í íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta er almennt heimil við aðalgötur og í skilgreindum kjörnum innan íbúðarbyggðar. Mögulegt er að gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðum fyrir samfélagsþjónustu, einkum ef það þjónar og/eða tengist viðkomandi starfsemi. Gera þarf grein fyrir heimildum um íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi. Ef magn íbúða fer yfir 6.000 m²...Byggingarmagn, nýtingarhlutfall og nánari ákvarðanir um landnotkunarheimildir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu er almennt ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi nema annað sé tilgreint.

Landnotkun á svæði Tækniskólans er síðan skilgreind nánar með eftirfarandi hætti í kaflanum Landnotkun, sbr. einnig merking á þéttbýlisupprætti. Svæði Veðurstofunnar, sem er mun minna að umfangi, fær ekki sérstaka skilgreiningu með þessu hætti.

„**S4. Tækniskóli í Íslands.** Nánari stefna um landnotkun og starfsemi í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá einnig *Skipulag borgarhluta*. Þéttleiki nýrrar byggðar taki almennt mið af yfirbragði núverandi byggðar og nýtingarhlutfalli á aðliggjandi lóðum, sbr. ákvarðanir þar um í hverfis- og eða deiliskipulagi. Stærð svæðis 7,0 ha.“

Á grundvelli samkomulags borgaryfirvalda og ríkisins og samráðs við viðkomandi lóðarhafa, hefur verið unnið að breyttu deiliskipulagi á bæði Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð. Vinnu við skipulag á Sjómannaskólareit var unnin samhliða aðalskipulagsbreytingu (sjá mynd 2) en á Veðurstofuhæð hefur verið unnin breyting á deiliskipulagi sem lýtur að flutningi veðurmælinga á nýtt svæði í Litlu-Öskuhlíð. Á Veðurstofuhæð hefur þó verið unninn ákveðinn rýmisathugun og meðal annars mat lagt á mögulegan fjölda íbúða.

¹ Sjá staðfesta breytingu *Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030* (ágúst 2017), adalskipulag.is



Mynd 1. Breytingar ná til Sjómannaskólareits (p32) og Veðurstofuhæðar (p35). Bæði svæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulagi og þar með boðuð aukin uppbygging á svæðunum. Breytingar miða að því að á svæðunum verði heimilaðar almennar íbúðar og hluti svæðanna verði þar með skilgreindur sem íbúðarbyggð eða með landnotkun sem heimilar blandaða byggð.



Mynd 2. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit. Útfærsla aðalskipulagsbreytingar varðandi svæðið tekur mið af fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Megin breytingin felst í því að hluti lóðar Tækniskólans, sem er skilgreind fyrir samfélagsþjónustu, er breytt í annarsvegar íbúðarbyggð og hinsvegar opið svæði.

Settar eru fram tillögur að breyttu aðalskipulagi fyrir báða reitina, eins og ráðgert var í verklýsingu. Þar sem deiliskipulagsvinna var komin vel á veg á Sjómannaskólareit var deiliskipulag fyrir þann reit kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Þar sem ekki liggur fyrir tillaga að uppbyggingu á Veðurstofuhæð er uppgefinn mögulegur fjöldi íbúða á svæðinu settur fram á nokkuð rúmu bili. Hvort fjöldi íbúða á Veðurstofuhæð verði við uppgafið lágmark eða uppgafið hámark mun velta á meðalstærð íbúðanna og enn fremur ákvörðunum um hvað er forsvaranlegt að byggja mikið á svæðinu. Ástæða þess að ekki er tímabært að setja fram tillögu að deiliskipulagi á Veðurstofuhæð nú, er fyrirhugaður flutningur mælistöðva Veðurstofunnar en gera þarf samburðarmælingar á nýjum mælistað í nokkur ár áður en endanleg ákvörðun um flutning er tekin.

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Hins vegar er gerð almenn grein fyrir umhverfisáhrifum, skv. 12. gr. skipulagslaganna, í 4. kafla. Gerð er ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við mótun deiliskipulags fyrir umrædda reiti.

Framsetning auglýstrar tillögu var endurbætt að mestu leyti í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar, dagsettar 19. ágúst 2019, en þær voru auglýstar með tillögunni (sjá Viðauka 7.3). Rétt er að áréttast að formlegar breytingar varða skipulagsgögn sem sett eru fram í bindandi hluta aðalskipulagsins (A-hluti, sjá aðalskipulag.is), sjá nánar kafla 3.3.

2. Markmið breytinga

Megin markmið með breytingartillögunni eru eftirfarandi:

- Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins
- Stuðla að auknu framboði íbúðarhúsnæðis á viðráðanlegu verði í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar
- Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttar og blandaðrar byggðar, sjálfbæra borgarþróun og bættan borgarbrag.

3. Breytingartillögur²

Breytingartillögur ná annars vegar til skilgreiningar landnotkunar á svæðunum tveimur (sbr. þéttbýlisuppdráttur og kaflinn *Landnotkun*) og hinsvegar stefnu um fjölda íbúða á helstu byggingarsvæðum aðalskipulagsins, sbr. stefna um íbúðarbyggð á mynd 13, í kaflanum *Borgin við Sundin*.

3.1. Breytt landnotkun

Sjómannaskólareitur:

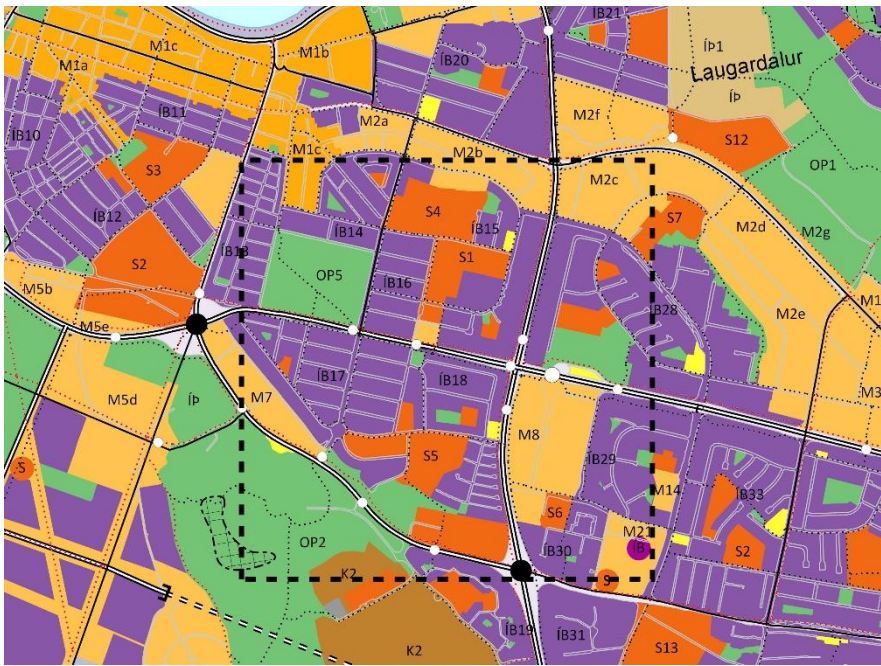
Lóð Sjómannaskólans sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S4), breytir um landnotkun og verður hluti hennar íbúðarbyggð (ÍB) og opið svæði (OP). Svæði fyrir íbúðarbyggð nema um 1,3 ha en opnu svæðin eru um 1,5 ha. Svæði samfélagsþjónustu (S4) rýrnar þar með um 2,8 ha. Opnu svæðin eru skilgreind að hluta sem hverfisverndarsvæði, sbr. afmörkun þeirra í deiliskipulagi en þar er einnig gerð grein fyrir stígakerfi á svæðinu. Hverfisverndarsvæðin fá eftirfarandi skilgreiningar: **H24. Saltfiskmóinn.** Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um mikilvægi saltfiskverkunar í Reykjavík, er stakkstæðið og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi. **H25. Vatnshóllinn.** Vegna menningarsögulegs gildis og sem vitnisburður um sögu vatnsveitu í Reykjavík eru vatnsgeymarnir og nærumhverfi skilgreint sem hverfisverndarsvæði, sbr. nánari ákvæði og afmörkun í deiliskipulagi.

Skilgreining landnotkunar svæðisins S4. *Tækniskóli Íslands* í kaflanum Landnotkun (bls. 206) breytist til samræmis við þetta varðandi tilgreinda stærð svæðis: „...Stærð svæðis 4,0 ha“³. Hverfisverndarsvæðin eru merkt inná þéttbýlisuppdrátt í breytingartillögu, en mynd 8, bls. 103, í kaflanum Náttúra, landslag og útivist (sjá aðalskipulag.is) og tafla 2, bls. 102, uppfærast einnig í samræmi við ofangreint.

² Í lýsingu breytinga er vísað til undirritaðrar útgáfu aðalskipulagsins, sjá aðalskipulag.is

³ Í gildandi aðalskipulagi er talað um 7,0 ha stærð á svæði S4, en leiðrétt stærð svæðis fyrir breytingu er 6,8 ha, sem verður þá 4,0 ha að lokinni breytingu, sbr. boðuð rýrnun svæðis fyrir samfélagsþjónustu. Sjá skilgreiningu fyrir S4 Tækniskóli Íslands, bls. 206 í kaflanum Landnotkun (aðalskipulag.is).

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppdráttur 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppdráttur 1:20.000):



Veðurstofuhæð:

Lóð Veðurstofu og nágrennis, sem skilgreind er sem samfélagsþjónusta (S), er breytt í miðsvæði (M25).⁴ Þó ekki liggja fyrir útfærsla í drögum að deiliskipulagi, þá er ljóst að stefnt er að blöndun byggðar á svæðinu, þ.e. íbúða, samfélagsþjónustu og atvinnustarfsemi. Því er lagt til að svæðið verði skilgreint sem miðsvæði, til að skapa hæfilegt svigrúm við gerð deiliskipulags. Lagt er til að hið nýja miðsvæði verði skilgreint með eftirfarandi hætti:

M25 Veðurstofuhæð: Miðsvæði með áherslu á blandaða byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.

Skilgreining hins nýja miðsvæðis M25, bætist við upptalningu miðsvæða í kaflanum *Landnotkun*, bls. 209 og í kaflanum *Skapandi borg, Miðborg og miðsvæði*, bls. 53. Þar sem uppbygging atvinnuhúsnæðis verður takmörkuð telst hið nýja miðsvæði ekki til helstu miðsvæða aðalskipulagsins og því er ekki gerð grein fyrir því í töflu 3, bls. 52, í kaflanum *Miðborg og miðsvæði*.



Mynd 3. Hluti myndar 13 í kaflanum *Borgin við Sundin*, er lýsir stefnu um íbúðarbyggð. Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar íbúða á Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð verða viðkomandi svæði skilgreind sem byggingarreitur á umræddri mynd. Staðsetning reita er sýnd með hringtákni.

3.2 Heimildir um fjölda nýrra íbúða

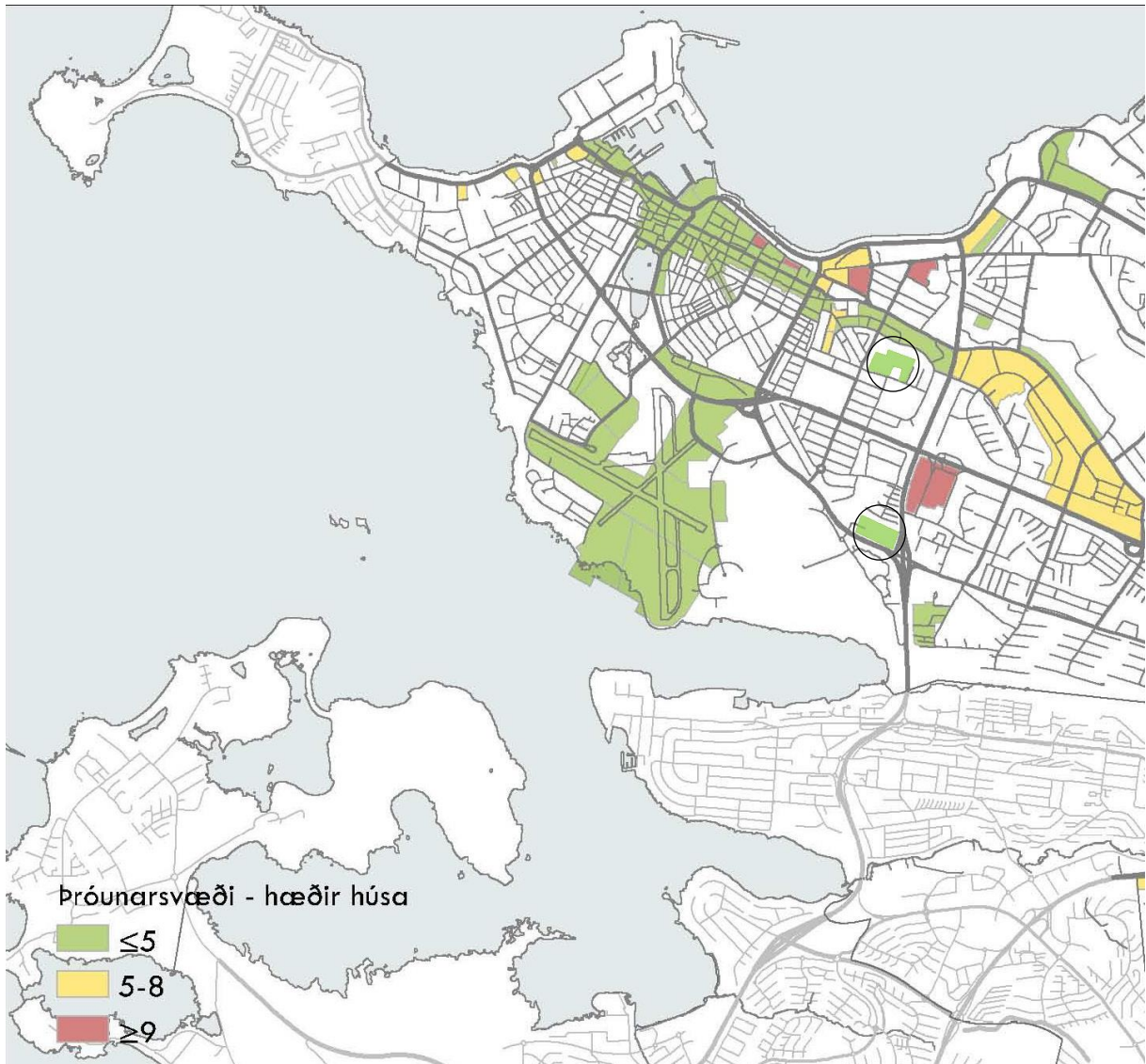
Stefna um íbúðarbyggð er sett fram á mynd 13 í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá bls. 32-33). Í viðkomandi töflu verður bætt við eftirfarandi nýjum reitum, ásamt viðkomandi skilmálum:

Reitur 62. Sjómannaskólareitur. Fjöldi íbúða 120; Stærð 4,0 ha; Þéttleiki 30 íb/ha; Hæðir húsa 3-5; Byggingartímabil: 2020-2024

⁴ Möguleg opin svæði innan reitsins verða afmörkuð í væntanlegu deiliskipulagi.

Reitur 63. Veðurstofuhæð. Fjöldi íbúða 150-250; Stærð 4,5 ha; Þéttleiki 35-60 íb/ha; Hæðir húsa 3-5; Byggingartímabil: 2020-2024

Áréttað er að stærðir og afmörkun reita sbr. stefnu sem sett fram hér að ofan, fellur ekki að öllu leyti að afmörkun landnotkunarreiti á þéttbýlisuppdrætti eða að þróunarsvæðum eins og þau voru skilgreind í B-hluta aðalskipulagsins á sínum tíma. Afmörkun reita 62 og 63 og uppgefna stærðir miðast einkum við þann hluta viðkomandi svæða þar sem áform eru um íbúðarbyggð eða nemendaíbúðir. Það er meðal annars gert til að fá raunhæfara viðmið um þéttleika byggðarinnar. Jafnframt er rétt að undirstrika að framsetning og afmörkun reita, sbr. mynd 3 hér að ofan er skematísk.



Mynd 4. Hluti myndar 10 í kaflanum Borg fyrir fólk (bls. 174), er lýsir stefnu um hæðir húsa, sbr. stefnuákvæði fyrir einstök svæði. Jafnframt uppfærslu þessarar myndar er tafla 1 (bls. 174) í sama kafla uppfærð til samræmis. Á lista töflunnar bætast Sjómannaskólareitur nr. 62 (3-5 hæðir) og Veðurstofuhæð nr. 63 (3-5 hæðir).

3.3 Breytingar á öðrum skipulagsgögnum í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Að framan er lýst í öllum megin atriðum þeim efnislegu breytingum sem eru boðaðar á stefnu aðalskipulagsins. Viðkomandi breytingartillögur hafa áhrif á framsetningu stefnu aðalskipulagsins í fleiri köflum en nefndir eru hér að ofan. Vegna þess eru gerðar uppfærslur á nokkrum fleiri köflum aðalskipulagsins, þar sem samhljóða stefnuákvæði eru sett fram. Vegna ákvæða um hæðir húsa á reitum 62 og 63, er stefna sem sett er fram í *kaflanum Borg fyrir fólk. Hæðir húsa* (bls. 174) uppfærð

til samræmis, sbr. mynd 4 hér að ofan. Vegna hinna nýju opnu svæða á Sjómannaskólareit, sem nú eru sýnd á þéttbýlisupprætti aðalskipulags og sem hverfisverndarsvæði, uppfærð mynd á bls. 97 í kaflanum *Græna borgin, Náttúra, landslag og útivist*, þar sem afmörkun viðkomandi svæða er bætt við. Skilgreiningar opinna svæða í texta viðkomandi kafla ná fyrst og fremst til stærri útivistarsvæða og því er ekki ástæða til að uppfæra þann hluta kaflans, enda fá umrædd opin svæði sérstaka skilgreiningu hverfisverndar, auk þess sem gerð er grein fyrir þeim í deiliskipulagi og á landnotkunarupprætti aðalskipulagsins. Áréttað er að breytingar á skipulagsgögnum ná fyrst og fremst til bindandi hluta aðalskipulagsins (sbr. *Inngangur*, bls. 8-9, adalskipulag.is) og gögn í B-hluta eru því ekki formlega uppfærð. Rétt er þó að undirstrika að Sjómannaskólareitur (reitur 62, sbr. mynd 3 hér að framan) og fyrirhuguð íbúðarbyggð liggur vestan Vatnsholts og tilheyrir því ekki svæði ÍB15, sbr. skilgreiningu þess í B-hluta aðalskipulagsins, í kaflanum *Hlíðar, Holt, Norðurmýri*, bls. 252.

4. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðin er/verður fjallað nánar um umhverfisáhrif uppbyggingar.

Umræddar breytingar varða ekki megin markmið aðalskipulagsins, heldur staðbundna landnotkun og byggingarheimildir á svæðum sem voru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulaginu (B-hlut). Bæði svæðin voru í heild sinni skilgreind sem svæði fyrir samfélagsþjónustu og samkvæmt því hefði verið hægt að þróa byggð á reitunum í heild sinni í samræmi við þarfir viðkomandi stofnana.

Í verklýsingu var stefnt að því að meta umhverfisáhrif uppbyggingar útfrá neðangreindum atriðum.

1. Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi/samfélagsþjónustu.
2. Áhrif breyttrar landnotkunar á útivist, náttúru og opin svæði.
3. Áhrif fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla.
4. Áhrif aukins byggingarmagns á umferð.
5. Lagt frekara mat á hvernig uppbygging samræmist megin markmiðum aðalskipulags og húsnæðisáætlun borgarinnar.

Hér að neðan er samantekt á helstu umhverfisáhrifum fyrir ofangreinda þætti. Í töfluna hefur verið bætt við matsspurningum sem varða menningarminjar og áhrif á almenningssamgöngur, þ.e. Borgarlínu. Stutt umfjöllun fylgir um hvern þátt en ítarlegri umfjöllun er að finna, eftir atvikum, í deiliskipulagstillögu.

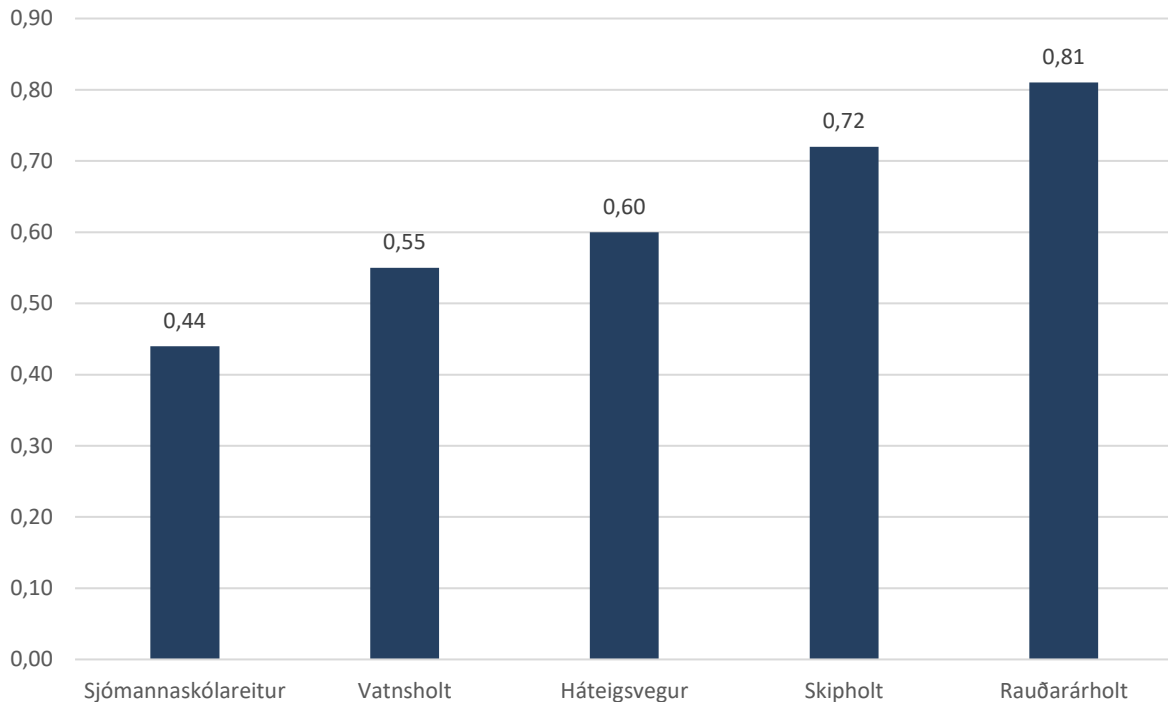
| | Sjómannaskólareitur | Veðurstofuhæð |
|---|---------------------|---------------|
| Áhrif á núverandi stofnanir og starfsemi? | 0 | 0 |
| Áhrif á opin svæði, útivist og náttúru? | - | - |
| Áhrif á menningarminjar? | 0 | 0 |
| Áhrif á grunn- og leikskóla? | - | - |
| Áhrif uppbyggingar á umferð? | - | 0 |
| Styrkir uppbygging farþega grunn Borgarlínu, sbr. áformuð lega í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis? | ++ | ++ |
| Samræmi við megin markmið aðalskipulags og húsnæðisstefnu? | ++ | ++ |
| ++ verulega jákvæð áhrif + jákvæð áhrif 0 óveruleg áhrif - neikvæð áhrif - - verulega neikvæð | | |

Áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi starfsemi/samfélagsþjónustu

Umræddar lóðir eru mjög rúmgóðar og því var mikið svigrúm til að þróa og stækka viðkomandi stofnanir og skylda starfsemi innan svæðanna. Á Veðurstofuhæð er gert ráð fyrir að Veðurstofan og skyldar stofnanir verði áfram til húsa og svigrúm verði til að stækka húsnæði, þrátt fyrir allmikla fjölgun íbúða. Umfang uppbyggingar á reitnum er þó háð því að veðurmælingasvæðið verði flutt um set, á opið svæði í Litlu-Öskjuhlíð. Á Sjómannaskólareit gerir tillaga að deiliskipulag ráð fyrir skrifstofuviðbyggingu og húsnæði fyrir Biskupsstofu. Óvissa ríkir um húsnæðismál Tækniskóla og framtíðarstaðsetningu. Það liggur þó fyrir að nokkurt svigrúm er til að auka við húsnæði skólans, ef vilji er til, þrátt fyrir verulega uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á reitnum.

Nýtingarhlutfall á nokkrum reitum í nágrenni við Sjómannaskólareit

Heimild: LUKR-maí 2019



Mynd 5. Möguleg nýting á Sjómannaskólareit í samanburði við nýtingarhlutfall (byggingarmagn á flatarmál lands) á aðliggjandi svæðum íbúðarbyggðar.

Áhrif breyttrar landnotkunar á útivist, opin svæði og náttúru

Á bæði Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð eru rúmgóð svæði umhverfis núverandi byggingar sem í dag eru opin og gróin að mestu. Að mestu leyti er um manngert umhverfi að ræða, þ.e. ræktað land fremur en lítt snortin náttúrusvæði. Á Veðurstofuhæð er skilgreint stórt helgunarsvæði umhverfis tæki til veðurmælinga. Bæði svæðin eru skilgreind í aðalskipulagi sem byggingarsvæði vegna stækkunarþarfa viðkomandi opinberra stofnana. Svo hefur raunar verið um áratugaskeið. Því hafa verið heimildir, samkvæmt aðalskipulagi, að skilgreina byggingarlóðir eða bílastæði á hinum grónu völlum umhverfis núverandi byggingar, þ.m.t. á hinum svokallaða Saltfiskmóa. Ekki liggur fyrir hversu mikil áhrif uppbygging á Veðurstofuhæð hefur á opin græn svæði, þar sem ekki eru fyrirbyggjandi drög að deiliskipulagi fyrir reitinn. Ljóst má þó vera að opin græn svæði skerðast verulega. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit má ætla að um 0,7 ha opinna svæða verði teknir undir byggingareiti, en rúmgóð garðsvæði verða umhverfis nýbyggingarnar. Í aðalskipulagsbreytingunni er lagt til að Saltfiskmóinn og grænt svæði umhverfis vatnstankana verði skilgreind til frambúðar sem opin svæði og fái verndarskilgreiningu í deiliskipulagi vegna menningarsögulegs gildis. Þau svæði eru til samans um 0,7 ha. Í tillögu að deiliskipulagi er einnig gert ráð fyrir að bílastæði næst skólabyggingu Tækniskólans verði að garðsvæði, auk þess sem deiliskipulagið boðar almennt grænt yfirbragð byggðar og blágrænar ofanvatnslausnir.

Áhrif á menningarminjar

Við gerð deiliskipulags á Sjómannaskólareit hefur verið haft samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun vegna minja á svæðinu. Sömu vinnubrögð eru viðhöfð við mótun skipulags á Veðurstofuhæð. Þær helstu menningarminjar sem finna má á Sjómannaskólareit munu njóta verndar

og verða afmörkuð opin græn svæði umhverfis þær. Sjá annars nánari umfjöllun í tillögu að deiliskipulagi Sjómannaskólareits.

Áhrif fjölgunar íbúða á grunnskóla og leikskóla

Breytingartillagan gerir ráð fyrir allnokkurri fjölgun íbúða á báðum reitunum. Ekki liggur fyrir samsetning íbúða á Veðurstofuhæð, en á Sjómannaskólareit verður stærrí hluta íbúða þess eðlis að áhrif á fjölgun nemenda í skólastofnunum verða óveruleg, í það minnsta fyrir grunnskólann. Hinsvegar er verið að þetta byggð á fjölmörgum öðrum reitum í viðkomandi skólahverfum, þ.e. Hlíðaskóla og Háteigsskóla. Mat á áhrifum uppbyggingar á fjölgun nemenda hefur verið til athugunar hjá skóla- og frístundasviði og liggja fyrir drög að því mati (sjá Viðauki 7.2). Það liggur fyrir að áhrif uppbyggingar geta verið neikvæð á viðkomandi skólastofnanir ef ekki er gripið til mótvægisáðgerða.

Áhrif aukins byggingarmagns á umferð

Umferðarflæði, bílastæðamál og hljóðvist eru til nánari athugunar í deiliskipulagi. Við mat á áhrifum uppbyggingar á umferð á aðalskipulagsstiginu, er fyrst og fremst horft til mögulegrar heildar umferðarsköpunar á svæðunum, fyrir og eftir breytingar. Stuðst er við reiknilíkan umferðar við útreikninga. Undirstrikað er að umferð fyrir breytingu er reiknuð út frá núverandi húsnæði auk þeirrar viðbótar uppbyggingar sem gildandi aðalskipulag heimilar.⁵

| Umferðarsköpun vegna uppbyggingar á reit Þ32 (Sjómannaskólareitur) | | | | | |
|---|--|-------|--------------------------|--------------------|--------------|
| Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{ annað húsnæði}$ | | | | | |
| | | íbúar | verslun/skrifstofur (fm) | annað húsnæði (fm) | |
| Gildandi skipulag* | | 244 | 0 | 14.900 | |
| Fjöldi ferða | | 903 | 0 | 1.192 | 2.095 |
| Breytt skipulag | | 348 | 750 | 15.650 | |
| Fjöldi ferða | | 1.288 | 210 | 1.252 | 2.750 |
| * Núverandi byggingarmagn og áætluð aukning í gildandi AR2010-2030 | | | | | |

| Umferðarsköpun vegna uppbyggingar á reit Þ35 (Veðurstofuhæð) | | | | | |
|---|--|-------|--------------------------|--------------------|--------------|
| Ferðamyndunarjafna VSÓ: $1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun/skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{ annað húsnæði}$ | | | | | |
| | | íbúar | verslun/skrifstofur (fm) | annað húsnæði (fm) | |
| Gildandi skipulag* | | 0 | 5.000 | 11.300 | |
| Fjöldi ferða | | 0 | 1.400 | 904 | 2.304 |
| Breytt skipulag | | 400 | 0 | 11.300 | |
| Fjöldi ferða | | 1.480 | 0 | 904 | 2.384 |
| * Núverandi byggingarmagn og áætluð aukning í gildandi AR2010-2030 | | | | | |

Þar sem aukning byggðar á svæðunum er fyrst og fremst íbúðarhúsnæði, verður umferðarsköpun einkum frá svæðunum að morgni en að svæðunum síðdegis. Aukning umferðar verður einkum á Háteigsvegi við Sjómannaskólareit og á Bústaðavegi við Veðurstofuhæð. Heildaraukning umferðarsköpunar á Veðurstofuhæð gæti orðið óveruleg, þar sem með aukinni íbúðarbyggð er minna svigrúm til að byggja skrifstofuhúsnæði, sem skapar að jafnaði meiri umferð en íbúðir. Aukning

⁵ Þegar drög að tillögu voru kynnt þá var skekkja í útreikningi fyrir Sjómannaskólareit sem nú hefur verið leiðrétt. Aukning umferðar frá gildandi skipulagi er því minni í leiðréttum útreikningi.

umferðar á Veðurstofuhæð og gatnaskipulag á svæðinu verður skoðuð nánar í væntanlegri deiliskipulagsvinnu. Reitirnir eru báðir vel staðsettur varðandi nálægð við verslun og þjónustu og skólastofnanir sem eykur líkur á að aðrir ferðamátar en einkabíllinn verði valdir til ferða innan hverfis. Uppbyggingin á báðum svæðum liggur einnig vel við almenningssamgöngum og væntanlegri Borgarlínu. Rétt er að undirstrika að ofangreindir reikningar miðast við óbreyttar ferðavenjur og því verður að líta á þá sem hámarksspá.

Styrkir uppbygging farþegagrunn Borgarlínu, sbr. áformuð lega í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðis?

Bæði svæðin eru í góðri gönguvegalegd frá fyrirhugaðri Borgarlínu, eins og hún er sett fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Það undirstrikar mikilvægi þess að umrædd svæði verði nýtt til uppbyggingar þéttar byggðar. Vegna staðsetningu reitanna er eðlilegt að setja uppbyggingu á þeim í sérstakan forgang, sérstaklega ef viðkomandi reitur liggur við fyrsta áfanga Borgarlínu.

Samræmi við megin markmið aðalskipulags og húsnæðisáætlunar borgarinnar. Fyrirhuguð uppbygging á Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð er talin samræmast vel megin markmiðum aðalskipulags um þéttari og blandaðri byggð og öflugri og sjálfbærara borgarhluta. Reitirnir liggja vel við núverandi almenningssamgönguásum og eru í nálægð við nærþjónustu, svo og stóra atvinnukjarna. Ný uppbygging mun vissulega skerða opin græn svæði og að óbreyttu draga úr gegnumdræpi jarðvegs. Því þarf að huga vel að kröfum um blágrænar yfirborðslausnir og almennt grænt yfirbragð nýrra byggðasvæða og bílastæða við útfærslu í deiliskipulagi. Miðað við áform um íbúðargerðir þá samræmist uppbyggingin vel megin markmiðum húsnæðisstefnunnar en mikilvægt er að fylgja fast eftir markmiðum um 25% lágmark íbúða á viðráðanlegu verði. Breytingar á landnotkun eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um atvinnuhúsnæði eða jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

5. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Auknar heimildir um fjölda íbúða eru óverulegar í samhengi svæðisskipulagsins. Bætt nýting lands á þessum svæðum styðja vel við megin markmið svæðisskipulags um þéttari og blandaðri byggð. Bæði svæðin eru ágætlega þjónuð af almenningssamgöngum og má telja þau til samgöngumiðaðra svæða, enda taki deiliskipulagsgerðin mið af markmiðum svæðisskipulagsins varðandi slík svæði. Uppbyggingin styður einnig vel við uppbyggingu Borgarlínu. Gerð verður grein fyrir fjölgun íbúða á reitunum í næstu endurskoðun þróunaráætlunar svæðisskipulagsins. Svæðanna er ekki getið sérstaklega í fyrirliggjandi áætlun, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi var þó gert ráð fyrir ótilgreindum fjölda nemendaíbúða á Sjómannaskólareit. Uppbygging er innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulags og samræmist almennt vel markmiðum svæðisskipulags um þéttingu byggðar.

6. Samráð og kynningar

Verklýsing vegna aðalskipulagsbreytingar var samþykkt í borgarráði 3. maí 2018. Verklýsingin var auglýst í fjölmiðlum og send til skilgreindra umsagnaraðila. Fjöl margar athugasemdir bárust sem beindust bæði að Sjómannaskólareit og Veðurstofuhæð, m.a. frá íbúasamtökum og þáverandi hverfisráði Hlíða. Flestar athugasemdirnar snéru að mögulegri nýtingu hins svokallaða Saltfiskmóa, sem er innan lóðar Sjómannaskólans (Tækniskólans) og hvatt til þess að þetta opna svæði nyti verndar, sem útivistarsvæði og fyrir tilvist menningarminja. Auk þess komu fram almenn mótmæli íbúa við

uppbyggingu á Veðurstofuhæð. Í nokkrum athugasemdum var einnig lýst yfir áhyggjum vegna áhrifa uppbyggingar á fjölgun nemenda í skólastofnunum í hverfinu. Athugasemdir og umsagnir hafa verið lagðar til grundvallar við mótun deiliskipulags og í viðauka má finna helstu efnislegu athugasemdir sem bárust. Umræddar athugasemdir verða áfram hafðar til hliðsjónar við loka afgreiðslu tillögu að lokinni auglýsingu.

Drög að aðalskipulagsbreytingu voru kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga í apríl og maí 2019. Drögin voru send á ný til skilgreindra hagsmunaaðila, sjá lista hér að neðan og gerð aðgengileg á vef borgarinnar og auglýst í fjölmiðli. Fjölsóttur íbúafundur var haldinn 14. maí og komu fram mjög skiptar skoðanir um fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu. Andmæli beindust einkum að uppbyggingu á Sjómannaskólareit, en drög að breyttu deiliskipulagi á því svæði voru kynnt á fundinum ásamt aðalskipulagstillögunni. Allmargar viðbótar athugasemdir og umsagnir bárust á kynningartíma vinnslutillögunnar og má finna þær í meðfylgjandi viðauka og voru þær lagðar fram á ný við lokaafgreiðslu tillögunnar.

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 4. júlí 2019 að auglýsa tillöguna samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits. Tillagan var einnig auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 19. ágúst 2019. Tillögurnar voru auglýstar á tímabilinu frá 30. ágúst 2019 til og með 11. október 2019. Fjölmargar athugasemdir bárust sem var beint sameiginlega að aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu Sjómannaskólareit. Tvær athugasemdanna eru sendar fyrir hönd íbúasamtaka í grennd við Sjómannaskólareit, Vinir Saltfiskmóans og Vinir Vatnshólsins. Tveimur innsendum athugasemdum fylgja undirskriftarlistar. Flestar athugasemda við skipulag Sjómannaskólareits eru efnislega samhljóða og gagnrýnin beinist að sömu efnispáttum í skipulagstillögunum. Vegna þess eru sett fram almenn umsögn um það sem viðkemur aðalskipulaginu í byrjun, sem eftir atvikum er vísað til í svörum. Auk þess lágu fyrir eldri athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar, m.a. mótmæli íbúa við Stigahlíð vegna breyttrar landnotkunar á Veðurstofuhæð. Í viðauka 7.1 má finna framkomnar athugasemdir, ásamt fyrri umsögnum og afgreiðslu athugasemdanna.

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða til eftirfarandi breytinga frá auglýstri aðalskipulagstillögu, sbr. einnig breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu fyrir Sjómannaskólareit: **Græn svæði umhverfis stakkstæðið og Vatnshólinn eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, H24 og H25, sjá afmörkun á þéttbýlisupprætti. Auk þess er skilgreint í aðalskipulagi opið grænt svæði sunnan Sjómannaskólans til að tryggja betur óskerta ásýnd að byggingunni, sbr. ákvæði í breyttu deiliskipulagi og niðurfellingu reits fyrir nemendaíbúðir. Einnig er felldur út byggingarreitur fyrir íbúðir norðan Sjómannaskólans, austan stakkstæðis og er það svæði skilgreint nú sem opið svæði á þéttbýlisupprætti. Þetta hefur í för með sér að almennt viðmið aðalskipulagsins um fjölda íbúða á Sjómannaskólareit lækkar úr 150 íbúðum í 120 íbúðir. Einnig eru lagfærð lítillega mörk á milli landnotkunarsvæða við Sjómannaskóla í samræmi við lóðamörk og afmörkun svæða í deiliskipulagstillögu og tölfræði um stærðir landnotkunarsvæða leiðrétt samanber framangreindar breytingar.**

Umsagnar- og samráðsaðilar voru m.a:

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Nágrannasveitarfélög
Skóla- og frísundaráð/svið
Skipulagsstofnun
Tækniskólinn
Þjóðkirkjan

Veðurstofa Íslands
Vinir Salfiskmóans (saltfiskmoinn@gmail.com)
Umhverfis- og heilbrigðisráð
Minjastofnun
Borgarsögusafn
Veitur
Íbúasamtök

7. Viðauki

7.1. Helstu athugasemdir og umsagnir við verklýsingu og vinnslutillögu

7.2. Minnisblað skóla- og frístundasviðs um áhrif á skólastofnanir

7.3. Athugasemdir Skipulagsstofnunar dagsettar 19. ágúst 2019

Drög að minnisblaði vegna uppbyggingarreita og nemendaspá í skólahverfum Háteigsskóla og Hlíðaskóla.

| | <i>Rauntala 2018-2019</i> | Nemendaspá | | | | | |
|--------------|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2019-2020 | 2020-2021 | 2021-2022 | 2022-2023 | 2023-2024 | 2024-2025 |
| Háteigsskóli | 451 | 483 | 467 | 459 | 444 | 447 | 464 |
| Hlíðaskóli | 485 | 526 | 587 | 634 | 644 | 635 | 648 |

Hér að ofan er nemendaspá fyrir Háteigsskóla og Hlíðaskóla fyrir næstu fimm árin þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingarreitum. Forsendur eru eftirfarandi:

- 1) Vegna barna í hverfunum er miðað við skilin 0,87 í Háteigsskóla og 0,9 í Hlíðaskóla í spánni. M.ö.o. þá búa lítillega fleiri börn á grunnskólaaldri í hverfunum en skila sér í skólana. Í báðum tilvikum er eitthvað um börn sem sækja einkaskólana, sérstaklega á þetta við um 1. – 4. bekkina í skólahverfi Háteigsskóla sem mikið sækja Ísaksskóla. Stór hluti þessara barna skilar sér hinsvegar í Háteigsskóla þegar upp í 5. bekkinn kemur. Í báðum hverfum er einnig stuðst við lækkunarstuðla því þar líkt og víðar í borginni er nokkur „leki“ barna úr hverfinu þegar þau koma á grunnskólaaldur, fólk með börn leitar frá miðjunni líklega í stærri húsnæði þegar börnin eldast (eru t.d. í skólahverfi Háteigsskóla í stúdentaíbúðum en fara svo þaðan þegar börn eldast). Skil í skóla og lækkunarstuðlar eru endurskoðaðir á hverju hausti þegar skráning í skólanna vegna nýs skólaárs liggur fyrir.
- 2) Nýjustu upplýsingar úr Þjóðskrá og Borgarvefsjá sýna hversu mörg börn á grunnskólaaldri (6-15 ára) búa á íbúð í hverfunum. Í dag búa 0,20 grunnskólabörn á íbúð í skólahverfi Háteigsskóla og 0,31 barn grunnskólabarn í skólahverfi Hlíðaskóla. Í báðum tilvikum hefur hlutfallið aukist lítillega á seinustu 2-3 árum. Hlutföllin eru notuð til áætla fjölda barna sem kemur til með að búa í nýju húsnæði í báðum hverfum. Eins og þú þekkir þá eru það hinsvegar eingöngu íbúðir í A-flokki sem fá þennan stuðul, íbúðir í B-flokki helmingi lægri stuðul og íbúðir í C-flokki fjórðung af hverfisstuðlinum. Þetta virðist hafa gefið þokkalega raun til að áætla barnafjölda í nýbyggingum að undanförunu, sérstaklega vestan Elliðaána. Verð og færri barneignir eru hér helstu ástæður þess að nota ekki hverfisstuðlana fyrir allan íbúðir á uppbyggingarsvæðum.
- 3) Vegna nýrra íbúða hafa hinsvegar skilin í skólana ekki verið notuð til að lækka fjöldatölur enn frekar, heldur hefur lækkunin í 2) verið látin duga til að vanmeta ekki fjölda grunnskólabarna.
- 4) Í spánni eru tekin inn þeir uppbyggingarreitir sem skv. grófu mati eru annaðhvort á framkvæmdastigi (2019-2021) eða í samþykktu deiliskipulagi (2022-2024). Í skólahverfi Háteigsskóla er þetta KHÍ – lóð og Sjómannaskólareitur sem báðir eru í samþykktu deiliskipulagi/tilbúin tillaga og telja samtals 352 íbúðir. Langflestar þessara íbúða eru hinsvegar annarsvegar litlar stúdentaíbúir eða fyrir eldri borgara. Þess vegna er hér eingöngu gert ráð fyrir að á bilinu 10-12 grunnskólabörnum vegna þessara tveggja reita. Í skólahverfi Hlíðaskóla eru þetta Hlíðarendi og Öskjuhlíð – Nauthólsvegur sem eru á framkvæmdastigi og telja samtals 1235 íbúðir. Þar er í spánni gert ráð fyrir 115-120 grunnskólanemendum í nýjum íbúðum. Spáin nær því ekki uppbyggingarreita sem nú eru í skipulagsferli (möguleg uppbygging 2025-2027) en það eru Heklureitur (400 íbúðir og 30-40 grunnskólanemendur) í Háteigsskólahverfi né Veðurstofuhæðar (200 íbúðir, 20-25 grunnskólanemendur) í Hlíðaskólahverfi.

Þess má geta að þegar miðað er við 11 fm á nemanda (sem þó er ekki opinber tala og sumum finnst of lág) þá rúmar skólabygging Háteigsskóla tæplega 400 nemendur og er því í dag í rúmlega 50 barna yfirkeyrslu. Nemendaspáin gerir ekki ráð fyrir mikilli fjölgun á næstu 5 árum ofan á þetta en þó einhverri en vegna þrengsla í skólabyggingunni verða tvær færanlegar kennslustofur teknar þar í

notkun skólaárið 2019-2020. Um allnökkurt skeið hefur verið beðið eftir viðbyggingu við skólann þannig að hún rúmi um 500 nemendur í það heila.

Skólabygging Hlíðaskóla rúmar um 450 nemendur og er því í dag í cirka 30 barna yfirkeyslu. Nemendaspáin gerir ráð fyrri mikilli fjölgun nemenda á næstu árum, fyrst og fremst vegna Hlíðarendahverfis, og ljóst að skólabyggingin getur á engan hátt tekið við þeim fjölda nemenda. Hér þyrfti því annaðhvort að koma til nýrrar viðbyggingar eða að nemendur úr nýbyggingum sækja nám annað, t.d. í Austurbæjarskóla eða nýjan skóla í Skerjabyggð.

F.h. skóla- og frístundasviðs

Ásgeir Björgvinsson

Verkefnastjóri á skrifstofu sviðsstjóra.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. ágúst 2019
Tilvísun: 201805012 / 3.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna Sjómannaskólareits Þ32 og Veðurstofuhæðar Þ35

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur, með erindi dags. 15. júlí 2019, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði 4. júlí 2019.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerðinni „Sjómannaskólareitur (Þ32), Veðurstofuhæð (Þ35), breytt landnotkun, fjölgun íbúða“, dagsett júní 2019, Breyting nr. 28. Í meginatriðum felur skipulagstillagan í sér breytingu á landnotkun á Sjómannaskólareit, þar sem hluti samfélagsþjónustu (S4) er breytt í íbúðarbyggð fyrir 150 íbúðir og opið svæði (OP). Á Veðurstofuhæð verður samfélagsþjónustu breytt í miðsvæði (M25) með áherslu á blöndun byggðar og allt að 250 íbúðir.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innsend gögn og bendir á eftirfarandi atriði:

Í skipulagstillögunni þarf að setja framá einum stað yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar eru á gildandi skipulagsgögnum.

Setja þarf fram breytingu á mynd 10 og töflu 1 á bls. 174 í A hluta um hæðir húsa á þróunarsvæðum.

Vegna miðsvæðis M25 á Veðurstofuhæð þarf til samræmis setja fram breytingu á kafla „Miðborg og miðsvæði“ á bls. 50 – 53 í A hluta, þ.m.t. uppfæra mynd 3 og töflu 3. Sama á einnig við um kaflann „Opin svæði“ í A hlutanum vegna tveggja nýrra opinna svæða á Sjómannaskólareit.

Jafnframt þarf að setja fram breytingar á umfjöllun um þá landnotkunarreiti sem tillagan hefur áhrif á í kaflanum Landnotkun–skilgreiningar í A-hluta aðalskipulagsins.

Landnotkunarreitur S4 er í gildandi aðalskipulagi sagður 7 ha og á bls. 6 í breytingartillögunni er hann sagður minnka um 2,1 ha. Á bls. 8 er Sjómannaskólareiturinn/ Reitur 62 sagður 4,5 ha. Skýrar þarf að vera hver stærð svokallaðs Sjómannaskólareits (Þ32) er og til hvaða svæðis hann tekur, fyrir og eftir breytinguna. Afmörkun á mynd 3 í tillögunni þarf að endurspegla þá afmörkun.

Bent er á að ÍB15 Skipholt er á bls. 252 í B-hluta aðalskipulagsins sagður fullbyggður og því þarf að lagfæra þá umfjöllun til samræmis við breytingartillöguna.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til ofangreindra athugasemda og ábendinga.

Beðist er velvirðingar á þeim tögum sem hefur orðið á afgreiða erindið.


Hafdis Hafliðadóttir



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 23. janúar 2020

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Sjómannaskólareitur (þ32), Veðurstofuhæð (þ35). Breytt landnotkun og fjölgun íbúða. Umsögn um athugasemdir og afgreiðsla.

Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn um athugasemdir til afgreiðslu í borgarráði, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga

Aðalskipulagstillagan:

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 4. júlí 2019 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010.

Aðalskipulagstillagan var auglýst samhliða breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits. Tillagan var einnig auglýst með athugasemdum Skipulagsstofnunar, dagsettar 19. ágúst 2019. Tillögurnar voru auglýstar á tímabilinu frá 30. ágúst 2019 til og með 11. október 2019.

Aðalskipulagstillagan nær til tveggja svæða í Borgarhluta 3, Hlíðar, Holt, Norðurmýri. Annars vegar var lagt til að breyta landnotkun að hluta á svokölluðum Sjómannaskólareit, úr samfélagsþjónustu í opið svæði og íbúðarbyggð fyrir um 150 íbúðir. Hinsvegar var lagt til að Veðurstofuhæð, sem nú er skilgreind sem samfélagsþjónusta verði breytt í miðsvæði með áherslu á blöndun byggðar og 150-250 íbúðir.

Fjöl margar athugasemdir bárust sem var beint sameiginlega að aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu Sjómannaskólareit. Tvær athugasemdanna eru sendar fyrir hönd íbúasamtaka í grennd við Sjómannaskólareit, Vinir Saltfiskmóans og Vinir Vatnshólsins. Tveimur innsendum athugasemdum fylgja undirskriftarlistar. Flestar athugasemda við skipulag Sjómannaskólareits eru efnislega samhljóða og gagnrýnin beinist að sömu efnisþáttum í skipulagstillögunum. Vegna þess er sett fram almenn umsögn um það sem viðkemur aðalskipulaginu í byrjun, sem eftir atvikum er vísað til í svörum. Auk þess lágu fyrir eldri athugasemdir og umsagnir sem bárust fyrr í vinnsluferli tillögunnar, m.a. mótmæli íbúa við Stigahlíð vegna breyttrar landnotkunar á Veðurstofuhæð.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir við skipulagstillögurnar:

1) Íbúafélagið Vinir Saltfiskmóans dags. 6. október 2019; 2) Guðrún Steinarsdóttir dags. 8. október 2019; 3) Jóhann Davíð Snorrason dags. 8. október 2019; 4) María Dóra Björnsdóttir dags. 8. október 2019; 5) Karl Thoroddsen dags. 9. október 2019; 6) Perla Dís Kristinsdóttir dags. 9. október 2019; 7) Réttur f.h. Ingu Birgittu Spur dags. 11. október 2019; 8) Réttur f.h. Nóatún 31, húsfélag, dags. 11. október 2019; 9) Sunna Dögg Ásgeirsdóttir dags. 10. október 2019; 10) Lóa Margrét Hauksdóttir ásamt undirskriftarlista dags. 11. október 2019; 11) Marcos Zotes dags. 11. október 2019; 12) Kristinn Pálsson dags. 11. október 2019; 13) Gerður Sveinsdóttir f.h. Húsfélagsins Skipholti 44-50 dags. 11. október 2019; 14) Vinir Vatnshólsins dags. 11. október 2019 ásamt undirskriftarlista 261 aðila. Einnig eru lagðar fram umsagnir frá eftirfarandi opinberum aðilum: Bláskógabyggð dags. 5. september 2019, Kópavogsbær dags. 5. september 2019, Garðabær dags. 23. september 2019, Ölfus dags. 7. október 2019, Veðurstofa Íslands dags. 10. október 2019 og Vegagerðin dags. 14. október 2019. Einnig liggur fyrir athugasemd Minjastofnunar, dagsett 11. október vegna deiliskipulags á Sjómannaskólareit. Þeirri athugasemd er svarað á vettvangi deiliskipulagsins.

Almenn umsögn vegna framkominna athugasemda, einkum varðandi Sjómannaskólareit:

Í aðalskipulagi eru sett fram megin markmið um þróun borgarinnar og settar fram heimildir um landnotkun og byggingarmagn á einstökum svæðum, sem taka þarf mið af þegar unnið er deiliskipulag. Bindandi stefna um byggingarmagn og fjölda íbúða í aðalskipulagi miðast almennt við stærri byggingarsvæði, þar sem áformað er að byggja fleiri en 50 íbúðir. Auk byggingarsvæða sem eru sérstaklega skilgreind í aðalskipulaginu, sbr. t.d. mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin, voru einnig tilgreind önnur þróunarsvæði þar sem vænta mátti allnokkurrar uppbyggingar á skipulagstímabilinu, sbr. nánari lýsing í B-hluta aðalskiplagsins. Sjómannaskólareitur og Veðurstofuhæð voru skilgreind sem slík þróunarsvæði við samþykkt aðalskiplagsins í lok árs 2013.

Megin hluti beggja svæðanna liggur innan lóðarmarka viðkomandi opinberra stofnana, þ.e. Veðurstofu Íslands og Tækniskólans, auk þess sem lóð Háteigskirkju er innan Sjómannaskólareits. Á þeim tíma þegar aðalskipulagið var samþykkt, lágu ekki fyrir skýr áform lóðarhafa um framtíðarnýtingu og uppbyggingu á svæðunum. Samkvæmt skipulagsreglugerð og hefðinni um framsetningu landnotkunar í aðalskipulagi Reykjavíkur, voru lóðir bæði Sjómannaskólans og Veðurstofu Íslands áfram skilgreindar í heild sem svæði fyrir samfélagsþjónustu. Eðli málsins samkvæmt hefur borgin í gegnum tíðina ekki hlutast sérstaklega um ráðstöfun lands innan lóðanna og um nánara skipulag þeirra, nema þá í nánú samstarfi við lóðarhafann. Áform lóðarhafa hafa verið sett fram í eldra deiliskipulagi, sem lýsa þeim framtíðaráformum sem lágu fyrir við gerð þess. Í eldra deiliskipulagi hefur t.d. ekki verið ráðgert að setja niður byggingarlóðir á hið græna svæði, vestan Sjómannaskólans, þar sem stakkstæðið er, sem hefur fyrir vikið nýst sem almenningsvæði fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð. Borgaryfirvöld hafa hinsvegar ekki haft tök á því, fram til þessa, að festa þetta græna svæði í sessi í aðalskipulagi, þar sem það er innan lóðar Sjómannaskólans.

Líkt og kemur fram í aðalskiplagsbreytingunni, var fyrir nokkrum misserum gengið frá samkomulagi milli ríkisins og Reykjavíkurborgar um nokkrar lóðir sem hafa verið á forsjá ríkisins. Í því felst að ríkið skilar til baka hluta af því landi sem því var afhent af borginni á sínum tíma og viðkomandi ríkisstofnun þarf ekki til uppbyggingar vegna sinna þarfa. Lóð Sjómannaskólans og Veðurstofunnar voru hluti af umræddu samkomulagi. Markmið samstarfsyfirlýsingarinnar var að tryggja að betri nýtingu þessara svæði og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á félgslegum grundvelli, á hluta þessara svæða. Með þessu samkomulagi sköpuðust því nýjar forsendur til að endurskoða stefnu um umrædd svæði í aðalskiplaginu.

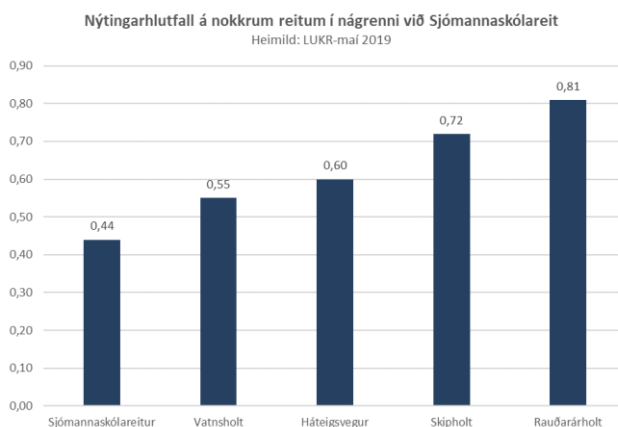
Leiðarljós við breytingu á aðalskiplaginu voru þau húsnæðismarkmið sem sett voru fram í ofangreindu samkomulagi. Auk þess voru megin markmið aðalskiplagsins um sjálfbæra borgarþróun, þéttari og blandaðri borgarbyggð lögð til grundvallar; það er að nýta betur þá innviða og fjárfestingar sem eru til staðar, draga úr vegalengdum innan borgarinnar, stuðla að vistvænni ferðavenjum, draga úr orkunotkun og útblæstri gróðurhúsalofttegunda og sporna gegn því að opið land í útjaðri sem er ósnortið af þéttbýlisþróun, verði numið og ráðstafað undir þetta byggð og tilheyrandi innviði. Það er ljóst að það er enn brýnna í dag, en var við samþykkt aðalskiplagsins fyrir fimm árum síðan, að fylgja fast eftir þessum megin markmiðum. Það hefur því verið leiðarljós við allar breytingar á aðalskiplaginu að fylgja vel eftir þessum megin markmiðum og stuðla að sem bestri nýtingu lands og innviða og tryggja að borgin vaxi sem minnst útfyrir núverandi mörk sín.

Vegna þessa og almennt til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði hafa verið gerðar fjölmargar breytingar á aðalskiplaginu undanfarin misseri, þar sem skilgreindir eru nýir byggingareitir í flestum borgarhlutum og nýtingartölur hækkaðar á þeim reitum sem voru þegar skilgreindir. Það er hinsvegar ekki sjálfgefið að þétting byggðarinnar geti lagst jafnt á borgarhlutana. Sum svæði henta betur fyrir aukna íbúðarbyggð og þá einkum svæði sem liggja nærri atvinnukjörnum og er þjónað eða mun verða þjónað með öflugum almennings-samgöngum. Í þessu samhengi eru bæði Sjómannaskólareitur og Veðurstofuhæð talin henta vel fyrir fjölgun íbúða og það sama á við um fleiri reiti í borgarhluta 3, Hlíðum, Holtum og Norðurmýri. Samkvæmt húsnæðisáætlun borgarinnar, varðandi þau byggingarsvæði sem eru í skipulagsferli eða lengra komin, þá má gera ráð fyrir að um 1500 íbúðir muni bætast að meðaltali við hvern borgarhlut á næstu 10-15 árum, þar af vel yfir tvö þúsund íbúðir í

Háaleiti-Bústöðum og Laugardal. Í Hlíðum er viðbótin tæplega 1000 íbúðir en þá eru undanskyldar íbúðir á Hlíðarenda sem tilheyra borgarhlutanum Miðborgin eða til framtíðar Vatnsmýrinni.

Það er einnig rétta að minna á það megin markmið í aðalskipulaginu, að þrátt fyrir áherslu á þéttingu og endurskipulagningu innan núverandi byggðar, þá verði ekki gengið á svæði sem hafa sérstakt útivistar- eða verndargildi og hafa verið skilgreind sem slík í skipulagi. Það er því vandmeðfarið að vegna og meta uppbyggingaráform útfrá ofangreindum markmiðum, á svæði eins og Sjómannaskólareit, þar sem fyrir eru opin svæði sem tilheyra formlega séð lóð ríkisstofnunar en íbúar í nærliggjandi hverfum hafa notið sem útivistarsvæðis. Það verður sennilega seint full sátt um hvar draga eigi endanleg mörk utan um möguleg útivistarsvæði á reitnum en með aðalskipulagsbreytingunni er þó staðfest að til frambúðar verði grænt svæði umhverfis stakstæðin í Saltfiskmóanum. Það sama á við um Vatnshólinn og næsta nágrenni hans. Til að undirstrika það er lagt til að skilgreining hverfisverndar verði látin gilda um bæði þesi svæði í aðalskipulaginu (sjá afgreiðslu tillögu). Einnig eru skilgreind til viðbótar grænt svæði fyrir framan Sjómannaskólann og annað minna norðan hans.

Það komu snemma fram kröftug viðbrögð við byggingaráformum á Sjómannaskólareit og er óhætt segja að þau viðbrögð hafi haft allnokkur áhrif á mótun deiliskipulagsins á svæðinu. Það er mikilvægt að hafa í huga að ný uppbygging á opnu svæði, þarf ekki að þýða að skerðing hins opna svæðis nema nákvæmlega þeim sem fermetrum sem fara undir byggingarlóðir. Það veltur á útfærslunni í deiliskipulagi, hvort garðar séu innan lóðar, séu opnir og tryggt sé almennt grænt yfirbragð nýbygginganna. Í þessu samhengi er rétt að benda á að fótspor nýbygginga á svæðinu er innan við 0,7 ha, samkvæmt lauslegu mati. Í samanburði við fjölmarga aðra byggingarreiti sem hafa verið í þróun á undanförunum misserum er þéttleika byggðar stillt í hóf samkvæmt deiliskipulagstillögunni og



yfirbragð í ágætis takti við eldri byggð í nágrenninu, samanber meðfylgjandi myndrit. Það má líka vænta þess að ný byggð rammi betur inn útivistarsvæðin og að með endanlegu skipulagi á svæðinu verði komið meiri festu á umhirðu hinna opna svæða. Stærð og umfang opinna svæða og heildar gróðurþekja í hverju hverfi skiptir máli og það er ljóst að gróðursvæði á íbúa er í lægra lagi í eldri hverfum borgarinnar. Það er hinsvegar mikilvægt að þegar hverfi borgarinnar eru borin saman í þessu samhengi, að huga einnig að dreifingu opna svæðanna, innra skipulagi þeirra, umhverfisgæðum hvers svæðis og hönnun og frágangi þeirra.

Við breytingar á aðalskipulagi sem lúta að þéttingu íbúðarbyggðar, þarf ávallt að skoða áhrif uppbyggingar á skólastofnanir og eftir atvikum aðrar þjónustustofnanir. Það getur þó verið erfitt að meta þau áhrif ef ekki liggur fyrir hverskonar íbúðir eigi að rísa á svæðinu. Í tilviki Sjómannaskólareits þá liggja þær upplýsingar fyrir og samkvæmt þeim má ætla að áhrif á fjölgun nemenda í Háteigsskóla verði fremur óveruleg en eilítið meiri á leikskóla í hverfinu. Háteigsskóli er hinsvegar fullsetinn í dag og samkvæmt nemendaspá verður hann það áfram næstu árin. Það veltur þó á hraða uppbyggingar á öðrum reitum. Eins og hefur komið fram í kynningarferlinu hefur verið gerð athugun á mögulegri stækkun Háteigsskóla og ljóst að borgaryfirvöld þurfa að vera viðbúin því að mæta frekari fjölgun nemenda í hverfinu. Fyrir Veðurstofuhæð liggur ekki fyrir deiliskipulagstillaga og því þarf frekara mat á áhrifum fjölgunar íbúða á grunnskóla að bíða þar til að slík tillaga fyrir. Það er ljóst að fylgjast þarf vel með þróun nemendafjölda í Hlíðaskóla, ekki síst vegna uppbyggingar á Hlíðarenda og ljóst er að skoða þarf grunn- og leikskólamála þar í stærra samhengi vegna frekari uppbyggingar í Vatnsmýri. Það er ávallt erfitt að sjá fyrir þróun í nemendafjölda eftir hverfum. Hinsvegar er ljóst, til lengri tíma litið, hvaða stóru lýðfræðilegu breytingar eru í farvatninu, þ.e. öldrun samfélagsins, smærri

fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila á komandi áratugum. Þær breytingar munu almennt leiða til að færri nemenda að meðaltali á hverja íbúð. Ábyrg þéttingarstefna snýst því ekki einvörðungu um að nýta betur land og innviði og draga úr umhverfiskostnaði, heldur einnig að því að stemma stigu við framtíðarfækkun nemenda og tryggja að í viðkomandi hverfi séu reknar sjálfbærar skólafnanir. Það er því mikilvægt að reyna að skapa ákveðið jafnvægi í þróun hverfanna, þannig að fjölgun íbúðanna komi jafnt og þétt inn jafnhliða fyrirséðri "íbúðþynningu". Það er hinsvegar ekkert launungarmál að erfitt getur verið að stýra hraða uppbyggingarinnar eða sjá fyrir hversu hratt nýir íbúar flytja inn og því getur ávallt skapast erfitt ástand í rekstri skólanna, sem þó er jafnan tímabundið.

Uppbyggingin á Sjómannaskólareit og væntanleg uppbygging á Veðurstofuhæð mun að líkindum leiða til aukningar á bílumferð á aðliggjandi götum. Vegna miðægrar legu svæðanna má þó vænta að vistvænni ferðavenjur fái hærri hlutdeild en á mörgum öðrum svæðum. Það er líka rétt að undirstrika það að samkvæmt óbreyttu aðalskipulagi, hefði mátt búast við meiri uppbyggingu atvinnuhúsnæðis í stað íbúðanna sem nú er ráðgerð. Tekið er undir að huga þarf betur að umferðaröryggi á Háteigsvegi. Vegna umferðarmála við Sjómannaskólareit er að öðru leyti vísað til svara við athugasemda við deiliskipulagstillögu.

Breytingin á aðalskiplaginu, svo og breyting á deiliskipulagi Sjómannaskólareits, fylgdi lögbundnu ferli varðandi kynningar og samráð. Að mati þeirra sem eiga í hlut, verður samráð og virk samvinna við mótun skipulags sjaldnast fullnægjandi. Í tilviki bæði Sjómannaskólareits og Veðurstofuhæðar, var forsenda skipulagsbreytinga viljayfirlýsing við lóðarhafa, sem eðli málsins samkvæmt var gerð áður en ákveðið var að ráðast í formlegt skipulagsferli. Þær viljayfirlýsingar voru í góðu samræmi við almenn markmið aðalskipulagsins og húsnæðisstefnu borgarinnar, en þær eru hinsvegar ekki bindandi forsendur við gerð skipulagsbreytinga. Almanahagsmunir í hinu stóra samhengi aðalskipulags og borgarinnar fara eðlilega ekki ávallt saman við hagsmuni þeirra sem búa í grennd við fyrirhugaða uppbyggingu. Íbúasamtök á svæðinu hafa sannarlega veitt borgaryfirvöldum strangt aðhald við mótun tillagna og líklega hefði útkoman orðið önnur ef íbúarnir hefðu ekki beitt sínum mótmælarétti.

Á grundvelli þess sem greinir að framan er ekki hægt að taka undir þá kröfu, sem kemur fram í mörgum athugasemdum við Sjómannaskólareit, að falla frá fyrirhugaðri uppbyggingu á svæðinu. Hinsvegar er fallist á að draga úr umfangi uppbyggingar og stækka skilgreind opin svæði. Gert er ráð fyrir að viðmið aðalskipulagsins um fjölda íbúða verði 120 íbúðir í stað 150 í auglýstri tillögu (sjá afgreiðslu tillögu). Ef fyrirhuguð áform standa þá mun einkum rísa á svæðinu íbúðir sem eru byggðar á félagslegum grundvelli og má ætla að meðalstærð þeirra verði undir stærð meðalíbúðarinnar í hverfinu og borginni. Áhyggjur af skerðingu opinna svæða eru skiljanlegar en bent á að þrátt fyrir uppbygginguna verða á svæðinu áfram rúmgóð opin græn svæði, auk þess sem svæðin umhverfis stakkstæðið og Vatnshólinn munu framvegis njóta hverfisverndar. Að öðru leyti vísast til svara við breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits, einstakra svara hér að neðan og umfjöllunar um umhverfismat í aðalskipulagstillögu.

Athugasemdir-svör:**1) Íbúafélagið Vinir Salfiskmóans 6. október 2019:**

Vinir Salfiskmóans gera ítarlegar og verulegar athugasemdir sem beinast bæði að aðalskipulagsbreytingu og þó einkum að tillögu að breyttu deiliskipulagi Sjómannaskólareits. Skorað er á borgaryfirvöld að falla frá fyrirhugaðri upbyggingu á reitnum. Í áliti íbúafélagsins kemur fram að uppbyggingin muni rýra "umhverfislegt andrými" byggingar Sjómannaskólans, gengið sé á gróðurþekju á svæðinu og þar með takmörkuð gróðursvæði Háteigshverfis og skuggavarp nýbygginga rýri verðgildi fasteigna í grenndinni og útivistargildi þeirra opnu svæða sem eftir standa. Lýst er yfir áhyggjum af umferðaröryggi vegna aukinnar umferðar, einkum á Háteigsvegi og talið er að vandi Háteigsskóla vegna þéttingar byggðar sé enn óleystur. Í athugasemdunum er undirstrikað að uppbyggingin á Sjómannaskólareit skerði ekki eingöngu græn útivistarsvæði, heldur skerði hún sjónlínur til friðlýstra byggingar og ógni menningarminjum á svæðinu. Ennfremur er sett fram almenn gagnrýni á miklu áherslu á þéttingu byggðar í hverfinu og telur íbúafélagið að álag vegna þéttingar sé dreift ójafnt á hverfi borgarinnar. Í umsögn íbúafélagsins er einnig sett fram hörð gagnrýni á skorti á samráði við vinnslu skipulagstillagnanna. Framkomnar athugasemdir á auglýsingatíma eru í meginatriðum í samhljómi við fyrri athugasemdir og umsagnir íbúafélagsins, sem einnig eru lagðar fram við afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar.

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan. Það er vert að þakka íbúafélaginu fyrir ítarlegar athugasemdir og vandaða framsetningu þeirra. Viðbrögð íbúa á svæðinu til verndar stakkstæðinu og Salfiskmóunum hafa einnig verið holl leiðbeining við mótun deiliskipulagsins og haft áhrif á mótun skipulagsins.

2) Guðrún Steinarsdóttir dags. 8. október 2019:

Mótmælir því "að fórna eigi mikilvægu grænu útivistarsvæði, byggja fyrir sjónlínur Sjómannaskólans sem er friðlýst bygging og tefla einstökum menningarminjum í hættu á meðan einkaaðilar gætu hagnast um hundruð milljóna króna á því að byggja húsnæði sem skilgreint er sem hagkvæmt húsnæði en vandséð er að muni í reynd rata í hendur fyrstu kaupenda og ungs fólks." Tekið er undir athugasemdir Vina Salfiskmóans.

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

3) Jóhann Davíð Snorrason, Úthlíð 16, dags. 8. október 2019:

Gagnrýnd er áhersla á þéttingu byggðar í Háteigsskólaverfi og áhrif fjölgun íbúa á skólann. Talið er að Háteigsskóli sé sprunginn og ekki hægt "að stækka hann með góðu móti nema skerða skólalóð barnanna." Hvatt er til hóflegri þéttingar byggðar þannig að hún skerði gæði grunnþjónustunnar.

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

4) María Dóra Björnsdóttir, Skipholti 42, dags. 8. október 2019:

"Ég vil koma á framfæri athugasemdum við auglýstar aðal- og deiliskipulagsbreytingar fyrir Sjómannaskólareit og skora um leið á borgaryfirvöld að falla frá fyrirhuguðum byggingaráformum á Sjómannaskólareit. Ég mótmæli því harðlega að fórna eigi mikilvægu grænu útivistarsvæði, byggja fyrir sjónlínur Sjómannaskólans sem er friðlýst bygging og tefla einstökum menningarminjum í hættu

á meðan einkaaðilar gætu hagnast um hundruð milljóna króna á því að byggja húsnæði sem skilgreindt er sem hagkvæmt húsnæði en vandséð er að muni í reynd rata í hendur fyrstu kaupenda og ungs fólks." Tekið er undir athugasemdir Vina Salfiskmóans.

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

5) Karl Thoroddsen, f.h. stjórnar Íbúasamtaka 3. hverfis (Hlíða, Holta og Norðurmýrar dags. 9. október 2019:

Stjórn íbúasamtakanna skora á borgaryfirvöld að vinna aðal- og deiliskipulag fyrir Sjómannaskóla- og Veðurstofureit í betri sátt og nánara samráði við íbúa. Með ákoruninni fylgir eftirfarandi greinargerð: "Af framkomnum athugasemdum virðist lítið sem ekkert samráð hafa verið haft við íbúa þegar aðal- og deiliskipulag var útfært fyrir Sjómannaskólareit og Veðurstofureit. Íbúar hafa áhyggjur af því að ekki sé hugað nægilega vel að uppbyggingu innviða samhliða þéttingu í hverfunum. Þannig er vandséð hvernig Háteigsskóli og Hlíðaskóli eigi með góðu móti að anna auknum nemendafjölda í hverfunum og einnig ástæða til að hafa verulegar áhyggjur af stóraukinni umferð um hverfin með tilheyrandi slyshættu fyrir skólabörn. Fyrirliggjandi aðal- og deiliskipulagsbreytingar fela í sér skerðingu á grænum svæðum Háteigshverfis og Hlíðahverfis sem eru nú þegar afar takmörkuð. Eins og fram kemur í skipulagslýsingu frá 2014 fyrir hverfisskipulag hverfanna tveggja, sem ætlunin er að ljúka fyrir árið 2019, var það mat borgarinnar að gróðurþekja Hlíðahverfis væri 51-60% og gróðurþekja Háteigshverfis væri 41-50%, en þyrfti að vera 61-70% til að teljast góð. Stjórn Íbúasamtaka 3. hverfis deilir áhyggjum íbúa af því að þengt sé að sögulegum minjum með því að byggja of þétt og hátt kringum Sjómannaskólann, Vatnshólinn, síðasta stakkstæðið sem varðveist hefur í Reykjavík og Veðurstofuhæð."

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

6) Perla Dís Kristinsdóttir, Skipholti 46, dags. 9. október 2019:

Bréfitari tekur undir athugasemdir Vina Salfiskmóans varðandi uppbyggingu á Sjómannaskólareitinum og áréttar eftirfarandi: að virða 15m friðhelgað svæði Stakkstæðis; að koma með lausnir fyrir aukið umferðarálag áður en byggt er til þess að koma í veg fyrir álíka vandamál eins og er komið upp á Háteigsvegi eftir uppbyggingu Búseta í Þverholti/Einholti; að leysa álag á skóla hverfisins áður en uppbygging hefst; að viðhalda grænu svæði í hverfinu, nú þegar er mjög lítið af því. Gagnrýnir einnig framsetningu tillögu í deiliskipulagi, m.a. um umhverfisáhrif. Bréfitari er ekki mótfallinn einhverri uppbyggingu á svæðinu en vill hófstiltari byggð og staðið verði að henni "með ábyrgum hætti"

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

7) Réttur f.h. Birgittu Spur dags. 11. október 2019:

Settar eru fram áhyggjur um að verk Sigurjóns Ólafssonar, Salfisköflun, verði fyrir tjóni á framkvæmdatíma fyrirhugaðrar uppbyggingar, ekki síst í ljósi núverandi ástands listaverksins. Með athugasemdinni fylgir ástandsskýrsla Viktors Smára Sæmundssonar, forvarðar, dagsett 24. maí 2019, um listaverkið. Óskað er eftir viðbrögðum borgaryfirvalda hvernig standa eigi varðveislu listaverksins

og viðruð sú hugmynd að það verði fært til, mögulega í grennd við stakkstæðið á Saltfiskmóanum. Jafnframt þessu eru sett fram almenn mótmæli við uppbyggingu sem ógnar stakkstæðinu og tekið er undir athugasemdir Vina Saltfiskmóans

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

8) Nóatún 31, húsfélag, dagsettar 11. október 2019. Umsögn rituð af Rétti f.h. íbúa:

Settar eru fram athugasemdir í nokkrum liðum. Borgaryfirvöld eru gagnrýnd fyrir skort á festu í skipulagsframkvæmd sem einkenndist af tíðum og umtalsverðum breytingum sem væri ekki í anda skipulagslaganna um aðalskipulag sveitarfélags til a.m.k. 12. Réttmætar væntingar almennings væru þær að slík stefna ætti að standa betur af sér breytingar. Þar sem aðalskipulagið er grundvöllur deiliskipulags og rétt hærra, telur bréfitari það ekki í anda skipulagslaganna um stigskipta skipulagsgerða að kynna á sama tíma breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi. Það eru heldur ekki brýnir hagsmunir að hraða skipulagsbreytingum með þeim hætti sem lagt er upp með, ekki síst í ljósi aukins slaka á húsnæðismarkaði. Einnig eru gerðar athugasemdir við ófullnægjandi upplýsingagjöf í skipulagsferlinu, þau gögn sem lögð eru til grundvallar, einkum við gerð deiliskipulagsbreytingar og almennt skort á samráði við vinnslu breytingartillagna. Gagnrýnt er að viljrði hafi verið gefin einstökum byggingaraðilum áður en samráðsferli við íbúa var lokið. Lýst er yfir áhyggjum að uppbyggingin geti leitt til rýrnunar á verðmætum eigna á nærliggjandi lóðum og þá einkum vegna neikvæðra umhverfisáhrifa vegna aukins skuggavarps, sprenginga á framkvæmdatíma og vaxandi umferðar. Ennfremur eru gerðar athugasemdir við að fyrirhuguð uppbygging, samkvæmt deiliskipulagi, gangi á verndarsvæði stakkstæðisins.

Svar

Skýr heimild er í skipulagslögum að hægt sé að breyta aðalskipulagi. Þrátt fyrir að kveðið sé á um að aðalskipulag skuli að lágmarki gilda í 12 ár þá er ekki hægt að sjá fyrir allar þær breytingar sem geta orðið í þjóðfélaginu á þeim tíma. Það er því ekki annað en raunhæft að gefa sveitarstjórnnum slíkar heimildir í skipulagslögum, til að geta brugðist við breyttum forsendum og ófyrirséðri þróun. Það er því mikilvægt að langtímastefnumörkun eins og aðalskipulag búi við ákveðinn sveigjanleika. Það má hinsvegar taka undir að mikilvægt sé að sveitarstjórnir sýni einnig stefnufestu og ráðist ekki í stakar breytingar sem kollvarpa megin markmiðum aðalskipulagsins eða stríði gegn lykil markmiðum skipulagsins. Umrædd aðalskipulagstillaga varðar sannarlega ekki breytingu á megin markmiðum aðalskipulagsins, heldur er tilgangur hennar að styðja betur við nokkur lykil markmið aðalskipulagsins, í húsnæðismálum, um þéttingu byggðar, breyttar ferðavenjur og í loftslagsmálum. Einnig er gerð athugasemdir við þá tilhögun Reykjavíkurborgar að auglýsa tillögu að breyttu aðalskipulagi samhliða tillögu að breyttu deiliskipulagi og telur að það fari í andstöðu við meginreglu skipulagslaga. Heimild er um það í skipulagslögum, að ef tillaga að deiliskipulagi er ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða, sbr. 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð, bæði breytingin á aðalskipulaginu og deiliskipulaginu, uppfyllir því skilyrði skipulagslaga og skipulagsreglugerðar. Í þessu samhengi er einnig rétt að hafa í huga að breytingin á aðalskipulaginu varðar staðbundna ákvörðun um landnotkun og byggingarmagn og varðar ekki breytingu á aðalskipulaginu í meginatriðum. Uppbygging sem áformuð er samkvæmt deiliskipulagsbreytingu telst einnig í samræmi við megin markmið og leiðarljós aðalskipulagsins. Það er rétt að geta þess einnig, að stefna aðalskipulags er óvenju nákvæm þegar kemur að ákvæðum um íbúðarbyggð og fjölda íbúðareininga á einstökum reitum og mun nákvæmari en er að jafnaði sett fram í aðalskipulagi sveitarfélaga. Það skýrir að nokkru tíðar breytingar á aðalskipulaginu en undirstrikar einnig mikilvægi þess að geta auglýst samhliða deili- og aðalskipulagsbreytingar, þegar verið er að skilgreina og endurmeta byggingarmagn á einstökum reitum.

Telji athugasemdaraðili að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

Áhyggjur vegna hugsanlega tímafrekra framkvæmda og ónæðis á framkvæmdatíma eru skiljanlegar, en í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakinn er athygli athugasemdaaðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

Að öðru leyti er vísað til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

9) Sunna Dögg Ásgeirsdóttir dags. 10. október 2019:

Bréfritari mótmælir öllum byggingaráform á Sjómannaskólareit og minnir sérstaklega á mikilvægi Vatnshólsins sem útivistarsvæðis í hverfinu og almennt gildi útivistarsvæða í þéttbýli borgarinnar.

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

10) Lóa Margrét Hauksdóttir ásamt undirskriftarlista grunnskólabarna, dags. 11. október 2019:

”Ég vil alls ekki að þið byggjið hús hjá Vatnshólum. Vatnshóllinn er uppáhalds hóllinn minn af því að það er svo gott útsýni og gaman að leika sér á honum. Ég og margir aðrir fara oft í leiki á hólum með vinum og vinkonum sínum. Hóllinn er líka svo fallegur og skemmtilegur og þess vegna var ég mjög leið þegar kveikt var í hólum. Gerið það ekki byggja hús hjá hólum. Það er líka hægt ímynda sér að hurðarnar á hólum séu verndar risar hverfisins. Vatnshóllinn er ævintýraheimur fyrir mér. Hann er líka besta sleðabrekkan og ég væri frekar til í að fá almennilegar tröppur til að komast upp á hólinn, rennibraut niður og útsýnisskífu til að kenna okkur hvað öll fjöllin heita sem við sjáum þegar við stöndum uppi á hólum. Gerið það ekki skemma svæðið í kringum Vatnshóllinn. Hóllinn er partur af hjartanu mínu. Vatnshóllinn er sögulegur staður og yfir 100 ára gamall. Svæðið í kring er sjálfgróið og því má finna allskyns plöntur og lyng. Ég hef til dæmis búið til ilmvatn, te og fallega blómvendi úr plöntunum á svæðinu. Þarna eru plöntur sem ég finn ekki á mörgum öðrum stöðum í borginni. Ég er í Hágteigsskóla og er í 7.bekk. 7.bekkur er í útikofum og 5.bekk er skipt í 3 hluta en ekki 2 vegna þess að það er ekki nóg pláss í skólanum fyrir alla krakkana. Það er verið að byggja blokk rétt hjá og það reyna pottþétt fleiri krakkar að komast í skólann. Þið verðið að gera ráð fyrir stækkun skólans. Það hafa einnig orðið tvö umferðarslys með sjö daga millibili og fjögur á einu ári þar sem var keyrt á barn sem var á leið úr eða í Háteigsskóla á hágteigsvegi. Það þarf því aðeins að skoða umferðina þar í kring og setja hraðamæla, 30skilti og gangbrautir.”

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

11) Marcos Zotez, dagsett 12. október 2019:

Bréfitari tekur undir athugasemdir Vini Saltfiskmóans, dagsettar 6. október og mótmælir byggingaráform á Sjómannaskólareit. Mótmælt er sérstaklega byggð í grennd við Saltfiskmóann. Talið er að með skilgreiningu græna svæðisins sé einungis sé verið að vernda sjálft stakkstæðið en að hluti sjálfs Saltfiskmóans sé gert sé ráð fyrir byggingarlóðum, þ.e. til austurs frá stakkstæðinu. Hvatt er til þess að Saltfiskmóinn í heild verði skilgreindur sem opið grænt svæði sem njóti verndar.

Svar

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

12) Kristinn Pálsson, dagsett 11. október 2019:

Bréfitari vekur athygli á að Sjómannaskólareitur var ekki á áætlun yfir uppbyggingarsvæði í AR2010-2030, þegar það var staðfest árið 2014. Hann telur að yfirvöld verði að sýna meiri stefnufestu og virða þá bindandi stefnu sem sett er til ársins 2030, m.a. að byggt verði fyrst á þeim svæðum sem eru óforgangi samkvæmt stefnu aðalskipulagsins. Brýn þörf á uppbyggingu á svæðinu er heldur ekki lengur fyrir hendi vegna breyttra horfa á húsnæðismarkaði og einnig í ljósi þess að mikil uppbygging er að fara af stað víða um borgina. Það sé heldur ekki sannfærandi að ætla sér að byggja hagkvæmt húsnæði á miðlægum svæðum borgarinnar, þar sem húsnæðisverð er hæst. Gagnrýnt er hvernig var staðið að samráði og að auglýst hafi verið eftir áhugasömum byggjendum áður en lögformlegt samráðs- og kynningarferli var hafið, sem leiddi til þess að gefin voru lóðavilyrði áður en skipulagsáætlanir voru auglýstar. Tekið er undir athugasemdir Vina Saltfiskmóans og Vatnshólsins um að fyrirhuguð uppbygging og fyrirkomulag byggðar ógni menningarminjum og sögufrægri byggingu, sem er eitt helsta kennileitið í borgarlandslaginu. Einnig eru gerðar athugasemdir hvernig gengið er á græn svæði og bent á þau tækifæri sem felast í að efla grænt net borgarinnar í hverfinuu.

Svar

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

13) Gerður Sveinsdóttir f.h. Húsfélagsins Skipholti 44-50 dags. 11. október 2019:

"Húsfélagið Skipholti 44-50 (kt. 560216-0250) mótmælir byggingaráformum á Sjómannaskólareitnum sem nú er í aðalskipulagsferli hjá Reykjavíkurborg. Húsfélagið tekur undir allar athugasemdir íbúafélagsins Vina Saltfiskmóans ...frá 6. október 2019..."

Svar:

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

14) Vinir Vatnshólsins, ásamt undirskriftarlista 261 íbúa, dagsett 1. október 2019:

Vinir Vatnshólsins gera verulegar athugasemdir sem beinast bæði að aðalskipulagsbreytingu og þó einkum að tillögu að breyttu deiliskipulagi Sjómannaskólareits. Athugasemdirnar eru í megin atriðum í samhljómi við áður fram komnar athugasemdir. Mótmælt er sérstaklega skerðingu grænna svæða í

Háteigshverfis, sem samkvæmt áliti hópsins eru af skornum skammti í hverfinu. Gerðar eru athugasemdir við hversu þrengt er að sögulegum minjum á svæðinu, bæði með nálægð byggðar við Salfiskmóann og Vatnshólinn og nýbyggingum sem skerða ásynd að Sjómannaskólanum. Þá er lýst yfir áhyggjum vegna aukinnar umferðar og umferðaröryggis við Háteigsveg. Gerðar eru athugasemdir við samráðsferlið sem er talið hafa verið ófullnægjandi og hafa yfirbragð sýndarmennsku og skort á skilningi borgaryfirvalda á mikilvægi Sjómannaskólareits fyrir íbúa hverfisins.

Svar

Vísað er til almennrar greinargerðar hér að fram, svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu og afgreiðslu breytingar hér að neðan.

15) Veðurstofa Íslands dags. 10. október 2019:

Lýst er yfir áhyggjum með aukna umferð frá Veðurstofuhæð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og að núverandi gatnamót við Bústaðaveg sem anni vart umferð og því þurfi að huga að öðrum gatnamótum inná svæðið. Einnig er bent á nálægðar umferðargötu við fyrirhugaðan nýjan mælireit, sem geti haft áhrif á mælingar. Áréttað er að gera þurfi samanburðarmælingar á nýjum og eldri mælistað áður en endanleg ákvörðun er tekin og gefa þurfi því hæfilegan tíma. Bent er að uppbyggingartímabil reitsins er 2020-2024 samkvæmt tillöggunni en fyrir liggur að mælireitur verður ekki tilbúinn fyrr en í fyrsta lagi sumarið 2020 og nauðsynlegum samanburðarmælingum ljúki ekki fyrr en í fyrsta lagi 2022.

Svar:

Umferðarmál og tengingar við svæðið verða til frekari skoðunar við gerð deiliskipulags á svæðinu. Uppbyggingartímabil í aðalskipulaginu fyrir einstök byggingarsvæði segja til um heimildir hvenær hefja má undirbúning uppbyggingar, svo sem með gerð deiliskipulags, en ekki hvenær sú uppbygging raungerist í nýjum íbúðum.

16) Vegagerðin dags. 14. október 2019:

Vegagerðin undirstrikar að unnið verði samgöngumat þar sem sýnt verður fram á hvernig nýrri uppbyggingu verður þjónað "með ásættanlegum samgöngum" og hvaða áhrif uppbygging hefur á samgöngur annarra vegfarenda.

Svar:

Vísað er til svara við afgreiðslu deiliskipulagstillögu.

17) Fyrri athugasemdir íbúa við Stigahlíð, sbr. bréf Málflutningsstofu Reykjavíkur f.h. Gerður Sveinsdóttir f.h. íbúa við Stigahlíð 91 og t-póstur frá Petru Bragadóttur, Stigahlíð 91, ásamt undirskriftum 58 íbúa við Stigahlíð:

Fyrirhugaðri uppbyggingu íbúðarbyggðar á Veðurstofuhæð er mótmælt og bent á að Veðurstofuhæðin sé mikilvægt útivistarsvæði fyrir nærliggjandi hverfi. Óskað er eftir nánari samráði við íbúa um þróun byggðar á reitnum.

Svar:

Breyting sem nær til Veðurstofuhæðar er almenns eðlis þar sem ekki liggja fyrir tillögur að deiliskipulagi sem lýsa nánar mögulegri uppbyggingu. Með breytingunni á aðalskipulaginu er svæði Veðurstofunnar breytt í miðsvæði með eftirfarandi skilgreiningu: „Miðsvæði með áherslu á blandaða

byggð. Íbúðir, samfélagsþjónusta (þ.m.t. starfsemi Veðurstofu Íslands), skrifstofur, verslun og þjónusta. Ekki er gert ráð fyrir gististöðum á svæðinu. Á þeim hluta svæðisins þar sem íbúðarbyggð er ráðandi, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum.“ Þar sem ekki liggur fyrir tillaga að deiliskipulag á reitnum er heimild um fjölda íbúða á svæðinu gefin með nokkuð rúmu bili eða 150-250 íbúðir. Mótun deiliskipulags, þegar nánari útfærsla framtíðarbyggðar á svæðinu liggur fyrir, gæti einnig leitt til frekari breytinga á afmörkun landnotkunar í aðalskipulagi. Uppbygging á svæðinu er ennfremur háð því að forsvaranlegt sé að flytja mæltreit Veðurstofu.

Afgreiðsla breytingar:

Formlegar athugasemdir og umsagnir leiða til eftirfarandi breytinga frá auglýstri aðalskipulagstillögu, sbr. einnig breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu fyrir Sjómannaskólareit: **Græn svæði umhverfis stakkstæðið og Vatnshólinn eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, H24 og H25, sjá afmörkun á þéttbýlisupprætti. Auk þess er skilgreint í aðalskipulagi opið grænt svæði sunnan Sjómannaskólans til að tryggja betur óskerta ásýnd að byggingunni, sbr. ákvæði í breyttu deiliskipulagi og niðurfellingu reits fyrir nemendaíbúðir. Einnig er felldur út byggingarreitur fyrir íbúðir norðan Sjómannaskólans, austan stakkstæðis og er það svæði skilgreint nú sem opið svæði á þéttbýlisupprætti. Þetta hefur í för með sér að almennt viðmið aðalskipulagsins um fjölda íbúða á Sjómannaskólareit lækkar úr 150 íbúðum í 120 íbúðir. Einnig eru lagfærð lítilla mörk á milli landnotkunar svæða við Sjómannaskóla í samræmi við lóðamörk og afmörkun svæða í deiliskipulagstillögu og tölfræði um stærðir landnotkunar svæða leiðrétt samanber framangreindar breytingar.**

Haraldur Sigurðsson