

Almennar upplýsingar:

Nafn Alternance Slf.
Erindi nr. P-2021-07-01-0021
Kennitala 4403140230
Heimilisfang VESTURGÖTU 51a
Póstnúmer 101
Símanúmer [REDACTED]
Netfang [REDACTED]
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala [REDACTED]
Greiðanda nafn Gunnar Tryggvason
Greiðanda netfang [REDACTED]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Ægisíða 62 - 107 Reykjavík

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í framhaldi af jákvæðu svari við fyrirspurn.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

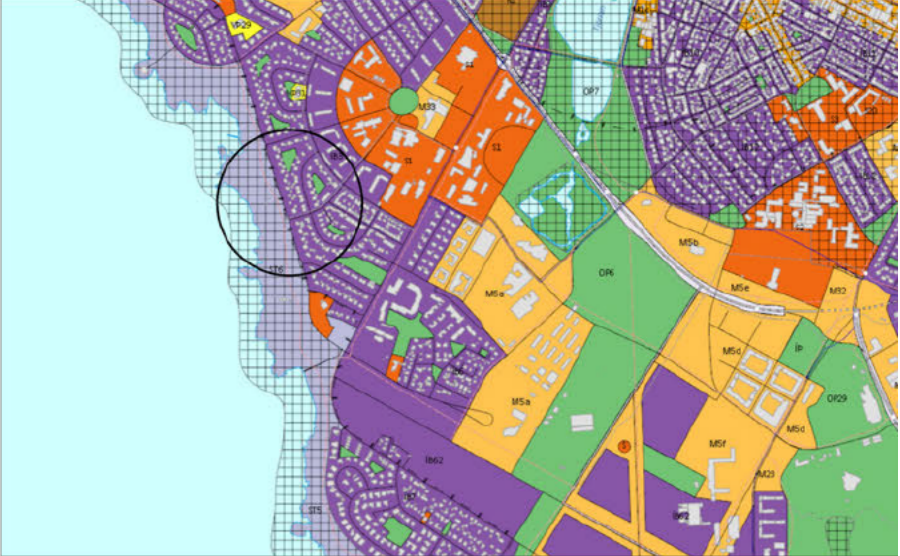
Uppdrættir

Lýsandi nafn Aegisida--62-breytt-deiliskipulag-A2.pdf skjals

-
Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Ekki þörf að svo stöddu

Deiliskipulagsbreyting á Ægisíðu í Reykjavík vegna Ægisíðu 62

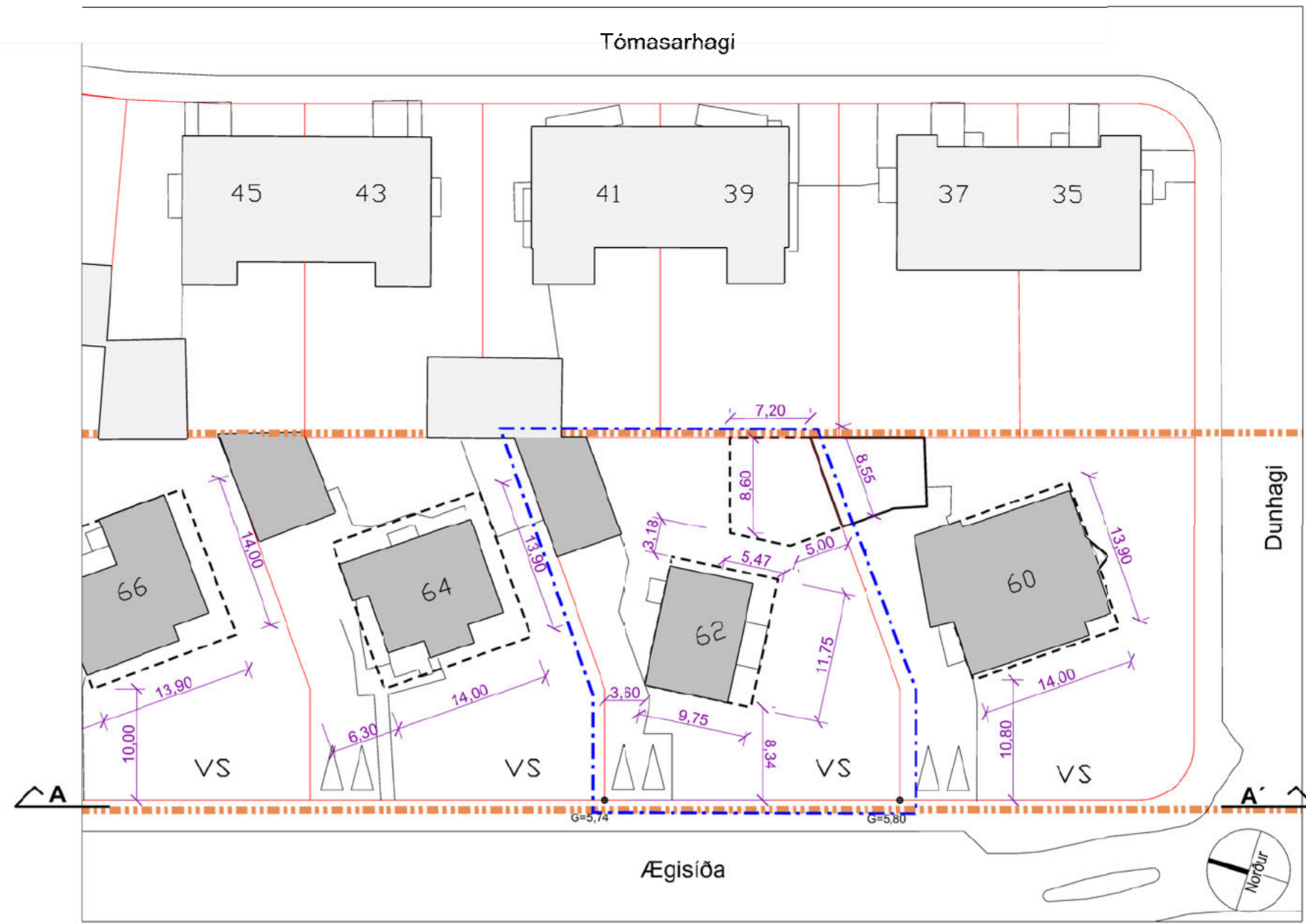
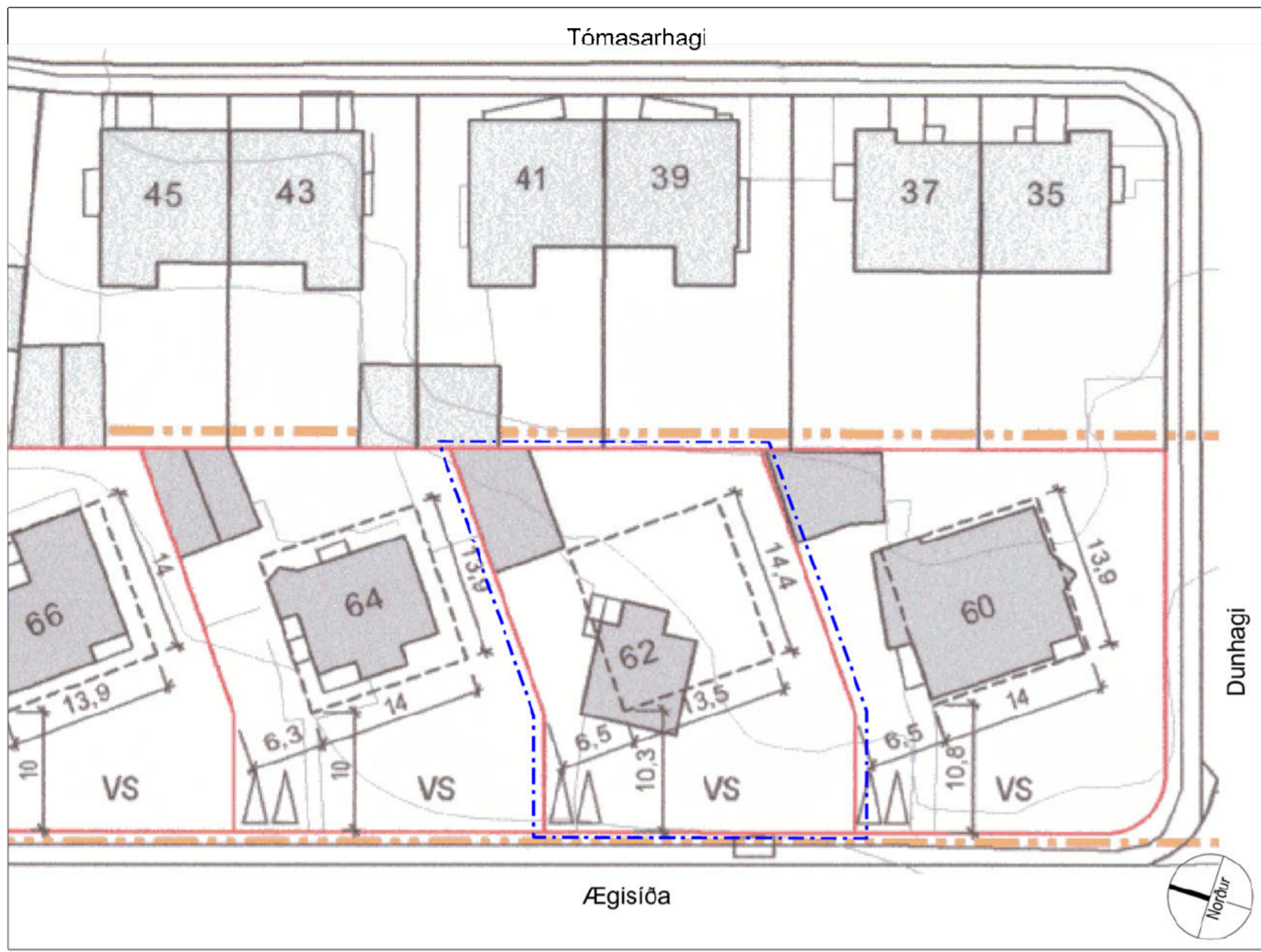
Gildandi DEILISKIPULAG ÆGISÍÐU var samþykkt 15.12.2005. Hluti staðgreinारेita 1.43.1, 1.43.3, 1.45.0, 1.45.2, 1.54.0



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- mörk deiliskipulags
- mörk deiliskipulagsbreytinga
- lóðarmörk
- byggingarreitur
- núverandi bygging
- bílastæði
- 62 húsnúmer
- VS verndarsvæði



GILDANDI DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:500 (upprunarleg teikning er í 1:1000)

BREYTT DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:500

SKILMÁLAR Í GILDI

Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi hús innan byggingarreits. Heimilt er að byggja nýtt tveggja íbúðahús innan byggingarreits. Byggingarár 1931, lóð 863m². Byggingarreitur 195m², Hámarks nýtingarhlutfall er 0,65.

Forsenda deiliskipulagsbreytingarinnar

Taka mið af eldri byggingu með það í huga að hægt verði að byggja sjálfstæða viðbyggingu á sama tíma og haldið er í það sem fyrir er. Byggingarreit er breytt til þess að núverandi bygging sé innan hans og skipt upp til að rúma eins hæðar gestahús-vinnustofu innan lóðar.

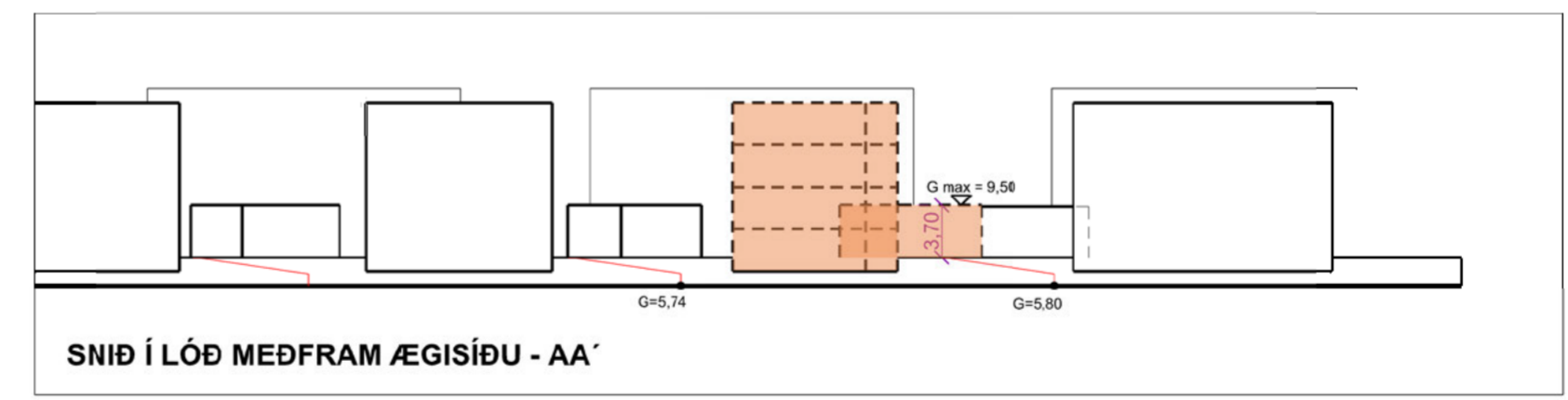
BREYTTUR BYGGINGARREITUR ER SÝNDUR Á TEIKNINGU

Byggingarreit er skipt niður. Aðalreitur verður í kringum núverandi byggingu og minni reitur verður fyrir sjálfstæða viðbyggingu. Samanlögð stærð byggingarreits og nýtingarhlutfall eru óbreytt, með byggingarreit samtals 195m² og hámarks nýtingarhlutfall 0,65.

Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS, Tafla og texti úr deiliskipulagi samþykkt 15.12.2005

NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	
HEITI LÓÐA	BBYGG ÁR	LÓÐ m²	HÚS m²	NÝT. HL	FJ. ÍBÚÐA	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
ÆGISÍÐA 60	1954	949	555	0.58	3	kj. 1h 2h. Ris	Heimilt er að byggja léttu viðbyggingu innan byggingarreits. VS
ÆGISÍÐA 62	1931	863	239	0.28	1	kj. 1h.2h	Heimilt er að byggja léttu viðbyggingu innan byggingarreits
ÆGISÍÐA 64	1957	863	501	0.58	2	kj. 1h 2h. Ris	Heimilt er að byggja nýtt tveggja íbúða hús innan byggingarreits - VS



SNID Í LÓÐ MEÐFRAM ÆGISÍÐU - AA'

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

1. BYGGINGARREITUR
Tillagan leggur til staðsetningu jafnstórra byggingarreita 195 m2 á hverja lóð. Þar með eru skilgreindir byggingarmöguleikar til framtíðar.
Byggja má viðbyggingu innan byggingarreits, þó er leyfilegt að svalir og þakkantar fari lítilega út fyrir byggingarreit.
Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum.
2. NÝTINGARHLUTFALL
Hámarksnýtingarhlutfall er 0,65
Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.
3. FJÓLDI ÍBÚÐA
Ekki er leyfilegt að fjölga íbúðum umfram 3 íbúðir í húsi.
Ekki er gerð athugasemd við þeim húsum sem þegar er búð að samþykka fleiri en 3 íbúðir í.
4. FJÓLDI BÍLASTÆÐA
Ekki er leyfilegt að hafa fleiri en 3 bílastæði á lóð.
5. FRÍÐADAR BYGGINGAR - F
Tillagan staðfestir friðun Ægisíðu 80 samkv. 1. mgr. 35 gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989 með síðari breytingum.
6. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA - V20
Tillagan gerir ráð fyrir að Ægisíða 82 og 88 verði sett í grænan flokk, verndun 20. aldar bygginga.
7. VERNDUN SVÆÐIS - VS
Ægisíða 50-98 er heilstept og rötgróð íbúðarverfi frá 6 tug 20. aldarinnar. Lagt er til að húsin við Ægisíðu 50-98 verði sett í milligulan flokk, verndun svæðis samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur, á þeirri forsendu að húsaróðin blesi við opnu strandsvæði og sé mjög áberandi og einstök sem slík. Steyptir garðveggir setja svip á götuna og hafa mikið umhverfisgildi.
8. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR.
Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldiet, þar sem hún hefur varðveist. Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem kílóningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.



Ljósmynd. Götumynd Ægisíðu, séð úr suð-vestri



Ljósmynd. Lóð sunnanmegin, séð frá Ægisíðu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynt frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

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

ÆGISÍÐA 62

EFNI: Tillaga að breytingu á byggingarreit deiliskipulags	VERKNR: 1023
MÆLIKVARÐI: 1:500	TEIKN. NR: _____
FRUMSTÆRD BLADS: A2	YFIRFARIÐ: _____
TEIKNAD: BJ	ENDURSK: 31.08.2022
DAGSETNING ÚTGÁFU: 28.05.2021	

ALTERNANCE sif
arkitektúr og skipulag

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
Sími: 857 8981
birgir@birgir.eu
kt: 440314-0230

AÐALHÖNNUÐUR: Birgir Þ. Jóhannsson, arkitekt FAI, kt: _____

SKÝRINGARMYND - SKUGGAVARP

Deiliskipulagsbreyting á Ægisíðu í Reykjavík vegna Ægisíðu 62

Gildandi DEILISKIPULAG ÆGISÍÐU var samþykkt 15.12.2005. Hluti staðgreinारेita 1.43.1, 1.43.3, 1.45.0, 1.45.2, 1.54.0

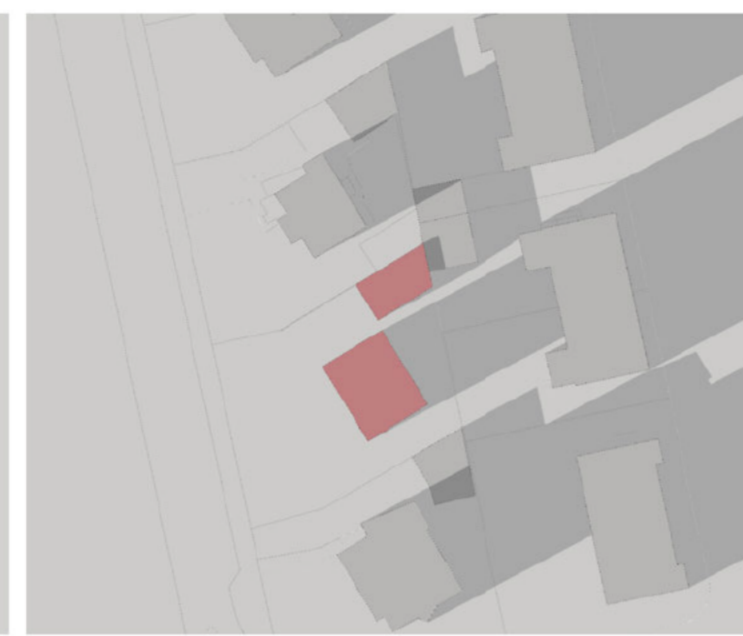
GILDANDI DEILISKIPULAG, Grunnmynd: SKUGGAVARP



21 mars kl 10:00



21 mars kl 13:00



21 mars kl 17:00



21 júní kl 9:00



21 júní kl 13:00



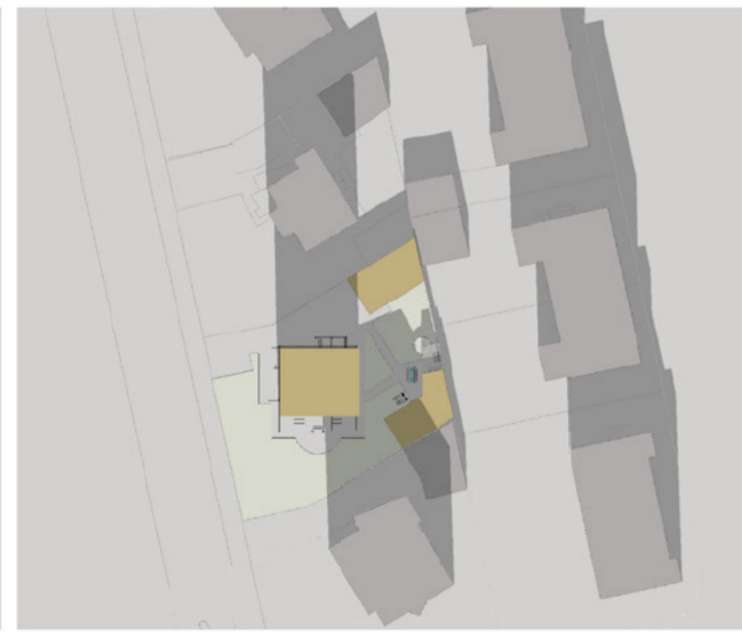
21 júní kl 17:00



BREYTT DEILISKIPULAG, Grunnmynd: SKUGGAVARP



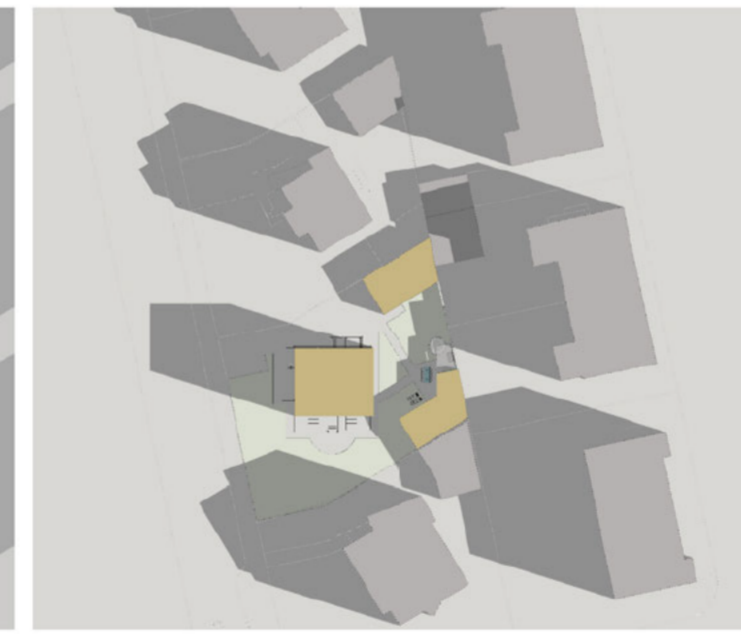
21 mars kl 10:00



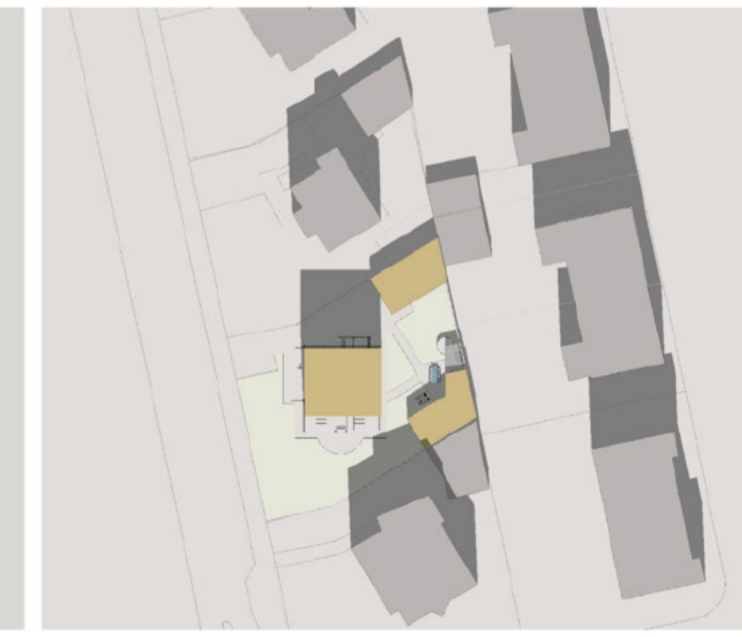
21 mars kl 13:00



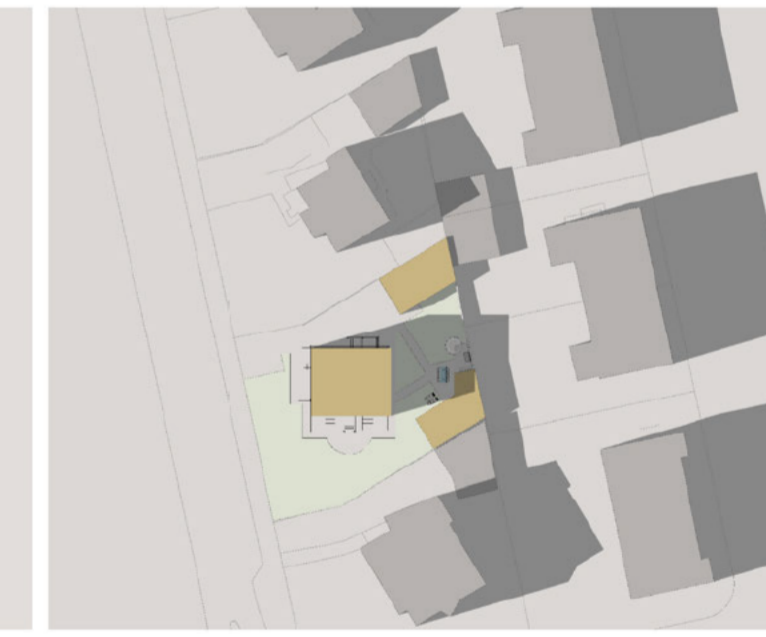
21 mars kl 17:00



21 júní kl 9:00



21 júní kl 13:00



21 júní kl 17:00

ÆGISÍÐA 62

EFNI: Tíllaga að breytingu á byggingarreit deiliskipulags
MÆLIKVARDI: 1:500
FRUMSTÆRÐ BLADS: A2
TEIKNAD: BJ
DAGSETNING ÚTGÁFU: 31.03.2021

VERKNR: 1023
TEIKN. NR:
YFIRFARID:
ENDURSIK:

ALTERNANCE síf
arkitektúr og skipulag

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
sími: 857 8981
birglr@birglr.eu
kt: 440314-0230

ADALHÖNNUÐUR: Birgir Þ. Jóhannsson, arkitekt FAÍ,

kt: [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Ágúst Sverrisson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 16. október 2022 21:51
Til: USK Skipulag
Afrit: Erla Kjartansdóttir
Efni: Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiluskipulagi vegna lóðarinnar nr. 62 við Ægisíðu
Viðhengi: Skipulag.Ægisíða63.docx
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Við íbúar að Tómasarhaga 39, Ágúst Borgþór Sverrisson kt. [REDACTED] og Kristbjörg Erla Kjartansdóttir kt. [REDACTED] höfum mótttekið bréf skipulagsfulltrúa um tillögu um breytingu á aðalskipulagi er varðar lóð hússins nr. 62 við Ægisíðu og fyrirhugaða byggingu garðskála þar.

Tillaga sama efnis var kynnt okkur síðastliðið haust og gerðum við athugasemdir við hana sem sjá má í meðfylgjandi word-skjali.

Við lauslega athugun á gögnum tillögunnar sjá leikmannsaugu okkar ekki hvort tillagan er eitthvað frábrugðin því sem hún var í fyrra. Ef svo er þarf að gera okkur grein fyrir því með einföldum hætti, við sjáum það ekki af flóknum yfirlitsmyndum og uppdráttum.

Meðfylgjandi er því, eins og áður sagði, athugasemdir okkar við tillöguna frá því í fyrra. Þær athugasemdir eru í fullu gildi nema okkur verði gerð grein fyrir því að tillagan sé breytt, og ef svo er, þá hvernig.

Virðingarfyllt,
Ágúst Borgþór Sverrisson og Kristbjörg Erla Kjartansdóttir

Reykjavík, 23. nóvember, 2021

Kæri skipulagsfulltrúi, Ólafur Melsted.

Við, neðanritaðir eigendur að 1. hæð að Tómasarhaga 39, gerum athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi í nágrenninu vegna lóðar nr. 62 við Ægisíðu, samkvæmt bréfi sem okkur barst frá Reykjavíkurborg þann 21.10.2021.

Eftir að hafa kynnt okkur efni tillögunnar og rætt við viðkomandi nágretta þykir okkur ljóst að áform þeirra um byggingu garðskála (sem raunar er íbúðarhúsnæði) á lóð sinni með þeim hætti sem þau hafa kynnt okkur þau, munu draga mjög úr útsýni, þar með rýra lífsgæði okkar og að einhverju leyti rýra sölumöguleika og verðgildi eignar okkar.

Hæsti punktur fyrirhugaðs garðskýlis er heilir 3,7 metrar. Þetta þýðir að ekkert útsýni verður úr garði og útsýni úr íbúð okkar skerðist verulega og munu augu t.d. ekki lengur nema Ægisíðustíg og sjávarbakka, en sjónlína færast langt upp að hafi.

Trjágróður hamlar nú þegar útsýni að einhverju marki og mögulegt er að óhjákvæmileg felling trjáa muni að einhverju leyti bæta útsýni fyrir ofan línu garðhýsisins. En því miður er afar óljóst enn hvaða tré eigi að fella og svo virðist sem nágrennar okkar ætli að reyna að halda sem mest af þeim trjám sem þarna eru.

Það er ósk okkar að eigendur Ægisíðu nr. 62 sjái sér fært að byggja með öðrum hætti á lóð sinni og sérstaklega að draga úr lofthæð fyrirhugaðs húsnæðis.

Rétt er að ítreka að umbeðin breyting á deiliskipulagi snýst í raun ekki um byggingu garðskála eins og kemur fram í áður nefndu bréfi heldur íbúðarhúsnæðis.

Virðingarfyllt,

Ágúst Borgþór Sverrisson kt. [REDACTED]

Kristbjörg Erla Kjartansdóttir kt. [REDACTED]

Ægisíða 62

Breyting á deiliskipulagi Ægisíðu vegna Ægisíðu 62

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Alternance slf. dags. 1. júlí 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Ægisíðu vegna lóðarinnar nr. 62 við Ægisíðu.

Í breytingunni felst breyting á byggingarreit lóðarinnar en honum er skipt niður þannig að aðalreitur verður áfram í kringum núverandi byggingu og minni reit fyrir byggingu/vinnustofu verður bætt við á baklóð, samkvæmt uppdr. Alternance slf. dags. 28. maí 2021, síðast breytt 31. ágúst 2022, og skuggavarp dags. 31. mars 2021.

Tillagan var grenndarkynnt frá 26. október 2021 til og með 23. nóvember 2021.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Kristjana Stella Blöndal og Ólafur Rastrick dags. 23. nóvember 2021.
- Ágúst Borgbór Sverrisson og Kristbjörg Erla Kjartansdóttir dags. 23. nóvember 2021.

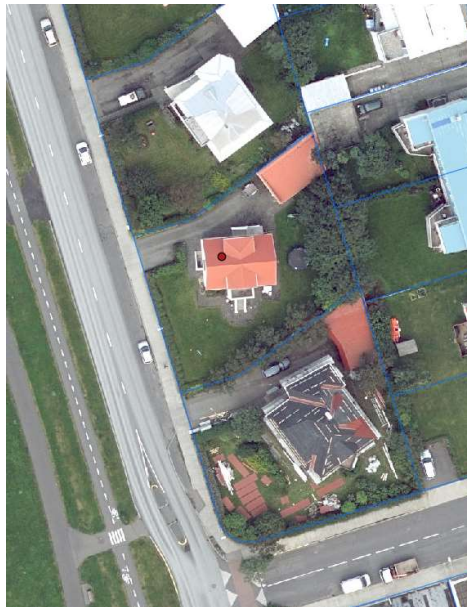
Í athugasemdum kom fram að gögn væru óskýr og að ekki kæmi því fram með fullnægjandi hætti í hverju breytingin fælist. Skipulagsfulltrúi tók undir þær athugasemdir, óskaði eftir lagfærðum uppdrætti frá umsækjanda og **grenndarkynnti tillöguna aftur frá 20. september 2022 til og með 18. október 2022.**

Eftirtaldir sendu athugasemdir í seinni grenndarkynningu:

- Ágúst Borgbór Sverrisson og Kristbjörg Erla Kjartansdóttir dags. 16. október 2022.



AR 2040



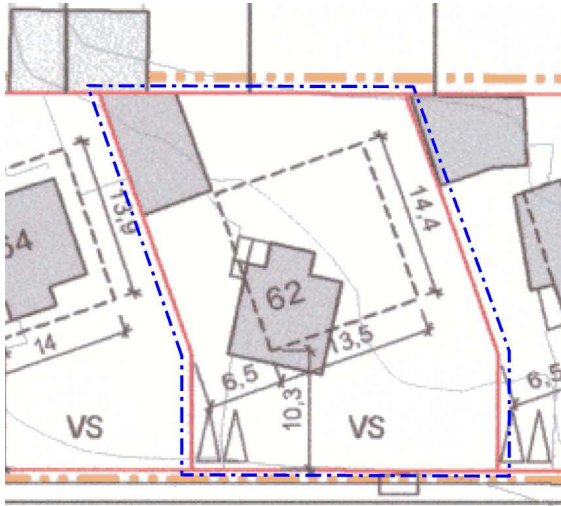
Loftmynd (ágúst 2021)



Athugasemdir

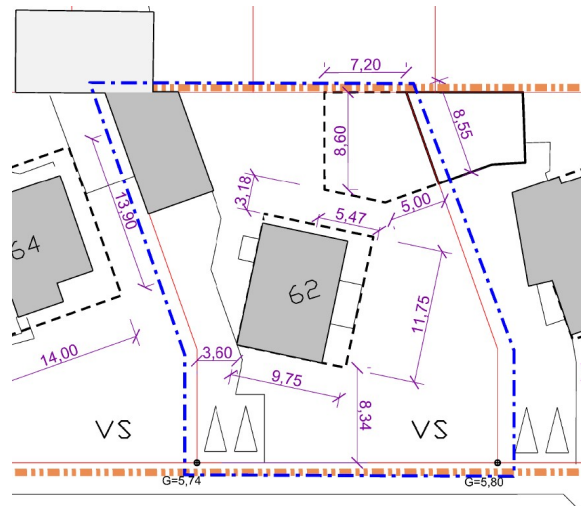
Bréfaritarar óska eftir frekari útskýringu á hugtakinu „garðskáli“. Óljóst sé hvort um sé að ræða nett gróðurhús eða 60 m² byggingu og spurt hvort eigandi geti reist íbúðarhús úr timbri eða steypu án frekari breytinga á deiliskipulaginu.

Eftir að hafa rætt við lóðarhafa Ægisíðu 62 þykir bréfarituum ljóst að áform um byggingu innan nýs byggingarreits muni draga mjög úr útsýni að Ægisíðustíg og sjávarbakka og þar með rýra lífsgæði þeirra og verðgildi eignar. Óskað er eftir að byggt verði með öðrum hætti, sérstaklega að dregið verði úr hæð fyrirhugaðrar byggingar.



Ægisíða

Gildandi uppdráttur



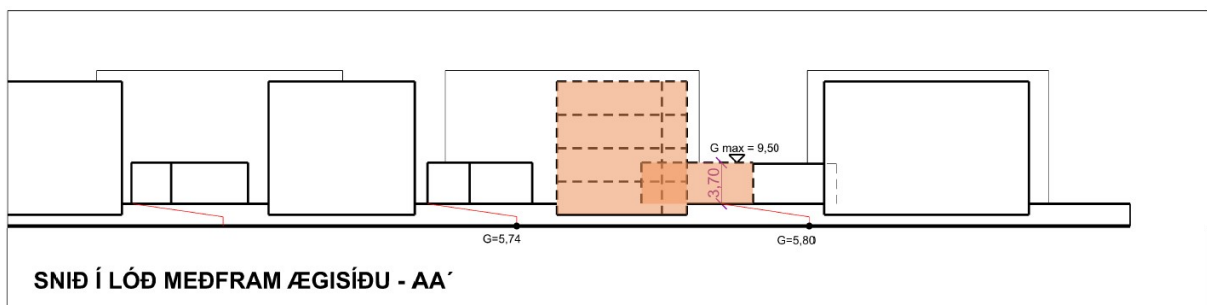
Ægisíða

Tillaga

Svör skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi tekur undir að gögn sem grenndarkynnt voru frá 26. október 2021 til og með 23. nóvember 2021 hafi verið óljós, m.a. hvað varðar hámarkshæð innan nýs byggingarreits. Þá var einnig misvísandi að fjalla um byggingu innan nýs byggingarreits sem *garðskála*. Umsækjandi var því beðinn um að lagfæra gögnin og í kjölfarið var tillagan grenndarkynnt aftur.

Í uppfærðum gögnum er fjallað um byggingu innan nýs byggingarreits sem *stakstæða viðbyggingu* í stað *garðskála*. Þá hefur hámarkskóti stakstæðrar viðbyggingar verið festur í 9,5 sem er 3,7 m yfir Ægisíðu (götu). Þess má geta að vegna landhalla standa húsin við Tómasarhaga ofar en Ægisíða og að lóðir við Tómasarhaga (næst Ægisíðu 62) eru í kóta í kringum 8. Sneiðingu var bætt inn á uppdráttinn áður en tillagan var grenndarkynnt aftur.



SNID Í LÓÐ MEÐFRAM ÆGISÍÐU - AA'





Húsið að Ægisíðu 62 er byggt árið 1931 og er nokkuð minna en almennt gerist við Ægisíðu, og er auk þess staðsett öðruvísi á lóðinni en flest hin húsin við götuna.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 561 m² á lóðinni (nýtingarhlutfall 0,65) en skv. fasteignaskrá er byggð á lóðinni aðeins um 278 m² í dag. Það er því ljóst að heimilt er að byggja talsvert við húsið skv. gildandi skilmálum. Í tillögunni sem hér um ræðir er ekki um að ræða aukið byggingarmagn á lóðinni heldur aðeins breytingu á byggingarreit þar sem viðbyggingarreit er skipt í tvo reiti í stað eins. Þegar áhrif breytingarinnar á umhverfið er metin þarf að bera gildandi (fullbyggðar) heimildir saman við tillöguna, en ekki núverandi ástand. Ljóst er að fullbyggð lóð skv. gildandi deiliskipulagi myndi breyta útsýni húsa við Tómasarhaga að einhverju leyti og því ekki óeðlilegt að einhver breyting verði á útsýni með breytingartillögunni – þótt breytingin kunnist að vera önnur.

Telji eigandi fasteignarinnar 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 á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu 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.



Götumynd frá Ægisíðu (júlí 2017)

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á upprætti Alternance slf., **dags. 28. maí 2021 og síðast breytt 31. ágúst 2022**, þ.e. óbreytt eftir seinni grenndarkynningu.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri

