



Reykjavík 13.10.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 12. október 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Starhagi 11

Lögð fram umsókn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar dags. 21. september 2022, um breytingu á deiliskipulagi Starhaga-Þormódsstaðavegar vegna lóðarinnar nr. 11 við Starhaga. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun lóðarinnar ásamt stækkun á leikskólanum Sæborg, samkvæmt uppd. A arkitekta dags. 19. september 2022. Einnig er lagt fram bréf A arkitekta dags. 19. september 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. dags. 19. september 2022 og bréf dags. 19. september 2022.

STARHAGA/PORMÓÐSSTAÐAVEGUR, DAGVISTARLÓÐ



Gildandi deiliskipulag Starhaga/Pormóðsstaðavegur, dagvistarlóð samþykkt í borgarráði 24.3. 1992



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starhaga/Pormóðsstaðavegur, dagvistarlóð - mælikvarði 1:1000

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR dags. 1. ágúst. 2021. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðanna og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvaðri eru skv. gildandi mæliblöðum. Mál eru í metrum nema annats sé getið.

Greinargerð

Stefnumörkun/forsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin að Starhaga 11 fyrir samfélagsþjónustu. Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í aðalskipulagi.

Árið 1992 var unnið deiliskipulag af svæðinu sem markast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrirhugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs.

Núverandi ástand og markmið:

Á lóðinni við Starhaga 11 standa leikskólabyggingar fyrir leikskólann Sæborg og samanstanda af tveimur byggingum sem tengdar eru saman með tengigangi. Auk bygginganna standa tvö smáhýsi / útigeymslur á lóð. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að koma fyrir viðbyggingu við leikskólann sem rúma getur þrjár nýjar deildir auk starfsmannaaðstöðu. Forsenda viðbyggingar er að farið verði í lóðarstækkun til vesturs að núverandi hjólastíg. Leitast verður við að samræma útlit viðbyggingar við núverandi leikskólabyggingar.

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulagsins vegna lóðarinnar nr. 11 við Starhaga:

Í stað fjöggra deilda leikskóla með starfsmannaaðstöðu í tveimur samtengdum byggingum er að auki gert ráð fyrir vinkillaga byggingu í norðausturhorni lóðar sem rúmar þrjár leikskóladeildir auk tilheyrandi starfsmannaaðstöðu. Viðbyggingin verður tengd við núverandi byggingu með tengigangi. Gert er ráð fyrir að lóðarmörk Starhaga 11 breytist.

Meginhugmynd:

Forsenda viðbyggingar við leikskólann Sæborg er lóðarstækkun til vesturs að hjólastíg. Hugmyndin byggir á að viðbygging standi á jaðri lóðar og skapi afmarkað garðrými með núverandi leikskólabyggingu. Stefna viðbyggingar fylgir legu Ægisíðu og hjólastígs en stefna tengibyggingar og leikskóladeilda fylgir stefnu núverandi leikskólabygginga. Það má því segja að tvær stefnur takist á og skapi innbyggðis spennu í rýmismótun innan og utandyra. Ekki er gert ráð fyrir girðingu þar sem viðbygging mæfir göngustíg heldur skapar byggingin sjálf og hæðarmunur á lóð nauðsynlega afmörkun leikskólalóðar. Þar sem viðbyggingunni sleppir tekur girðing við.

Skilmálar fyrir breytingu:

Á lóðinni eru samtals 518,7 m2 leikskólabyggingar, að auki eru tvö 16 m2 smáhýsi / útigeymslur.

Skilmálar eftir breytingu:

Innan byggingarreits er gert ráð fyrir 831,3 m2 viðbygging og því verður heimilt hámarks byggingarmagn á lóð 1.350 m2. Að auki er heimilt er að bæta við einu 15 m2 smáhýsi / útigeymslu á lóð ásamt 25 m2 hjóla- og vagnageymslu. Í efnisvali skal huga að vistvænni efnisnotkun. Vanda skal hönnun, efnisval og áferð hússins og skal það falla vel að núverandi leikskólabyggingum.

Þök viðbyggingar eru einhalla og rísa hæst að lóðamörkum til norðurs og vesturs. Tengibygging og útbýggingar eru með flötu þaki. Grunnur húsa má fara allt að 1,8 metra upp úr jörðu þar sem jarðvegur er lægstur. Heimil hámarks hæð húsa má vera allt að 4,3 metrar frá aðalhæð /gólfi (k: 7,26) og aldrei meira en 6,1 metrar þar sem jarðvegur er lægstur. Heimilt er að koma fyrir tæknirýmum í kjallara.

Lóð:

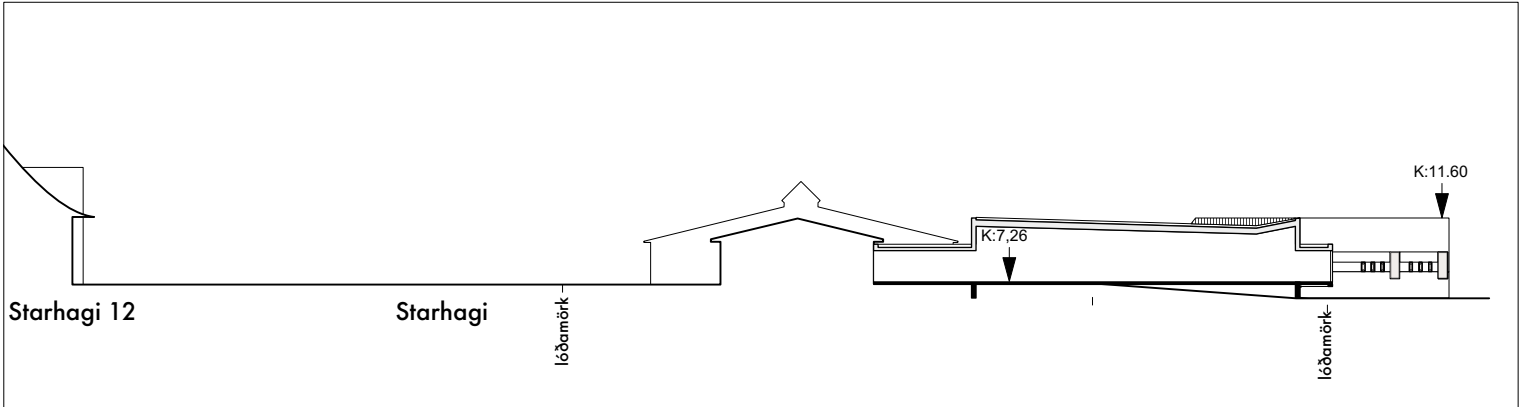
Gert er ráð fyrir innkeyrslu á lóð frá Ægisíðu. Heimilt er að hafa 13 bílastæði á lóð og verður komið fyrir rafhleðslustöðvum. Hjólastæði verða í tengslum við aðkomu að leikskóla. Gert er ráð fyrir snyrtilegum frágangi lóðar. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðunum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi 20. maí 2001.

Nýtingarhlutfall:

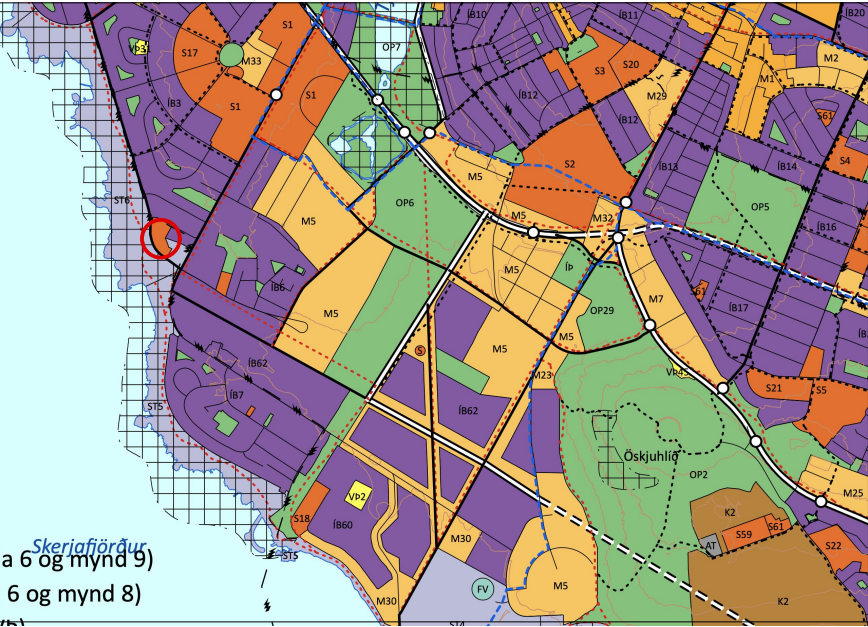
Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reits og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli IST 50:198 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m.

Skilmálatafla	Götuheiti	Staðgreinir	Lóðarstærð	Hámarks byggingarm.	Nýtingarhl.	Hámarks grunnfl.	Hámarks grunnfl. útig.	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	3559 m ²	518,7 m ²	0,15	518,7 m ²	30 m ²	
Eftir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	5180 m ²	1.350 m ²	0,26	1.350 m ²	72 m ²	13

Skilmálatafla



Skilmálamynd / Snið AA 1:500



Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

staðetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010, var

samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

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

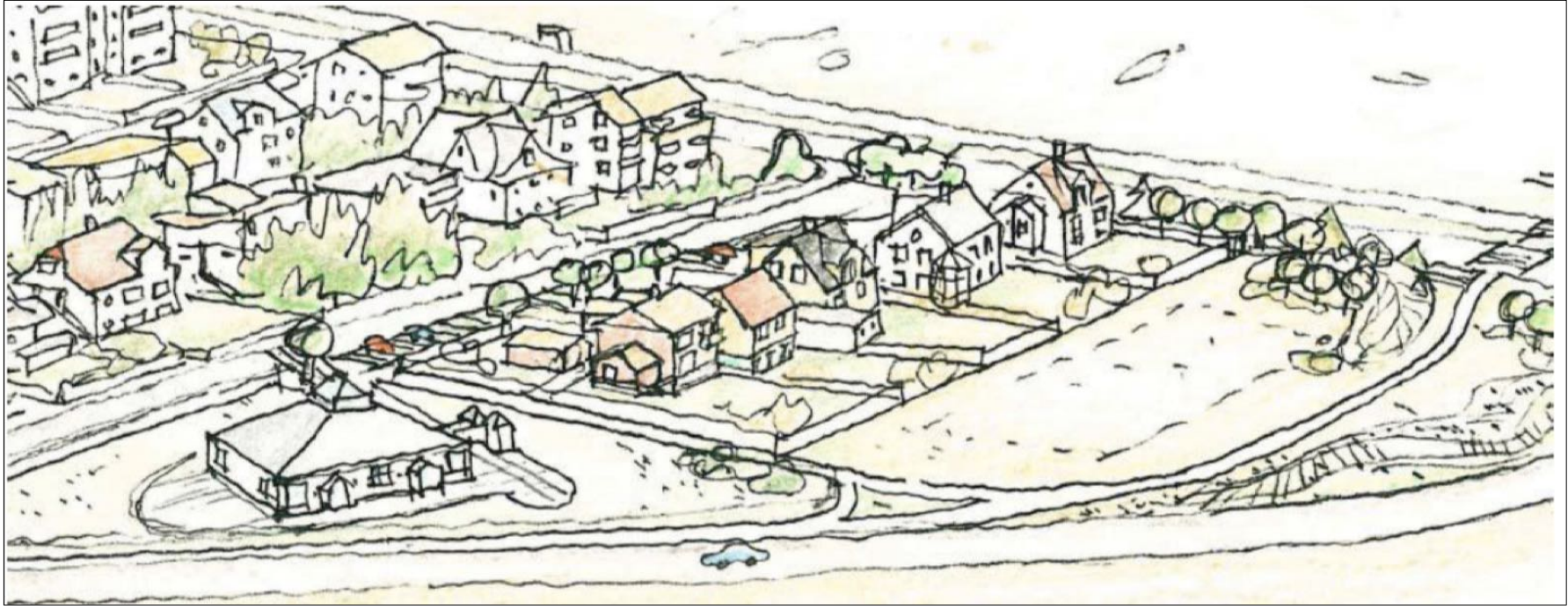
STARHAGI 11 - 107 REYKJAVÍK
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringam. /afst.m. /snið AA - M. 1:500
Dags.: 19.09.2022 - Frumst. A2 - Teikn. 01 af 02
St.gr. 0-1-1555306

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið.
A arkitektar - Tómasarhaga 31, 107 Reykjavík - aarkitektar@aarkitektar.is
Hólmfríður Ö. Jónsdóttir, Hrefna B. Þorsteindóttir og Margrét Leifdóttir arkitektar FAÍ



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



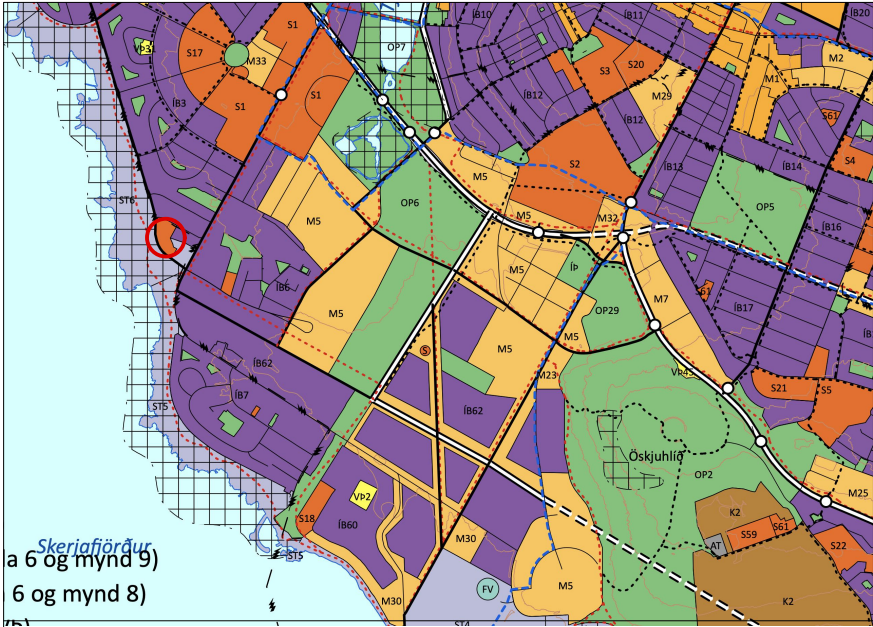
Skýringamynd með gildandi deiliskipulagi



Jaðar - nýbygging á jaðri leiksvæðis
mælikvarði 1:2000



Stefnur - tvær stefnur takast á
mælikvarði 1:2000



Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
staðetning skipulagssvæðis



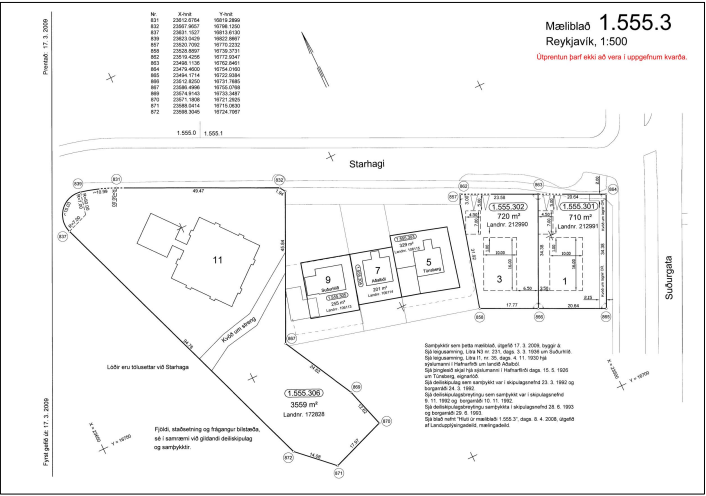
séð frá Ægisíðu 44

séð frá Starhaga 16

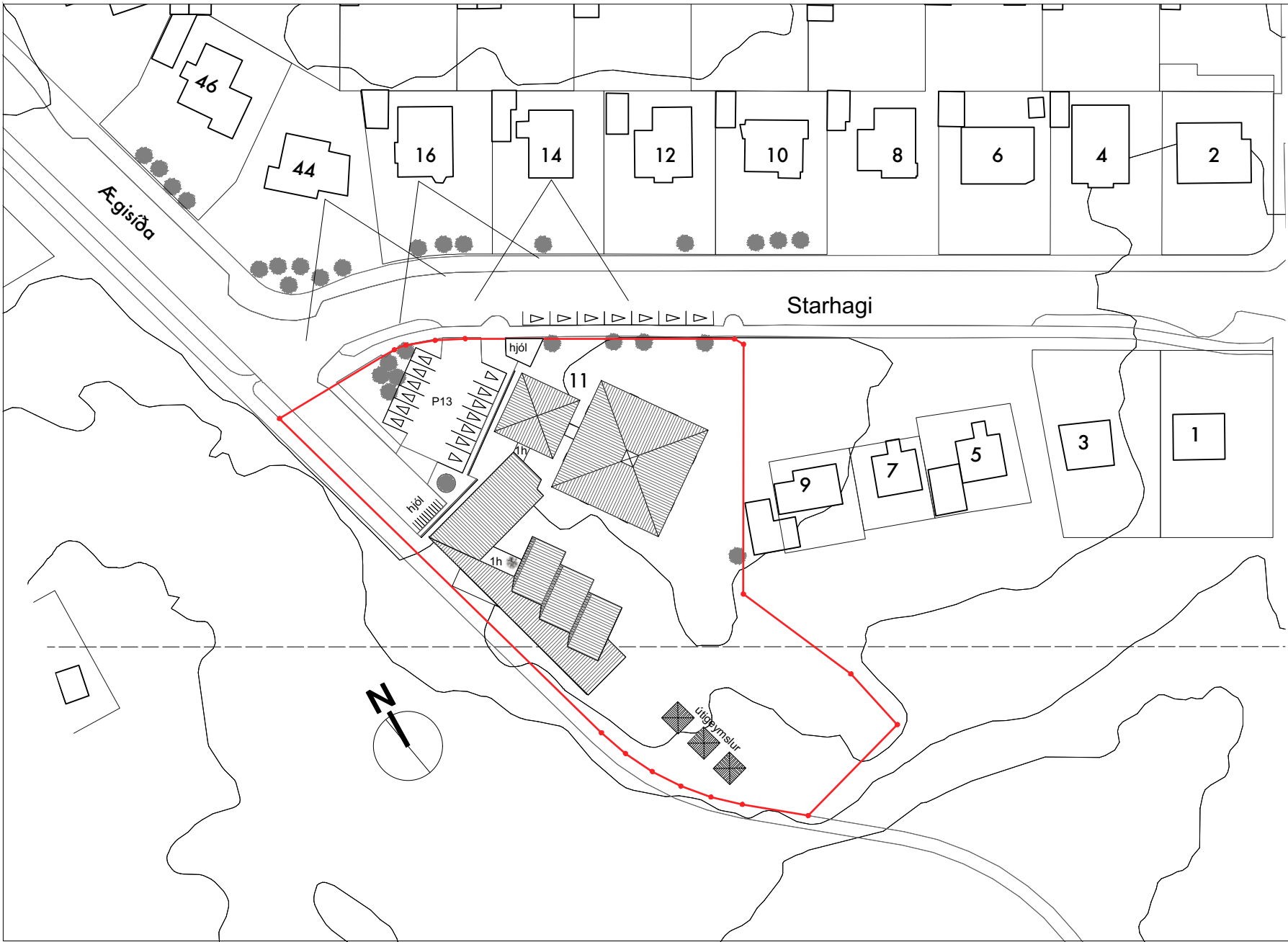
séð frá Starhaga 14



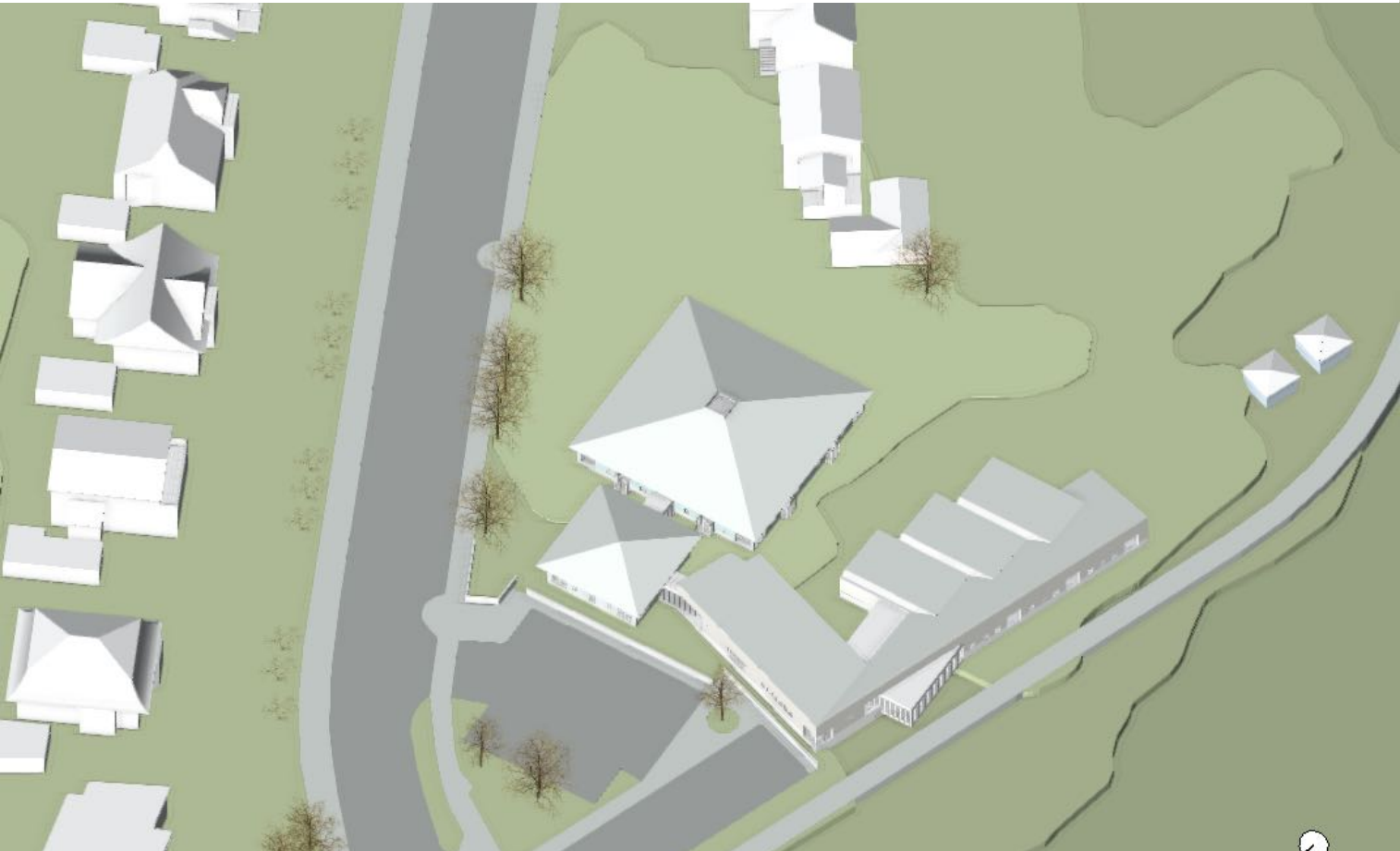
Skýringamynd - reist mynd vestur- og norðurhlið



Samþykkt mæliblað dags. 17. 3. 2009



Skýringamynd afstöðumynd - mælikvarði 1:1000



Skýringamynd - reist yfirlitsmynd

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

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

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

STARHAGI 11 - 107 REYKJAVÍK
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringam. /afst.m. /snið AA - M. 1:2000
Dags.: 19.09.2022 - Frumst. A2 - Teikn. 02 af 02
St.gr. 0-1-1555306

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið.
A arkitektar - Tómasarhaga 31, 107 Reykjavík - aarkitektar@aarkitektar.is
Hólmfríður Ó. Jónsdóttir, Hrefna B. Þorsteindóttir og Margrét Leifdóttir arkitektar FAÍ



Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartún 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 19. september 2022

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Starhaga 11.

Í deiliskipulagi: Starhaga / Þormóðsstaðavegur, dagvistarlóð.

Sótt er um deiliskipulagsbreytingu fyrir stækkun á leikskólanum Sæborg við Stahaga 11. Forsenda breytingar er lóðastækkun til að koma fyrir þriggja deilda viðbyggingu ásamt tilheyrandi starfsmannarýmum. Viðbygging verður tengd við núverandi leikskólabyggingu með tengigangi.

Lóðastærð fyrir breytingu er 3559 m² og er núverandi byggingarmagn 518,7 m² og nýtingarhlutfall 0,15. Eftir breytingu er gert ráð fyrir lóðastærð 5180 m² með hámarks byggingarmagni 1350 m² og nýtingarhlutfalli 0,26.

Kær kveðja,

f.h. A arkitekta,

Hólmfríður Jónsdóttir arkitekt