



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 3. október 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Fálkagata 10

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Zeppelin ehf. f.h. Landslagna ehf. dags. 12. apríl 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureita vegna lóðarinnar nr. 10 við Fálkagötu. Í breytingunni felst að fjölga íbúðum um eina með því að byggja þakhæð ofan á húsið ásamt því að setja svalir á húsið, samkvæmt uppdr. Zeppelin ehf. dags. 20. febrúar 2018. Tillagan var auglýst frá 7. maí 2018 til og með 19. júní 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Dögg Mósesdóttir og Daniel Schreiber dags. 4. júní 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018. *Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2018. Vísað til borgarráðs.*

Hildur Gunnarsdóttir verkefnisstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Kl. 10:33 vikur áheyrnarfulltrúinn Ásgerður Jóna Flosadóttir af fund en þá hafði einnig verið fjallað um lið nr. 37 á fundinum.

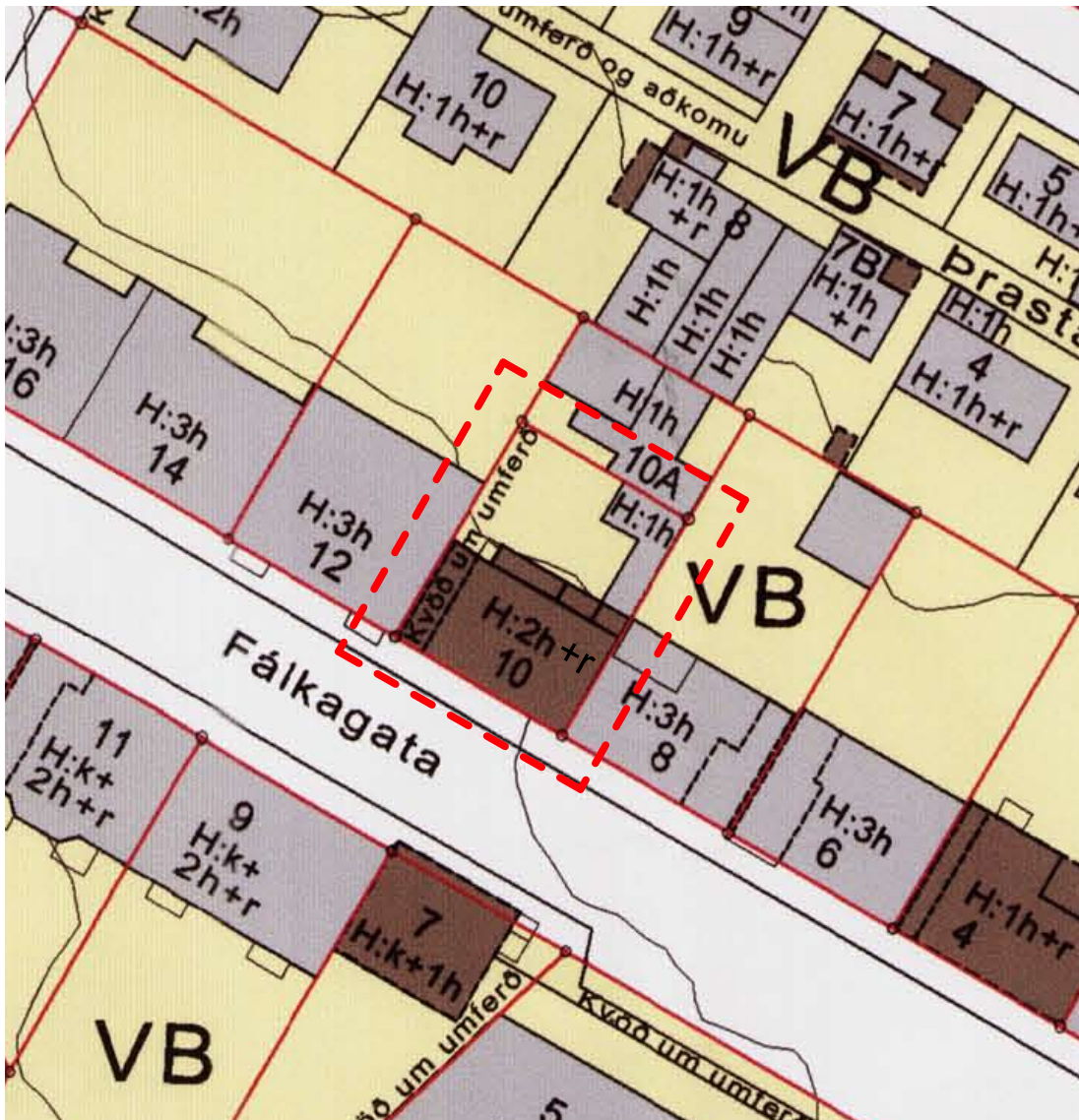
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

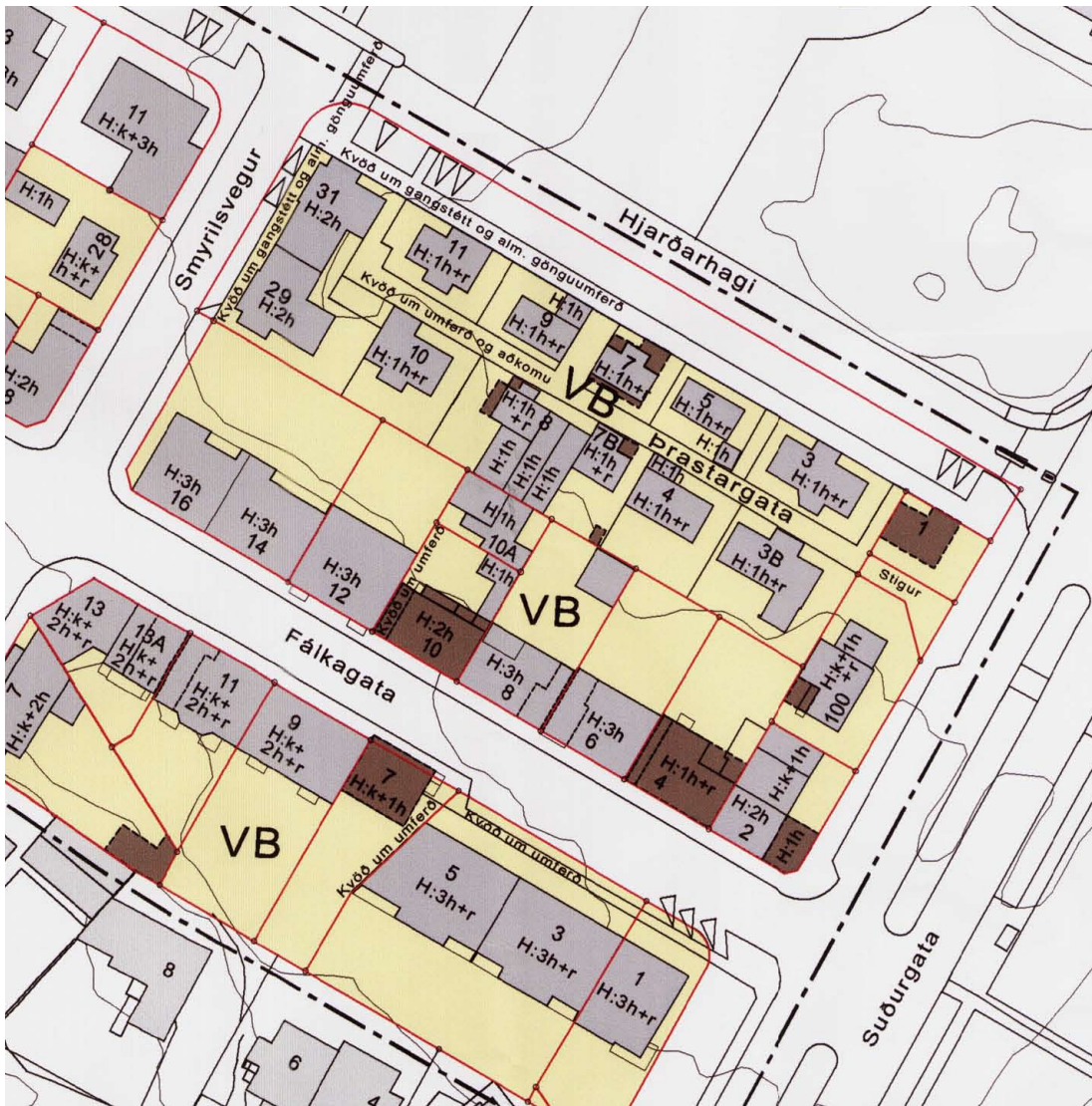
Fylgiskjöl: Uppdráttur dags. 17. apríl 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúadags. 24. ágúst 2018

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐAR NR. 10 VIÐ FÁLKAGÖTU

Stgr. 0-1-1553122



DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:500



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAG 1:1000



SKÝRINGAMYNDIR
Prívíddarmyndir sýna umfang húss
eftir deiliskipulagsbreytingu, og
tillögu að mögulegu útliti.

Bakhlíð
Ofan frá austri



Bakhlíð
Úr garð frá vestri



Framhlíð
Götumynd frá vestri

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR FÁLKAGÖTU 10: GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í Borgarráði þann 15.mai 2008 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. júlí 2008, með síðari breytingum.

Lóðin er hluti af svo kölluðum Fálkagötureit, sem afmarkast af Smyrilsvegi, Hjarðarhaga, Suðurgötu og Fálkagötu.

GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR FÁLKAGÖTU 10:

Lóð (m ²)	Hús (m ²)	Nýthl.	Notkun	byggingarár
219	226,6	1,03	sambýlishús	1943/26

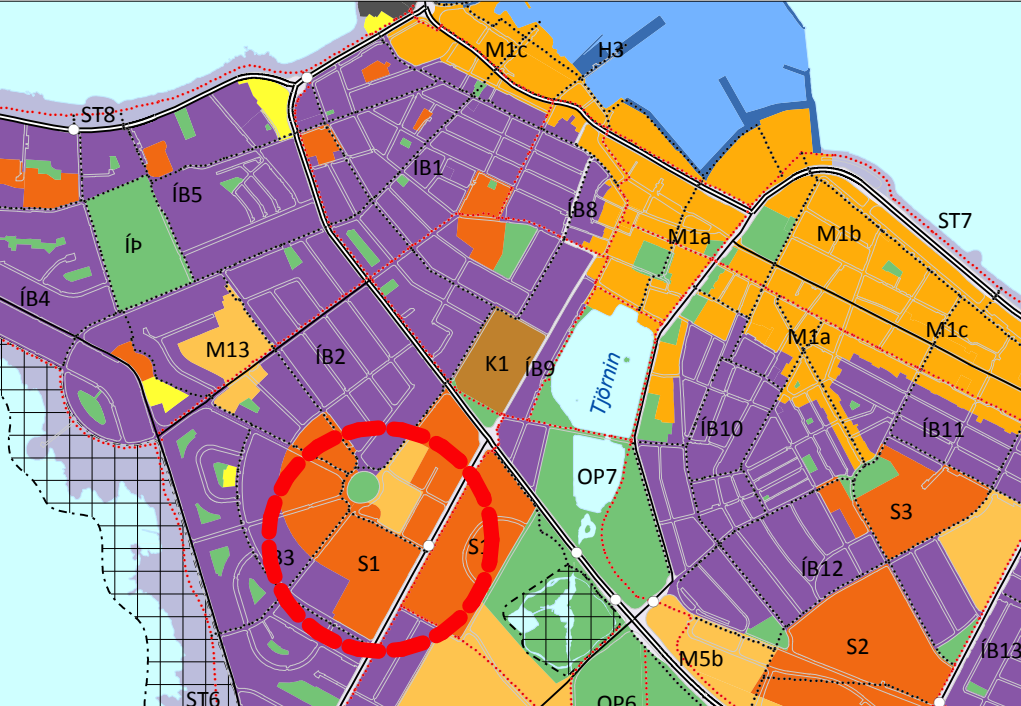
Skilmálar: Heimilt er að hækka ris um 1,8m. Ekki er heimilt að byggja kvisti á norðurhlíð hússins vegna skuggaáhrifa

Á baklóð er Fálkagata 10a
Byggt árið 1925, lóð er 106m² Hús er 78,7, Nhl. 0,74, notkun einbýlishús.
Skilmálar: Lóð er fullbyggð

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR FÁLKAGÖTU 10:

Lóð (m ²)	Hús (m ²)	Nýthl.	Notkun	byggingarár
219	326,6	1,41	sambýlishús	1943/26

Skilmálar: Heimilt er að fjölga íbúðum í húsinu um eina, úr þremur í fjórar, með því að byggja hæð ofan á húsið. Þá er heimilt að byggja litla forstofu að þakibúðinni, á svalangangi annarrar hæðar. Portveggir þakhæðar mega vera jafnháir og gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi, en heimilt er að gera brot í þakið þannig að það standi allt að 40cm upp úr núgildandi heimilli þaklinu sbr. Skýringarmynd. Ekki er heimilt að byggja kvisti á norðurhlíð hússins vegna skuggaáhrifa. Heimilt verður að byggja svalir á suðurhlíð hússins, sem mega standa allt að 1,1m út í götukassa.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 mkv. 1:20.000

SKÝRINGAR

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARREITS
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- ÚTIVISTARSVÆÐI - BORGARLAND
- TF- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- F1918 - HÚS BYGGT FYRIR 1918
- BÍLASTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMER
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- S SVALIR

Samþykktir:

Deiliskipulagstillaga þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41.

gr. skipulagslaga 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 þann _____ 20 ____.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Fálkagötureits samþykkt í Borgarráði þann 15. maí 2008, birt í stjórnartíðindum þann 8. Júlí 2018, með síðari breytingum

Breyting á deiliskipulagi Fálkagötureits
Stgr. 0-1-1553122

Dags.17.04.2018: deiliskipulagsbreyting fyrir Fálkagötu 10

ZEPELIN
ARKITEKTAR

Örn Árnason FAÍ Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

Blaðstærð: **A2**

USK Skipulag

Frá: dogg mosesdottir <doggmo@yahoo.com>
Sent: 4. júní 2018 21:05
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd Fálkagötu 10

Góðan daginn, okkur, íbúum á Fálkagötu 10a hefur borist erindi sem varðar Fálkagötu 10 þar sem fram kemur tillaga að breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureita og lóðarinnar nr 10 við Fálkagötu en í breytingunni felst að fjölga íbúðum um eina með því að byggja þakhæð ofan á húsið.

Við viljum mótmæla þessari tillögu. Við þessa breytingu mun falla mikill skuggi á okkar eign sem er nú þegar í talsverðum skugga vegna hárri bygginga á Fálkagötu. Við teljum að skygging af völdum þessarar viðbótabyggingar muni lækka markaðsverð á okkar eign talsvert. Að auki mun þessi viðbótabygging breyta götuímyndinni og líklega veikja stöðu smærri séreigna sem og okkar, sem eru eitt af aðaleinkennum Fálkagötunnar og stór hluti af sögu hennar.

Við vitum frá fyrri eigendum sem byggðu bygginguna á Fálkagötu 10 að hún er byggð af vanefnum og við viljum koma því á framfæri. Um leið langar okkur að taka fram að skúr húsnæðisins á Fálkagötu 10 er að hluta fastur við okkar hús og hefur valdið leka á okkar húsnæði og fyrir þremur árum fórum við í dýrar framkvæmdir á vegg efri hæðar skúrsins, sem kvöð hefur verið á, til þess að koma í veg fyrir leka og greiddum allan kostnað sjálf.

Lóðarstærð Fálkagötu 10 er smá og við teljum að mikið rask verði af byggingu aukahæðar hvað þá íbúafjöldanum sem mun aukast talsvert á þeim fáu lóðarfermetrum sem snúa að okkar húsi en lóðirnar eru samsíða. Að auki er aðgengi að lóðinni takmarkað og aðalinngönguleið okkar, að okkar húsi er í gegnum undirgöng Fálkagötu 10 sem gera má ráð fyrir að verði í talsverði notkun við byggingarframkvæmdir. Byggingarframkvæmdir á svona þröngu svæði í mikilli nálægð við okkar húsnæði, valda okkur að auki áhyggjum um öryggi ungrar dóttur okkar sem mun þurfa að umgangast framkvæmdirnar af mikilli nálægð daglega í talsverðan tíma.

Virðingarfyllt,
Dögg Mósesdóttir og
Daniel Schreiber
Eigendur Fálkagötu 10 a



Reykjavík 24. ágúst 2018 (HG1)

Varðar: Fálkagata 10

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Zeppelin ehf. f.h. Landslagna ehf. dags. 12. apríl 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Fálkagötureita vegna lóðarinnar nr. 10 við Fálkagötu. Í breytingunni felst að fjölga íbúðum um eina með því að byggja þakhæð ofan á húsið ásamt því að setja svalir á húsið, samkvæmt uppdr. Zeppelin ehf. dags. 20. febrúar 2018. Tillagan var auglýst frá 7. maí 2018 til og með 19. júní 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Dögg Mósedóttir og Daniel Schreiber dags. 4. júní 2018.

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta breytingu á deiliskipulagi vegna Fálkagötu 10:

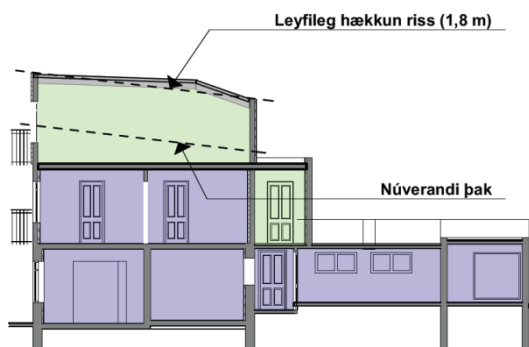
1. Dögg Mósedóttir og Daniel Schreiber dags. 4. júní 2018.

Dögg og Daníel eru eigendur Fálkagötu 10a sem er bakhús á sömu lóð og framhúsið Fálkagata 10. Þau mótmæla tillögunni og telja að breytingarnar muni valda miklu skuggavarpi á eign þeirra. Telja þau að markaðsvirði eignar þeirra muni lækka við breytinguna og veikja stöðu smærri séreigna eins og þeirra en þær séu eitt aðaleinkenni Fálkagötunnar og hluti af sögu hennar.

Þau hafa haft ónæði af skúr sem fastur er við hús þeirra og hefur valdið leka. Hafa þau ráðist í dýrar framkvæmdir til að gera við vegg efri hæðar skúrsins, sem er óleyfisbygging, til að koma í veg fyrir frekari skemmdir og greitt allan kostnað sjálf.

SVAR:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Fálkagötureit sem samþykkt var í borgarráði 28. maí 2008. Í skipulaginu er heimild til hækkunar þaks Fálkagötu 10 og segir orðrétt í skilmálatöflu: „*Heimilt er að hækka ris um 1,8m. Ekki heimilt að byggja kvisti á norðurhlið hússins vegna skuggaáhrifa.*“ Auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi leggur til, auk heimildar til nýrrar íbúðar í hækkaðri rishæð, inngangsbyggingu rishæðar á bakhlið og nýrra svala á framhlið, að heimila brot í þak þannig að það hækki umfram gildandi heimild um mest 40 cm. Sjá mynd nr. 1:



Mynd nr. 1. Gildandi heimild til hækkunar riss (brotalína) og auglýst ný heimild til umframhækkunar (mest 40 cm).

Þak hallar frá broti að útvegg til suðurs og í að bakhús og er ekki hærra við útvegg en gildandi heimild heimilar.

Gildandi byggingarreglugerð skilgreinir lágmarks salarhæð 2,5 m í nýjum íbúðum. Í íbúðarherbergjum og kvistherbergjum má meðalhæð vera 2,2 m ef a.m.k. 2/3 eða 1/3 rýmis er með meiri lofthæð en 2,5 m. Til þess að þegar heimiluð hækkun þakhæðarinnar nýtist sem samþykkt íbúðarrými er nauðsynlegt að heimila brot í þakhæð eins og sýnt er á myndinni hér að ofan. Skuggavarp heimilaðrar umframhækkunar er óverulegt miðað við skuggavarp sem þegar heimiluð hækkun þaks veldur.

Við endurbætur á framhúsi Fálkagötu 10 verður óleyfisbygging ofan á skúr sem áfastur er byggingu Fálkagötu 10a fjarlægður og umhverfi allt snyrt. Ekki er því séð að framkvæmdirnar muni hafa neikvæð áhrif á markaðsvirði bakhússins. Telji lóðarhafar hins vegar að svo sé, skal bent á að í 51. gr. skipulagslaga nr.123/2010 er kveðið á um bótaskyldu sveitarfélaga í þeim tilfellum sem sýnt er fram á að aðilar verði fyrir fjárhagslegu tjóni af völdum skipulagsákvæðana.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.