



Reykjavík 11.10.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 10. október 2018 varðandi eftirfarandi mál.

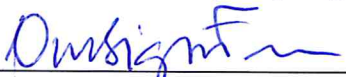
Klausturstígur 1-11 og Kapellustígur 1-13

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kanon arkitekta dags. 9. maí 2018 fh. byggingarfélags námsmanna varðandi breytingu á deiliskipulagi námsmannagarða við Klausturstíg 1-11 og Kapellustígur 1-13. Í breytingunni felst að fjölga íbúðum um 52 í fjórum nýjum húsum á lóðinni nr 1- 11 við Klausturstíg og 1-13 við Kapellustíg ásamt því að heimila byggingu geymslu fyrir starfssemi byggingarfélags námsmanna, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta ehf. dags. 9. maí 2018. Tillagan var auglýst frá 27. júlí 2018 til og með 6. september 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar: Jón Þorsteinsson dags. 16. ágúst 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. október 2018.

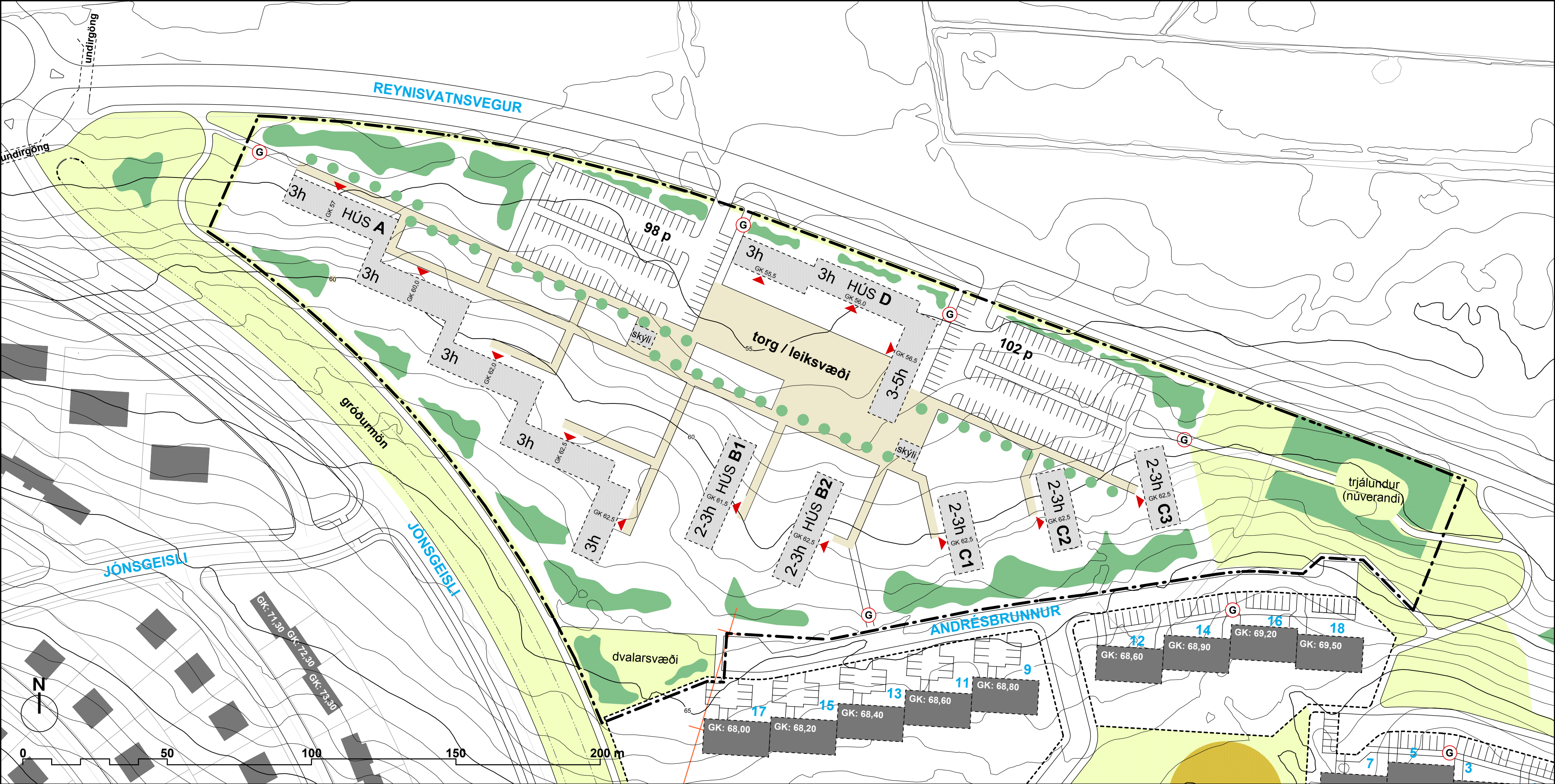
Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 5. október 2018.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

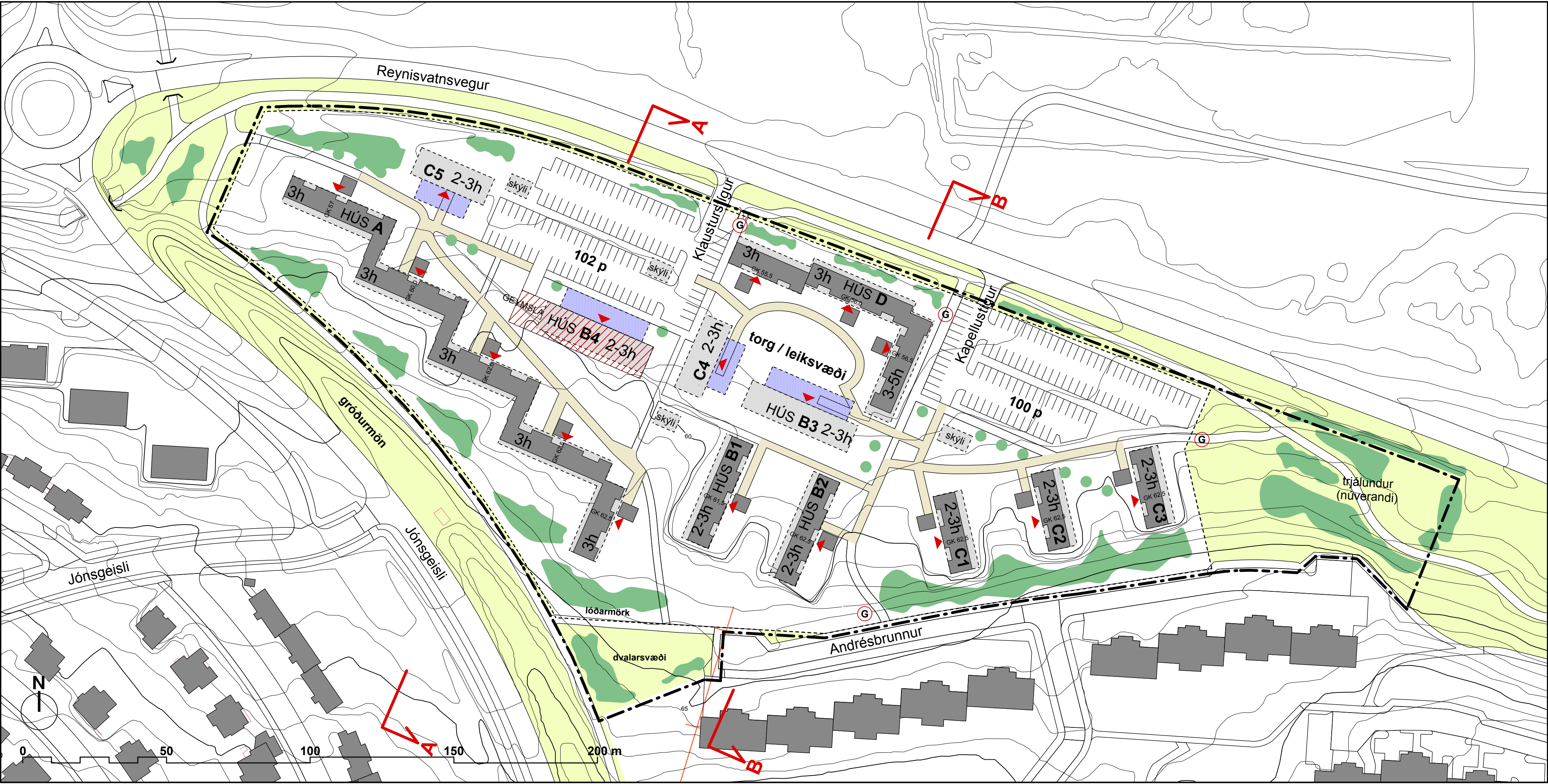

Örn Sigurðsson

Fylgiskjal: uppdr. dags. 9. maí 2018, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. október 2018.



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:1000

Í gildi er deiliskipulag "NÁMSMANNAGARÐAR VIÐ KLAUSTURSTÍG DEILISKIPULAG" sem samþykkt var í borgarráði 20. janúar 2005, auglýst í B. deild Stjórnartíðinda 17. febrúar 2005.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, 1:1000



SKÝRINGARMYND - HORFT TIL SUBAUSTURS



SKÝRINGARMYND - HORFT TIL VESTURS

GREINARGERÐ.

Markmið með breytingunni er að fjölga íbúðum um 52 í 4 húsum á lóðinni Klausturstígur 1-11 og Kapellustígur 1-13 og heimila byggingu geymslu fyrir starfsemi Byggingarfélags námsmanna.

Ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur um smábúðir:

Samkvæmt skýringum við stefnu um íbúðarbyggð (sjá mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum Borgin við Sundin í Ar2010-2030):

„Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smábúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.“

Í breytingunum felst að við bæstast húsin B3, B4, C4 og C5 auk geymslu sem heimilt er að reisa að hluta eða öllu leiti undir húsi B4.

Byggingarreitir

Meginform bygginga skal vera innan byggingarreita. Stigahús mega standa innan byggingarreita stigahúsa. Hámarksgrunnflötur stigahúss er 25m². Geymsla skal standa innan byggingarreits geymslu.

Yfirlit stærða, hæða, nýtingarhlutfalls, íbúðarfjölda og bílastæða:

	Gildandi deiliskipulag		Tillaga að breyttu deiliskipulagi	
	Hús	Hámarksstærð	Hæðafjöldi	Hámarksstærð
	A	4.300	3	4.300
	B1	900	2-3	900
	B2	900	2-3	900
	B3	-	-	900
	B4	-	-	900
	C1	900	2-3	900
	C2	600	2-3	600
	C3	600	2-3	600
	C4	-	-	600
	C5	-	-	600
	D	2.800	3-5	2.800
	geymsla	-	300	
Samtals	allt að	11.000		allt að 14.300
Lóðarstærð m ²		37.100*		37.875**
Nýtingarhlutfall	allt að	0,30		allt að 0,38

Íbúðarfjöldi	200 íbúðir	252 íbúðir
Bílastæði	1 stæði á íbúð	200 stæði
	0,8 stæði á íbúð	202 stæði

Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er aukið um 3.300m² úr 11.000m² í 14.300m². Íbúðum er fjölgað um 52, úr 200 í 252.

Á lóðinni skal gera ráð fyrir 0,8 bílastæðum á hverja íbúð eða 202 stæðum. Lega bílastæða á upprætti er leiðbeinandi.

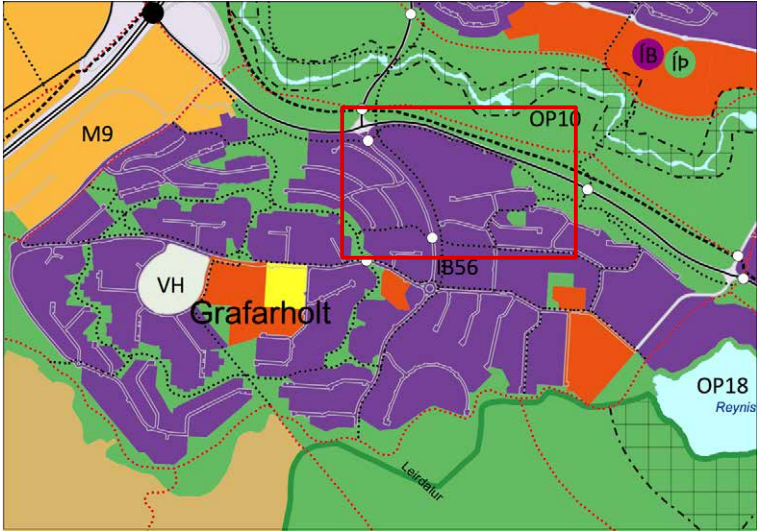
Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu reiðhjólí í hjólageymslu eða hjólstæði fyrir hverja íbúð á lóðinni.

Á lóðinni skal vera aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu í sorpskýlum. Stærð, fjöldi og staðsetning sorpskýla á upprætti er leiðbeinandi.

Hljóðvistarskýrsla var gerð fyrir hljóðvist á svæðinu af verkfræðistofunni VSÓ ráðgjöf ehf. dags. í október 2004. Minnisblað með uppfærslum á hljóðvistarskýrslunni dags. í maí 2018 ásamt hljóðvistarskýrslunni fylgja með þessu skipulagi sem ítareggi.

Að öðru leyti gilda sérskilmálar og almennir skilmálar í upphaflegu deiliskipulagi dags. 18.10.2004.

* Lóðarstærð skv. upphaflegu skipulagi.
** Lóðarstærð skv. mæliblaði.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

- OPIN SVÆÐI
- SKJÓLBELTI / TRJÁGRÓÐUR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR STIGAHÚSA
- BYGGINGARREITUR GEYMSLU
- NÚVERANDI BYGGÐ
- LÖÐAMÖRK
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- SPRUNGUR
- STÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI
- AKFÆRIR STÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM ALMENNA GÖNGULEIÐ Á LÖÐ
- LEIÐBEINANDI GÖLFKÓTI AÐKOMUHÆÐAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

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

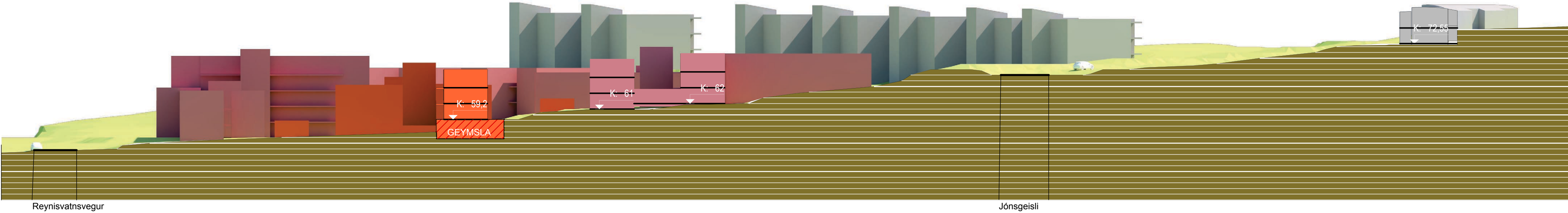
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

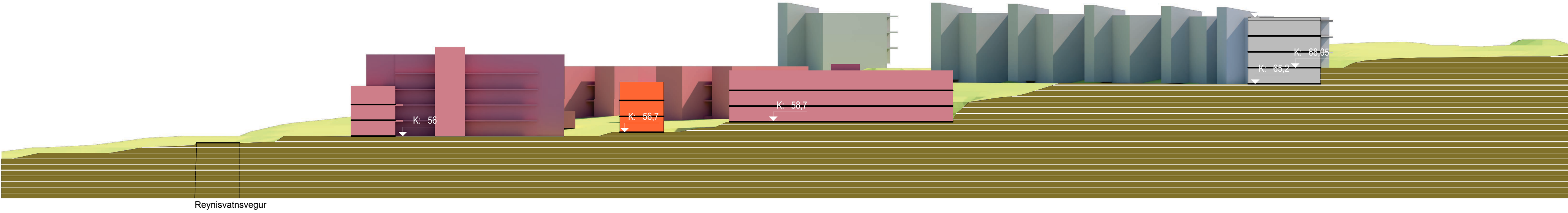
Námsmannagarðar við Klausturstíg

mfri:	tillaga að deiliskipulagsbreytingu			
mkv.:	1: 1000	teikn.	þm	hþ
verknr.	teikn. nr.	lútáfa	30000	09.05.2018
bls. 1	skrá: 17-21-GRUNNUR.vwx	skrá:	17-21-GRUNNUR.vwx	17-21

Fyrirvar: Dökkið er aðeins til notkunar, aðrir notendur geta verið í gegnum. Eftirfarandi er aðeins til notkunar.



SNID A 1:500



SNID B 1:500



JAFNDÆGUR KL. 10



JAFNDÆGUR KL. 13



JAFNDÆGUR KL. 16



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13



SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 16

Námsmannagarðar við Klausturstíg

efni:			
tillaga að deiliskipulagsbreytingu- snið og skuggavarp			
mkv.:	1: 500 og 1:2000	teikn. þm	rýni hb dags.: 09.05.2018
verknr.	teikn. nr.	útgáfa	síðast breytt:
17-21	32010		
bls. 2	skrá:	17-21-LAND-DTM.vwx	
Fyrirveri: EMI skal mæla af teikningun, afhenta miðstærta stærðir enni gildi. Framkvæmdaðili skal samþykkja öll mál á verkstæð.			

USK Skipulag

Frá: Jón Þorsteinsson <jon.torsteinsson@gmail.com>
Sent: 16. ágúst 2018 12:30
Til: USK Skipulag
Efni: Klausturstígur 1-11 og Kapellustígur 1-13

Góðan dag.

Ég hef eftirfarandi athugasemdir/ábendingar vegna breytts deiliskipulags vegna Klausturstígs 1-11 og Kapellustígs 1-13.

- Jákvætt að fyrir hverfið að þetta byggðina með fjölgun íbúða á þessu svæði.
- Mikil uppbygging íþrótta- og menningarsvæðis í nágrenninu. Þetta þýðir að fleiri munu þvera Reynisvatnsveg gangandi, sérstaklega með fjölgun íbúða við Klausturstíg og Kapellustíg.
- Nauðsynlegt að hægja á bílaumferð um Reynisvatnsveg og jafnvel þrengja á köflum til að tryggja öruggar þveranir gangandi. Undirgöng ekki nóg. Þá þarf að klára stígagerð í dalnum móts við umræddar lóðir.
- Til að styðja við almenningssamgöngur í hverfinu og sérstaklega á meðal háskólanema mætti skoða að setja á fót næturstæði á svæðinu.

Kv.

Reykjavík, 5.10.2018.

Klausturstígur 1-11, Kapellustígur 1-13,
breyting á deiliskipulagi.

UMSÖGN

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 4. júlí 2018 og borgarráði Reykjavíkur þann 19. júlí 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi námsmannagarða við Klausturstíg 1-11 og Kapellustíg 1-13. Í breytingunni felst fjölgun íbúða um 52 í fjórum nýjum húsum á lóðinni nr 1- 11 við Klausturstíg og 1-13 við Kapellustíg ásamt því að heimila byggingu geymslu fyrir starfssemi byggingarfélags námsmanna, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta ehf. dags. 9. maí 2018.

Með breytingunni verða íbúðir 252 á lóðinni.

Tillagan var auglýst frá 27. júlí 2018 til og með 6. september 2018.

Á auglýsingartíma barst bréf frá Jóni Þorsteinssyni, dags. 16. ágúst 2018.

Athugasemdir/ábendingar:

Bréfitari telur jákvætt fyrir hverfið að þetta byggðina með fjölgun íbúða á þessu svæði.

Bendir á að mikil uppbygging íþróttar- og menningarsvæðis sé í nágrenninu, sem þýði að fleiri gangandi muni þvera Reynisvatnsveg, sérstaklega með fjölgun íbúða við Klausturstíg og Kapellustíg.

Telur nauðsynlegt að hægja á bílaumferð um Reynisvatnsveg og jafnvel þrengja á köflum til að tryggja öruggar þveranir gangandi. Undirgöng ekki nóg. Þá þarf að klára stígagerð í dalnum á móts við umræddar lóðir.

Til að styðja við almenningssamgöngur í hverfinu og sérstaklega á meðal háskólanema mætti skoða að setja á fót næturstrætó á svæðinu.

Svar:

Tvö undirgöng eru undir Reynisvatnsveg, þ.e. austan hringtorgs við Jónsgeisla og neðan Katrínarlindar en tæplega 600m eru á milli þeirra. Skipulag stígakerfis Úlfarsárdals tekur mið af þeim. Deiliskipulagssvæðið er staðsett á milli undirgangnanna.

Vöðbúið er að íbúar við Klausturstíg og Kapellustíg fari stystu leið í Úlfarsárdal yfir Reynisvatnsveg en taki ekki krók í önnur hvor undirgöngin.

Að höfðu samráði við samgöngudeild er talið rétt að bregðast við því líkt og bréfitari leggur til.



Lagt er til að göngustígur verði skilgreindur í skipulagi Úlfarsárdals yfir Reynisvatnsveg vestan Kapellustígs, þ.e. stígatenging á milli stígakerfis útivistarsvæðisins í Úlfarsárdal og stígakerfis umrædds skipulagssvæðis. Sett verði miðeyja þar sem gönguleiðin þverar Reynisvatnsveg.

Næturstrætó er tilraunaverkefni á vegum Strætó bs. og verið er að meta ávinninginn af því. Í dag fer næturstrætó í Grafarholt og í Breiðholt. Bréfritara er bent á að hafa samband við Strætó bs. varðandi erindið, þar sem Strætó bs. fer með skipulag á næturstrætó.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúa,

Ágústa Sveinbjörnsdóttir, arkitekt