

Reykjavík 28.01.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 27. janúar 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Mjölnisholt 6 og 8

Lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 12. nóvember 2020 ásamt greinargerð Arctic Tours ehf. dags. 11. nóvember 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 6 og 8 við Mjölnisholt. Í breytingunni felst að sameina lóðirnar nr. 6 og 8, setja einn sameiginlegan geymsluskúr á lóð, setja stigagang með lyftu upp á baklóð/vesturhlið með aðgengi í allar íbúðir ásamt því að kvistir verða samtengdir. Einnig eru lagðir fram tveir deiliskipulagsuppdættir K.J. ARK slf. dags. 28. október 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2020.

Lilja Grétarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

Kl. 12:29 vikur Örn Þórðarson af fundi.

Kl. 12:29 tekur Ólafur Kr. Guðmundsson sæti á fundi.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2020. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: greinargerð dags. 11. nóvember 2020, deiliskipulagsuppd. dags. 28. október 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2020.

Seltjarnarnes, 11. nóvember 2020

Framkvæmdir í Mjölnisholti 6-8 – ósk um breytingu á deiliskipulagi

Vísað er til fundar framkvæmdaraðila að framkvæmdum á lóðum nr. 6 og 8 við Mjölnisholt með byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem haldinn var 22. júlí sl. Á fundinum var farið yfir stöðu á framkvæmdum á framangreindum lóðum við Mjölnisholt en framkvæmdir hófust í september 2017. Framkvæmdir hafa nú legið niðri um nokkurt skeið í kjölfar þess að byggingarfulltrúi stöðvaði framkvæmdir þar sem þær voru ekki í samræmi við samþykktu uppdrætti. Á fundinum lagði framkvæmdaraðili fram tillögu að reynt yrði að leysa þetta mál og finna í sameiningu leið til þess að unnt væri að fullklára húsin og ljúka framkvæmdum á næstunni í stað þess að leysa ágreiningsefnið fyrir dómstólum.

Við breytingar á eldri byggingum koma upp mörg ófyrirséð atriði sem leysa verður úr við framkvæmd. Í framkvæmdum á Mjölnisholti 6-8 eru tvö atriði sem upp úr standa, sameining kvista og stigauppganga í íbúðir. Annars vegar átti að vera um 1,6 m bil milli kvista á húsunum. Hins vegar ofmat á núverandi stigauppgöngu sem er yfirsjón að hálfu framkvæmdaraðila, aðalhönnuðar og jafnvel byggingarfulltrúa og varð fyrst ljós þegar vel var liðið á verkframkvæmd. Kröfur um gott aðgengi hafa sífellt farið vaxandi og núverandi stigauppganga uppfyllir á engan hátt núverandi kröfur, sbr. gr. 6.4.6 og 6.4.8 í byggingarreglugerð og síðast en ekki síst, gr. 6.4.12, en þar er gerð krafa um lyftu í hús sem eru þrjár hæðir eða meira. Þegar framkvæmdaraðila varð ljós þessi ágalli á verkinu var leitað efir því við byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa um hvort leyfi myndi fást til þess að reisa sjálfstætt stiga- og lyftuhús á baklóð.

Framkvæmdaraðili hefur skilað inn uppfærðum aðaluppdráttum til að endurspegla lausn á framangreindum úrlausnarefnum en byggingarfulltrúi synjaði afgreiðslu þeirra með vísan til afstöðu skipulagsfulltrúa.

Niðurstaða framangreinds fundar var að framkvæmdaraðili myndi leggja fram tillögu að lausn á málinu. Í meðfylgjandi ósk um breytingu á deiliskipulagi á lóðunum eru lagðar fram tvær tillögur að lausn málsins. Annars vegar opið stigahús í bakgarði og hins vegar lokað stigahús með lyftu. Í báðum tillögum er gengið út frá að minnka byggingarmagn á baklóðum með því að hafa sameiginlegan geymsluskúr fyrir bæði húsin á annarri lóðinni. Framkvæmdaraðili óskar eftir samtali við skipulagsfulltrúa til þess að þróa þessar tillögur áfram í þeirri von að sátt náist um aðra hvora þannig að unnt sé að ljúka málinu.

Virðingarfyllst,

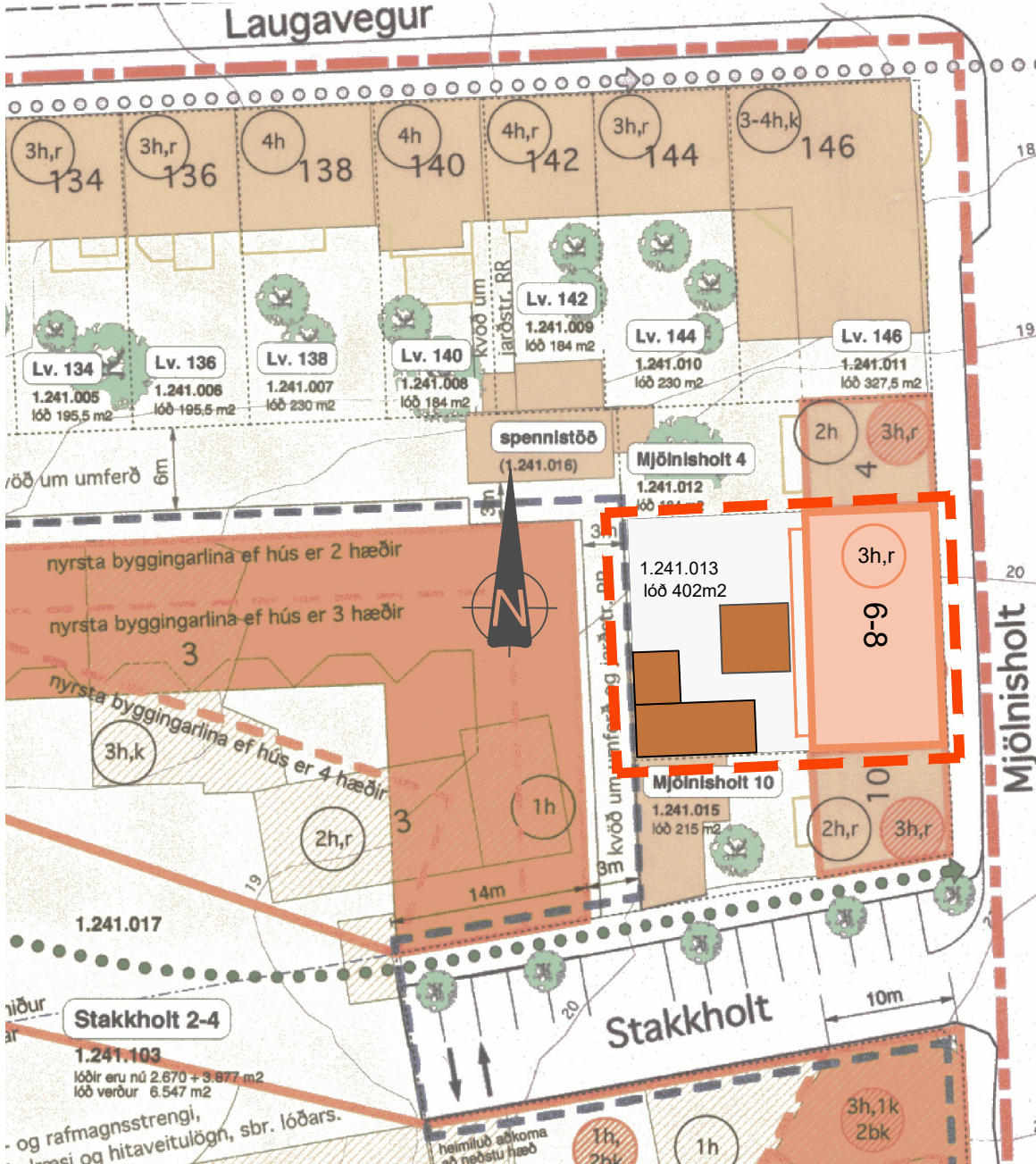
f.h. Arctic Tours ehf.

Kjartan Ingvarsson

Deiliskipulagsbreyting á Hampiðjureit 1.241.0, 1.241.1 - Vegna lóðanna Mjólnisholt 6 og 8



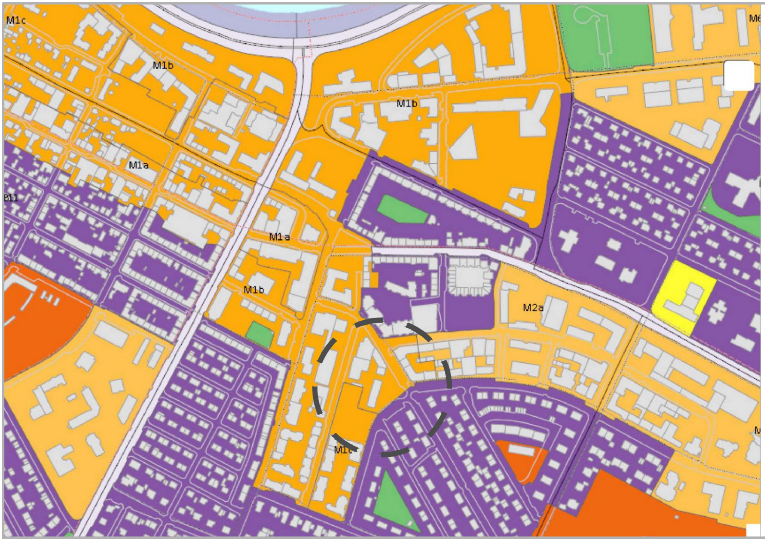
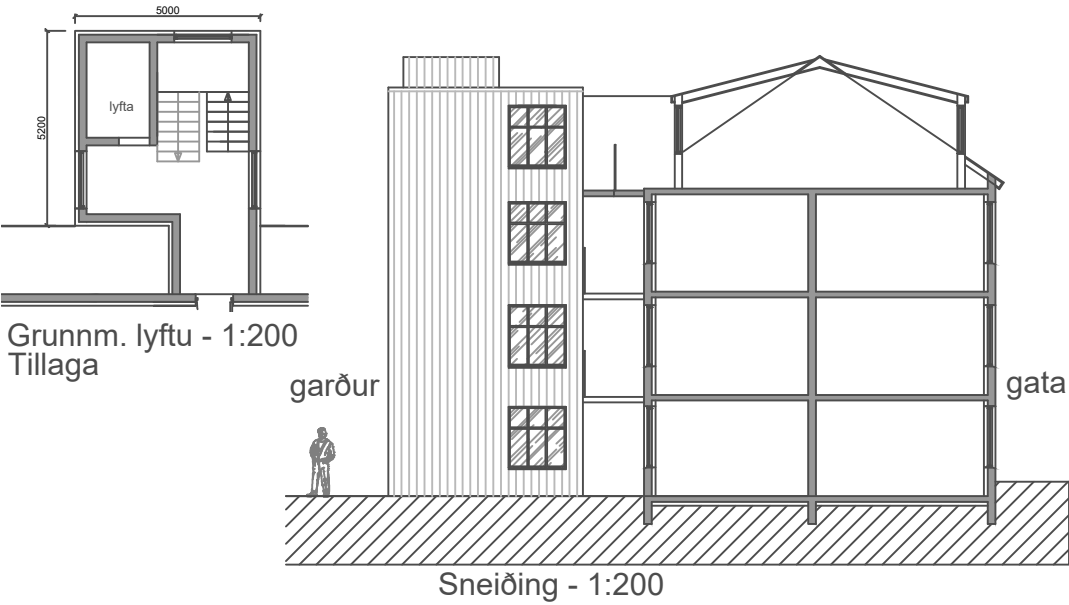
Hluti af deiliskipulagi Hampiðjureita, gildistaka 08.08.2006 - 1:500



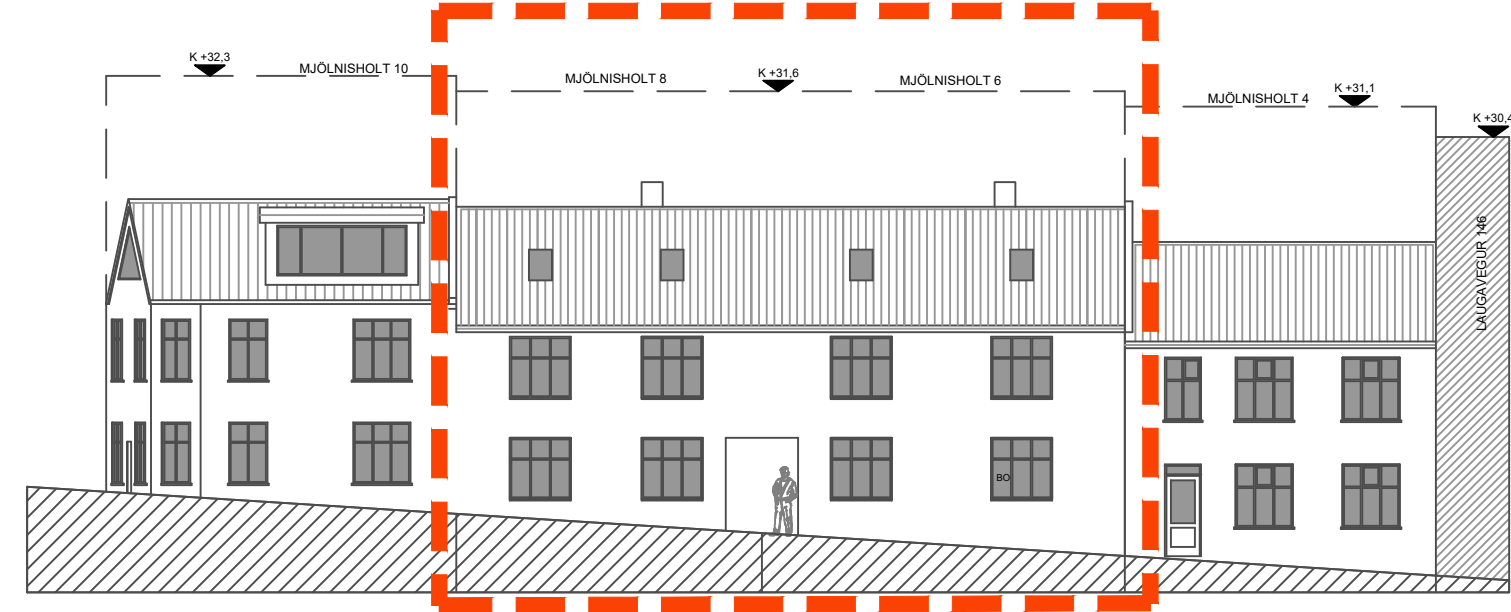
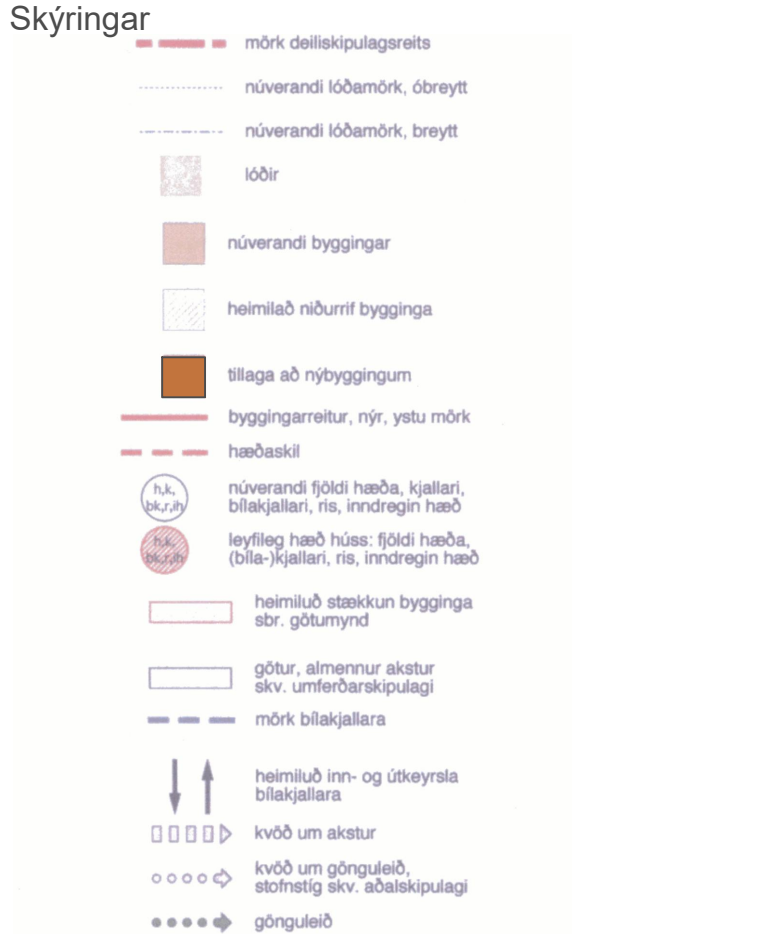
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - 1:500

GREINARGERÐ
Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Hampiðjureita samþykkt í borgarráði 08.ágúst 2006 með síðari breytingum. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Mjólnisholt 12 og 14 var samþykkt í borgarráði 23.janúar 2007. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-8 var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 09. nóvember 2016. Breyting fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-10 var samþykkt í Skipulags og Samgönguráði 29. maí 2019

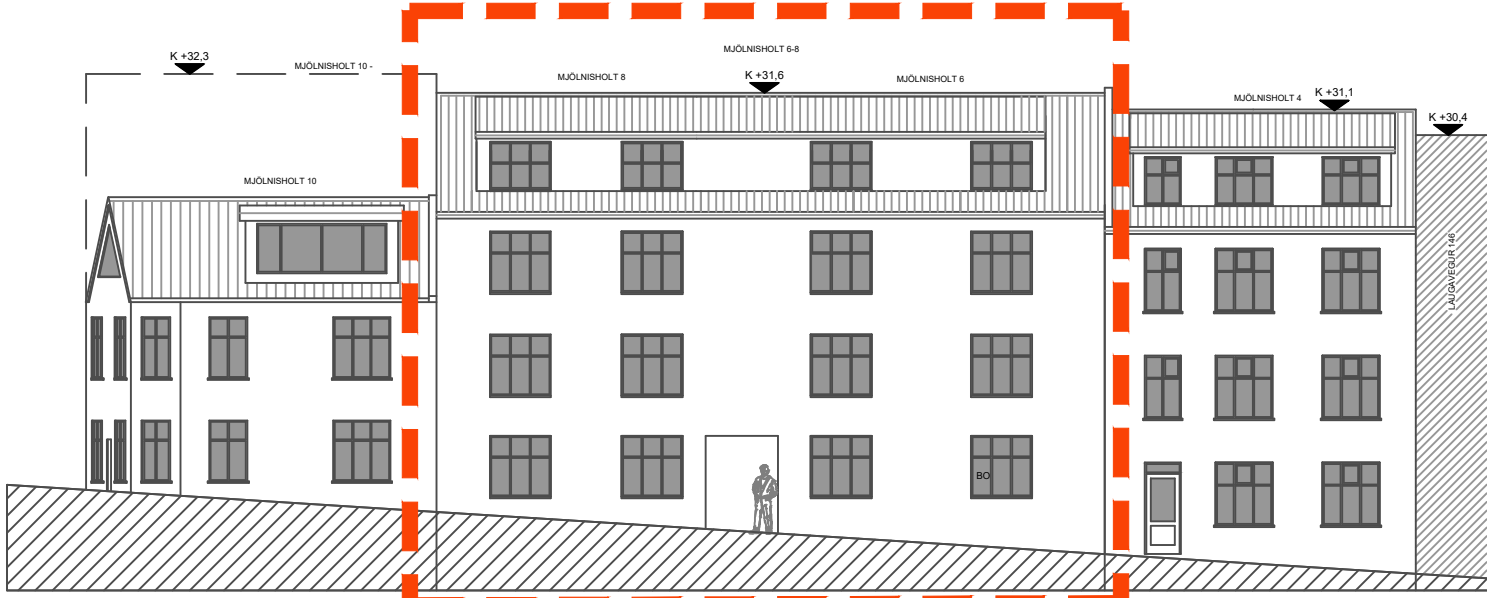
LÝSING BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að verið er að sameina lóðirnar Mjólnisholt 6 og 8. Þá verður einn sameiginlegur geymsluskúr á lóðinni. Nýr stigangangur með lyftu verður settur upp á baklód/vesturhlíð með aðgengi í allar íbúðir. Kvistir verða samtengdir. Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Núverandi deiliskipulag - 1:200



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Framhlíð austur - 1:200

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

þann _____ 20_____.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____.
með athugasemdafresti til _____ 20_____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

KJ ARK slf 650319-0360

TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjonnun.is
jon@kjonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLÍÐSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT

VERK
MJÖLNISHOLT 6, OG 8
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI
1:200, 1:500

DAGS. 28.10.2020

TEIKNAD AF
KR, JMH

19-01

NÚVERANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR:												
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.												
staðgreinir	lóðahelti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst. m ²	núv. nýtingarhlutf. %	viðb. bygg magn m ²	hám. bygg magn m ²	viðbótar hæðar
241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús	1928	2h,r	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0 35,0	361,6	1h, r
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús skúr	1927 1945	2h,r	207,3 47,4 254,7	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	330,4	1h, r

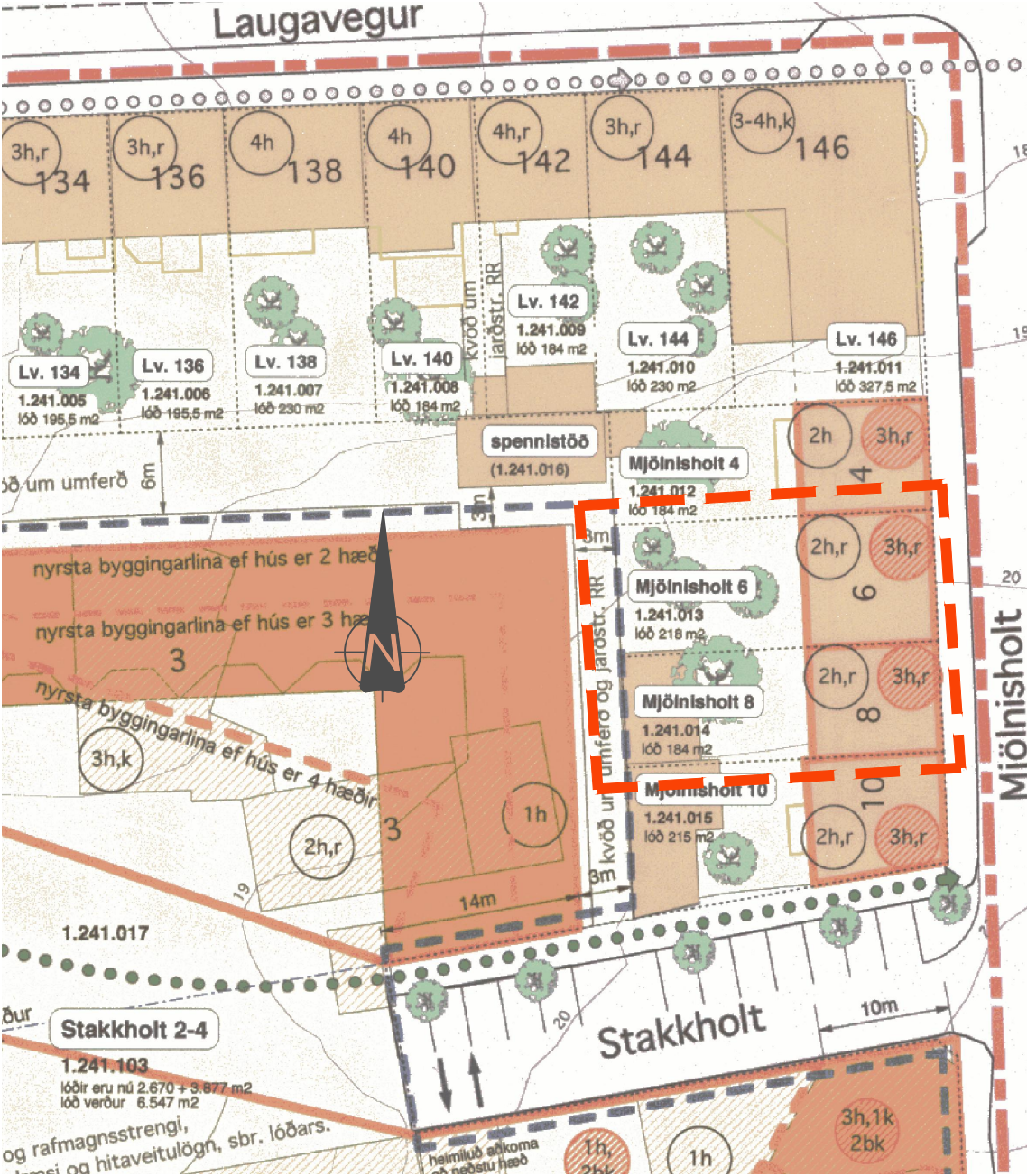
TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI:												
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.												
staðgreinir	lóðahelti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst. m ²	núv. nýtingarhlutf. %	viðb. bygg magn m ²	hám. bygg magn m ²	viðbótar hæðar
241.013	Mjólnisholt	6-8	samb.hús samb.hús skúr stigagangur lyfta	1928 1927	3h,r	692,0		402,0	1,72 + B		792,0	0

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar

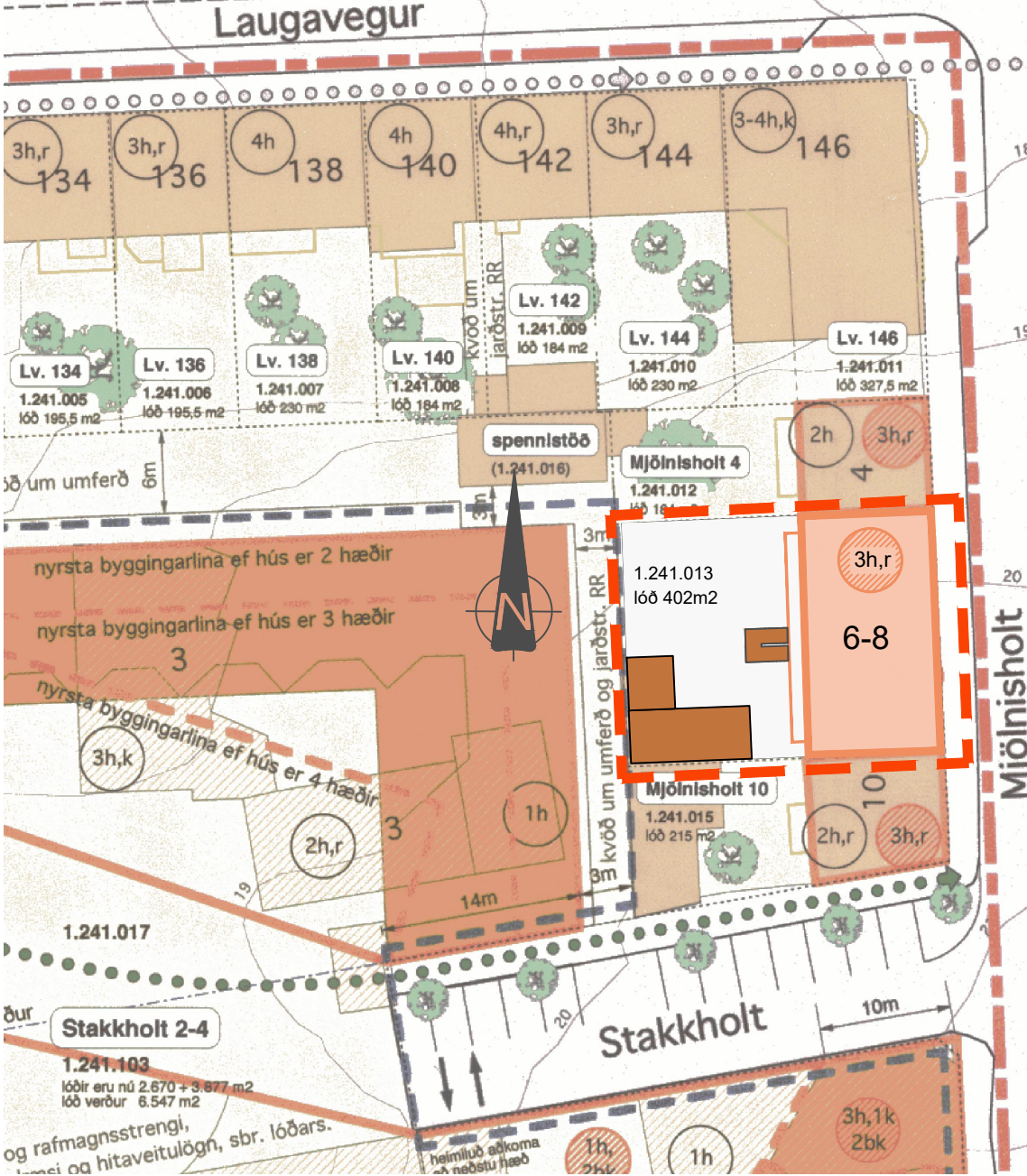


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi -Bakhlíð vestur - 1:200

Deiliskipulagsbreyting á Hampiðjureit 1.241.0, 1.241.1 - Vegna lóðanna Mjólnisholt 6 og 8



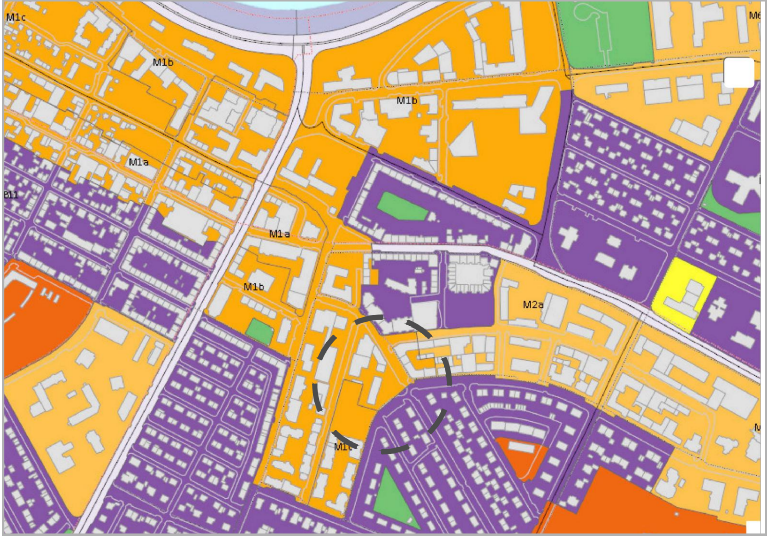
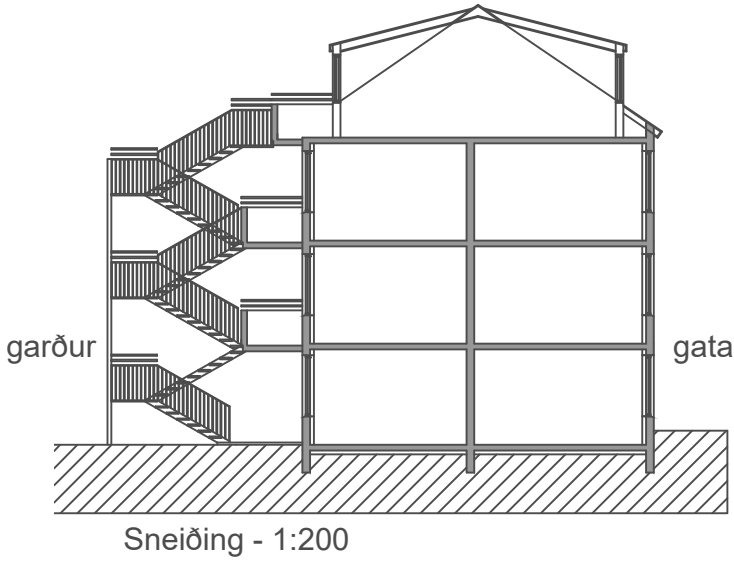
Hluti af deiliskipulagi Hampiðjureita, gildistaka 08.08.2006 - 1:500



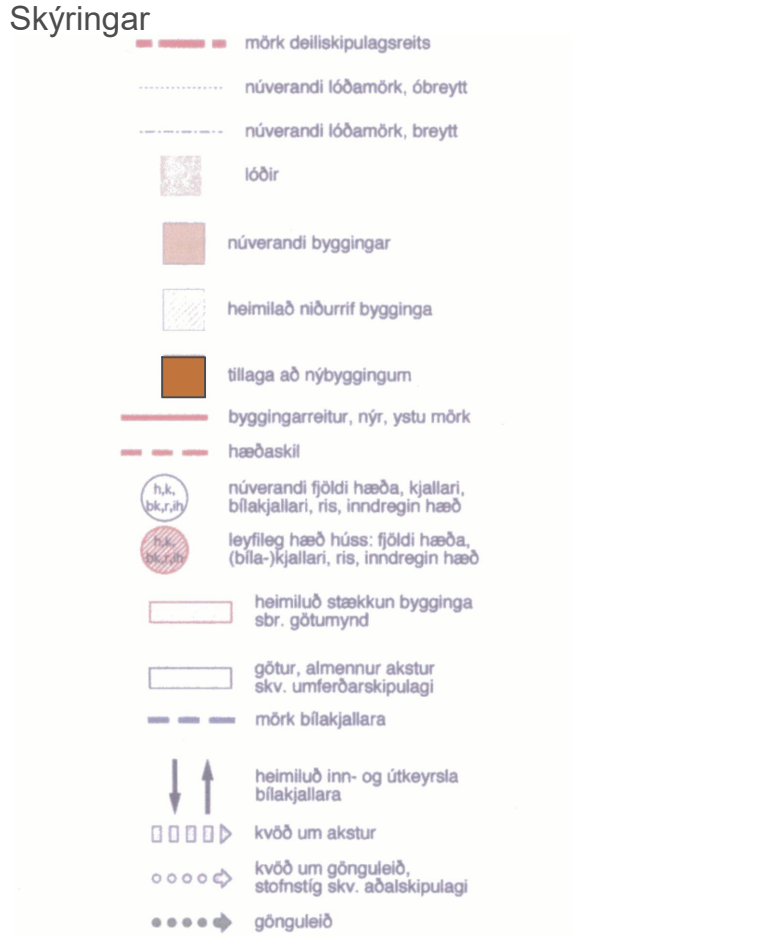
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - 1:500

GREINARGERÐ
Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Hampiðjureita samþykkt í borgarráði 08.ágúst 2006 með síðari breytingum.
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Mjólnisholt 12 og 14 var samþykkt í borgarráði 23.janúar 2007. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Mjólnisholti 4-8 var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 09. nóvember 2016. Breyting fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-10 var samþykkt í Skipulags og Samgönguráði 29.maí 2019.

LÝSING BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að verið er að sameina lóðirnar Mjólnisholt 6 og 8. Þá verður einn sameiginlegur geymsluskúr á lóðinni.
Léttur sameiginlegur stigi verður settur upp á baklód/vesturhlíð með aðgengi í allar íbúðir. Kvistir verða samtengdir.
Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

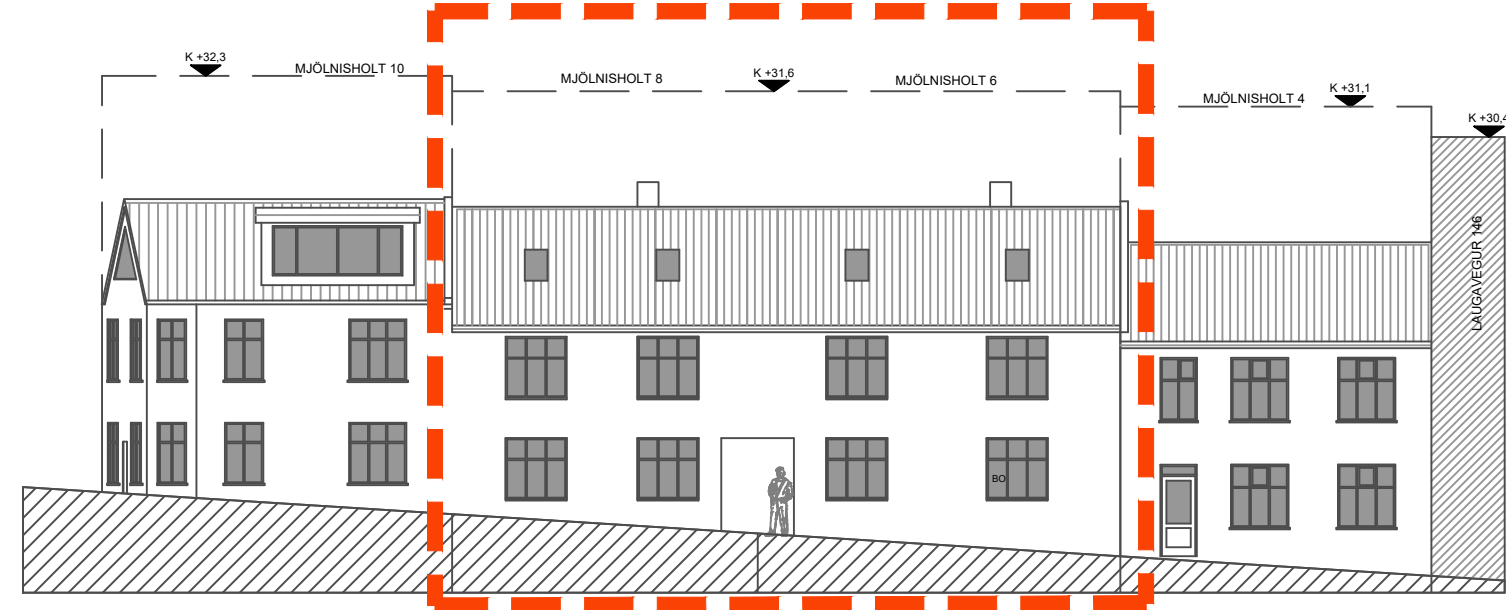


Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

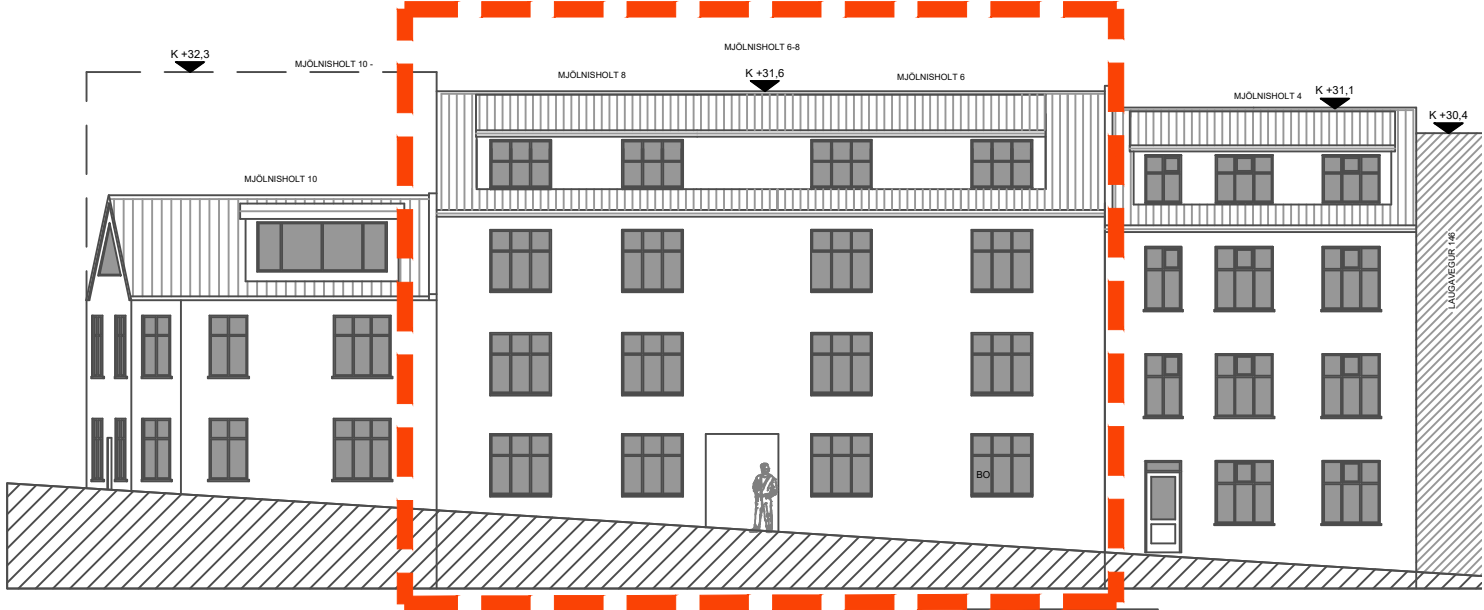


Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

þann _____ 20.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____
með athugasemdafresti til _____ 20_____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.



Núverandi deiliskipulag - 1:200



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Framhlíð austur - 1:200

NÚVERANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR:															
Á öllum lóðum eru byggingarlinnur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinnur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.															
staðgreinir	lóðahéiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst.	núv. nýtingarhlutf.	viðb. bygg.magn m ²	hám. bygg.magn m ²	viðbótar hæðar	hámarks hæðar	hámarks nh	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús	1928	2h,r 0	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0 35,0	361,6	1h, r	3h, r	1,7 +B	heimilið hækkun húss um 1 hæð og ris, bætt við skúr
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús skúr	1927 1945	2h,r 0	207,3 47,4 254,7	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	330,4	1h, r	3h, r	1,8 +B	heimilið hækkun húss um 1 hæð og ris leðrétt stærð á geymsluskúr

TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI:															
Á öllum lóðum eru byggingarlinnur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinnur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.															
staðgreinir	lóðahéiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst.	núv. nýtingarhlutfall	viðb. bygg.magn m ²	hám. bygg.magn m ²	viðbótar hæðar	hámarks hæðar	hámarks nh	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
241.013	Mjólnisholt	6-8	samb.hús samb.hús skúr sligi	1928 1927	3h,r 0	692,0		402,0	1,72 + B		750,0	0	3h, r	2,0 + B	Lóðir verða sameinaðar. Einn sameiginlegur geymsluskúr verður í garði. Léttur stigi bættist við á baklód. Kvistar verða samtengdir.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi -Bakhlíð vestur - 1:200

KJ ARK slf 650319-0360
TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjhonnun.is
jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍLÍDASA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT

VERK
MJÖLNISHOLT 6, OG 8
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI
1:200, 1:500

DAGS. 28.10.2020
TEIKNAD AF KR, JMH

TEIKNING NR.

Reykjavík 27.11.2020

Varðar: Mjölnisholt 6 og 8, breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 12. nóvember 2020 ásamt greinargerð Arctic Tours ehf. dags. 11. nóvember 2020 vaðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 6 og 8 við Mjölnisholt. Í breytingunni felst að sameina lóðirnar nr. 6 og 8, setja einn sameiginlegan geymsluskúr á lóð, setja stigagang með lyftu upp á baklóð/vesturhlið með aðgengi í allar íbúðir ásamt því að kvistir verða samtengdir, samkvæmt uppdr. K.J. ARK slf. dags. 28. október 2020. Tveir deiliskipulagsuppdrættir fylgdu málinu.



Götumynd Mjölnisholts fyrir breytingu



gildandi deiliskipulag

Skipulagsleg staða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er lóðin á íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir götoreitinn „Hlemmur +“ 1.241.0, 1.241.1 – Hampiðjureitir upphaflega samþykkt í borgarráði 20.7.2006. Einnig liggja fyrir nýlegar breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar 4, 6, 8 og 10 m.a. samþykkt 9.11.2016 og 29. maí 2019.

Í lýsingu á umsókninni kemur fram að óskað sér eftir eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi:

- sameina lóðirnar nr 6 og 8.
- að byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús í bakgarði fyrir húsinn nr 6 og 8. Tvær lausnir eru sýndar opinn stigi og lokað stigahús.
- sambyggja kvisti
- Setja einn sameiginlegan geymsluskúr á lóð.

Eftirfarandi atriðum er breytt án þess að greina frá því:

- stærð kvista er mun meiri en deiliskipulag heimilar og samþykktir aðaluppdrættir lýsa, búið er að byggja þá.
- byggingarmagn/nýtingarhlutfall er aukið.
- svalir/svalagangar eru eftir endilangri bakhliðinni.

Samanburður samþykktra aðaluppdrátt Mjólnisholts 6 og umsóknar eftir framkvæmd, hluti umsagnar skipulagsfulltrúa 19.07.2019.



hluti samþ aðaluppdráttu framhlið

umsókn nú

hluti samþ aðaluppdráttu bakhlið

umsókn nú

Forsaga: Á árunum 2015-2020 hefur verið fjallað um mörg erindi tengt uppbyggingu á lóðunum það nýjasta, ósk um breytingu á deiliskipulagi Mjólnisholts 6 og 8, var tekið fyrir á fundum í janúar 2020. Þann 29.01 var það kynnt í Umhverfis- og skipulagsráði og afgreitt með eftirfarandi bókun:

„Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2020. Vísað til borgarráðs. Synjunin var síðan staðfest í borgarráði.“

Við umfjöllun málsins lá til grundvallar umsögn skipulagsfulltrúa 17.01.2020; umsögn og niðurstaða hennar var:

„**Umsögn:** Á umliðnum árum hefur verið fjallað um nokkur erindi sama eðlis þar sem m.a. hefur verið óskað eftir sameiningu lóðanna 6 og 8 og að byggja stigahús í bakgarðinum. Tekið hefur verið neikvætt í að heimila breytingu á deiliskipulagi er þessa þætti varðar m.a. af eftirfarandi ástæðum:

„*Þar sem lóðir húsanna á svæðinu er litlar og byggðin þétt, myndi það hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgördum.*“

Í ferli er byggingarleifsumsókn þar sem bent hefur verið á ósamræmi framkvæmda og samþykktara aðaluppdráttu í umsögn skipulagsfulltrúa dags 19.7.2019 kemu m.a. fram:

Í ljós hefur komið að framkvæmdir við húsið hafa ekki verið í samræmi við leyfi og er það mál í ferli hjá byggingarfulltrúa.

Niðurstaða: Breyting á aðaluppdráttum samræmist ekki deiliskipulagi þar sem kvistir eru of stórir og umfang svala er lang umfram það sem eðlilegt getur talist fyrir viðbættar svalir á eldri húsum.

Endurskoða þarf umsóknina/gögn m.v. ofangreint.

Niðurstaða:

Í ljósi forsögunnar/fyrri afgreiðsla er ekki mælt með að heimila breytingu á deiliskipulagi vegna þeirra þátta sem breytingin endurspeglar.“

Niðurstaða nú:

Umsögn og niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa 17.01.2020 er ítrekuð þannig að ekki er mælt með að heimila breytingu á deiliskipulagi vegna þeirra þátta sem breytingin lýsir.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri