



Reykjavík 30.06.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. júní 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kirkjusandur - Reitur F

Lögð fram umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 15. júní 2022, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna reits F. Í breytingunni felst að sameina reiti F2 og F3 í einn reit (F2) þar sem heimild verður fyrir íbúðarhúsnæði með allt að 115 íbúðum í stað blöndu af atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði, samkvæmt uppdr. ASK arkitekta dags. 21. júní 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 21. júní 2022.

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 vegna reits F



Gildandi deiliskipulag auglýst í B-deild 10. september 2019

DEILISKIPULAG Í GILDÍ

I gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (löðamörk), 16.11.2016 (djúpgámar), 19.10.2018 (skilmálabreytingar fyrir löð E) og 10.9.2019 (löðamörk).

MARKMIÐ

Markmið með breyttu deiliskipulagi er að breyta landnotun reits F og auka með því nægt ibúðarbyggð á svæðinu í samræmi við áherslu Reykjavíkur 2040 en þar segir m.a. í nöngangi: „Við endurumatt á stefnu um ibúðarbyggð og blandaða byggð, um péttleika byggðar, húsagerðir og stadsnettning upphigginar, eru markmið í loftslagsmálum lögd til grundvöllar, sem og markmið um líffrazdilega fjölbreytni, megin markmið gildandi ódeiliskipulags og heimsmarkmið Sp.“

Enn fremur segir: „Leiðarjós til mótu nýrar steffni er að sýrði betur súnum eftir um upphiggingu og þéttleika, það er fíjumun íbúa og starf, við byggingu og styrkingu vistunarinnar, Borgarlinn, stofnileiði Stræti bs, hjólastigarkerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi ódeiliskipulags. Einung er lögd áhersla á að setja fram dveðværi markmið og viðmið um gaði ibúðarbyggðar og almenningssýra borgarinnar. Auk þess fela tillögurnar í sér breytinum í einstökum megin markmiðum ódeiliskipulagins, s.s. varðandi breyttar ferðavenerjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsnaðistefnu og stefnu um Kaupmanninn á hornini.“

BREYTT DEILISKIPULAG

Breytingin nær til reits F. Reitur F er gildandi deiliskipulagi skipt í þríja hluta; F1, F2 og F3. Aðeins öllum er gert ráð fyrir atvinnuhússemið en að heimilt valkvætt sé að gera allt að 25 ibúðar á reit F3. Með illugó um breyttu deiliskipulagi eru reitur F2 og F3 sameinatðir í einum reit (F2) og gert ráð fyrir ibúðarhússemið á nýjum reit.

Engin breytin er gerð á löðamörkum og heildar byggingsmagn reits F er óbreytt. Einungis er verið að breyta fyrirkomulagi á reitum F2 og F3 og breyta landnotum.

Í tilögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 115 ibúðum að fjölbreyttum stærðum og gerðum.

Breytingin gerir ráð fyrir 3-6 á haða randbýggð með skjóldóðum innangard.

Í markmánum gaði ibúðarbyggðar í Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a.:

„Meit er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og örnnar dvalarsvæði utandýra, innan löða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið solar um lögmárk 1. klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).“

Enn fremur segir: „Félagsleg blöndun og fjölbreytt verði óvalt leiðarjós við skipulagningun nýra hverfa og húsnæðismáður verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar staðkaða minnka þarf við sig húsnæði.“

IBÚDAGERDIR

Fordast skal einsleitar ibúðargerðir og lögd er áhersla á fjölbreyttar stærðir þeirra. Engin ein ibúðargerð verði umfram 35% ibúða og samanlagður fjöldi eins og tvæggja herbergja ibúða farí aldeild fyrir 45%.

Pegar ibúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjöldi herbergja. Hönnuður skulu skila inn ibúðaryfirliti með aðalteikningum bar sem ber rökstýðja/sýna með yfirriti hvernig fjölbreytteleikin birtist.

Aðaliningangar skulu snúa að góttum en tenging skal vera í innangard frá öllum stigahúsum.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Með vísan í kafla 3.6.3 Adalskipulags Reykjavíkur 2040 skal gera ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum innan löðarinnar. Samanlagt fláttarmál þessara svæða skal jafngilda til lögnarki 20% af samanlögun birtu flatarmál ibúða (ofanfangð). Lögd er áhersla á að sveði sérði björt og er gerð krafra um að sveði sem svara til 50% lögmárk leik- og dvalarsvæða geti notið solar í klukkustundin milli klukkan 09.00 og 17.00 miðað við 1. maí. Síð ekki unnt að uppfylla þessar krafur skal koma fyrir sameiginlegum dvalarsvæðum að þókum bygginga að þeiri stærð að krófum um óvalt dvalarsvæða sé nán. Hönnuður skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir rökstýðja/sýna með yfirriti hvernig krófur um birtuskiði eru upplift.

Heimilt er að koma fyrir stigahúsum og lýftu á þókum 3-4 og 5 haða bygginga til að ná tengingu við sameiginlega þakgarða. Handréi þakgarða skulu ekki vera nær yfir brún útteggi 2 metrar. Saman gildir um stigahús sem húppur paki. Þarna er um að raða stigahús sem fara upp fyrir hármarksfjölda haða sem skilgreindur er á uppráttum, grunnmyndum og sneiðmyndum. Hármarksheð þessara stigahusa er 4.0 metrar.

URGANGSLAUSNIR

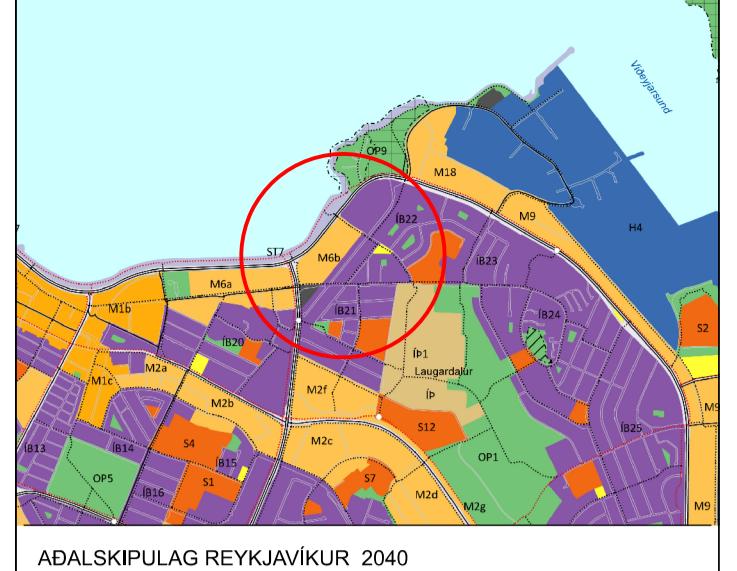
Með breyttu landnotun fjölgar djúpgáum. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi tilheyrir 2 setti djúpgáma, 5 gámar í hvoru, þessum reit. Eitt sett er staðsett innan löðar en annan er að sér löð sem tilheyrir reit F við Hallgerðargötu. Hellardært 2 jaða settar er 50.000 litrar. Samkvæmt hönnunarráðum Reykjavíkurborgar fjarlagð gáma frá stigahúsi 75 metrar. Hönnuður skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir sýna adkomuleið losunarbíla og athafnasvæði þeirra. Gera skal grein fyrir þófinni miðað við ibúðajöld og sýna hvarveralengdir eru frá fyrirhugudum innangongum.

BÍLASTÆÐI

Bílastæðið er óbreyttar frá gildandi skilmálum en vegna breytrar landnotunar á löðinni lækkar heimarkaði bílastæði. Hjólastæðin skulu samræmast bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fjöldi þeirra skulu að lögmárkri vera 2 hjólastæði/bíuð, óháð stærð.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

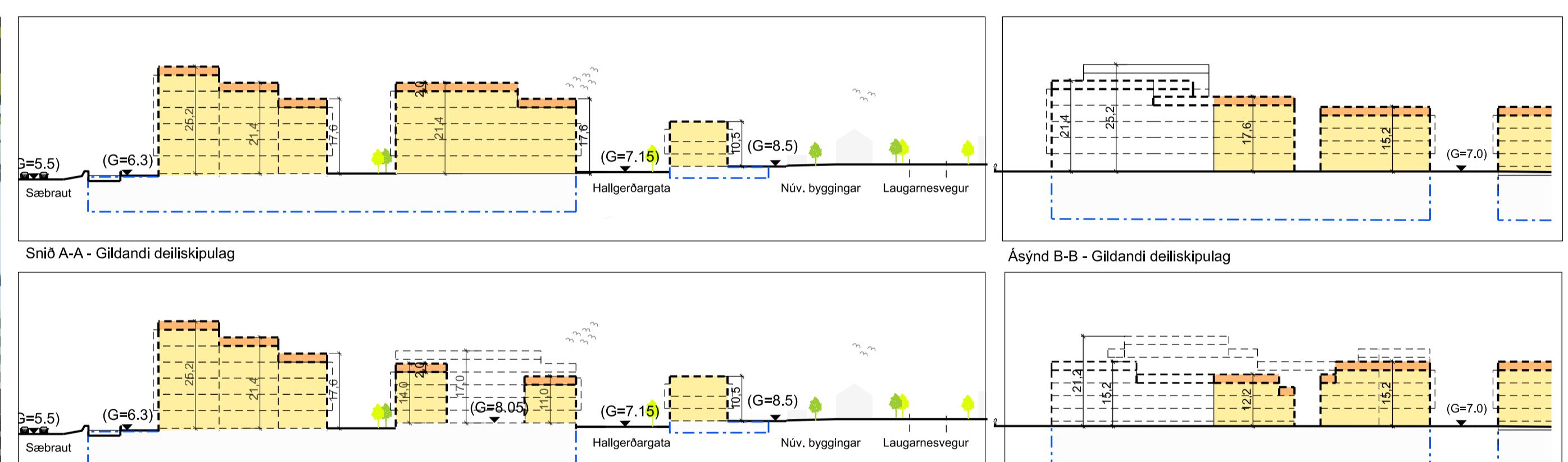


SKÝRINGAR:

- Núverandi byggunar
- Afmörkin deliliskipulagsreits
- Byggunarreitur hámark
- Löðamörk
- Uppgangur óbilakjallara
- Göngubrat
- Sorð - djúpgámar
- Manfestefna
- Bundin byggjarglinn
- Byggunarreitur fyrir blakjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi stadsréttign greyningaskurs, göngutengingar (þorslund)
- Kvöld um göngutengsl
- Kvöld - almenna umferð
- Háðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílastakkjallara
- Gróður - stadsréttign leiðbeinandi
- Leiðbeinandi stadsréttign hjólastæða
- Bílastæði
- Upptor i pakí, stadsréttign leiðbeinandi
- Leiðbeinandi göltukötí
- Núverandi byggnar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi stadsréttign spennustöðva
- Afmörkin breytingar



Leiðbeinandi skýringarmynd - horft til norð-vesturs



Snið A-A - Gildandi deiliskipulag

Ásýnd B-B - Gildandi deiliskipulag

Ásýnd B-B - Deiliskipulagstilla



Leiðbeinandi skýringarmynd - Borgartún horft til austurs



Leiðbeinandi skýringarmynd - Hallgerðargata horft til vesturs

Yfirlitsmynd Kirkjusandur heild

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

þann 20 og í

þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafræsti til 20.

Auglýsing um gildistóku breyttingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

ASK ARKITEKTAR EHF
GERSSÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK
ARKITEKTAR

Löðarstærð	Nýtingarhl. ofanfarðar	Fjöldi haða	Versl/bjón./ skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ² A og B rymli	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Löð-F1	9,292	2,3	5-10+2k	8,450	8,450	18,584	38,034	4,1	169	
Löð-F2	9,292	3,0	3-6+3k	11,000	11,000	27,000	46,450	5,3	115	92
Löð-F3	9,292	2,3	3-4+2k	19,450	19,450	19,450	38,034	25	389	

(Stærðir í sviga að löð fengar við ef byggðar eru ibúðar á löðnum.)

Löðarstærð	Nýtingarhl. ofanfarðar	Fjöldi haða	Versl/bjón./ skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ² A og B rymli	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
F1	9,292	2,3	5-10+2k	8,450	8,450	18,584	38,034	4,1	115	92
F2	9,292	3,0	3-6+3k	11,000	11,000	27,000	46,450	5,3	115	261

STÆRÐARTAFLA - Deiliskipulagstilla

AUDKENN • NUMER TEKNINGAR
1339 05-01

TEGNUN • TEKNINGAR
1:1000
HANNAR
ASK/þB
TEGNUN
ASK
VFRIF.
PG
DAGI
21.06.2022
UTGAFA

© ÖLL AFNFT OG AFNFTUN TEKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKIS ARKITEKT, ENK SKAL MELLA UPP ÆFTIR TEKNINGU.

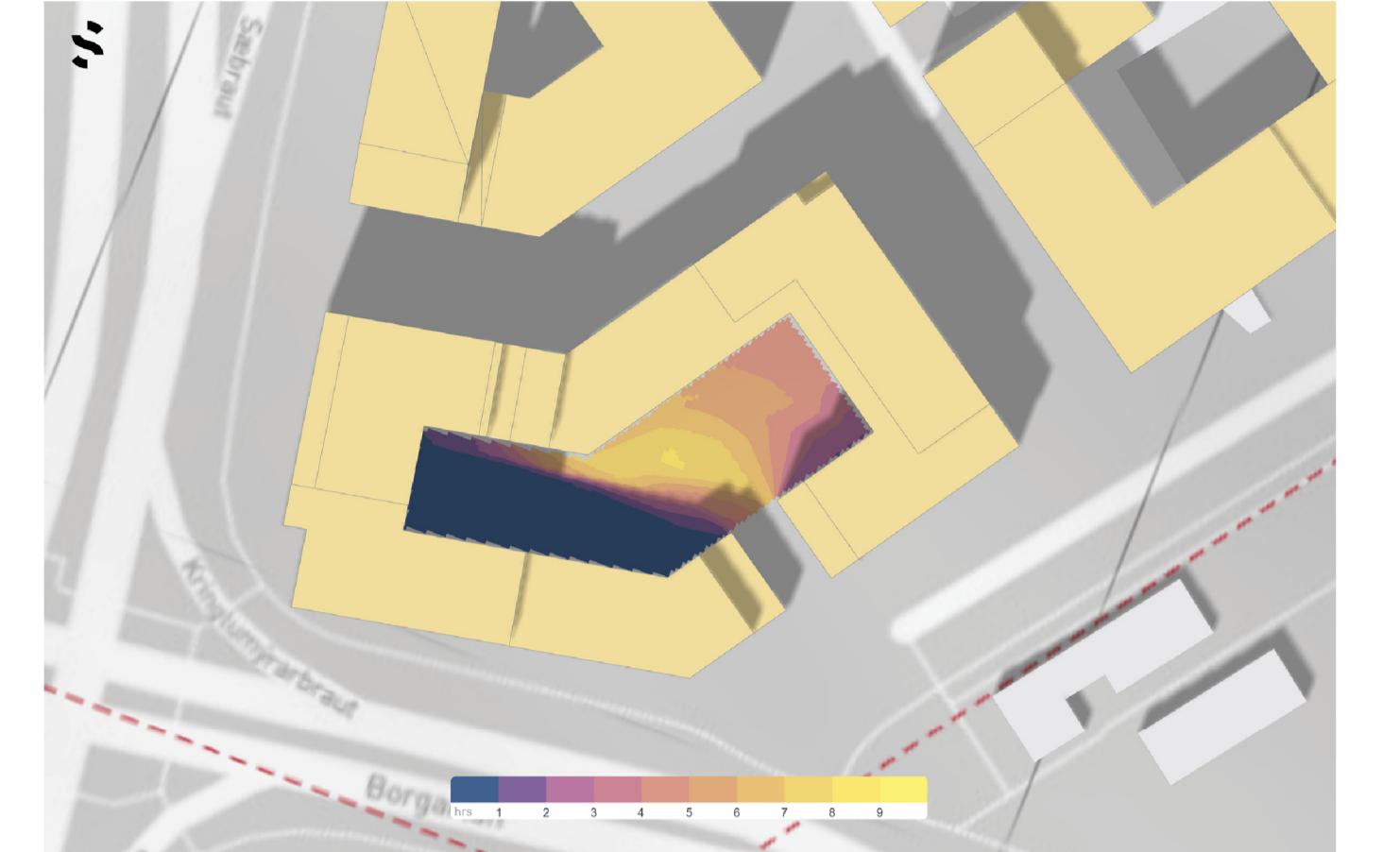
Skuggavarp

Tími Dags.	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöðu 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

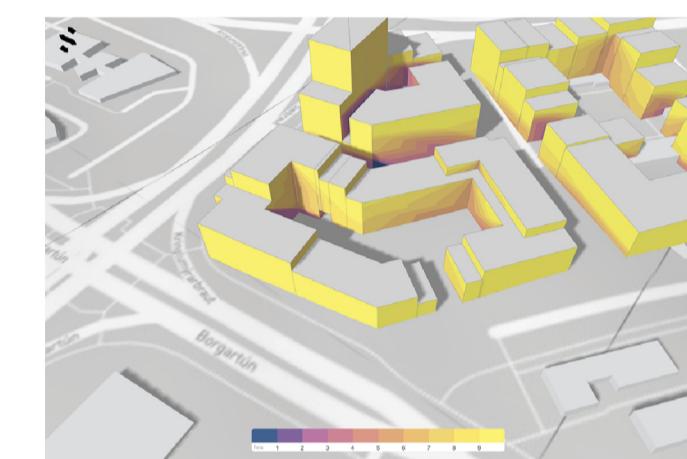
Skuggavarp - þrívið

Tími Dags.	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöðu 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

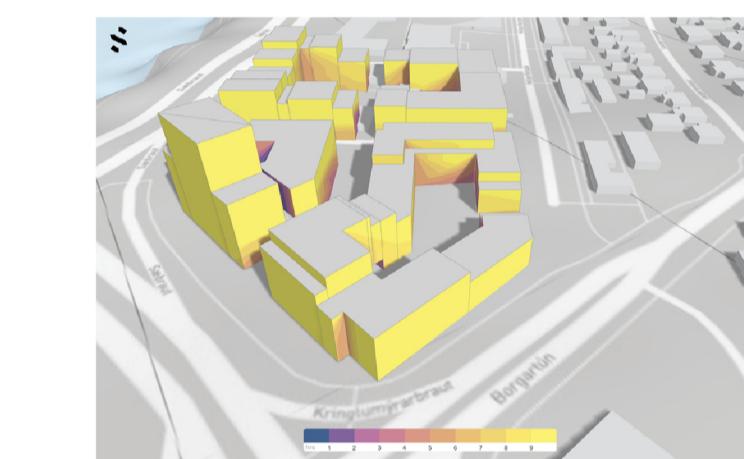
Sólskinstímar á dvalarsvæðum 1. maí kl. 9-17



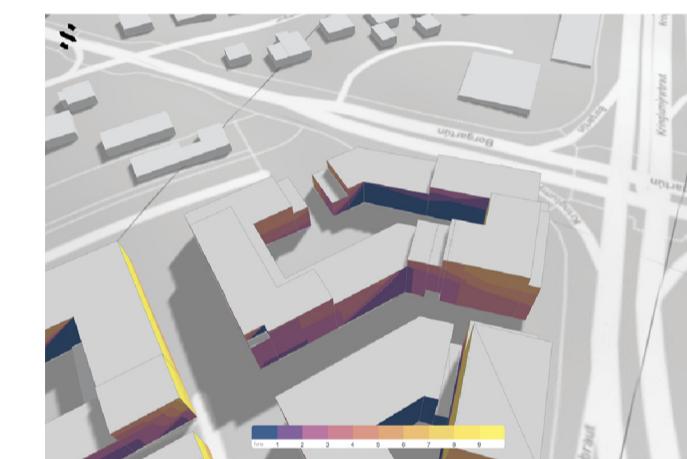
Sameiginleg dvalarsvæði



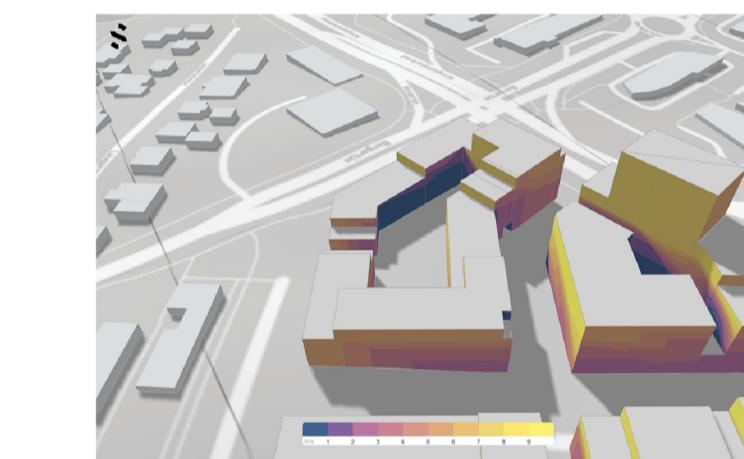
Suður hlið byggingar



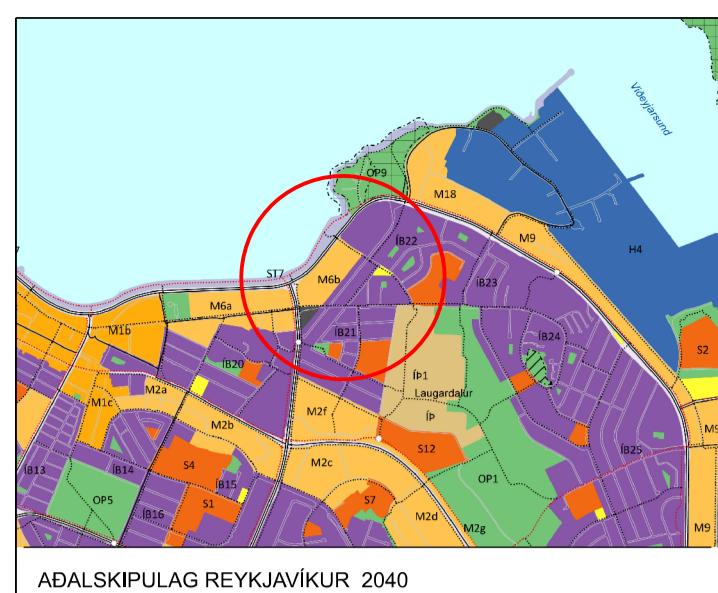
Vestur hlið byggingar



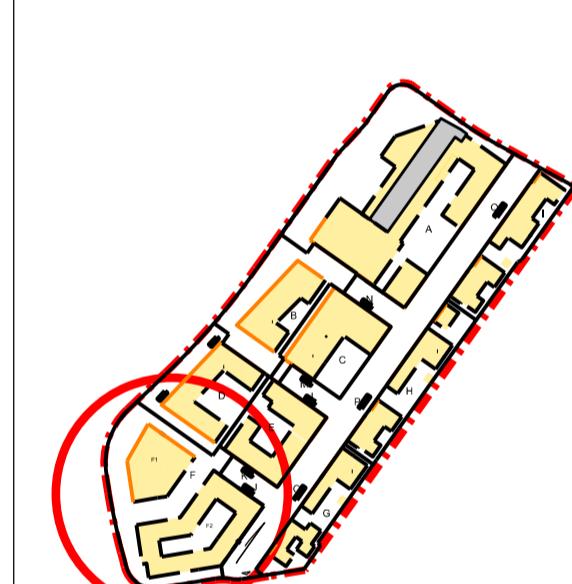
Norður hlið byggingar



Austur byggingar



ÁDALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



Yfirlitsmynd Kirkjusandur heild

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaða nr. 123/2010 var sambykkt í

þann 20 og í

þann 20.

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafresti til 20. Auglysing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarlíða þann 20.

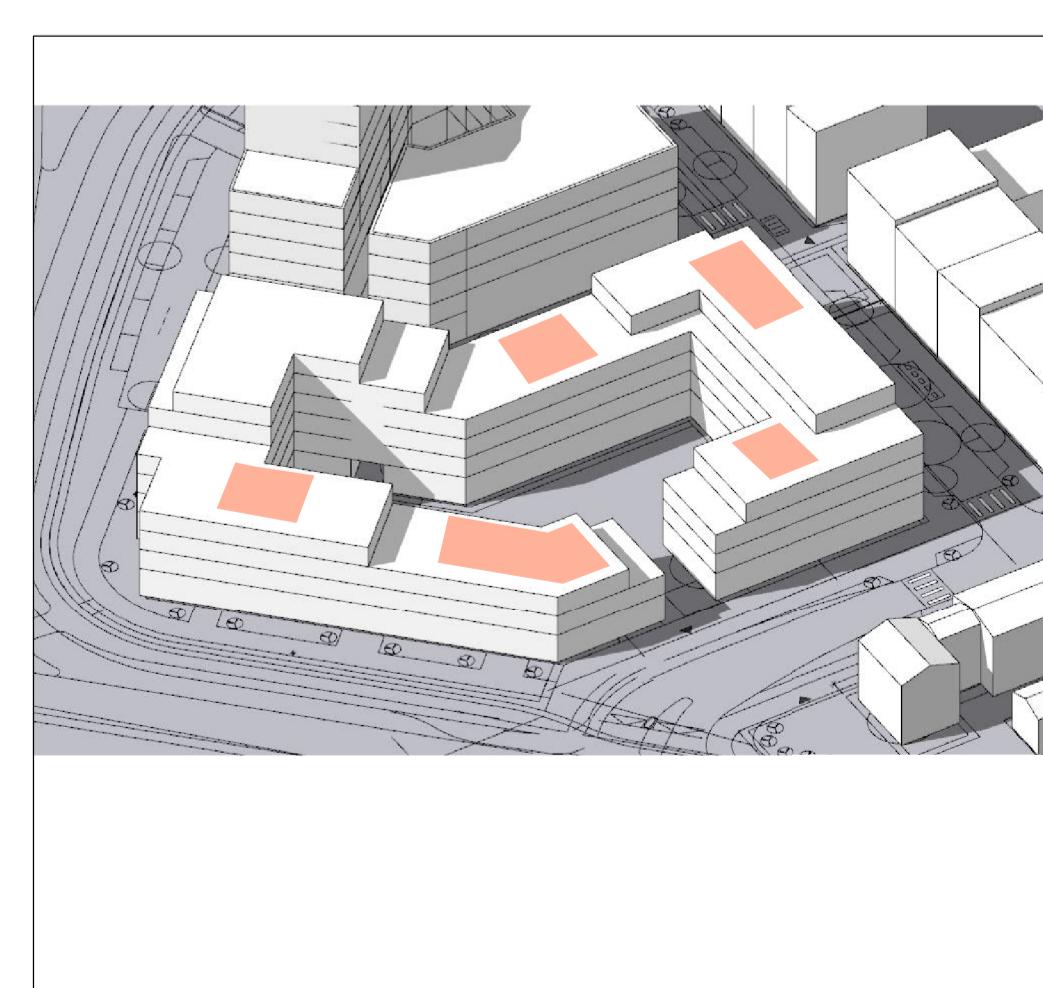
ASK ARKITEKTAR EHF.
GERSSÓTÚ 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



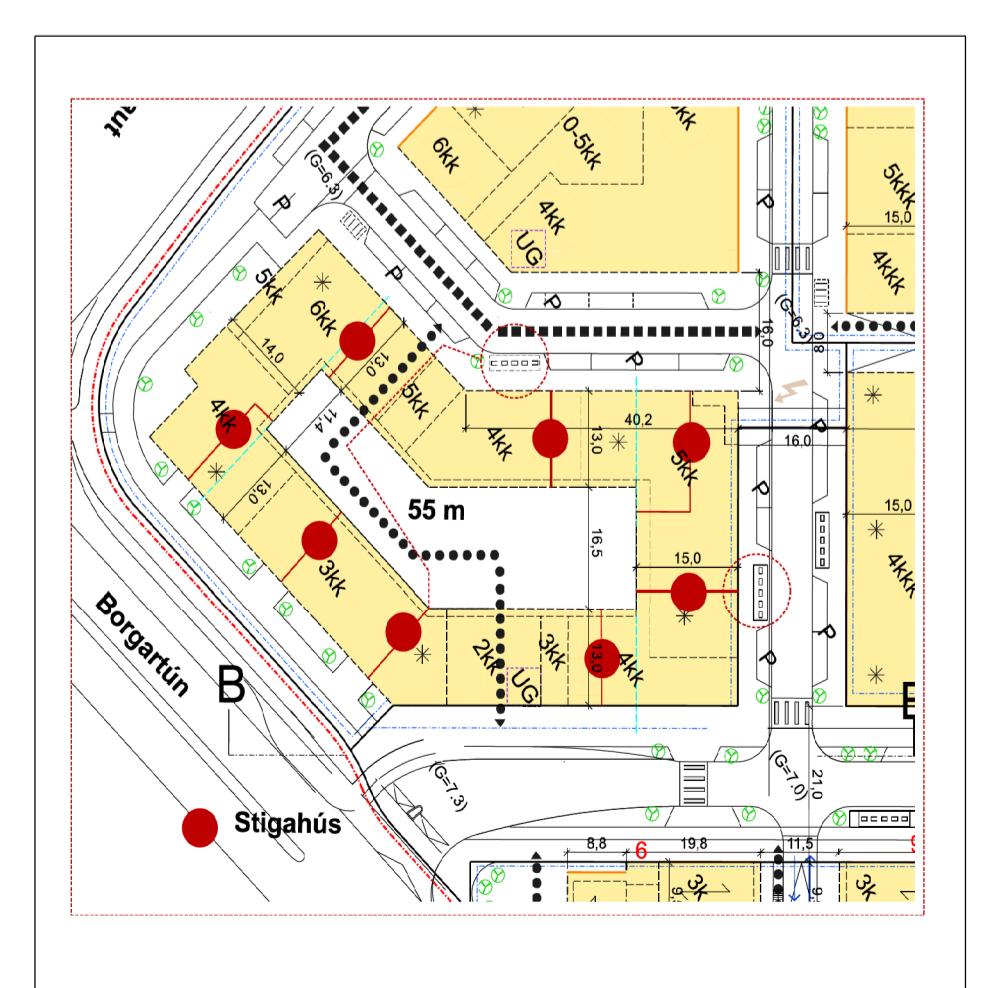
VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGNUN TEKNINNAR
Deiliskipulagstillaða 1:1000
HANNAD ASK/HB
TEGNUN
Skuggadíagróm ASK
Skýringamynd -sorpmal
Skýringamynd - Þakdvalarsvæði PG
DAGS 21.06.2022

VERK NR. 1339 AUDKENN NUMR TEKNINNAR 05-01 UTGAFNA



Hugmynd að staðsetningu almennra dvalarsvæða upp á hæðum



Staðsetning djúpgáma og hámarksfjarðlægð frá stigahusum.