Fullgild rafræn undirskrift
GLÓEY HELGUDÓTTIR FINNSDÓTTIR
2022-07-01 13:38:21 GMT
Ástæða: Undirskrift

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

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 2
Lögð fram umsókn Kurt og Pí ehf. f.h. eiganda dags. 13. júní 2022, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kirkjusands vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjusand. Í breytingunni felst breytt landnotkun og byggingarmagn og breyting á byggingareitum, samkvæmt uppdr. Kurt og Pí ehf. dags. 13. júní 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

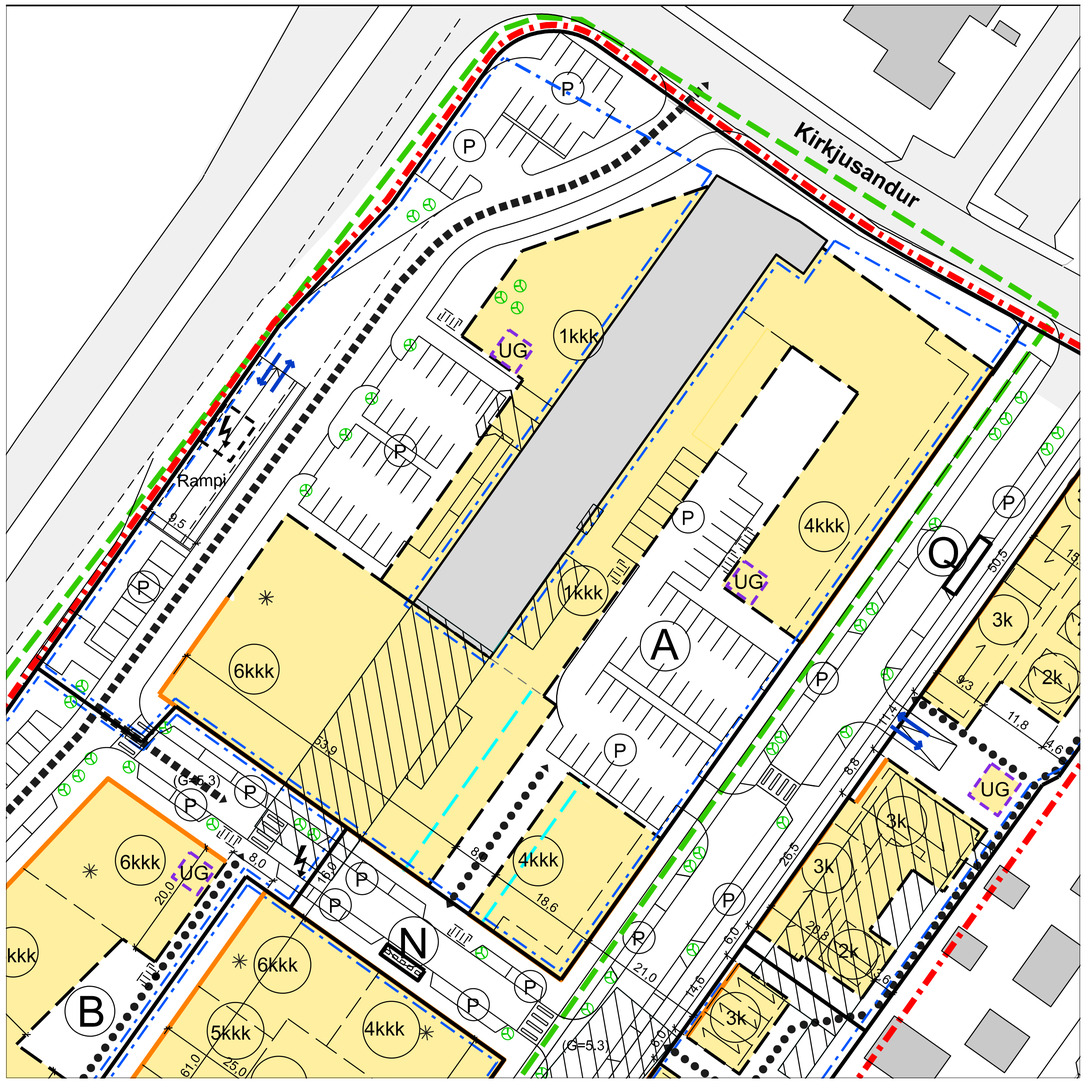
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.
Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Hér er verið að fjalla um tillögu af breytingu á deiliskipulagi. Breytt byggingarmagn og breytt starfsemi á lóðinni þar sem verður blönduð starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, í samræmi við aðra hluta deiliskipulagssvæðisins. En og aftur er talað um líffræðilegan fjölbreytileika í samhengi við gróðurþök og segir: ,, Þök eru almennt gróðurþök þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróðri, sem stuðlar að líffræðilegum fjölbreytileika". Flokkur fólksins spyr hvaða plöntutegundir hafa höfundar í huga? Er það talið að gróður á þaki stuðli að líffræðilegum fjölbreytileika? Er það þá líka skilningur að lagning stíga og gatna minnki líffræðilegan fjölbreytileika? Segir einnig: ,,Gróður skal einnig valinn með tilliti til þess hve mikið vatn hann getur tekið til sín. Þar sem íverusvæði (með hörðu yfirborði) eru á þökum er vatni af þessu svæðum veitt inn á gróðursvæði¿. Flokkur fólksins spyr aftur, hvaða plöntutegundir hafa höfundar í huga?
Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

_____
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

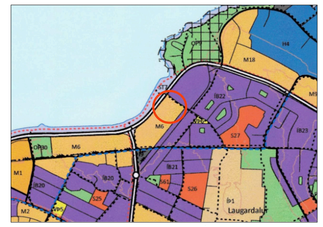
Fylgiskjal: uppdr. dags. 13. júní 2022.

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



Gildandi deiliskipulag samþykkt 21.ágúst 2019, mkv. 1:1000.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi, mkv. 1:1000.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Lóðamörk
- UG — Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur fyrir bílakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- XK — Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- P — Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- (G = X.X) — Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Leiðbeinandi staðsetning listaverks
- Grænn bílastæði
- Gróðurreitur
- Kvöð um lagnir og gróft
- Afmörkun breytingar

SAMÞYKKTIR

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

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

_____

GREINARGERÐ

DEILISKIPULAG Í GILDI

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir deiliskipulagssvæðið svæði M6, Borgartún (M6a) og Kirkjusandur (M6b), þar sem einkum er gert er ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu auk þess sem íbúðir eru heimilar.

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði þann 28.04.2016, ásamt síðari breytingum. og nær til staðgreinareita 1.349.0 og 1.345.0 og afmarkast af Sæbraut, í norðvestri, Kirkjusandi í norðaustri, íbúðarbyggð við Laugarnesveg í suðaustri, Borgartúni í suðri og Kringlumýrarbraut í suðvestri. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

MARKMIÐ MEÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Viðfangsefni breytts deiliskipulags eru breytingar á notkun, byggingarmagni, byggingarreitum og skilmálum lóðar A. Aðdragandi þessara breytinga er að þegar gildandi skipulag var unnið, var gert ráð fyrir að núverandi skrifstofuhús myndi standa áfram ásamt heimiluðum viðbótum. Eftir sem áður væri eingöngu um atvinnuhúsnæði að ræða. Síðan gildandi deiliskipulag tók gildi hefur komið í ljós að núverandi hús er með óllu ónothæft vegna rakaskemmda að því marki að það verður ekki bætt og einsýnt að það verður rifið. Húsið hefur þegar verið skráð sem ónýtt. Það er því ljóst að grundvallar forsenda fyrir skipulagi lóðarinnar er ekki lengur til staðar, þ.á.m. hvað varðar starfsemi. Við undirbúning deiliskipulagsins var horft til aðliggjandi byggðar og að starfsemi á lóð A væri í samræmi við hana.

Á vordögum 2020, eftir samtal við Reykjavíkurborg, efndi lóðarhafi til lokaðrar arkitektasamkeppni um nýtt deiliskipulag, en forsögn hennar var unnin af lóðarhafa í samstarfi við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Fjórum arkitektastofum var boðið að leggja fram tillögur og var tillaga Kurtogpi valin. Sú tillaga er grundvöllur breytts deiliskipulags.
Megin breytingin á deiliskipulaginu felst í breyttri starfsemi á lóðinni þar sem verður blönduð starfsemi íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, í samræmi við aðra hluta deiliskipulagssvæðisins. Með breyttum forsendum opnast þannig tækifæri til að samræma fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni við þá byggð sem fyrir er á svæðinu. Þar sem núverandi hús vikur verður einnig mögulegt að vera með bílakjallara undir allri lóðinni og draga þannig úr umfangi bílastæða á lóð.

BREYTINGAR

Byggingarreitir á lóðinni verða fjórir (A1-A4) en stærð, lega og fyrirkomulag reitanna breytist. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði 4 til 7 hæðir og heimilt verður að vera með kjallara á tveimur hæðum. Rampur að bílageymslu er í norð-vestur horni lóðarinnar og kvöð er á jaðri hennar, samsíða Kirkjusandi, vegna legu frárennislagnar.
Heildarstærð lóðar er óbreytt, 12.702m2.
Leyfilegt byggingarmagn skv. núgildandi deiliskipulagi er 20.100m2 ofan jarðar og 36.600m2 neðan jarðar. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er því 56.700m2.
Samkvæmt breyttu deiliskipulagi verður heimilt að byggja 27.100m2 ofan jarðar og 24.400m2 neðan jarðar. Leyfilegt heildarbyggingarmagn verður 51.500m2
Nýtingarhlutfall skv. gildandi deiliskipulagi er 1,6 ofan jarðar og 4,5 heild.
Nýtingarhlutfall skv. breyttu deiliskipulagi verður 2,1 ofan jarðar og 4,1 heild. Nýtingarhlutfall ofanjarðar á aðliggjandi lóðum á reitnum er að meðaltali 2,3

Heimilaðar heildarfjöldi íbúða verður 225. Ef nemendaíbúðir verða á reit A3 er heimilt að auka heildarfjölda íbúða í 240.

Eftirfarandi sérskilmálar eru frábrugðnir gildandi almennum hönnunarskilmálum fyrir Kirkjusand, því gilda sérskilmálarnir á þessum reitum. Að öðru leyti gilda áfram almennir hönnunarskilmálar og áherslur í greinargerð deiliskipulagsins.

-Byggingarreitir
Á lóðinni eru fjórir byggingarreitir, merktir A1, A2, A3 og A4. Byggingarreitirnir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram, s.s varðandi svali. Byggingarreitur er ýmist sýndur óbundinn (brotin lína) eða bundinn (heil lína). Einnig eru sýndir byggingarreitir kjallara og inndregninna hluta byggingja.

-Hæðir húsa
Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga og skulu efstu brúnir veggja ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. fari 100 cm. upp fyrir hámarkshæðir húsa og skulu þessir byggingarhlutar vera a.m.k. 100cm. frá útbrún húsa. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefinna hámarkshæða.

-Hönnun bygginga
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar , mæli- og hæðarblöð, lög og reglugerðir segja til um. Hönnun húsanna skal þæta gæði umhverfisins og byggðar svæðisins. Mikilvægt er að við hönnun bygginganna sé áhersla lögð á sterka formgerð, skýra efniskennd og fágaðar útfærslur og deiliausnir.
Áherslur í formgerð, fjölbreytileika bygginga, efniskennd og fyrirkomulag lóðar og almenningsrýma kemur fram á skýringaruppdráttum deiliskipulagsins (teikning 243_S_003).
Ein bygging á hverjum reit, nema á reit A2, þar sem gert er ráð fyrir tveimur byggingum. Áhersla er lögð á að hver bygging beri sitt einstaka heilsteypta svipmót en að sama skapi mynji þær samstæða heild. Í þessu sambandi er sérstaklega vísað til skýringaruppdrátta þar sem áherslur í yfirbragði bygginga kemur fram, sem byggist á verðlaunatillögu í samkeppni um uppbyggingu á lóðinni.

Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að 120cm. þaksvalir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa. Hæð handriða skal þó ekki fara upp fyrir hámarkshæð bygginga.

Um hönnunarskilmála einstaka byggingarreita er fjallað hér fyrir neðan.

Reitur A1: Reiturinn er á norð-vestur jaðri lóðarinnar og eru allar byggingarlínur reitsins bundnar, nema til norð-austurs. Á reitnum má byggja eitt hús á sex hæðum auk þess sem heimilt er að byggja inndregna þakhæð. Lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. mega ekki ná upp fyrir hæstu brún inndregninnar hæðar. Hámarkshæðir koma fram á deiliskipulagsuppdrætti. Í húsinu er gert ráð fyrir að hámarki 75 íbúðum sem deilast á a.m.k. þrjú stigahús. en ekki er heimilt að hafa svalaganga. Heimilt er að hafa þjónustu á jarðhæð. Á þaki byggingarinnar er gert ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði fyrir íbúðirnar auk þess sem sameiginleg rými verða í inndregnum hluta bygginarinnar, sem skal vera glerbygging. Formgerð, hrynjandi, efniskennd og yfirbragð byggingarinnar skulu vísa á afgerandi hátt í gamla frystihúsið sem áður stóð á reitnum og skal fylgja þeim áherslum sem koma fram á skýringaruppdrætti og eru byggðar á vinningstillögu í samkeppni um uppbyggingu á lóðinni sem haldin var í júní 2020. Ytra byrði byggingarinnar skal vera einföld og látlaus steypt hvítmáluð skel. Inndregnar svalir skulu vera samfelldar á öllum hæðum (ofan jarðhæðar) á báðum langhliðum en ekki er heimilt að vera með útkragandi svalir. Innri skel jarðhæðar skal vera inndregin á sama hátt og á efri hæðum. Svalalokanir skulu samræmdar og vísa á til gerðar og mælikvarða gamla frystihússins, Áherslu skal lögð á vandaðar hljóðvistarlausnir, m.t.t. aðliggjandi umferðaræða.

Reitur A2: Reiturinn er í suð-vestur horni lóðarinnar og eru byggingarlínur sem snúa að lóðarmörkum og göngugötu bundnar. Á reitnum má byggja tvö hús á 4-5 hæðum, en á milli húsanna er gert ráð fyrir sameiginlegum garði. Byggingarreitur 5. hæðar er sérstaklega tilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti. Hámarkshæð húsanna kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti en lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. mega ná 100cm. upp fyrir uppgefna hámarkshæð og skal þessi búnaður vera inndregnir um a.m.k. 100cm. frá þakbrún. Í húsunum er gert ráð fyrir allt að 50 íbúðum í hvoru húsi sem deilast á a.m.k. þrjú stigahús. Ekki er heimilt að hafa svalaganga. Heimilt er að hafa þjónustu í hluta jarðhæðar, eins og sýnt er á skýringaruppdrætti. Áhersla er lögð á að húsin einkennist af reglulegum hrynjanda, skýru og einföldu efnisvali og hafi heildstætt yfirbragð sem er í góðu samræmi við aðliggjandi hús og borgarrými.

Reitur A3: Reiturinn er í norð-austur horni lóðarinnar og eru allar byggingarlínur hans, nema að torgi, bundnar. Á reitnum má byggja hús á 4 hæðum auk þess sem stigahús má ganga upp á þak hæð þar sem þakgarður er heimilaður. Hámarkshæðir eru gefnar upp á deiliskipulagsuppdrætti. Í húsinu er heimilt að hafa að hámarki 45 íbúðir og er gert ráð fyrir að þær geti verið nemendaíbúðir. Gert er ráð fyrir versluni/þjónustu á jarðhæð. Áhersla er lögð á að húsið einkennist af reglulegum hrynjanda, skýru og einföldu efnisvali og hafi heildstætt yfirbragð sem er í góðu samræmi við aðliggjandi hús og borgarrými.

Reitur A4: Reiturinn er í norð-vestur horni lóðarinnar og er byggingarlína að götu (Kirkjusandi) bundin. Á reitnum má byggja hús á 7 hæðum. Hámarkshæð hússins kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti en lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. mega ná 100cm. upp fyrir uppgefna hámarkshæð og skal þessi búnaður vera inndregnir um a.m.k. 200cm. frá þakbrún. Útstandandi svalir eru ekki heimiladar. Í húsinu er heimilt að vera með þjónustu á jarðhæð og allt að 30 íbúðir á efri hæðum. Áhersla er lögð á að húsið einkennist af reglulegum hrynjanda, skýru og einföldu og fágaðu efnisvali og hafi heildstætt yfirbragð. Í fjósi starfsemi, og staðsetningar er staða þessarar byggingar og hlutverk einstök á lóðinni og er lögð sérstök áhersla á það endurspeglist í arkitektúr hennar.

-Starfsemi
Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi lóðinni,þar sem heimilt er að vera með íbúðir,skrifstofur og þjónustu. Ekki er heimilt að starfrækja hótel (gististað í flokki II-IV) á lóðinni. Opnunartími veitingastaða á lóðinni er takmarkaður við kl. 23.00 á virkum dögum og kl. 01.00 um helgar.
Nánari staðsetning á mismunandi starfsemi á lóðinni kemur fram í skilimálum einstakra byggingarreita í grein um "Hönnun bygginga" hér að framan.

-Íbúðir
Vísað er í kafla 3.6 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi gæði húsnæðis og nærumhverfis þess og skal taka mið af þeim markmiðum sem þar koma við hönnun íbúða á lóðinni. Áhersla skal lögð á birtu innan dyra jafnt sem utan, loftgæði og hljóðvist.
Almennt skulu íbúðir hafa glugga í a.m.k. tvær áttir en heimilt er að hafa minni íbúðir einnar hliðar svo fremi sem þær séu grunnar og bjartar. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum ef um nemendaíbúðir er að ræða.
Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúða. Hver íbúðargerð má að hámarki vera 35% íbúða á lóðinni og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða má að hámarki vera 40% íbúða á lóðinni. Þessi ákvæði eiga við um heildar íbúðafjölda á lóðinni allri en ekki einstaka byggingarreiti innan hennar. Ef um nemendaíbúðir er að ræða er heimilt að hafa þær utan þessa ramma. Miða skal við fjölda herbergja þegar íbúðargerðir eru skilgreindar. Samanlagður fjöldi íbúða á lóðinni er að hámarki 225 og skal niðurröðun íbúða á byggingarreiti lóðarinnar liggja fyrir áður en einstök byggingarleyfi eru gefin út. Ef um nemendaíbúðir er að ræða á reit A3 er heimilt að hafa samtals 240 íbúðir á lóðinni.

-Leik- og dvalarsvæði á lóð
Með vísan í kafla 3.6.3 Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, skal gera ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum innan lóðarinnar. Samanlagt flatarmál þessara svæða skal jafngilda að lágmarki 20% af samanlögðu birtu flatarmáli íbúða á lóðinni og 5% af birtu flatarmáli atvinnuhúsnæðis. Lögð er áherslu á að þessi svæði séu þjört og er gert krafa um að svæði sem svarar til 50% lágmarks leik- og dvalarsvæða geti notið sólar í 5 klukkustundir milli klukkan 09.00 og 17.00 miðað við 1. mai.
Gert er ráð fyrir að þessi svæði séu í göngugötu, á torgi, í garði og á þökum sbr. skýringaruppdráttur. Á byggingarnefndarstigi skal gera grein fyrir því hver krafan um dvalarsvæði er, sýna hvar þeim er komið fyrir og gefa upp stærð þeirra í m2. Þá skal gera grein fyrir sólarstundum á dvalarsvæðum 1. mai.

-Sameiginlegur frágangur gatna og lóða
Reykjavíkurborg kostar gerð allra gatna utan lóða, en lóðarhafar götur og stíga innan lóða. Reykjavíkurborg mun þó annast og kosta rekstur og viðhald allra gatna á svæðinu.Frágangur á mörkum gatna, gangstétta og húsa á lóðinni skal vera samræmdur, þessi frágangur er leiðbeinandi á skýringaruppdrætti.
Almenn lýsing skal taka mið af gatnagerð. Gert er ráð fyrir að trjám sé plantað í göturými, en staðsetning gróðurs á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.
Eins og fram kemur á skýringaruppdrætti eru þrjú megin opin rými á lóðinni; göngugata (í framhaldi af göngugötu milli lóðar B og C), torg og garður og markast þessi rými af byggingum lóðarinnar.

-Gegndræpi / ofanvatnslausnir / grænþök
Miðað er við að gegndræpi yfirborðs á lóðinni verði eins mikið og kostur er og er þessu náð fram með þrennum hætti:
1. Þrök eru almennt gróðurþök þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróði, sem stuðlar að líffræðilegum fjölbreytileika. Gróður skal einnig valinn með tilliti til þess hve mikið vatn hann getur tekið til sín. Þar sem þverusvæði (með hörðu yfirborði) eru á þökum er vatni af þessu svæðum veitt inn á gróðursvæði.
2. Almenningssvæði á lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir nokkrum svæðum þar sem er að finna gróður og/eða þróðurþekju. Helstu svæðin eru; við suðurhlið göngugötu, í garði og á torgi. sbr. skýringaruppdrátt. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir að burðarvirki í kjallara geti borið aukna þarðvegsdýpt, að lágmarki 60cm. Að auki er gert ráð fyrir a.m.k. 100cm jarðvegsdýpt í gróðurreit á torgi, sem er merktur á deiliskipulagsuppdrætti.
3. Jaðarsvæði lóðar. Áhersla er lögð á gróður á jöðrum lóðarinnar, s.s. á norður- og austurjaðri hennar. Á bílastæðum í norð-austur horni lóðarinnar er gert ráð fyrir idræpu yfirborði t.d. grasstein. Þessi staði eru sérstaklega merkt á deiliskipulagsuppdrætti.

Leiðbeinandi staðsetning þessara svæða kemur fram á skýringaruppdrætti.

-Hjólageymslur
Gert er ráð fyrir hjólageymslum í kjallara og skulu þær almennt staðsettar í góðum tengslum við lyftur/stigahús. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð og eru leiðbeinandi staðsetningar þeirra sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.
Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveimur hjólastæðum fyrir hverja íbúð, 6 hjólastæðum fyrir hverja 1000m2 skrifstofuhúsnæðis og 25 hjólastæðum fyrir hverja 1000m2 verslunarhúsnæðis og veitingastaða.

-Bílastæði
Gert er ráð fyrir að bílastæði í götum utan lóða verði gerð skv. núgildandi deiliskipulagi. Bílastæðaákröfur í gildandi deiliskipulagi standa áfram en vegna breytts deiliskipulags, þ.á.m. breyttrar starfsemi er gert ráð fyrir umtalsvert færri bílastæðum á lóð. Fjöldi bílastæða á reitnum koma fram í skilimálatöflu.

-Bílageymslur
Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara og er heimilt að hafa kjallarann á tveimur hæðum og skal hann tengjast núverandi kjallara (á lóðum B-F) Aðalrampur að bílageymslu er þegar til staðar og er hann staðsettur í norð-vestur horni lóðarinnar. Fyrir liggur þinglýstur samningur milli lóðarhafa á svæðinu um rekstur bílageymslu.

-Sorp - endurvinnsla
Gert er ráð fyrir að fyrirkomulag á sorphirðu á lóðinni sé í samræmi við aðrar lóðir svæðisins. Þannig er gert ráð fyrir djúpgámum á fimm stöðvum við íbúðarhúsin, þar af eru tvær staðir innan lóðar en þrír utan lóðar, í göturými. Á hverri stöð er gert ráð fyrir sex djúpgámum.

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

kurtogpi

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. [redacted]
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. [redacted]
steinthor@kurtogpi.is

Verk: **Kirkjusandur**

Teikning: Deiliskipulag

Unnið: GM/SKK

Dags: 13.06.2022

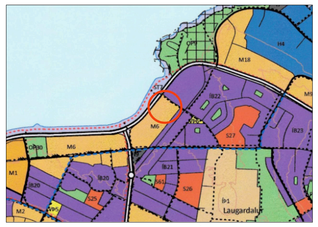
Mælikvarði: 1:1000 @A1

Útgáfa: Skipulag

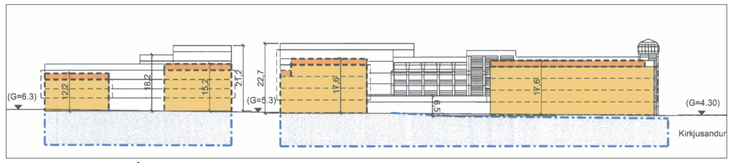
Númer: **246_S_001**

Breyting: **-**

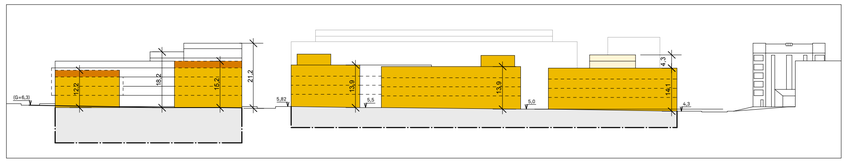
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



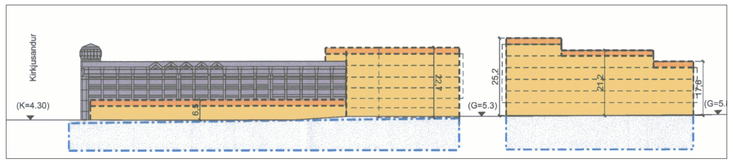
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040



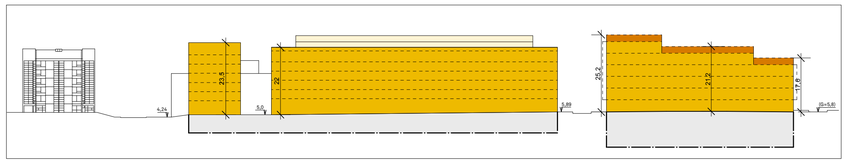
Gildandi deiliskipulag. Útlit 6, við Hallgerðargötu.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit A, við Hallgerðargötu, mkv. 1:1000.

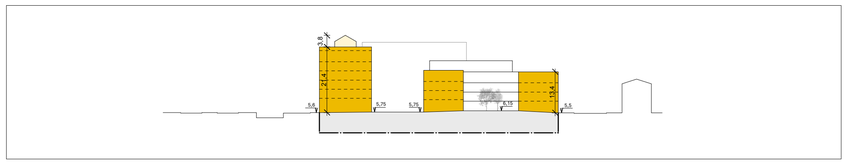


Gildandi deiliskipulag. Útlit 7, við Sæbraut.



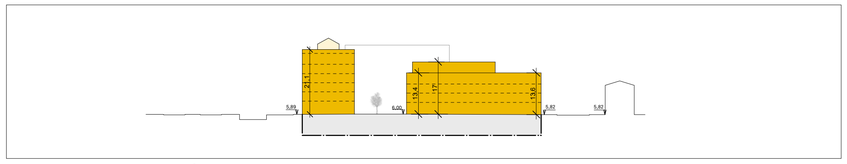
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit B, við Sæbraut, mkv. 1:1000.

Gildandi deiliskipulag. Snið 1.



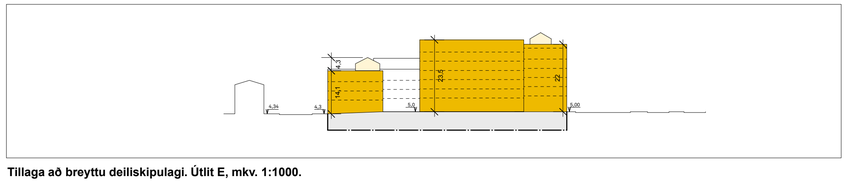
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Snið C, mkv. 1:1000.

Leiðbeinandi útlitsmynd af byggingu á reit A1, mkv. 1:500.

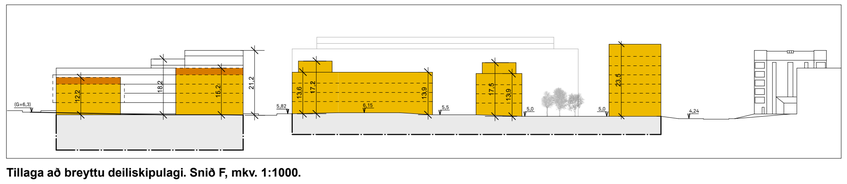


Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit D, við Hallgerðargötu, mkv. 1:1000.

Leiðbeinandi útlitsmynd í þrívídd af byggingu á reit A1.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Útlit E, mkv. 1:1000.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Snið F, mkv. 1:1000.

SAMÞYKKTIR

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

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

_____

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. [redacted]
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. [redacted]
steinthor@kurtogpi.is

kurtogpi

Verk:
Kirkjusandur

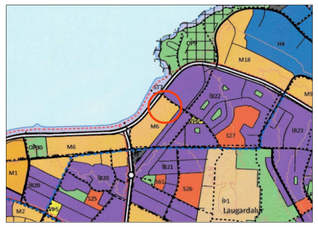
Teikning:
Deiliskipulag

Unnið:	Dags:
GM/SKK	13.06.2022

Mælikvarði:	Útgáfa:
1:1000 @A1 1:500 @A1	Skipulag

Númer:	Breyting:
246_S_002	**-**

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

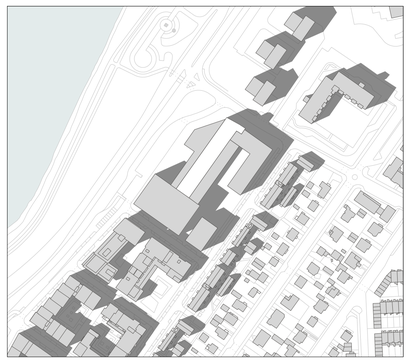
Skuggavarp gildandi deiliskipulag

Skuggavarp, 21. júní 10:00

Skuggavarp, 21. mars 10:00

Skuggavarp, 21. júní 13:30

Skuggavarp, 21. mars13:30


Skuggavarp, 21. júní 17:00

Skuggavarp, 21. mars 17:00

Skuggavarp tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skuggavarp, 21. júní 10:00

Skuggavarp, 21. mars 10:00

Skuggavarp, 21. júní 13:30

Skuggavarp, 21. mars 13:30

Skuggavarp, 21. júní 17:00

Skuggavarp, 21. mars 17:00

Stærðartafla gildandi skipulag

Lóð	Lóðarstærð m²	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m²	Íbúðir m²	Samtals m²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Kjallari m²	Heild m²	Nýtingarhl. heild	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Lóð A1	12.702	5h	20.100		20.100	1,6	36.600	56.700	4,5		402
Lóð A2		5-6h+3K									
Lóð A3		3-4h+3K									
Lóð A4		1-4h+3K									
Lóð A5		1-4h+3K									

Stærðartafla breytt skipulag

Lóð	Lóðarstærð m²	Fjöldi hæða	Versl./þjón. skrifst. m²	Íbúðir m²	Samtals m²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Kjallari m²	Heild m²	Nýtingarhl. heild	Hámarks fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Reitur A1	12.702	6h+Þ+2K	1.300	25.800*	27.100	2,1	24.400	51.500	4,1	225**	330
Reitur A2		4-5h+2K									
Reitur A3		4h+2K									
Reitur A4		7h+2K									

* þar af eru 1.800 m² sem heimilt er að hafa sem verslun / þjónustu

** ef að nemendaíbúðir verða á reit A3 er heimilt að hafa samtals 240 íbúðir

SAMÞYKKTIR

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

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

_____

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

kurtogpi

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. [redacted]
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. [redacted]
steinthor@kurtogpi.is

Verk:
Kirkjusandur

Teikning:
Deiliskipulag

Unnið:
GM/SKK

Dags:
13.06.2022

Mælikvarði:
1:5000 @A1

Útgáfa:
Skipulag

Númer:
246_S_003

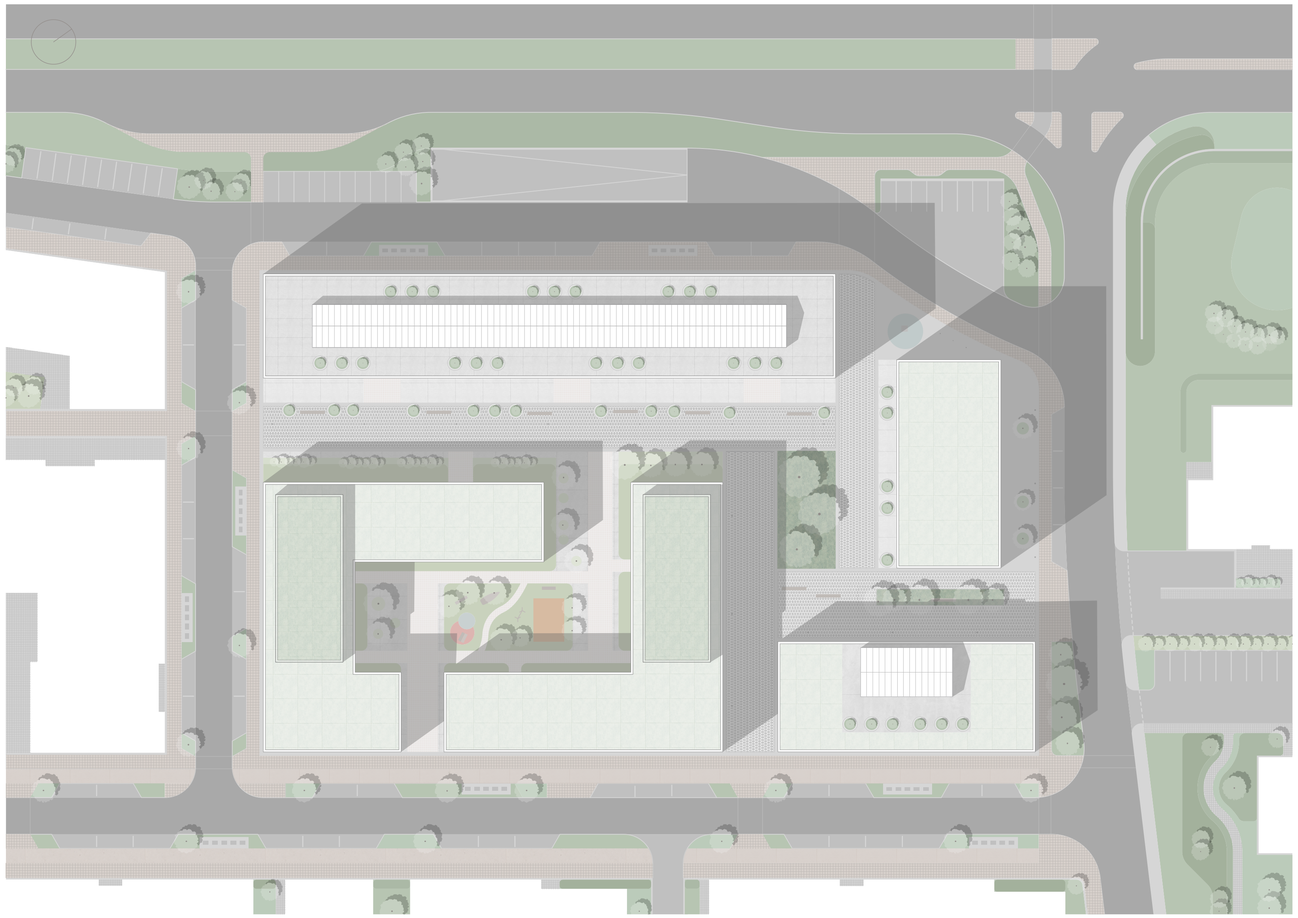
Breyting:
-

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR A

Sæbraut.

Torg.

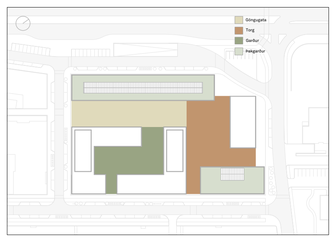
Hallgerðargata.



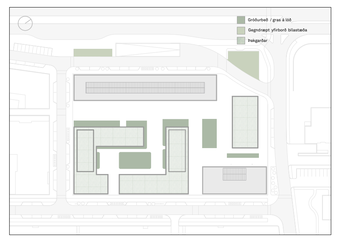
Skýringaruppdráttur, mkv. 1:500.

Skýringaruppdráttur snið í gegnum göngugötu og íbúagarð.

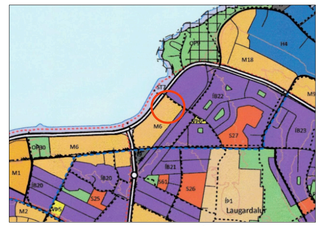
Starfsemi 1.hæð.



Sameiginleg útisvæði.



Ofanvatnslausnir, leiðbeinandi.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SAMÞYKKTIR

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

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

_____

Skólavörðustigur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

kurtogpi

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. [redacted]
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. [redacted]
steinthor@kurtogpi.is

Verk:
Kirkjusandur

Teikning:
Deiliskipulag

Unnið:
GM/SKK

Dags:
13.06.2022

Mælikvarði:
1:500 @A1

Útgáfa:
Skipulag

Númer:
246_S_004

Breyting:
-