



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

14-05-2024 15:10

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda

A arkitektar ehf.

Kennitala umsækjanda

Heimilisfang umsækjanda

Tómasarhaga 31

Póstnúmer umsækjanda

107

Símanúmer umsækjanda

Netfang umsækjanda

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Nafn greiðanda

Reykjavíkurborg

Kennitala greiðanda

Netfang greiðanda

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Starhagi 11

Umsækjandi

Annað

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Um er að ræða minni háttar breytingu á áður samþykktu deiliskipulagi fyrir lóð leikskólans Sæborgar, Starhaga 11. Breytingin felst í hækkuðu byggingarmagni úr 1350 í 1800 m² og lóðarstækkun. Valný Aðalsteinsdóttir þekkir málið

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

Sæborg - deiliskipulagsuppdráttur breyting.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - STARHAGI/PORMÓÐSSTAÐAVEGUR, DAGVISTARLÓÐ



Breyting á gildandi deiliskipulagi Starhagi/Pormódsstaðavegur, dagvistarlóð samþykkt í borgarráði 20. október 2022. Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 24.3.1992



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starhagi/Pormódsstaðavegur, dagvistarlóð - mælikvarði 1:1000

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR dags.1. ágúst. 2021. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðanna og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvarði er skv. gildandi mæliblöðum. Mál eru í metrum nema annars sé getið.

Greinargerð

Stefnumörkun/forsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin að Starhaga 11 fyrir samfélagsþjónustu. Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í aðalskipulagi.

Árið 1992 var unnið deiliskipulag af svæðinu sem markast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrirhugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs.

Núverandi ástand og markmið:

Á lóðinni við Starhaga 11 standa leikskólabyggingar fyrir leikskólann Sæborg. Þær samanstanda af tveimur byggingum sem tengdar eru saman með tengigangi. Auk bygginganna standa tvö smáhýsi / útigeymslur á lóð. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að koma fyrir viðbyggingu við leikskólann sem rúmað getur fjórar nýjar deildir auk starfsmannaáðstöðu. Forsenda viðbyggingar er að farið verði í lóðarstækkun með stækkun til suður. Leitast verður við að samræma útlit viðbyggingar við núverandi leikskólabyggingar.

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulagsins vegna lóðarinnar nr. 11 við Starhaga:

Í stað þriggja deilda viðbyggingar er nú gert ráð fyrir stækkun í fjórar leikskóladeildir auk tilheyrandi starfsmannaáðstöðu. Byggingarreitir er rýmkaður og stækkaður. Hámarksbyggingarmagn eykst úr 1350 m² í 1800 m². Lóð stækkar til suð-austurs til að auka við útleiksæði í samræmi við fjölgun barna. Lóðamörk eru dregin til baka frá hjólastíg um einn metra. Samtals er gert ráð fyrir að byggingar rúmi átta deilda leikskóla. Á mæliblaði, dags. 17. mars 2009 er kvöð er um streng, sem færð er með tilliti til byggingarreits. Afmörkun deiliskipulagsbreytingar stækkar.

Meginhugmynd:

Hugmyndin byggir á að viðbygging standi á jaðri lóðar og skapi afmarkað garðrými með núverandi leikskólabyggingu. Stefna viðbyggingar fylgir legu Ægisíðu og hjólastígs en stefna tengibyggingar og leikskóladeilda fylgir stefnu núverandi leikskólabygginga. Það má því segja að tvær stefnur takist á og skapi innbyrðis spennu í rýmismótun innan- og utandyra. Ekki er gert ráð fyrir girðingu þar sem viðbygging liggur að göngustíg heldur skapar byggingin sjálf og hæðarmunur á lóð nauðsynlega afmörkun leikskólalóðar. Þar sem viðbyggingunni sleppir tekur girðing við.

Skilmálar fyrir breytingu:

Á lóðinni eru samtals 518,7 m² leikskólabyggingar, að auki eru tvö 16 m² smáhýsi / útigeymslur á lóð. Gildandi deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir 1.350 m² byggingarmagn á lóðinni ásamt þremur smáhýsum / útigeymslum og hjóla- og vagnageymslu.

Skilmálar eftir breytingu:

Innan byggingarreits er gert ráð fyrir allt að 1281,3 m² viðbyggingu og því verður heimilt hámarks byggingarmagn á lóð 1.800 m². Að auki er heimilt er að bæta við allt að 25 m² hjóla- og vagnageymslu innan byggingarreits. Í efnisvali skal huga að vistvænni efnisnotkun. Vanda skal hönnun og efnisval nýbyggingar.

Þök viðbyggingar eru að mestu mænispök, þó er tengibygging og útbýgging með flötu þaki.

Grunnur húsa má fara allt að 1,8 metra upp úr jörðu þar sem jarðvegur er lægstur.

Heimil hámarkshæð húsa má að jafnaði vera allt að 5,5 metrar frá aðalhæð /gólfi (gk: 7,26) og aldrei meira en 7,3 metrar þar sem jarðvegur er lægstur. Þó mega einstaka byggingarhlutar rísa hærra en þó aldrei hærra en þakgluggi núverandi bygginga eða sem samsvarar 6,7 metrum frá gólfi.

Lóð:

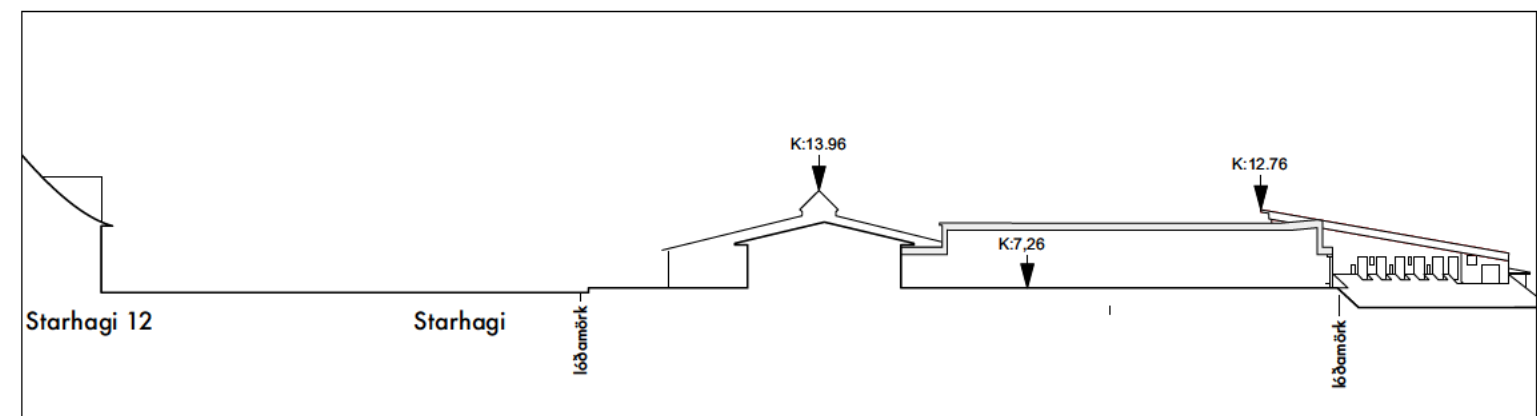
Gert er ráð fyrir innkeyrslu /útkeyrslu á lóð frá Ægisíðu. Heimilt er að hafa 14 bílastæði á lóð og koma fyrir rafhleðslustöðum sem nýtast myndi íbúum hverfisins. Hjólastæði verða í tengslum við aðkomu að leikskóla. Staðsetning sorps er í norð-vestur horni lóðar fyrir hefðbundna sorpflokkun. Gert er ráð fyrir snyrtilegum frágangi lóðar. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðunum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi 20. maí 2001.

Nýtingarhlutfall:

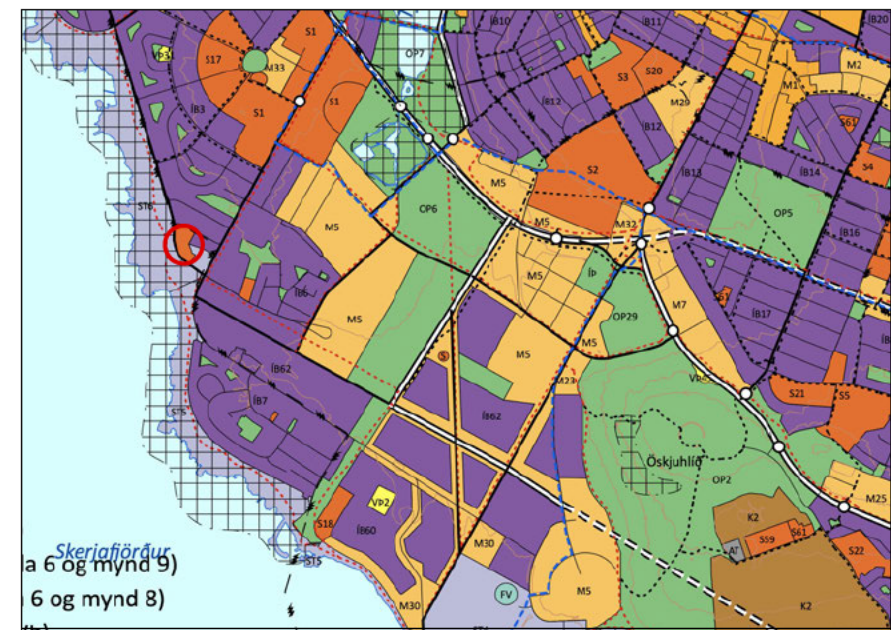
Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reits og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli IST 50:198 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m.

Skilmálatafla	Göruheiti	Staðgreinir	Lóðarstærð	Hámarks byggingarm.	Nýtingarhl.	Hámarks grunnfl.	Hámarks grunnfl. útig.	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	5180 m ²	1350 m ²	0,26	1350 m ²	72 m ²	13
Eftir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	6080 m ²	1800 m ²	0,30	1800 m ²	25 m ²	14

Skilmálatafla



Skilmálamynd / Snið AA 1:500



Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

○ staðsetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Bílastæði

Hluti af upprunalegu deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 24.3.1992



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. sbr. 1 mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á _____ sbr. þann _____ 20_____.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____ með athugasemdafresti til _____ 20_____.

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

STARHAGI 11 - 107 REYKJAVÍK Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringam. /afst.m. /snið AA - M. 1:500
Dags.: 12.04.2024 - Frumst. A2 - Teikn. 01
St.gr. 0-1-1555306

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið.
A arkitektar - Tómasarhaga 31, 107 Reykjavík - aarkitektar@aarkitektar.is
Hólmfríður Ó. Jónsdóttir, Hrefna B. Þorsteindóttir og Margrét Leifdóttir arkitektar FAÍ

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Reykjavíkurborg,
Umhverfis og skipulagssvið

Vísað er til bréfs dagsett 25. júní 2024 frá Valnýju Aðalsteinsdóttur vegna breytinga á deiliskipulagi á lóð númer 11 við Starhaga (leikskólinn Sæborg).

Undirrituð erum eigendur fasteignarinnar nr. 3 við Starhaga. Fengum við með ofangreindu bréfi ábendingu um að til stæði að breyta deiliskipulagi Starhaga 11.

Eftirfarandi eru athugasemdir okkar við þessar tillögur.

1. Í fyrsta lagi viljum við gera athugasemd við það sem fram kemur í fyrrnefndu bréfi að lóð verði stækkuð til suð-austurs. Samkvæmt aðgengilegum gögnum í Skipulagsgátt er ekki útskýrt að okkar mati nægilega vel hvað felst í því að lóð verði stækkuð til suð-austurs. Mikilvægt er að hagsmunaaðilum sé gert ljóst hvar lóðamörk koma til með að vera miðað við núverandi lóðamörk.
2. Í öðru lagi viljum við gera athugasemd við staðsetningu þriggja smáhýsa á lóð leikskólans. Einn af stærstu kostunum við landfræðilega legu leikskólans Sæborgar er glæsilegt útsýni af leiksvæði til suð-vesturs. Þar má sjá yfir Skerjafjörð, Bessastaði og Reykjanesið. Það skítur því skökku við að staðsetja smáhýsin þrjú í suð-vestur hluta lóðarinnar og eyðileggja þar með útsýnið af lóðinni. Einnig varpa húsin skugga á lóðina þegar sólin skín úr suðri. Við teljum að velja mætti þessum húsum betri staðsetningu á lóðinni. Til dæmis með því að hafa þau norðaustan megin og skýla þar með krökkum að leik frá umferð um Starhaga. Ennfremur væri þetta skynsamlegra út frá öryggi þar sem árið 2017 ökumaður sofnaði undir stýri og keyrði bifreið sinni í gegnum girðinguna á leikskólanum. Mildi var að leikskólinn var lokaður þegar þetta gerðist.
3. Í þriðja lagi viljum við benda á í þessu sambandi að samkvæmt gildandi deiliskipulagi um aðflugsljós fyrir Reykjavíkurlflugvöll frá 2016 er gert ráð fyrir því sem kallað er „framkvæmdarsvæði fyrir bættri hljóðvist.“ Þar er gefið leyfi fyrir að gerð verði jarðvegsmön frá syðri enda lóðar að Starhaga 1, meðfram Suðurgötu og að hjólastíg. Æskilegt væri að nýta uppgröftinn sem myndast við byggingu viðbyggingar við leikskólann í að reisa jarðvegsmön á þessu svæði. Slíkt myndi spara umtalsverðan kostnað ásamt því að hafa jákvæð umhverfisáhrif og vera í takt við stefnu borgarinnar um lágmarks áhrif framkvæmda á umhverfið og sjálfbærni í byggingaframkvæmdum.

Álfrún Perla Baldursdóttir og Árni Freyr Magnússon
Starhaga 3

From: Guðrún Halla Jóhannsdóttir [REDACTED]
Sent: laugardagur, 27. júlí 2024 18:32
To: Skipulagsgatt - SLS <skipulagsgatt@skipulag.is>
Subject: Mál nr. 822/2024

Til þess er málið varðar,
Ég heiti Guðrún Halla Jóhannsdóttir (kt. [REDACTED]) og bý á Starhaga 7 og vildi koma á framfæri áhyggjum vegna tillögu á framkvæmdum (Mál nr.822/2024). Ég hafði því miður misskilið og taldi að ég hefði út daginn í dag að senda umsögn en vildi taka undir þær umsagnir sem þegar hafa komið, en helstu athugasemdir mínar eru að staðsetning og framkvæmd muni skyggja á glæsilegt útsýni, auka á hljóðmengun og jafnframt umferð, en Starhagi er nú þegar umferðarpung gata á háanna tímum. Vonandi er hægt að taka tillit til þessa tölvupósts.

Með kveðju,
Guðrún Halla Jóhannsdóttir

Felix Bergsson

Umsögn birt **25.07.2024**

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Reykjavíkurborg,
Umhverfis og skipulagssvið

Vísað er til bréfs dagsett 25. júní 2024 vegna breytingu á deiliskipulagi á lóð númer 11 við Starhaga (leikskólinn Sæborg).

Við gerum eftirfarandi athugasemdir.

1. Það er óljóst samkvæmt bréfinu hvort stækka eigi lóðina til suðausturs og þá hversu mikið. Við óskum vinsamlegast eftir upplýsingum um það hvort að stækka eigi lóðina til suðausturs og þá hversu mikið. Núverandi lóð er hækkuð miðað við náttúrulegt landslag á svæðinu og girðing á leikskólalóðinni er því nokkuð há sem og lóðin sjálf. Þessi hækkun sem gert hefur verið á lóðinni er ekki augnauki. Óskum við því eftir upplýsingum hvort að stefnt sé að því að hækka lóðina í samræmi við þá hækkun sem þegar hefur verið gerð á lóðinni. Einnig viljum við þegar í stað gera athugasemdir við ef að stækka eigi lóðina til suðaustur. Það yrði ekki til þýði og spillir útsýni frá öðrum lóðum á Starhaga.

2. Við gerum einnig athugasemdir við staðsetningu þriggja smáhýsa (útigeymsla) á Starhaga 11. Staðsetning er sérkennileg og þessi hús munu ekki fegra umhverfið samkvæmt núverandi staðsetningu. Einnig er nokkuð sérstakt að staðsetja þau sunnanmegin á lóðinni og takmarka þannig útsýni frá leikskólalóðinni til Skerjafjarðar, Álftaness og Reykjaness. Leggjum við til að hugað verði sérstaklega að því að börn og starfsfólk skólans geti notið þessa fallega útsýnis og að húsin verði staðsett annars staðar á lóðinni.

3. Við viljum einnig taka undir eftirfarandi ábendingu lóðareigenda á Starhaga 3 eins og fram kemur í bréfi þeirra til Skipulagsfulltrúa „að samkvæmt gildandi deiliskipulagi um aðflugsljós fyrir Reykjavíkurflogvöll frá 2016 er gert ráð fyrir því sem kallað er „framkvæmdarsvæði fyrir bættari hljóðvist.“ Þar er gefið leyfi fyrir að gerð verði jarðvegsmön frá syðri enda lóðar að Starhaga 1, meðfram Suðurgötu og að hjólastíg. Æskilegt væri að nýta uppgröftinn sem myndast við byggingu viðbyggingar við leikskólann í að reisa jarðvegsmön á þessu svæði. Slíkt myndi spara umtalsverðan kostnað ásamt því að hafa jákvæð umhverfisáhrif og vera í takt við stefnu borgarinnar um lágmarks áhrif framkvæmda á umhverfið og sjálfbærni í byggingarframkvæmdum.“

Virðingarfyllt,

Baldur Þórhallsson og Felix Bergsson
Starhaga 5, 107 Reykjavík

Reykjavík, 12. september 2024

Starhagi 11 – athugasemdir og umsagnir vegna br. á deiliskipulagi - USK24050167

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn A arkitekta ehf., dags. 14. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Starhaga-Þormódsstaðavegar vegna lóðar nr. 11 við Starhaga. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er rýmkaður og stækkaður, en gert er ráð fyrir að byggingin rúmi átta deilda leikskóla, byggingarmagn er hækkað, lóð er stækkuð til suðausturs til að auka við útileiksvæði og lóðarmörk eru dregin til baka frá hjólastíg um 1 m, samkvæmt uppdr. A arkitekta, dags. 12. apríl 2024.

Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. ágúst 2024 og er nú lagt fram að nýju.

Tillagan var grenndarkynnt frá 28. júní 2024 til og með 26. júlí 2024.

Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

Álfrún Petra Baldursdóttir og Árni Freyr Magnússon, dags. 24. júlí 2024, Baldur Þórhallsson og Felix Bergsson, dags. 25. júlí 2024, og Guðrún Halla Jóhannsdóttir, dags. 27. júlí 2024.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin leikskóla, trúar- og lífsskoðunarstofnunum-samfélagsþjónusta og hluti af lóðinni fer einnig yfir á strandssvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulagið “ Starhagi-Þormódsstaðavegur“ samþykkt 24.mars 1992 með síðari breytingum.

Athugasemdir

Gerð er athugasemd um stækkun lóðarinnar til suð austurs. Einnig er gerð athugasemd um að uppdráttur sé ekki nógu skýr og er því ekki ljóst hvar lóðarmörkin eiga vera miða við núverandi lóðarmörk. Athugasemd beinist einnig á hækkun lóðarinnar, óskað er eftir betri upplýsingum um þau.

Athugasemd er gerð við staðsetningu þriggja smáhýsa á lóð leikskólans. Einn af kostunum er glæsilegt útsýni af leiksvæði til suð-vesturs. Einnig varpa húsin skugga á lóðina þegar sólin skín úr suðri. Bent er á að möguleiki væri á að hafa smáhýsin norðaustan megin á lóðinni.

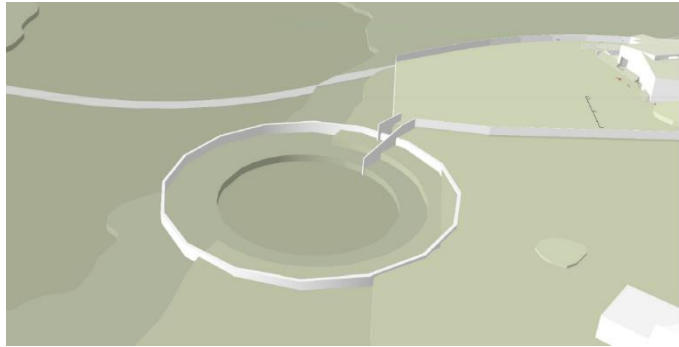
Einnig er bent að samkvæmt gildandi deiliskipulagi um aðflugsljós fyrir Reykjavíkurflugvöll frá 2016 er gert ráð fyrir því sem er kallað framkvæmdarsvæði fyrir bættri hljóðvist. Þar er gefið leyfi fyrir að gerð verði jarðvegsmön frá syðri enda lóðar Starhaga 1, meðfram Suðurgötu og að hjólastíg. Æskilegt væri að nýta uppgröft sem myndast við byggingu viðbyggingar við leikskólann í að reisa jarðvegsmön á þessu svæði. Slíkt sparar kostnað og myndi hafa jákvæð umhverfisáhrif sem er í takt við stefnu borgarinnar.

Athugasemd beinist einnig að hljóðmengun og umferð. Bent er á að Starhagi er nú þegar umferðarpung gata á háanna tíma.

Umsögn

Í stað þriggja deilda viðbyggingar er nú gert ráð fyrir fjöggra deilda leikskóla auk tilheyrandi starfsmannaaðstöðu með stækkun byggingareits. Byggingarmagn breytist frá 1350 m² í 1800 m². Verið er að stækka leikskólann um 450 m², ekki er talið líklegt að það hafi neikvæð áhrif á hljóðmengun og umferð í hverfinu enda verið að stækka leikskólann lítillega frá áður samþykktu deiliskipulagi. Gera þarf ráð fyrir að hverfi borgarinnar geti tekið einhverjum breytingum og þróast í takt við nútímann.

Stærð lóðar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er 5180 m², stærð eftir breytingu kemur til með að vera 6080 m². Stækkunin er hringurinn sem sést á skissu. Verið er að stækka útileiksvæði barna í samræmi við fjölgun barnanna. Ekki er verið að hækka lóðina samanber skýringarmyndum. Lóðarstækkunin kemur til með að vera felld inn í landið svo girðingin verði sem minnst áberandi utan um hringinn og þar að leiðandi taki sem minnst útsýni frá því er í dag. Lóðarstækkunin liggur neðar í landi og fer landhalli niður til suðurs um 2-3 metra.



Athugasemdir varðandi þriggja smáhýsa á lóð er ekki hluti að nýrri tillögu. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er heimilað að byggja þrjú smáhýsi / útigeymslur að stærðinni 15 og 16 m² með nýjum uppdrætti er verið að fella úr gildi þessi smáhýsi enda eru þeir ekki teiknaðir inn á nýjan uppdrátt. Samkvæmt nýjum uppdrætti má byggja 25 m² hjóla og vagnageymslu innan byggingareits, áætluð staðsetning hans er við bílastæði og kemur ekki til með að hafa áhrif á íbúa.

Við þökkum ábendinguna varðandi jarðvegsmönina en jarðvegsmönin er ekki viðfangsefni deiliskipulagsins.

Niðurstaða

Lagt er til að erindið verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt