

Háteigsvegur 35 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

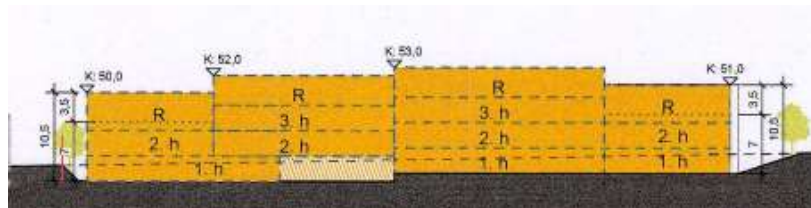
Skoðuð er á ný fyrirspurn Tark ehf. fyrir hönd Vaxtarhúsa ehf., dags. 08.11.2022 er varðar áform um byggingu 2ja til 4ra hæða fjölbýlishúsa með 60 íbúðum á lóð nr. 35 við Háteigsveg. Erindi fylgja ný drög að aðalteikningum Tark ehf. dags. 04.05.2023.



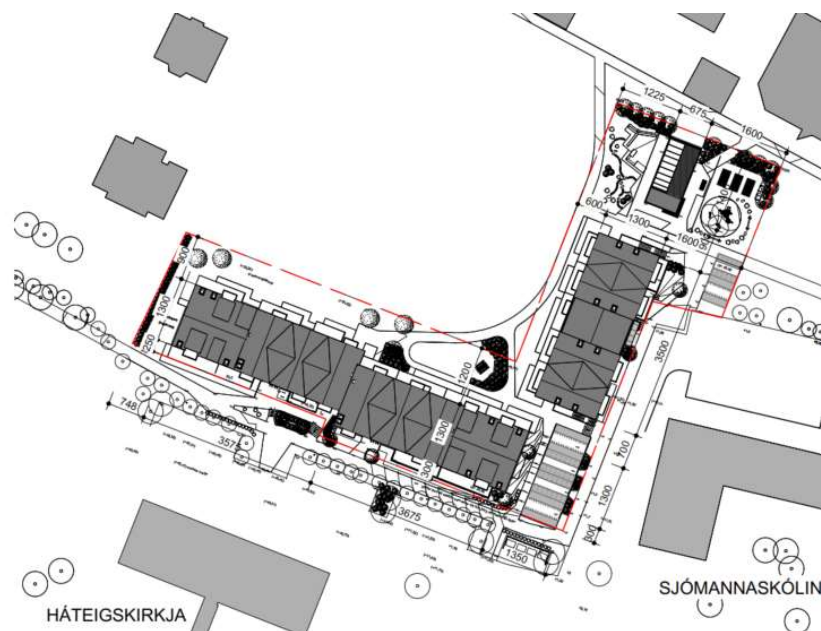
Suðurasýnd úr tillögu



Snið 3 úr nýrri tillögu

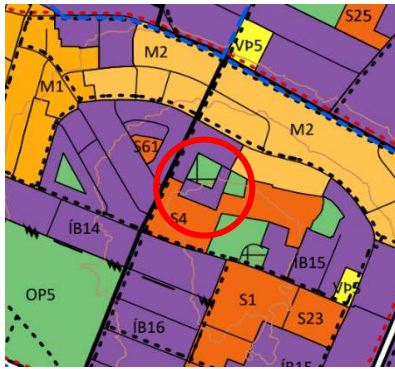


Hluti af sniði 3 úr gildandi deiliskipulagi



Afstöðumynd endurskoðarar tillögu

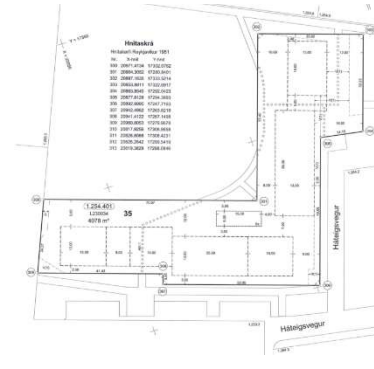
Skipulag í gildi



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags frá 2005



Hluti mæliblaðs dags. 11.06.2020

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Háteigsvegur nr. 35 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB14).

Deiliskipulag: Í gildi er Deiliskipulag lóða Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands samþykkt í skipulagsráði 10.09.1996 með síðari breytingu samþykkt 13.02.2020, Sjómannaskólareitur (1.254), fjölgun íbúða og hverfisvernd.

Umsögn

Endurskoðuð tillaga er nú innan hæðamarka gildandi deiliskipulags. Sömuleiðis samræmist fjöldi íbúða deiliskipulagi og ekki er gerð athugasemd við hlutfallslega skiptingum eftir stærðum. Séu uppgöfnar stærðir birtar stærðir án svala þá uppfyllir tillagan kvaðir deiliskipulags um meðalstærð íbúða yfir 62 m².

41 m ²	9 íbúðir	2. herbergi	35%	21
51 m ²	12 íbúðir			
61 m ²	8 íbúðir	3. herbergi	35%	21
71 m ²	8 íbúðir			
81 m ²	5 íbúðir			
81 m ²	6 íbúðir	4. herbergi	25%	15
91 m ²	9 íbúðir			
101 m ²	3 íbúðir	5. herbergi	5%	3
				60 íbúðir

8.11 Reitur K (stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K1, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K2, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K3, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K4 og hjóla- og/eða sorpskýli K5)

Heimilt er að byggja samtals allt að 50-60 nýjar íbúðir á byggingareitum K1, K2, K3 og K4, sjá töflu. Samsetning íbúða skal vera sem næst eftirfarandi hætti:

25% einstaklingsíbúðir
 30% 2 herbergja paraíbúðir
 30% 3 herbergja fjölskylduíbúðir
 15% 4 - 5 herbergja fjölskylduíbúðir

Lágmarksstærð íbúða er 32m² birt stærð án svala. Meðalstærð allra íbúða má ekki fara niður fyrir 62 m² birt stærð án svala. Sjá einnig skilmála í kafla 8.10 Reitur J (útivistarsvæði/meningarmjónar).

Í endurskoðaðri tillögu eru geymslur fyrir sorp og hjól utan þess byggingareitar sem skilgreindur er á gildandi deiliskipulagsupprætti, og voru það að hluta til í fyrri tillögum. Staðsetning byggingarreita fyrir sorp- og hjólaskýli eru hins vegar bindandi sbr. eftirfarandi:

7.14 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli

Sérstakir byggingarreitir eru fyrir léttbyggð sorp- og hjólaskýli á lóð sem heimilt er að nýta til fulls eða að hluta (sjá upprátt og töflu). Staðsetning er bindandi en byggingareiturinn leiðbeinandi, nema annað er tekið fram í sérskilmálum.

Hámarksstærð sorp-/hjóla- og hjólaskýla kemur fram í skilmálatöflu. Hjóla- og sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma útlit þeirra.

Hámarkshæð og dýpt sorpskýli, sjá kennisnið.

Heimilt er að reisa minni léttbyggð skýli, hámarkshæð 1,8m fyrir hjól eða sorp nær inngöngum án byggingareits. Stærð þeirra er undanskyldin nýtingarhlutfalli á lóð.

Einnig virðist sorp- og hjólaskýli vera stærri að grunnfleti en heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Sækja verður um breytingu á deiliskipulagi ef óskað er breyttar staðsetningar þeirra eða stærri grunnflatar en 75m² sbr. skilmálatöflu.

Endurskoðaðri tillögu fylgja ekki upplýsingar um heildarbyggingarmagn, nýtingarhlutfall eða hvernig ofanvatnslausnum er háttað, sem óskað var eftir í fyrri umsögn. Því er ekki hægt að dæma um hvort fyrirbyggjandi tillaga uppfylli þau skilyrði gildandi deiliskipulags sem þar að lúta.

Niðurstaða

Endurskoðuð tillaga samræmist ekki gildandi deiliskipulagi hvað varðar stærð og staðsetningu sorp- og hjólaskýla. Ekki er gerð athugasemd við að unnin verði breyting á deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir færslu á þeim.

Ekki hafa borist upplýsingar um heildarbyggingarmagn á lóð, nýtingarhlutfall eða fyrirkomulag ofanvatnslausna og því ekki hægt að dæma um hvort þeir þættir samræmist gildandi deiliskipulagi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri