



Sólheimar 11-13 (fsp) breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. mars 2023 var lögð fram fyrirspurn Kanon arkitekta ehf. f.h. eiganda, dags. 24. mars 2023, ásamt bréfi, dags. 23. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Heimahverfis vegna lóðarinnar nr. 11-13 við Sólheima sem felst í að skipta upp lóð Langholtskirkju og nýta hluta hennar undir íbúðarbyggingu, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta, dags. 23. mars 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 1993.



Tillaga Kanon arkitekta, 2023.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu er Sólheimar 11-13 í skilgreindu svæði fyrir samfélagsþjónustu, nánar til tekið S61 í Laugardal.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Heimahverfis, skipulag í Langholti, Álfheimar, Goðheimar, samþykkt í bæjarráði 3. febrúar 1956, ásamt áorðnum breytingum.

Sótt var breytingu á deiliskipulagi vegna uppskiptingar lóðar til uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis, 5 raðhús og 2 einbýlishús, samþykkt í borgarráði 02.04.1985.

Árið 1992 var sótt um breytingu á deiliskipulagi vegna nýs skipulags lóðar, samþykkt í borgarráði 23.02.93.

Um byggðina

Heimahverfið byggist upp kringum 1960 eftir skipulagsuppdráttum Gunnars Hanssonar og Gunnars Ólafssonar frá 1955. Einkenni byggðarinnar eru blandaðar húsagerðir í mótternískum stíl. Húsin raða sér í brekkuna meðfram götunum sem liggja í norður og suðurátt.

Lóð Langholtskirkju liggur á norðurhluta svæðisins skilgreint fyrir samfélagsþjónustu innan íbúðahverfa, fyrir leikskóla og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d). Á svæðinu er leikskólinn Sunnuborg og sambýli fatlaðra, Holtaborg.

Langholtskirkja er teiknuð af Herði Bjarnasyni þáverandi húsameistara ríkisins árið 1956, en var ekki byggð fyrr en 1983 og tekin í notkun ári seinna. Kirkjan er einföld og stílhrein og að mörgu leyti sérstök og stendur nokkuð látlaus í umhverfi sínu.

Umsókn

Óskað er eftir leyfi fyrir því að taka hluta lóðar Langholtskirkju undir íbúðarbyggingu. Ný lóð fyrir nýbyggingu er áætluð 2.300m². Lóðarstærð Langholtskirkju í dag er 8.218 m² en eftir uppskiptingu yrði lóðin 5.918 m². Nýtingarhlutfall lóðar færi úr 0,19 í 0,27. Á lóðinni eru tvö svæði





sem eru fyrir bílastæði sem rúma um 120 bílastæði alls: á svæðinu norðvestan við Langholtskirkju eru 60 bílastæði og yrðu óbreytt, svæðið á suðausturhluta lóðarinnar rúmar um 60 bílastæði.

Í tillögunni eru óskað eftir að gera nýja lóð á þessu svæði, sem er 2300 m² að stærð. Reiknað er með 8-10 íbúðum í tveggja hæða byggingu samtals 770 m² að stærð, nýtingarhlutfall um 0,33. Bílastæði á nýrri lóð verða um 12 talsins.

Umsögn

Skv. aðalskipulagi er ný lóð er á skilgreindu svæði undir samfélagsþjónustu, ólíkt fyrri uppskiptingu árið 1985. Þá var um uppbyggingu við Langholtsveg á íbúðasvæði að ræða og var rökrétt framhald byggðarmynstursins á svæðinu.

Ekki eru uppi áform hjá Reykjavíkurborg um þéttingu byggðar á þessu svæði enn sem komið er og nauðsynlegt er að fá heildarsýn á uppbyggingu svæðisins áður en lengra er haldið. Lóðinni var úthlutað án greiðslu til Langholtskirkju á sínum tíma. Ef lóðarhafi hefur ekki þörf fyrir alla lóðina getur hann skilað þessum hluta hennar til Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds er því afstaða skipulagsfulltrúa neikvæð.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.