

# Skipulagslýsing

Dunhagi 18-20  
Tómasarhagi 38  
Tómasarhagi 44

Lögð fram skv. 1. mgr. 40.gr. skipulagslaga 123/2010 og  
2. mgr.6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.



Dunhagi 18-20 - núverandi ástand

---

Efnisyfirlit

Inngangur	3
Forsendur og markmið	3
Stærð svæðis, staðsetning og afmörkun	4
Lýsing á umhverfi og staðháttum núverandi ástand	4
Húsakönnun og fornleifar	5
Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	5
Gildandi Aðalskipulag	6
Gildandi deiliskipulag	7
Skuggavarp	8
Samráðs- og umsagnaraðilar	8
Skipulagsferlið	9

---

## 1. Inngangur

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipualgs hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipilagsverkefningu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun svæðisins hluti af íbúðasvæði ÍB3 Melum, þar segir um hverfið: "Fastmótað íbúðarhverfi þar sem uppbygging hófst árið 1936. Yfirbragð byggðarinnar er almennt heildstætt."

Gildandi deiliskipulag er hluti af heildarskipulagi íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936-1940 og endanlega samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildardeiliskipulagið hefur ekki lögformlegt gildi.1.3.

## Forsendur og markmið

Helstu markmið skipulagsins er að nýta núverandi íbúðarhús og verslunarrými að Dunahaga 18-20 betur, húsnæðið er farið að láta á sjá og komin tími á miklar endurbætur. Í núverandi húsi liggja fyrir samþykktar teikningar að breytingum á efri hæðum fyrir smærri íbúðir og er nú einnig fyrirhugað að sækja um að byggja ofan á húsið og stækkun á bakhlíð hússins til norð-vesturs. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir að það verði allt að 23 íbúðir í húsinu.

Verkefnið er tvíþætt, annars vegar að efla verslun og þjónustu í íbúðarhverfi og hinsvegar að þetta núverandi íbúðabyggð. Lóðin í dag er nokkuð stór og mætti nýta hana betur. Þá hafa verið á jarðhæð verslanir frá því að húsið var byggt t.d. gamla Kron búðin og er það vilji að efla samskonar þjónustu í íbúðarhverfinu.

Bílskúrar á baklóð verða fjarlægðir.

Einnig er áætlaðir byggingareitir fyrir bílskúra fyrir Tómasarhaga 38 og Tómasarhaga 44.



Dunahagi 18-20 Séð til suð-vesturs



Dunhagi aðkoma að bílskúrum og baklóð



Dunhagi séð til norðurs



Dunhagi 18-20 norðurhlíð

## Stærð svæðis, staðsetning og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagssvæðis er einnig opið svæði með leiksvæði á borgarlandi.

Þær lóðir sem fjallað er um í lýsingu þessari eru Dunhagi 18-20, Tómasarhagi 38 og Tómasarhagi 44.



Loftmynd úr LUKR

## Lýsing á umhverfi og staðháttum- Núverandi ástand

Skipulagsreitirinn er allur skilgreindur fyrir íbúðarbyggð.

Landið er flatt og hallar til vesturs að Ægissíðu þar sem er aðal útivistarsvæði hverfissins.

Í miðu reitsins er leiksvæði.

Norð-austan við skipulagssvæðið er barnaskóli og opinberar þjónustustofnanir.

Flestar byggingar á teitinum eru reistar um 1953 -1971.

---

## Húsakönnun og fornleifar

Í samræmi við 5.mgr. 37.gr Skipulagslaga nr. 123/2010 gerði Borgarsögusafn húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir reitinn, skýrsla nr. 196 Dunahagi-Hjarðarhagi-Tómasarhagi

Niðurstaða húsakönnunar var eftirfarandi:

*Að mati Borgarsögusafns er rík ástæða til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum síns tíma. Húsin á reitnum við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar mynda jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götumyndinni.*

*Húsið Dunhagi 18-20, sem er stærra verslunar- og fjölbýlishús, tilheyrir því skipulagi sem lagt er til að vernda, en er ekki hluti af þeirri götumynd og heild lágreistra fjölbýlishúsa sem einkennir annars reitinn og svæðið. Ekki er því lögð áhersla á að hverfisverndunin nái til hússins Dunhaga 18-20.*

Komi fornleifar í ljós við framkvæmdir ber að stöðva þær samstundis og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

## Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

### Tómasarhagi 38

- Skilgreindur bygginareitur fyrir bílskúr á lóðamörkum Tómasarhaga 36 og 38. Stærð allt að 32 m<sup>2</sup>.

### Tómasarhagi 44

- Skilgreindur bygginareitur fyrir bílskúr á lóðamörkum Tómasarhaga 44 og 46. Stærð allt að 30 m<sup>2</sup>.

### Dunhagi 18-20

- Lóð stækkar við lóðamörk til austurs til þess að bílastæði framan við verslanir verði innan lóðamarka.
- Heimild til niðurrifs bílskúra á baklóð.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir ofanábyggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir stækkuð stigahús beggja stigaganga til þess að koma fyrir lyftum.
- Skilgreindur byggingareitur einnar hæðar viðbyggingar á baklóð með kjallara. Notkun íbúðir og/eða verslun.
- Núverandi verslunarrými á 1. hæð með aðkomu frá Dunhaga skilyrt fyrir verslunarrekstur. Óheimilt er að birgja fyrir verslunarglugga.
- Heimild til fjölgunar íbúða. Engin ein gerð íbúða skal þó vera meira en 30% af heildarfjölda íbúða, skilgreint út frá herbergjafjölda og engar tvær meira en 50% af heildarfjölda. Íbúðir geta orðið allt að 23 á lóð.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingarhlutar standa innan þeirra. Heimilt er að svalir nái 1,6m út fyrir byggingareit. Leyfilegt er að byggja skyggni/pak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir útvegg.
- Hámarkshæðir eru sýndar á sniðmyndum. Mega öryggishæðir lyftuhúsa ná allt að 1,5m upp fyrir skilgreinda hámarkshæð. Loftunartúður íbúða mega ná upp fyrir hámarkshæð.
- Steini klæðning skal fjarlægð við endurbætur. Heimilt að einangra hús að utan og klæða með sléttri áklæðningu.
-

- Gróður á lóð grisjaður en haldið í hluta hárra trjáa. Sérafnotaflötur verður fyrir framan íbúðir 1. hæðar.
- Sorpgeymsla íbúða er innan byggingareitar viðbyggingar á baklóð. Sorpgerði verslana er í norð-vesturhorni lóðar. Frágangur gerðis skal vera snyrtilegur.
- Með skipulaginu gefst eigendum lóðarinnar tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á lóð og auka gæði byggingarinnar í heild.

## Gildandi skipulag Aðalskipulag Reykavíkur 2010- 2030

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er landnotkun svæðisins ÍB eða íbúðarbyggð

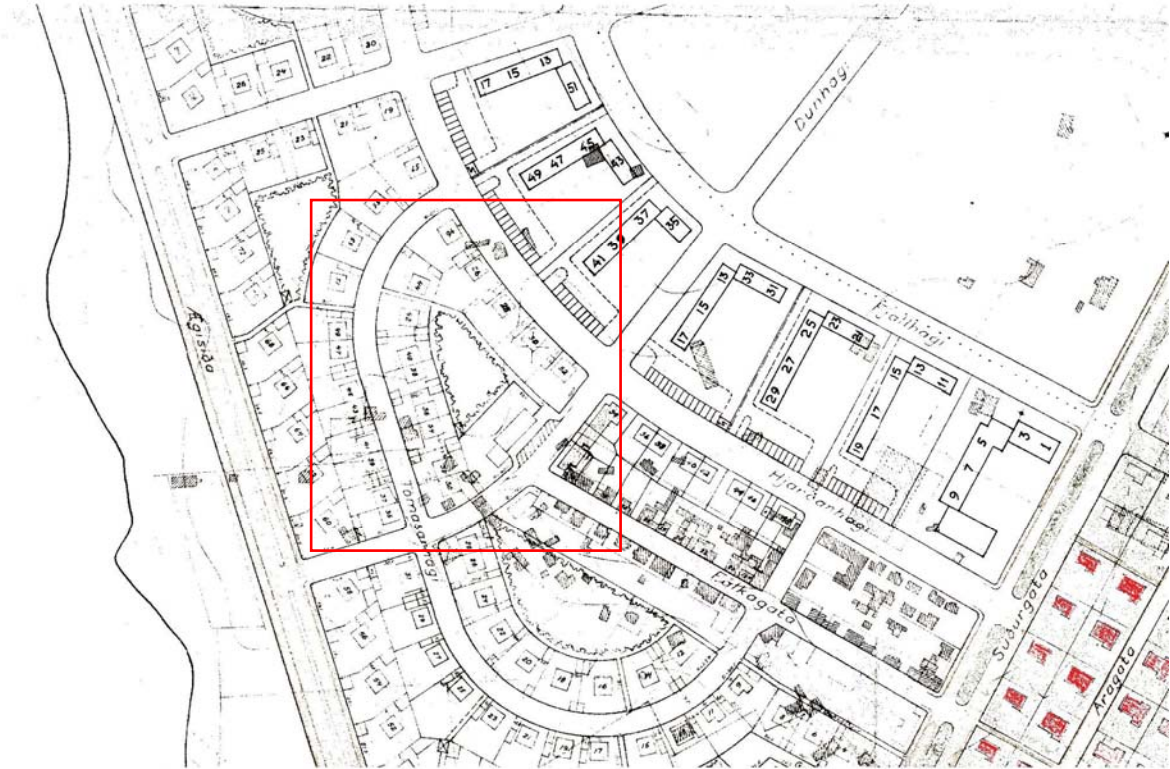


Úr aðalskipulagi Reykavíkur 2010-2030

---

## Gildandi deiliskipulag

Meðfylgjandi skipulagsúrdráttur sýnir skipulagssvæðið sem var samþykkt 1. júlí 1955

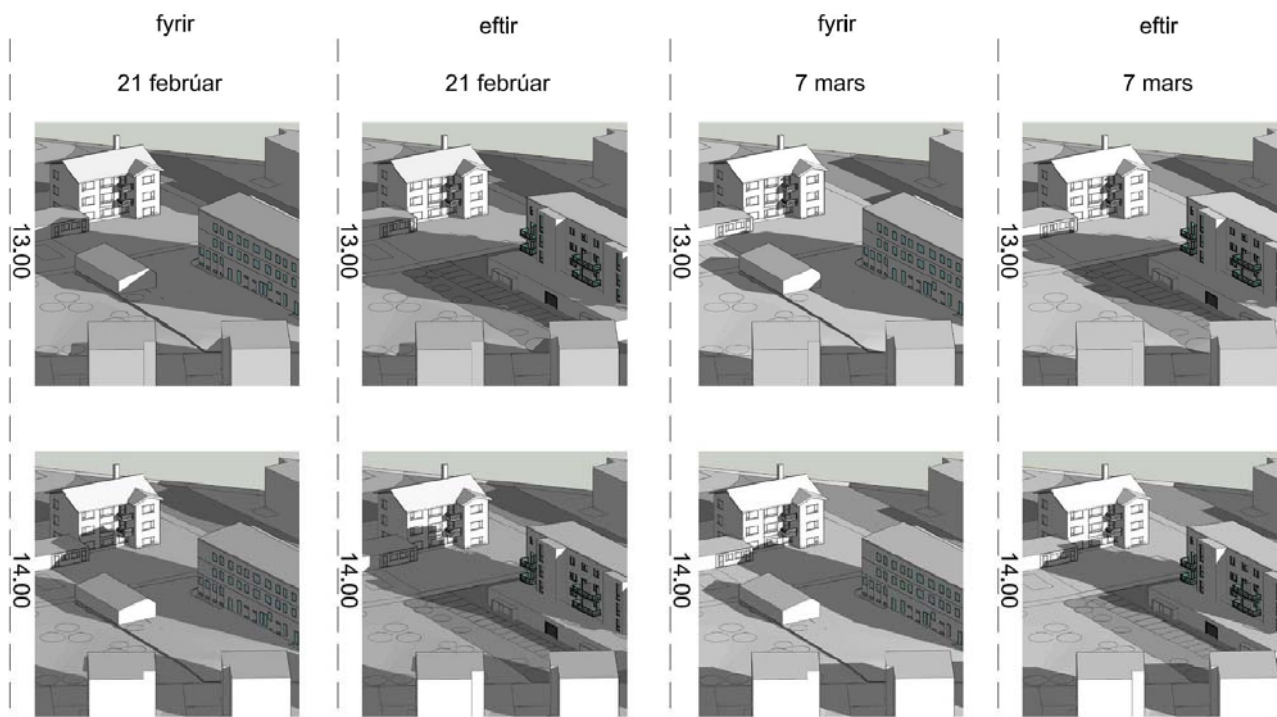


## Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

## Skuggavarp

Skuggavarpsteikningar sýna aðstæður á lóð á klukkutíma fresti, kl. 13:00 – 17:00 á tímabili frá 4 vikum fyrir vorjafndægur til tveggja vikna eftir vordægur. Teikningar sýna að kl. 13 nær skuggi ekki upp að húshlið Hjarðarga 27 í neinu tilfalli. Kl. 14 nær skuggi á tveimur fyrstu aðstæðunum í febrúar og mars upp að húsvegg. Munur á skuggavarpri fyrir og eftir breytingar er þó hverfandi:



## Samráðs- og umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Vesturbæjar
- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- OR/Veitur
- Samgöngudeild umhverfis og skipulagssviðs
- Heilbrigðiseftirlitið
- Deild náttúru og umhverfisgæða hjá umhverfis og skipulagssviði



---

## **Skipulagsferlið**

### **Tímasetningar helstu verkáfangna og kynninga fyrir almenning**

apríl 2020	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði og einnig í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
apríl / maí 2020	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem skilgrendir eru hér að framan.
maí 2020	Deiliskipulagstillaga í vinnslu.
maí 2020	Deiliskipulagstillaga samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði og einnig í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
júní / júlí 2020	Brugðist við innkomnum athugasemdum og svörin afgreidd í skipulags og samgönguráði og einnig í borgarráði.
júlí 2020	Tillaga send Skipulagsstofnun.
júlí / ágúst 2020	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.