

Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.
Erindi nr. P-2018-10-02-0079
Kennitala 4407032590
Heimilisfang FAXAFENI 9
Póstnúmer 108
Símanúmer 6992819
Netfang freyr@thg.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 5102090440
Greiðanda nafn D18 ehf.
Greiðanda netfang kristjan@e-3.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Dunhagi 18-20

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Dunhaga 18-20, reitur sem afmarkast af Dunhaga, Tómarshaga og Hjarðarhaga.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn DU18--0400-DSK_breyt_tillaga.pdf
skjals

Lýsandi nafn DU18--0401-DSK_breyt_tillaga.pdf
skjals

-
-

DEILISKIPULAG - DUNHAGI, HJARÐARHAGI OG TÓMASARHAGI



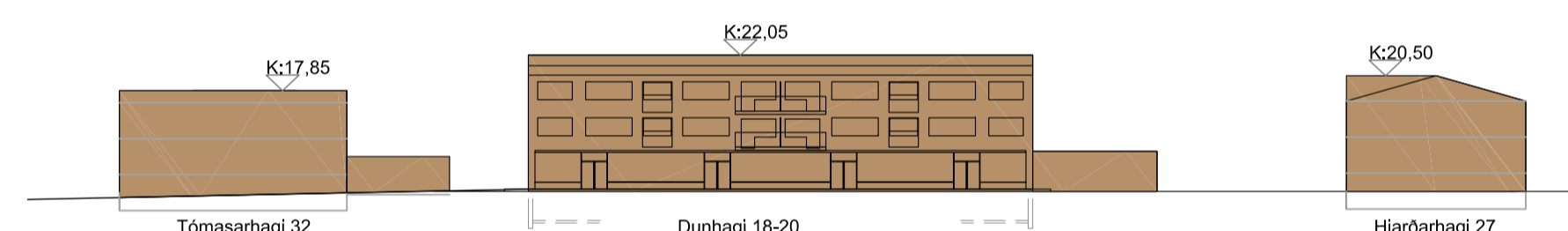
Mkv. 1:1000

Núverandi ástand Dunhaga 18-20



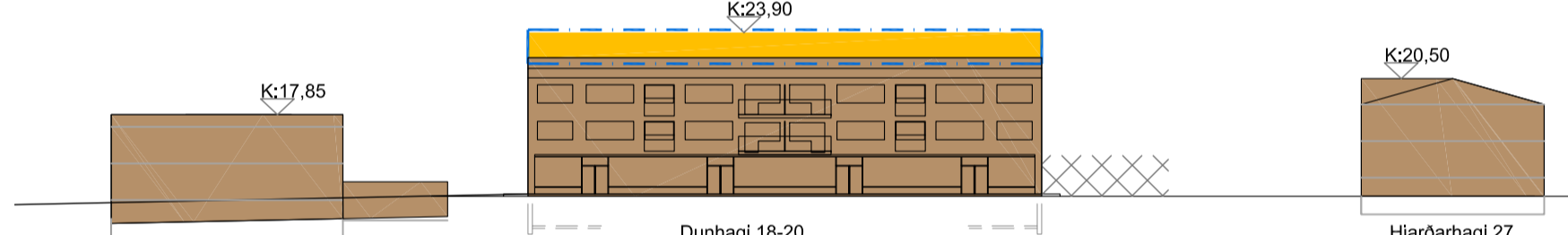
Mkv. 1:1000

Tillaga að deiliskipulagi Dunhaga 18-20



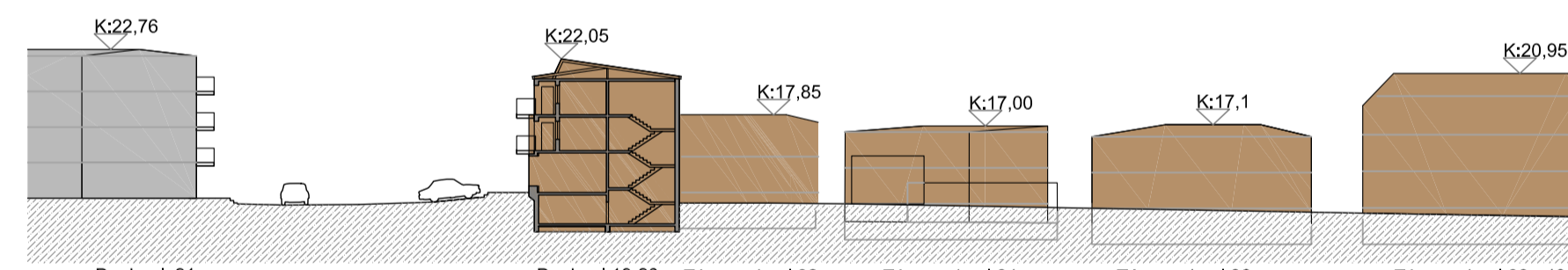
Sníð 1 - Núverandi ástand

Mkv. 1:500



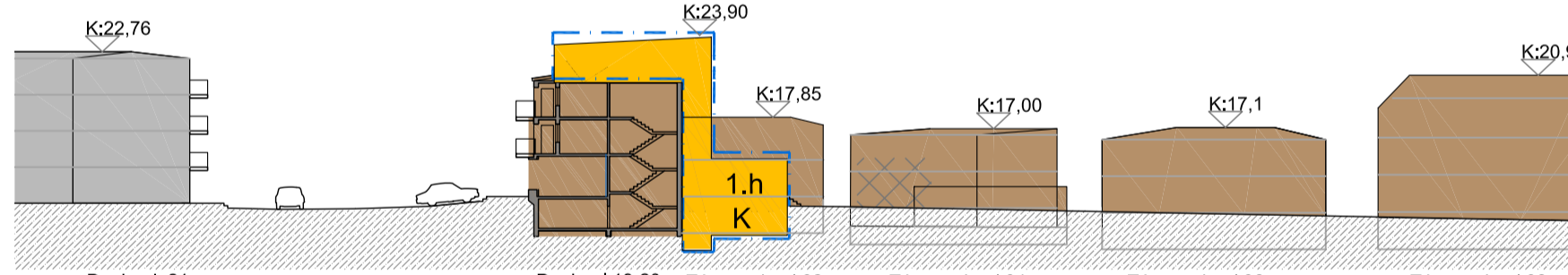
Sníð 1 - Nýtt deiliskipulag

Mkv. 1:500



Sníð 2 - Núverandi ástand

Mkv. 1:500



Sníð 2 - Nýtt deiliskipulag

Mkv. 1:500

Núverandi staða						
Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Nýtingarhlutf. (nhl)	Ibúðir	Bilastæði	Breyting:
Tómasarhagi 32	744	481,9	0,65	3	3	Öbreytt
Tómasarhagi 34	660	355,5	0,54	3	3	---
Tómasarhagi 36	660	418,6	0,63	2	2	---
Tómasarhagi 38	480	368,6	0,77	4	4	---
Tómasarhagi 40	525	398,6	0,76	4	4	---
Tómasarhagi 42	667	362,4	0,54	4	4	---
Tómasarhagi 44	677	414,2	0,61	4	4	---
Tómasarhagi 46	834	484,5	0,58	4	4	---
Hjarðarhagi 27	839	410,7	0,49	3	3	---
Hjarðarhagi 29	747	501,1	0,67	4	4	---
Hjarðarhagi 31	747	314,8	0,42	2	2	---
Hjarðarhagi 33	843	415,7	0,49	3	3	---
Dunhagi 18-20	1908	1650	0,86	8	15	---

Nýtt deiliskipulag							
Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Bilskúrshemild (m²)	Nýtingarhlutf. (nhl)	Ibúðir	Bilastæði	Breyting:
Tómasarhagi 32	744	481,9		0,65	3	3	Öbreytt
Tómasarhagi 34	660	355,5		0,54	3	3	Öbreytt
Tómasarhagi 36	660	418,6		0,63	2	2	Öbreytt
Tómasarhagi 38	480	368,6	32	0,83	4	4	Bilskúrshemild
Tómasarhagi 40	525	398,6		0,76	4	4	Öbreytt
Tómasarhagi 42	667	362,4		0,54	4	4	Öbreytt
Tómasarhagi 44	677	414,2	30	0,65	4	4	Bilskúrshemild
Tómasarhagi 46	834	484,5		0,58	4	4	Öbreytt
Hjarðarhagi 27	839	410,7		0,49	3	3	Öbreytt
Hjarðarhagi 29	747	501,1		0,67	4	4	Öbreytt
Hjarðarhagi 31	747	314,8		0,42	2	2	Öbreytt
Hjarðarhagi 33	843	415,7		0,49	3	3	Öbreytt

Lóð	Lóðastærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Bilskúrshemild (m²)	Nýtingarhlutf. (nhl)	Ibúðir	Bilastæði	Breyting:
Dunhagi 18-20	2003	2599		1,30	24	26	Lóð stækkar. Niðurnif bilskúra heimilad. Heimild fyrir byggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu, nýrra lyftustokka á baklóð auk einnar hæðar vöbyggingar á baklóð með kjallara. Heimild fyrir fjölgun íbúða. Verslun áfram starfrækt í verslunaryrnum 1. hæðar með aðkomu frá Dunhaga. Fyrirkomulagi bilastæða breytt. Gróður á lóð grísaður en haldið í að hluta. Sjá sérskilmála

1. GREINARGERÐ

1.1. Mörk deiliskipulagssvæðis og sérkenni

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagssvæðis er einnig opið svæði með leiksvæði á borgarlandi. Í samræmi við 5.mgr. 37 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var gerð húskönnun fyrir reitinn. Niðurstaða húskönnunar var eftirfarandi: *Að mati Borgarsókusafns er rík ástæða til að hverfisvernd skipulagi reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekið til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, söhlika suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagi er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum sans tíma. Húsin ó reitnum við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar mynda jafnframt heildstæða gótmýnd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðvegjum sem eru hluti af gótmýndinni.*

1.2. Eldra Skipulag / samþykktir

Deiliskipulagssvæðið er hluti heildarskipulags íbúðabygðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936-1940 og endanlega samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildarskipulagið hefur ekki lögformlegt gildi.

1.3. Skipulagsáætlun - landnotkun

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið hluti af íbúðarsvæði B2 Melum, þar segir um hverfið: *"Fastmátt íbúðarhverfi þar sem uppbygging hófst árið 1936. Yfirbragð bygðarinnar er almennt heildstætt."*

Íbúðarsvæði er fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsæti eptir því sem nánar er kvæðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almennt gerð ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærbjónustu. Undir nærbjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvöruslána, m.a. fallið almenn þjónustustarfssemi (s.s. hágræðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhúsi, þróttahúsi, galleri og bifreiðgar smíðnaður. Í skipulagi borgarluta er gerð grein fyrir núverandi og fastmótadri íbúðarbyggð. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreytt atvinnustarfssemi enda sé um að ræða bifreiðaga starfssemi sem ekki veldur ónáði, sbr. nánari stefna í skipulagi borgarluta og/eda í hverfis- og deiliskipulagi. Í fastmótadri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eda deiliskipulagi.

Innan deiliskipulagsins er einnig leik- og dvalarsvæði. Skilgreining þeirra í aðalskipulagi er svohljóðandi: *"Leik- og dvalarsvæði eru innan húrs borgarluta og þjóna leik- og frestis íbúum viðkomandi hverfi og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dælist jafnt um hverfi borgarinnar. Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði/ dvalarsvæði í aðalskipulaginu, en þeim er gerð náðari skil í hverfiskipulaginu og/eda deiliskipulagi."* Tillaga að nýju deiliskipulagi Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og er því sveitarstjórn heimilad að falla frá gerð lysingar í samræmi við 4.mgr. 40 gr. Skipulagslaga 80/123 þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

1.4. Íbúðabyggð

Deiliskipulagsreitirinn samanstendur af 48 íbúðum í þrettán sambýlishúsum. Sambýlishúsin eru ýmist tvi- eda þrjú hlið í hálf eda litli niðurgrofnu kjallara og flest með nýtanlega ríshæð að auki. Flest eru húsin byggð á árunum 1953-1971 sem íbúðarhús. Dunhagi 18-20 sker sig úr sem þriggja hæða íbúðarfjölbýli á niðurgrofnu kjallara með verslunarymi á fyrstu hæð eftir endilangri götuhliðinni.

1.5. Húskönnun

Gerð hefur verið húskönnun fyrir deiliskipulagssvæðið. Borgarsókusafn gerir tillögu að varðveislu Tómasarhaga 38-40 í raubum flokki; Einstök hús, húsaræðir og gótmýndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarstærðar, menningarleglegrar og/eda umhverfisleggrar sérstöðu þeirra. Einnig er lagt til að reitirinn allur, sem hluti af skipulagi íbúðabygðar á Melum og Grímsstaðaholti, sé verndadur í gulum flokki; Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfisleggr sérstöðu þeirra. Dunhagi 18-20 er utan gulmerktr svæðis hverfisverndar og er varðveislugildi hússins með tillit til varðveislugildi.

1.6. Opin græn svæði

Stór grasflöt með gróðri í útjafri er á deiliskipulagssvæðinu miðju. Þar er að finna leikvöll með leiktækjum fyrir börn. Svæðið er á borgarlandi og liggur stigur í gegnum svæðið frá Dunhaga til Tómasarhaga.

1.7. Verslun og þjónusta

Dunhagi 18-20 er fjölbýlishús á þremur hæðum (8 íbúðir) með verslun á fyrstu hæð, teiknað af arkitektinum Þóri Balvínssyni og byggt árið 1959. Matvöruverslun var lengi á fyrstu hæð hússins, síðar var fyrstu hæðinni skipt í minni verslunarbíl. Undanfarnir ár hefur ekki verið verslunarektur í húsinu nema að litlu leyti.

1.8. Umferð

Allar götur deiliskipulagssvæðisins eru gegnumakstursgötur innan hverfis. Bílum er lagt innan lóðar. Bilastæði fyrir framan Dunhaga 18-20 eru hornrætt á akstursstefnu og að hluta til á borgarlandi. Veruð lóð stækkuð svo að hún nái einnig yfir bilastæði í götu. Við Hjarðarhaga er einnig lagt hornrætt fyrir framan lóðir á borgarlandi. Umferð er litil og mun breytast óverulega vegna stækkunar Dunhaga 18-20. Afnir á hjóðvist og mengun eru hverfandi.

1.9. Fornleifar

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

1.10. Aðalggjandi reitir

Fálkagöturéttur liggur upp að eystri mörku deiliskipulagsreitirinn. Deiliskipulag Fálkagöturéttar var samþykkt í borgarráði 15. maí 2008. Reitirinn samanstendur einnig af lágreistri íbúðabyggð með þéttustu byggðina austan megin Dunhaga, þar sem gert er ráð fyrir verslunum á hluta 1. hæðar og íbúðum á efrri hæðum. Fjöldi hæða er mest fjórar og nýtingarhlutfall allt að 2,5.

2. Tillaga að deiliskipulagi

2.1. Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að festa í sessi núverandi byggð sem hluta heildarskipulags íbúðarhverfis Mela og Grímsstaðahalts þar sem tillaga er gerð að hverfisverndun í gulum flokki, samstæður húsa og heilda, með möguleika á að byggja bilskúra þar sem áform um þá hafa áður verið samþykkt í bilskúrum ekki byggðir. Festa í sessi opið svæði fyrir leikvöll á svæðinu miðju ásamt því að skilgreina byggingarheimildir lóð Dunhaga 18-20 til stækkunar og fjölgunar íbúða, til þess að skjöta stærri stöðum undir verslunarektur á fyrstu hæð byggingarinnar. Byggingarheimildir eru uppgæfar sem hámarksstærðir, haggt er að byggja minni hús. Bilastæðum á skipulagsreitirum er ekki breytt frá því sem nú er utan á lóð Dunhaga 18-20. Skilgreindur er bilastæðakröfur fyrir lóðina í samræmi við bíla og hjólastæðastefnu aðalskipulags.

2.2. SKIPULAGS OG BYGGINGARKILMÁLAR

2.2.1. Tómasarhagi 38

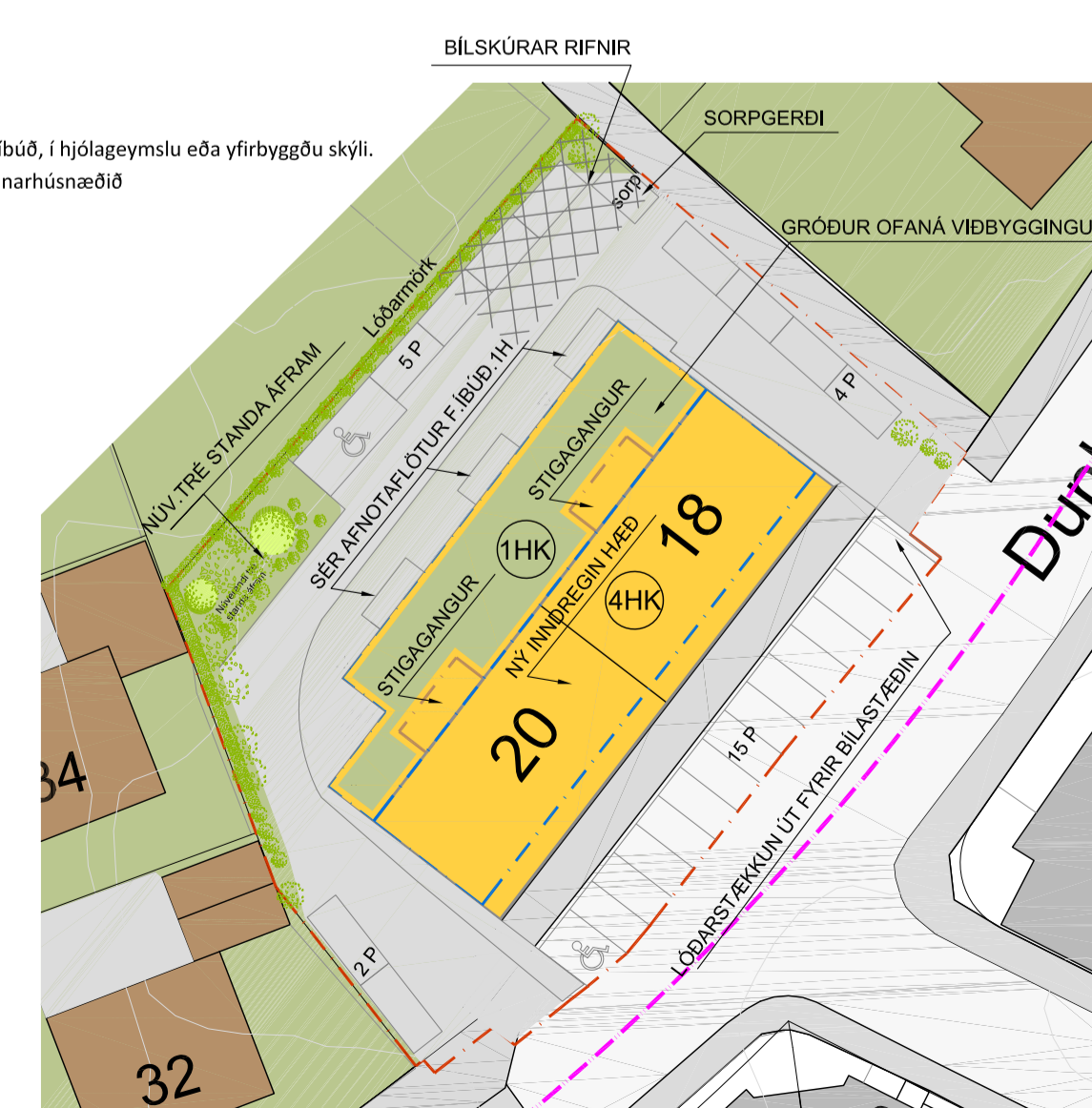
- Skilgreindur byggingareitur fyrir bilskúr á lóðamörku Tómasarhaga 36 og 38. Stærð allt að 32 m².

2.0.1. Tómasarhagi 44

- Skilgreindur byggingareitur fyrir bilskúr á lóðamörku Tómasarhaga 44 og 46. Stærð allt að 30 m².

2.0.1. Dunhagi 18-20

- Lóð stækkar við lóðamörk til austurs til þess að bilastæði framan við verslanir verði innan lóðamarka.
- Heimild til niðurrífs bilskúra á baklóð.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir ofanábyggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir stækkuð stíghús beggja stíggangala til þess að koma fyrir lyftum.
- Skilgreindur byggingareitur einnar hæðar viðbyggingar á baklóð með kjallara. Notkun íbúðir og/eda verslun.
- Núverandi verslunarymi á 1. hæð með aðkomu frá Dunhaga skilyrt fyrir verslunarektur. 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 24 á lóð.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingarhlutar standa innan þeirra. Heimilt er að svalir nái 1,6m út fyrir byggingareit. Leyflegt er að byggja skýgni/pak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir útvegg.
- Hámarksstærðir eru sýndar á smíðmyndum. Mega öryggishæðir lyftuhúsa ná allt að 1,5m upp fyrir skilgreinda hámarksstærð. Loftunartúdur íbúða mega ná upp fyrir hámarksstærð.
- Steini klæðning skal fjälægð við endurbætur. Heimilt að einangra hús að utan og klæða með sléttri álklaedningu.
- Gróður á lóð grísaður en haldið í hluta hárra trjáa. Sérnotafloður verður fyrir framan íbúðir 1. hæðar.
- Sorggæmsla íbúða er innan byggingareitarar viðbyggingar á baklóð. Sorpgerði verslana er í norð-vesturhorni lóðar. Frágangur gerðis skal vera snyrtilegur.
- Hjóla og vagnagæmsla verður í kjallara.
- Hjóla og bilastæðakröfur:
 - 1 bilastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis.
 - 1 bilastæði á 100 m² atvinnuhúsnæðis.
 - Staði fyrir a.m.k. 2 reihjólf fyrir hverja íbúð, í hjólagæmslu eda yfirbyggðu skýli.
 - Staði fyrir a.m.k. 12 reihjólf fyrir verslunaryrnum.



Mkv. 1:500 Skýringarmynd



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)
Staðsetning svæðis

Skýringar

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Svalalína
- Umferðargötur
- Stétt Gangstígur
- Núverandi byggingar utan svæðis
- Núverandi byggingar innan svæðis
- Viðbygging
- Nýtt stíghús
- Sérnotafloður f.íbúðir á jarðhæð
- Núverandi bygging/heimilt niúrríf
- Byggingareitur fyrir bilskúr
- Núverandi tré standa áfram
- Bilastæði
- Hjólastæði
- 2 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- N m² Flatarmál lóða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengili hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

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

DUNHAGI 18-20
REYKJAVÍK
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Teiknað af: hs.es
Yfirfarið af: ff
Dagsetning: 11.12.2018
Mælikvarði: 1:500 1:1000
Haldís Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Ódúur Kí Frambjörnsson 280259-3229
Ragnar Auðunn Björglsson 230160-4499
Samuel Guðmundsson 011063-4039



Fraetan 9 108, Reykjavík, Ísland 101
Sími 545 1800 thg@thg.is www.thg.is
16-048 04-00
Verknúmer Númer Útgáfa