

Almennar upplýsingar:

Nafn Kristján Eggertsson
Erindi nr. P-2018-10-23-0005
Kennitala 1508735769
Heimilisfang DANMÖRK
Póstnúmer 1653
Símanúmer 6640320
Netfang krissi@krads.info
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 3110795819
Greiðanda nafn Helga Árnadóttir
Greiðanda netfang helgaarna@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Einarsnes 30-32

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi sem leyfi stækkun efri hæðar beggja íbúða Einarsness 30-32. Breytingin felur í sér aukið nýtingarhlutfalli lóðarinnar og skilgreind er bindandi útfærsla á stækkuninni.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn EINARSNES-30-32-DEILISKIPULAGSBREYTING.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn Einarsnes-30-32-fylgibref.pdf
skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn 106771---Lodaruppdrattur.pdf
skjals

Greinagerð vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu fyrir Einarsness 30 og 32


Fyrir hönd eigenda Einarsness 30 og 32, er sótt um deiliskipulagsbreytingu sem leyfi stækkun 2.hæðar hússins. Um er að ræða parhús sem hannað var af Sigvalda Thordarson árið 1963. Eigendur Einarsness 30 og 32 hafa á undanförunum misserum gert verulegar endurbætur á fasteigninni sem var áður í niðurníðslu. Endurbæturnar voru til þess að fallnar að varðveita sérstöðu hússins og útlit í samræmi við upprunalega hönnun.

Fyrirspurn varðandi mögulega stækkun var lögð inn til skipulagsfulltrúa í byrjun þessa árs og niðurstaða þess ferlis var að skipulagsfulltrúi gerði ekki athugasemdir við að sótt væri um breytingu á deiliskipulagi. Í framhaldi af fyrirspurnarferli voru gerðar breytingar á fyrstu drögum að stækkun, í samræmi við athugasemdir Guðlaugar Ernu Jónsdóttur hjá skipulagsfulltrúa, og er meðfylgjandi tillaga að stækkun í samræmi við ráðleggingar hennar.

Lagt er til að stækka efri hæð beggja íbúða hússins um 22,75 m² út á þaksvalir yfir bílgeymslum. Stækkunin krefst deiliskipulagsbreytingar, þar sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfallið sé 0,53 en núverandi nýtingarhlutfall er þó í dag 0,538 sé miðað við lóðarstærð skv. fasteignaskrá. Eftir breytinguna verður nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,596 sé miðað við lóðarstærð skv. fasteignaskrá. Mörg dæmi eru um sambærilegt nýtingarhlutfall lóða í hverfinu, jafnvel umtalsvert hærra hlutfall. Í dæmaskyni má nefna: Gnitanes 6 (0,71), Skildinganes 24 (0,62), og Skildinganes 44 (0,55).

Samkvæmt tillögunni er byggt yfir þann hluta þaksvala sem eigendur hafa takmörkuð not af. Eigendur hafa einnig verið að glíma við þrálát lekavandamál af svölum og er þetta því skref í átt að leysa það og koma í veg fyrir frekari skemmdir á húsinu. Grenndaráhrif stækkunarinnar verða að teljast óveruleg með tilliti til útsýnis eða skuggavarps.

Með fyrirfram þökk,



Kristján Eggertsson
arkitekt FAI
krissi@krads.info // +354 664 03 20
KRADS

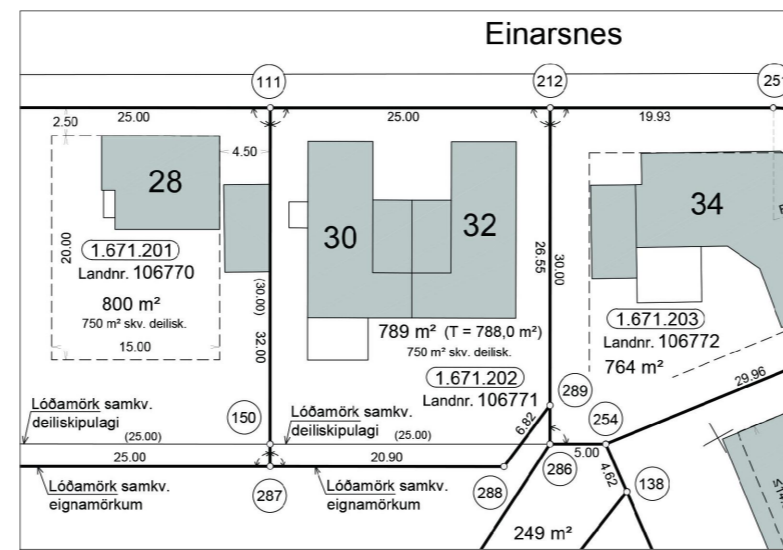
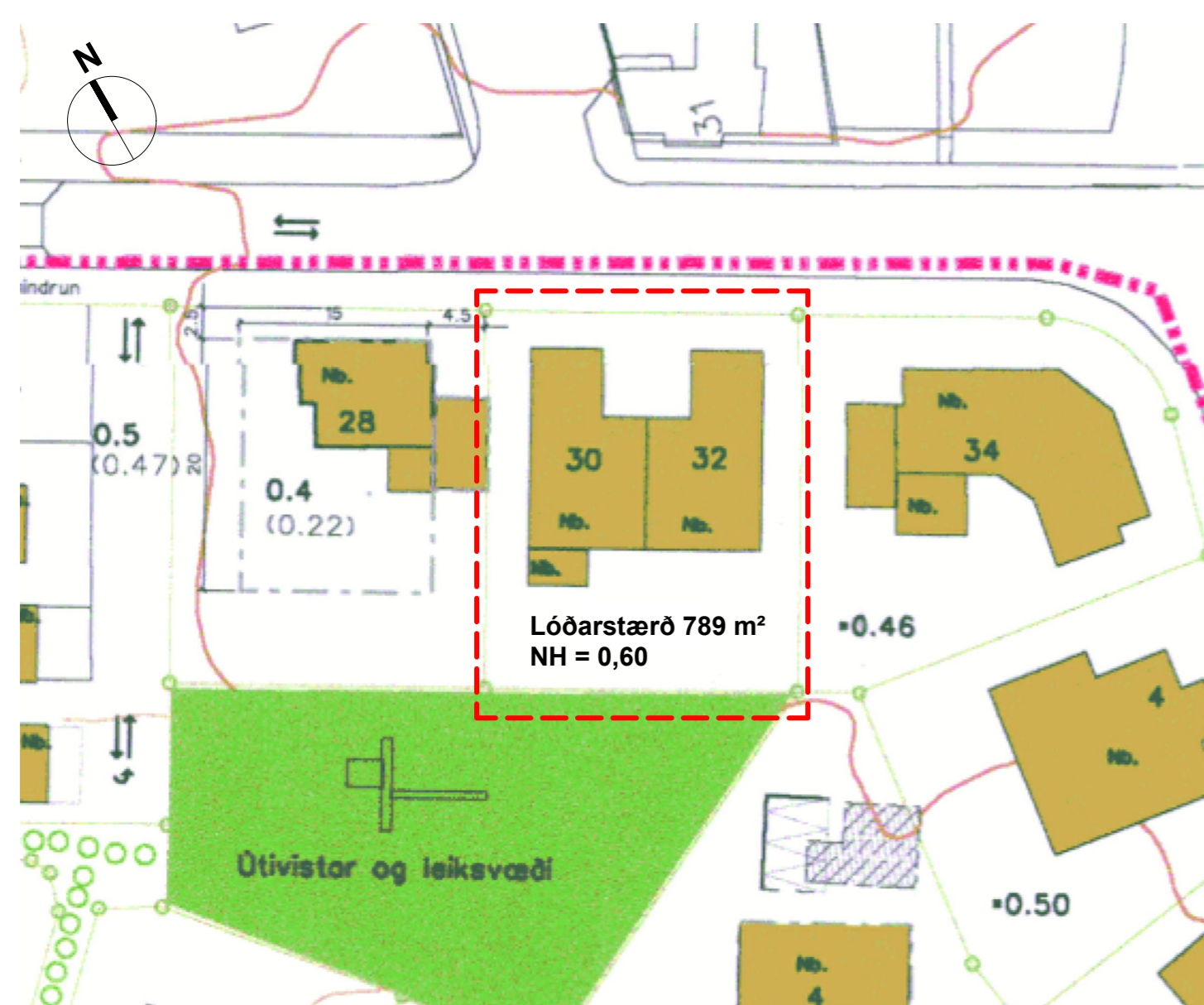
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EINARSNES 30-32

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

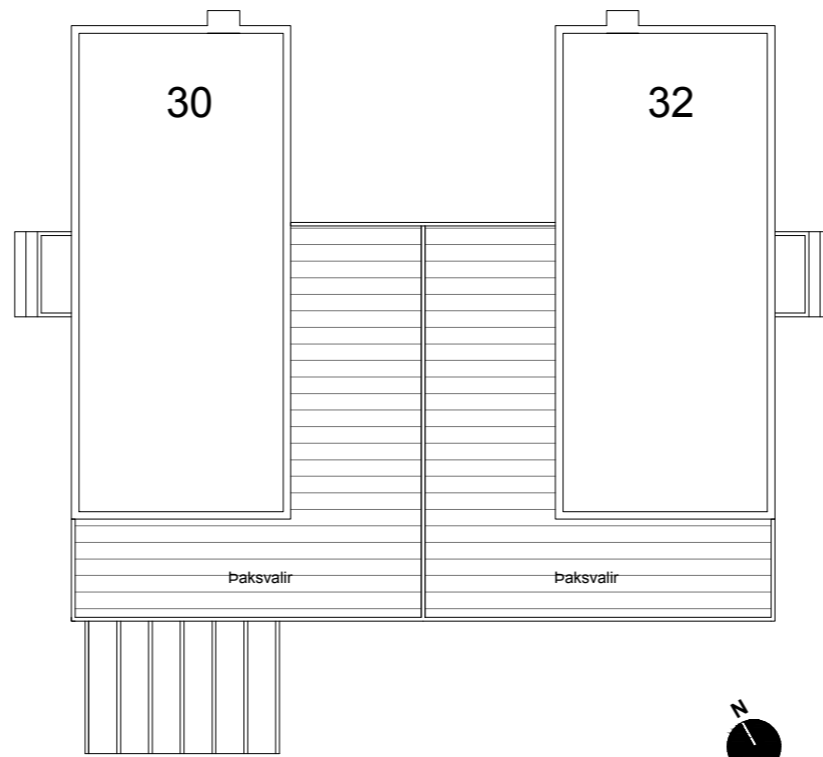
Hluti af gildandi deiliskipulagi, Skildinganes, samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 18. febrúar, 2004. Birt í b-deild Stjórnartíðinda 13. júlí, 2004.



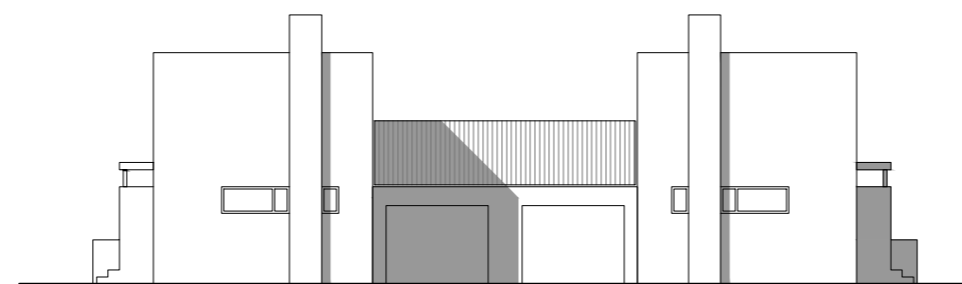
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500



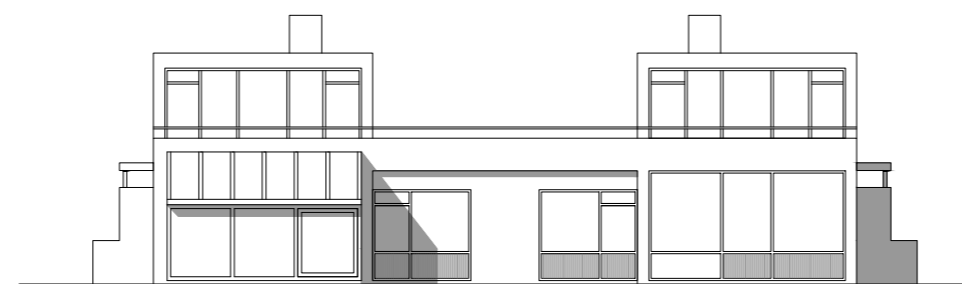
Hluti af lóðauppdrætti 1.671.2



Skýringarmynd, 1:200
Ásýnd norður fyrir breytingu



Skýringarmynd, 1:200
Ásýnd suður fyrir breytingu



LÝSING Á BREYTINGU

Breyting felst í því að heimilt verði að stækka efri hæð íbúða að Einarsnesi 30-32 með því að byggja út á hluta þaksvala, nánar tiltekið yfir bilgeymslu beggja íbúða. Stækkunin nemur 22,75 m² brúttó fyrir hvora íbúð fyrir sig, eða 45,5 m² samanlagt fyrir báðar íbúðir.

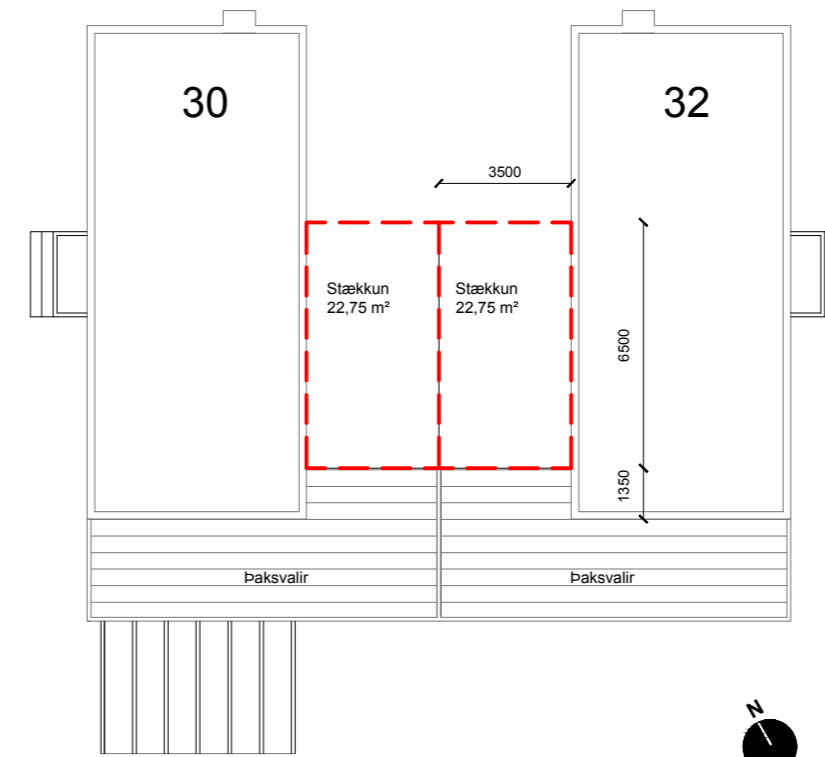
Stækkun beggja íbúða skal vera eins hvað varðar ásýnd mót norðri og suðri. Stækkunin skal vera í samræmi við skýringarmynd á uppdrætti þessum sem sýnir bindandi útfærslu.

STÆRDIR OG NÝTINGARHLUTFALL FYRIR BREYTINGU

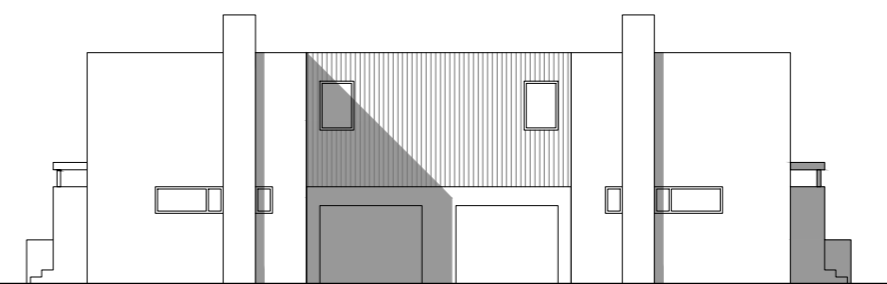
Stærð lóðar hefur breyst lítillega frá gildandi deiliskipulagi og er skv. lóðauppdrætti 789 m². Stærð byggingar skv. fasteignaskrá er 424,4 m². Leyfilegt nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi er 0,53m². Raunverulegt nýtingarhlutfall er í dag 0,54.

STÆRDIR OG NÝTINGARHLUTFALL EFTIR BREYTINGU

Stærð byggingar eftir breytingu verður 469,7 m². Nýtingarhlutfall eftir breytingu verður 0,60.



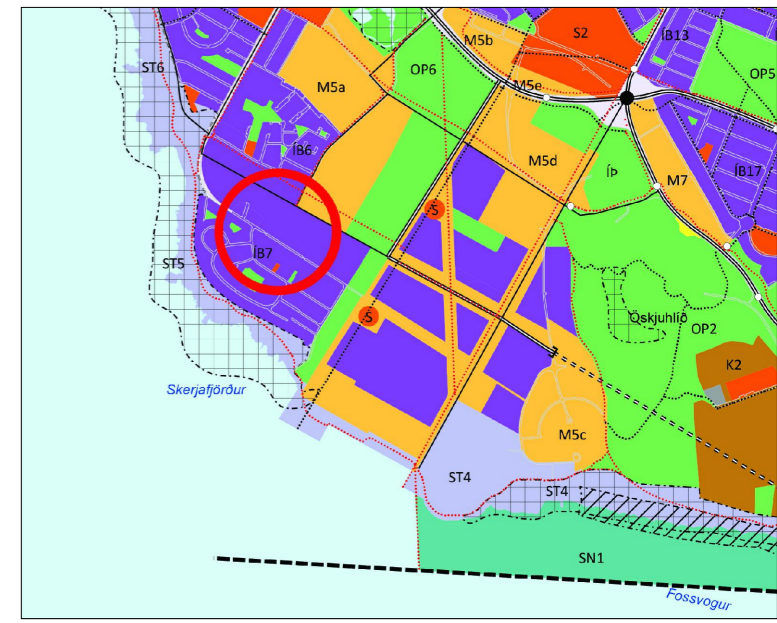
Skýringarmynd, 1:200
Stækkun efri hæðar, út á þaksvallir yfir bilgeymslum



Skýringarmynd, 1:200
Ásýnd norður eftir breytingu, bindandi útfærsla



Skýringarmynd, 1:200
Ásýnd suður eftir breytingu, bindandi útfærsla



HLUTI AF ADALSKIPULAGI 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr.43.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt á

þann _____ 201 _____
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 201 _____
með athugasemdarfresti til _____ 201 _____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201 _____

Verk: **Einarsnes 30-32**
Verkaupi: Ingvi Hrafn Óskarsson & Helga Árnadóttir
Teikning: **Tillaga að deiliskipulagsbreytingu**
Mkv.: 1:500 / 1:200
Dagsetn.: 19.10.2018
Teiknað: KE
Yfirfarið: KÖK

KRADS

Klapparstig 16, 3.hæð
Kt. 610906-0790
sími: 534 03 20 - Email: info@krads.info

Hönnunarstjóri:
Kristján Eggertsson, kt.: 150873-5769
Email: krissi@krads.info
Sími: 664 03 20

Verk Teikn. Breyting

094 A-001

USK Skipulag

Frá: Kristín María Guðjónsdóttir <kristin.gudjons@gmail.com>
Sent: 20. nóvember 2018 09:34
Til: USK Skipulag
Efni: Varðandi skipulagsbreytingar að Einarsnesi 30-32

berist til Guðlaugar Ernu Jónsdóttur

Sæl Guðlaug

Sem íbúa að Einarsnesi 31, húsi er staðsett er gengt umræddum eignum, mótmæli ég áætluðum breytingum að Einarsnesi 30-32.

Ástæða þess er fyrst og fremst mikið aukin skuggamyndun og skuggavarp á eign mína sem af þessu hlýst. Ljóst er að raðhúsin við Einarsnes 30-32 standa hærra en eign mín að Einarsnesi 31 nú þegar og mun hækkun um heila hæð auka enn á skuggavarp svo sjáist vart til himins héðan. Verðmat eignar minnar mun þar af leiðandi lækka.

Er þetta að hluta til einnig ritað vegna áætlana um stækkun hverfis hér þar sem öll umferð mun fara milli þessa húsa og fari svo að slík viðbót verði samþykkt á deiliskipulagi mun verða ljóst að ég sel og flyt mig um set. Þannig er mikilvægt að verði hægt að selja eignina komi að því og mun þessi hækkun húsa að Einarsnesi 30-32 gera slíkt erfiðara.

Bkv.

Kristín María Guðjónsdóttir

Einarsnesi 31

101 Reykjavík



Dags.: 10.01.2019/gej.

Varðar: Breyting á deiliskipulagi Einarsness 30-32.

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Kristjáns Eggertssonar dags. 23. október 2018 ásamt greinargerð dags. 22. október 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skildinganes vegna lóðarinnar nr. 30-32 við Einarsnes. Í breytingunni felst að heimilt verði að stækka efri hæð íbúða með því að byggja út á hluta þaksvala, nánar tiltekið yfir bílgeymslu beggja íbúða, samkvæmt uppdr. KRADS ehf. dags. 19. október 2018.

Tillagan var auglýst: 8. nóvember 2018 til og með 6. desember 2018.

Athugasemdir bárust frá:

Kristín María Guðjónsdóttir dags. 20. nóvember 2018.

Athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

Íbúi að Einarsnesi 31, húsi er staðsett er gengt umræddum eignum, mótmælir áætluðum breytingum að Einarsnesi 30-32. Ástæða þess er fyrst og fremst mikið aukin skuggamyndun og skuggavarp á eign mína sem af þessu hlýst. Auk þess telur athugasemdaraðili að verðgildi eignar hans muni lækka og að hús hans verði erfiðara í sölu.

Athugasemdaraðili vísar einnig í áætlun um stækkun hverfis sem muni hafa neikvæð áhrif á hús hans.

Svar:

Millibygging milli tveggja hæða raðhúsa við Einarsnes 30-32 er á einni hæð með þaksvölum og 1.5 metra háum timburskjólvegg að götu.

Í athugasemd er talað um aukið skuggavarp vegna hækkunar á raðhúsunum um eina hæð. Hugsanlega er um misskilning að ræða því aðeins verið að heimila yfirbyggingu á bílgeymslu sem mun fara um 1.5 metra upp fyrir þann skjólvegg sem fyrir er og allt húsið verða á 2 hæðum í stað þess að vera að hluta á einni hæð. Ef aukinn skuggi verður yfir á Einarsnes 31 vegna ofangreindrar hækkunar er hann óverulegur og yfir mjög takmarkaðan tíma dagsins þegar sólin er lágt á lofti og skuggar almennt langir.

Hvað varðar athugasemdir um lækkun á fasteignaverði þá hefur ekki verið sýnt fram á að svo sé, en bent skal í því samhengi á 51. gr. skipulagslaga þar sem fram kemur að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.

Fylgiskjal:

ljósmynd

