

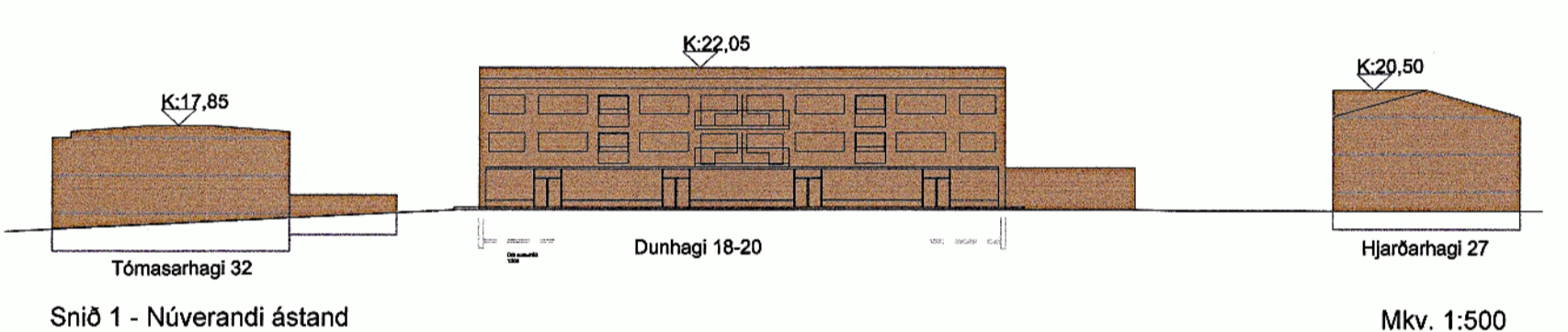
DEILISKIPULAG - DUNHAGI, HJARÐARHAGI OG TÓMASARHAGI



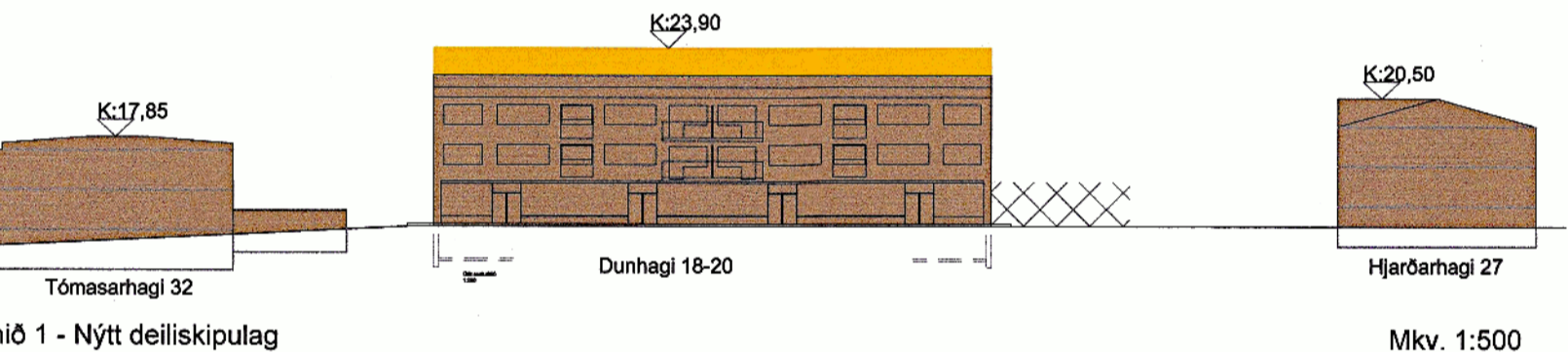
Mkv. 1:1000 Núverandi ástand Dunhaga 18-20



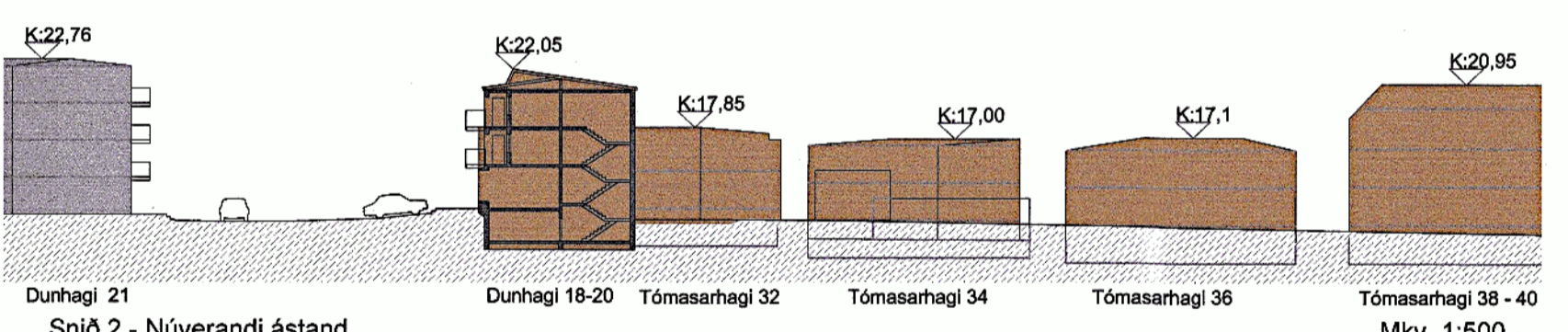
Mkv. 1:1000 Deiliskipulag Dunhaga 18-20



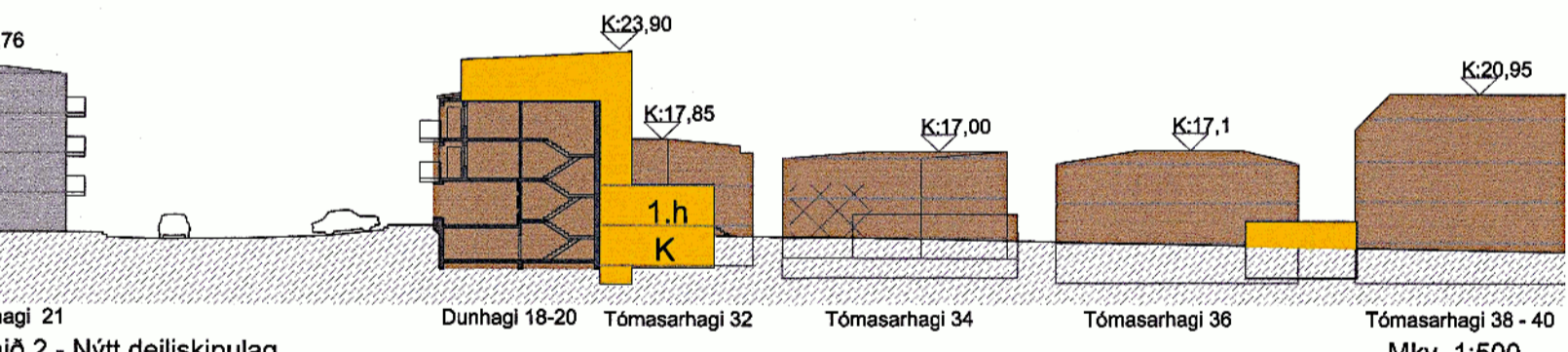
Snið 1 - Núverandi ástand Mkv. 1:500



Snið 1 - Nýtt deiliskipulag Mkv. 1:500



Snið 2 - Núverandi ástand Mkv. 1:500



Snið 2 - Nýtt deiliskipulag Mkv. 1:500

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

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

Dunhagi 18-20	2003	2599		1,30	24	26	Lóð stækkar. Niðurrif bílskúra heimilað. Heimild fyrir byggingu innreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu, nýrra lyftustokka á baklóð auk einnar hæðar viðbyggingar á baklóð með kjallara. Heimild fyrir fjölgun íbúða. Verslun áfram starfrækt í verslunarymrum 1. hæðar með aðkomu frá Dunhaga. Fyrirkomulagi bílastæða breytt. Gróður á lóð grísjáður en haldið í að hluta. Sjá sérskilmála
---------------	------	------	--	------	----	----	--

1. GREINARGERÐ

1.1. Mörk deiliskipulagsvæðis og sórkenni
Deiliskipulagsvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagsvæðis er einn opið svæði með leiksvæði á borgarlendi. Í samræmi við 5.mgr. 37 gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var gerð húskönnun fyrir reitinn. Niðurstaða húskönnunar var eftirfarandi: *Að mati Borgarsögufans er ríkisstæði til að hvefjærnda skipulag reitins sem er hluti af heilistæða skipulagi þar sem vel hefur tekið til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríkra suðurgarða og stöðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strömu skipulagsmyndun sinn tíma. Húðin á reitnum við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar myndu jafnframt heilistæða gótmýnd sem stöðba er til vernda, ásamt upprunalegum garðvegjum sem eru hluti af gótmýndinni.*

1.2. Eldra Skipulag / samþykktir
Deiliskipulagsvæðið er hluti heildarskipulags íbúðabygðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einar Sveinssyni á árunum 1936-1940 og endanlega samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildardeiliskipulagið hefur ekki lögmlegt glíði.

1.3. Skipulagsforsendur - landnotkun
Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið hluti af íbúðarsvæði B3 Hagar, þar segir um hverfið: *"Fastmátað íbúðarhverfi þar sem uppbygging hófst árið 1936. Yfirbragð byggingarinnar er almenn heilistætt."*

Íbúðarsvæði er fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsæti eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almenn gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærpjónustu. Undir nærpjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvöruslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfssemi (s.s. hárgreiddi), vertingastaðir í flokki II, menningarhúsi, þróttahúsi, galleri og þrífalagar smíðnaður. Í skipulagi borgarluta er gert grein fyrir núverandi og fastmátaðri íbúðarbyggð. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreytri atvinnustarfssemi enda sé um að ræða þrífalaga starfssemi sem ekki veður ónaði, sbr. nánari stefna í skipulagi borgarluta og/eda hverfis- og deiliskipulagi. Í fastmátaðri 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 hvers borgarluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfis og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarluta. Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði/ dvalarsvæði aðalskipulagins, en þeim er gerð nánnari skil í hverfis- 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 heimilað að falla frá gerð lýsingar í samræmi við 4.mgr. 40 gr. Skipulagslaga 80/123 þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

1.4. Íbúðarbyggð
Deiliskipulagsreitinn samanstendur af 48 íbúðum í þrettán samþylshúsum. Samþylshúsin eru ýmist tví- eða þrjúflöng á hálf eða litlu niðurgörnum kjallara og flest með nýtanlega ríshæð að auk. Flest eru húsin byggð á árunum 1953-1971 sem íbúðarhús. Dunhagi 18-20 sker stíg úr sem þrjúgja hæða íbúðarhlöð og niðurgörnum kjallara með verslunaryrmi á fyrstu hæð eftir endilangri gótmýndinni.

1.5. Húskönnun
Gerð hefur verið húskönnun fyrir deiliskipulagsvæðið. Borgarsögufan gerir tillögu að varðveislu Tómasarhaga 38-40 í rauðum flokki; Einstök hús, húsaádrif og gótmýndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingaristalegrar, menningarsögulegrar og/eda umhverfislegar sérstöðu þeirra. Einnig er lagt til að reiturinn allur, sem hluti af skipulagi íbúðarbyggðar á Melum og Grímsstaðaholti, sé verndaður í gulum flokki; Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegar sérstöðu þeirra. Dunhagi 18-20 er utan gúlmærks svæðis hverfisverndar og er varðveislugliti hússins með mótung varðveislugildi.

1.6. Opin græn svæði
Stór grasflöt með gróðri í útjaðri er á deiliskipulagsvæðinu miðju. Þar er að finna leikvöll með leikþækjum fyrir börn. Svæðið er á borgarlendi og liggur stígur 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, teiknuð 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 verslunarrekstur í húsinu nema að litlu leyti.

1.8. Umferð
Allar gótur deiliskipulagsvæðisins eru gegnumakstursgótar innan hverfis. Bílum er lagt innan lóðar. Bílastæði fyrir framan Dunhaga 18-20 eru hornrétt á akstursstefnu og að hluta til á borgarlendi. Verslun lóðar er að hluta til einnig fyrir bílastæði í götu. Við Hjarðarhaga er einnig lagt hornrétt fyrir framan lóðir á borgarlendi. Umferð er lítil og mun breytast óverulega vegna stækkunar Dunhaga 18-20. Áhrif á hljóðvist og mengun eru hverfandi.

1.9. Fornleifar
Samkvæmt sýslu Borgarsögufans Reykjavíkur nr. 196 eru skráðar fornleifar á svæðinu en þær eru þó ekki á skilgreindum byggingareit. Kornifornleifar í lóð voru framkvæmdar ber að stöðva þær samstundis og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

1.10. Aðgildandi reitir
Fálkagoturreitir liggja upp að eystri mörku deiliskipulagsreitarsins. Deiliskipulag Fálkagoturreitars var samþykkt í borgarráði 15. maí 2008. Reiturrinn samanstendur einnig af lágreistri íbúðarbyggð með þéttustu byggingu 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.



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

Skýringar

Mörk deiliskipulagsvæðis
Lóðamörk
Svalalína

Umferðagötur
Stétt/ Gangstigur
Núverandi byggingar utan svæðis
Núverandi byggingar innan svæðis
Viðbygging
Nýtt stíghaus
Sérnotafloður f.íbúðir á jarðhæð
Núverandi bygging/heimilt niðurrif
Núverandi tré standa áfram

Bílastæði
Hjólstæði
2 h+k
N m² Flatarmál lóða

2. DEILISKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

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 bílskúra þar sem áður var einnig fyrir bílastæði í götu. Við Hjarðarhaga er einnig lagt hornrétt fyrir framan lóðir á borgarlendi. Umferð er lítil og mun breytast óverulega vegna stækkunar Dunhaga 18-20. Áhrif á hljóðvist og mengun eru hverfandi.

2.2. SKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

2.2.1 Almennir skilmálar

- Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum, heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum á reitnum án þess að breyta burfi deiliskipulaginu, það á t.d. við breytingar eins og að setja svalir, skuggni, minni kvistir og lagfæringar. Breytingar skulu hæfa ádr og gegna byggingu. Upprunaleg veggáferð (t.d. mörkir) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.
- Steypt garðveggi setja svip á margar gótur og hafa mikið umhverfisglíði. Aðrir gótur og skuggni fái viðhald og endurnýjun verði sem næst upprunalegu útliti og lögun.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

2.2.2 Sérskilmálar:

2.2.3 Tómasarhagi 38

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

2.2.4 Tómasarhagi 44

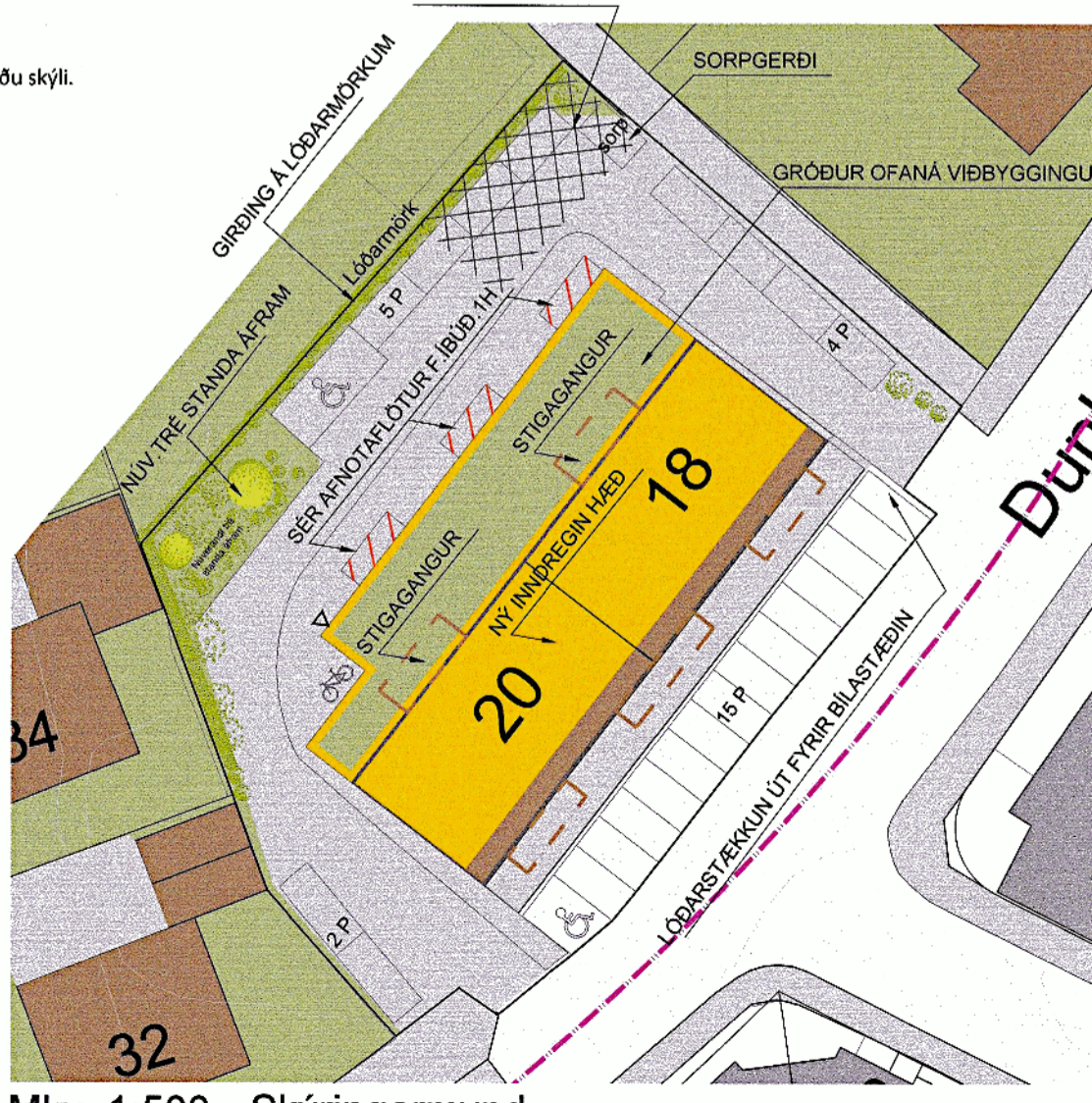
- Skilgreindur byggingareitur fyrir bílskúra á lóðamörku Tómasarhaga 44 og 46. Stærð allt að 30 m².

2.2.5 Dunhagi 18-20

- Lóð stækkar við lóðamörk til austurs til þess að bílastæði framan við verslun verði innan lóðamarka.
- Heimild til niðurrifs bílskúra á baklóð.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir ofanbyggingu innreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir stækkun stíghausa beggja stíganga til þess að koma fyrir lyftum.
- Skilgreindur byggingareitur einnar hæðar viðbyggingar á baklóð með kjallara. Notkun íbúðir og/eda verslun.
- Núverandi verslunaryrmi á 1. hæð með aðkomu frá Dunhaga skilyrt fyrir verslunarrekstur. Óheimilt er að birgja fyrir verslunarglugga.
- Heimild til fjölgunar íbúða. Engin er 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 orlið 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 byggingreit. Leyfilegt er að byggja skuggni/pak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir úrvegi.
- Hámarksæðir eru sýndar á sniðmyndum. Mega öryggisbreytt lyftuhúsa ná allt að 1,5m upp fyrir skilgreinda hámarksæð. Loftunartúdur íbúða mega ná upp yfir hámarksæð.
- Steini klæðning skal fjarlægð við endurbætur. Heimilt að einangra hús að utan og klæða með sléttu síklæðningu.
- Gróður á lóð grísjáður en haldið í hluta hárra trjáa. Sérnotafloður verður fyrir framan íbúðir 1. hæðar.
- Sett verður upp girðing í 1,2 - 1,5 m hæð á lóðamörku við göngustíg til norðurs og að leikvelli til vesturs.
- Sorpgæmsla íbúða er innan byggingareitar viðbyggingar á baklóð. Sorpgerði verslana er í norð-vesturhorni lóðar. Frágangur geris skal vera snyrtilegur og mynda fallega heildarmynd með girðingu á lóðamörku.
- Hjóla og vagnagæmsla verður í kjallara.
- Hjóla og bílastæðakröfur.
- Bílastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis.
- Bílastæði á 300 m² atvinnuhúsnæðis.
- Stæði fyrir a.m.k. 2 reiðhjól fyrir hverja íbúð, hjólagæmslu eða yfirbyggðu skýli.
- Stæði fyrir a.m.k. 12 reiðhjól fyrir verslunarsvæðið

Breytt eftir auglýsingu 27.05.2019:

- Almennir skilmálar um heimild til minniháttar breytinga.
- Almennir skilmálar um verndun garðvegja.
- Leiðrétt að svæði heyrir undir B3 Haga en ekki B2 Mela.
- Villur í sniðum og grunnmyndun á uppdrætti leiðréttar.
- Skilmálar f. girðingu á lóðamörku.
- Ytarlegri texti um fornleifar.
- Fjöld bílastæða í töflum leiðréttur í samræmi við gildandi samþykktir á mæliblöðum og á samþykktum aðaltekningum.



Mkv. 1:500 Skýringarmynd

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í **Skipulag-samgöngur** þann **19. maí 2019** og í **Borgarráði** þann **6. júní 2019**

Tillagan var auglýst frá **26. feb. 2019** með athugasemdafrest til **9. apríl 2019**

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

B1 27.05.2019 Breytt eftir auglýsingu

Útg. Daga. Skýring. Blt. af.

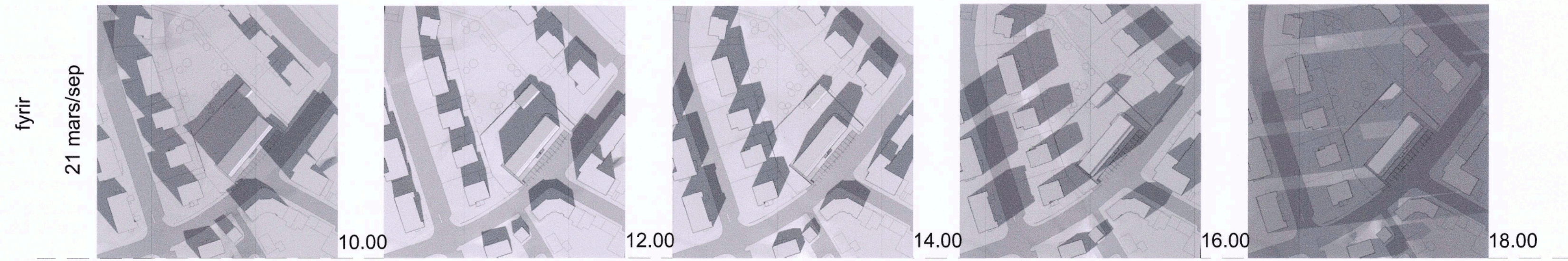
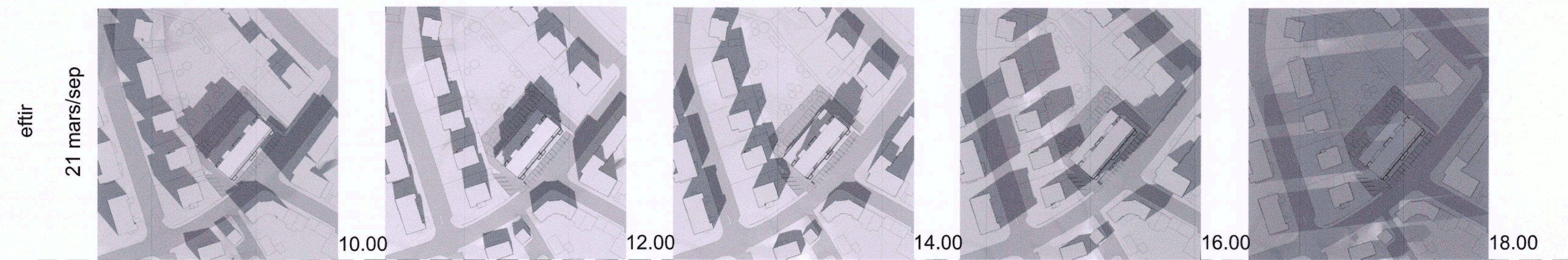
DUNHAGI 18-20 REYKJAVÍK DEILISKIPULAG

Teiknað af: hs.es Dagsetning: 11.12.2018
Yfirifra af: ff Mælikvarði: 1:500 1:1000

Háldið: Guðmundsson 140548-3439
Frøy Frostason 170470-4869
Ódurr K. Þinnbjörnsson 230258-3229
Ragnar Aðalbjörnsson 230156-4469
Samuel Guðmundsson 011083-4039

THG ARKITEKTAR

16-048 04-00 B1
Verknúmer Númer Útgáfa



B1 08.02.2019 Leiðrétt 21 mar/sept ES
 Útg. Dags. Skýring Br. af:
 DUNHAGI 18-20
 REYKJAVÍK
 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Talkað af: hs Dagssetning: 01.10.2018
 Yfirlió af: ff Mælikvæði: 1:500 1:1000

Hallgrður Guðmundsson 140548-2459
 Freyr Frostason 170470-4566
 Oddur Kr Finnjónsson 260269-3229
 Ragnir Aðalinn Björgsson 230160-4499
 Samuel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
 Faxan 9 106, Reykjavík, KE 440703 - 2560
 Sími: 565 1600 info@thg.is www.thg.is

16-048 04-01 B1
 Verknúmer Númer Útgáfa