

Almennar upplýsingar:

Nafn	Guðmundur Gunnlaugsson
Erindi nr.	P-2020-09-07-0012
Kennitala	1905543419
Heimilisfang	NAUSTABRYGGJU 54-56, REYKJAVÍK
Póstnúmer	110
Símanúmer	5676794
Netfang	gg@archus.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	Jón Þór Hjaltason
Netfang tengiliðs	midjan@simnet.is
<hr/>	
Greiðanda kenitala	6706141310
Greiðanda nafn	Fasteignafélagið G1 ehf.
Greiðanda netfang	midjan@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Grensásvegur 1
<hr/>	
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
<hr/>	
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
<hr/>	
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

lagt fyrir Skipulagsráð til samþykktar breyttur deiliskipulagsuppdráttur, unninn af Batteríinu þar sem farið er fram á að bílageymsla undir garði verði 2 hæðir og nái alveg undir B hús til að tengjast lyftum og stigahúsum. Þá og að á 1 hæð fái að vera íbúðir "að garði", svo sem samþykkt var á fundi skipulagsfulltrúa sbr tilkynningu um jákvæða afgreiðslu frá 24.8.sl. Hlið bygginga B og C að Grensásvegi og Suðurlandsbraut er alveg atvinnurými. Með bestu þökkum og kveðjum.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn & þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 1526-deiliskipulagsbreyting_01.pdf
skjals

Lýsandi nafn Grensasvegur_1_lodart_L-101.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn f-Skipulagsrad.odt
skjals

Já, haft verið samband við veitufyrirtæki
unnið er í fullu samráði við Veitur.

-

Reykjavík, 10.ágúst 2020

Til Skipulagsráðs Reykjavíkur.

Grensásvegur 1, umsókn um deiliskipulagsbreytingu.

Fasteignafélagið G1 ehf, kt: 670614-1310 sækir hér með um smávægilega breytingu á staðfestu deiliskipulagi. Erindið er tvíþætt og hefur fyrri hluti þess sem varðar ósk um að hafa íbúðir að garði en atvinnueignir að Grensásvegi og Suðurlandsbraut verið tekið fyrir á fundi Skipulagsfulltrúa og var afgreitt með mjög jákvæðum hætti sbr meðf. svar frá 26.6 sl.

Þessi breyting hefur ótvírætt gildi. Bæði er mjög erfitt að sjá möguleika á 2650m² atvinnueignum á jarðhæð allrar fyrstu hæðarinnar; þar eð aðkoma viðskiptavina er eingöngu gangandi utan frá eða í gegnum bílageymslu, ekki einu sinni gert ráð fyrir vörumóttöku frá götum, enda aðkoma þröng og hættulegar fráreinar til hinna miklu umferðaræða Grensásvegar og Suðurlandsbrautar. Minni einingar, 80-160-240m² max gætu lifað.

Lóðarhafi myndi leggja í mikla áhættu með slíkri framkvæmd, nú þegar eru mörg auð atvinnurými við Grensásveg, sem þó hafa bílastæði beint fyrir utan. Byggjendur vilja gjarnan fylgja skipulagi sem kostur er og eru sáttir við öll götuhliðin sé í raun atvinnueignir og glerfrontar, sem getið boðið einingar af mismunandi stærðum, til starfssemi sem vonandi krefst ekki bílaaðkomu í okkar oft ströngu vetrarveðrum. Vakinn er athygli á að B húsið mátti vera allt hótél og þar er þá líklegt að herbergi hefðu verið að garðinum, allavega að hluta til. Vakinn er athygli á að íbúðir verða nú einungis 183 talsins í stað 204 áður, skrifstofur koma norðan megin.

Meðfylgjandi teikning sýnir ósk lóðarhafa, sem telur einnig fyrir íbúa efri hæðar sé þetta mjög jákvæð breyting, garðurinn muni nú tilheyra íbúunum en ekki vera í hættu á hávaða frá t.d veitingastarfssemi á garðhæð. Að hafa atvinnueign á garðhæð B húss að Skeifu telur lóðarhafi algjörlega vonlaust, þar sé engin aðkoma nema flókið ferli frá Skeifunni sunnanmegin til rampa bílakjallarans.

Hluti 2 af breytingarósk er mjög smávægileg einnig og hefur engin áhrif í umhverfi ofanjarðar. Er að í stað bílakjallara á þremur hæðum undir garði sé kjallarinn aðeins tvær hæðir en nái inn undir B húsið líka til að ná tengingu við lyftur og stigahús B hússins upp til íbúðanna svo sem eðlilegt og nauðsynlegt er. Það þyrftu miklar sprengingar fyrir kj-3 og þess ber að geta að lóðarhafi hyggst nota aðeins um helming fermetra leyflilegrar bílageymslu, sjá meðf. teikningar.

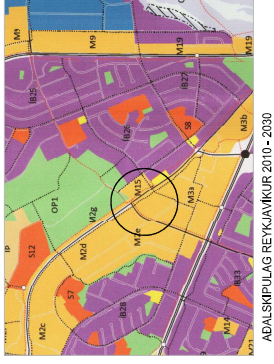
Er það von umsækjenda að vel verði tekið í óskir þessar, sú fyrri er í raun samþykkt en hér sett í formlegt umsóknarferli. Sú síðari er smávægileg orðabreyting og sneiðing BB breytist lítillega.

Með fyrirfram þakklæti, fh. lóðarhafa. Guðmundur Gunnlaugsson ark. FAÍ



Guðmundur Gunnlaugsson
arkitekt, FAÍ
Archús slf, Stórhöfða 17, 110 rvk
S: 567-7735 | F: 898-7894
gg@archus.is | www.archus.is

BREYTING Á DEILSKIPULAGINU "SKEIFAN - FENIN" VEGNA LÓÐARINNAR NR.1 VÐ GRENÁSVEG



ADALSKIPULAG RETKJAVIKUR 2010 - 2030

BREYTING Á DEILSKIPULAGI:

Grenásvegur:
Lóðin er hluti af heildardeiliskipulagi Skeljan-Fenin sem samþykkt var 06.11.2001 og 10.12.2001. Deiliskipulagi löðarinnar hefur verið breytt nokkurm stímum. Gildandi deiliskipulag hefnar var samþykkt 12.3.2020 og 27.10.2020.

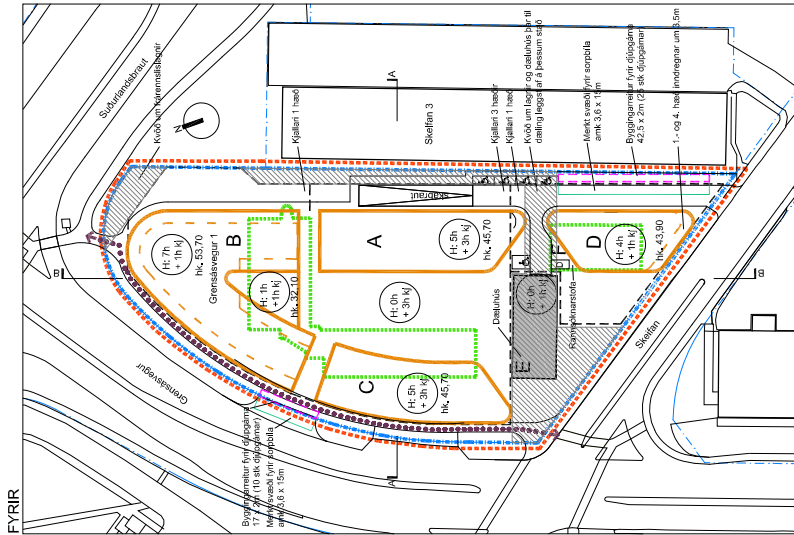
Lýsing á breytingunni:
Breytingin hefur þrjú aðili er víð í skilmálastærð heimsis til þess að gera húðir á jafnhæð að innigæði og skilnaði þarri að vera 2,1m, 4,2m. Heimsis er að gera húðir á hús þroskaðar sum stýri að innigæði 1,5m og 3,0m. Heimsis er að gera húðir á hús þroskaðar sum stýri að innigæði 1,5m og 3,0m.

Breytingar á skilmálastærð en eftirfarandi:

- ngr 39 kalla Húsagerð fyrir breytingu**
Heimsis verður að byggja 4 fóbýlisúsi á 4-7 hæðum með varslun og eðla þjónustu á jafnhæð sem stýri að Grenásvegi og Skelfinni. Þessir hæðir þurfa að hafa opið og aðskilandi yfirbragð að götum innigæði 1,5m og 3,0m. Þessir hæðir þurfa að hafa opið og aðskilandi yfirbragð að götum og skilnaði þarri að vera 2,1m, 4,2 m.
- ngr 39 kalla Húsagerð eflir breytingu**
Heimsis verður að byggja 4 fóbýlisúsi á 4-7 hæðum með varslun og eðla þjónustu á jafnhæð sem stýri að Grenásvegi og Skelfinni. Þessir hæðir þurfa að hafa opið og aðskilandi yfirbragð að götum innigæði 1,5m og 3,0m. Þessir hæðir þurfa að hafa opið og aðskilandi yfirbragð að götum og skilnaði þarri að vera 2,1m, 4,2 m.

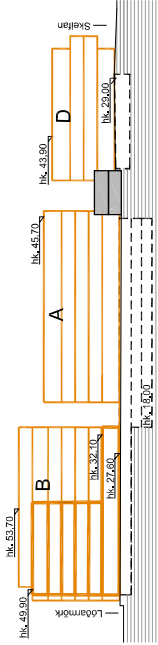
Véðir við skilmála:

Í húsi B er heimsis að gera húðir, heit eða skrifstofuþjónustu.



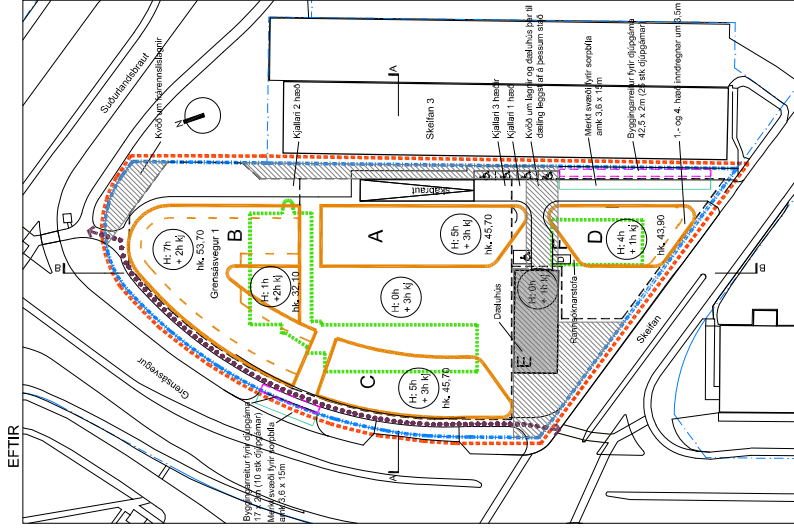
Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 12.3. 2020, auglýst í B-deild stjórnartíðnda 27.4.2020.

MKV 1:1000



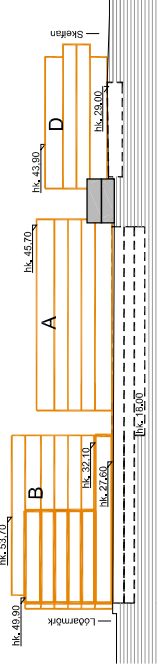
GILDANDI SKIPULAG, SNEIÐING B-B

MKV 1:1000



SKIPULAG EFTIR BREYTINGU

MKV 1:1000



SNEIÐING B-B, EFTIR BREYTINGU

MKV 1:1000

Skýringar:

- Mik skilnaðsbreytingar
- Löðmörk
- Núverandi byggingar
- Öbryttar
- Núverandi byggingar
- Byggingar, byggingar
- Byggingar, byggingar
- Byggingar, byggingar
- Byggingar, byggingar
- Kvæð um lagar í þjóu
- Kvæð um þingulæk
- Byggingar, byggingar og reit, reit, reit
- Íbúðar fyrir neyðarhúða
- Íbúðar fyrir aðili

Deiliskipulagbreyting þessi hefur lengi meðferð í samræmi við akvæði 2, mgr. 43, gr. skipulagala 123/2010 var samþykkt í/a skýringarstærð í _____ 20____ þann _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20____

Fasteignartálgjög G1

Breyting á "Skeifan-Fenin" deiliskipulag

GRENÁSVEGUR 1

SKELJAN-FENIN

Deiliskipulagsuppláttur

MKV: 1:1000
BLÁSKYFERD: AZ
UTGAFA DÁGS: 31.07.2020
HÖFUNNIR: SE
YFIRFARIR: SE

1526

VEFNR: MAPPA SWEDT ARTSDEK SIFRNR: RAUNR: UTGAFA



BATTERÍO ARKITEKTAR

Höfundarbráttur 32 | 220 Hólavörðulög | IS-54 54 700 | batterio@banka.is | www.batterio.is
© BATTERÍO ARKITEKTAR
ÖLL AÐRETT OG AÐRETTA TILNEINGAR AÐ HLUFA ERNA HELLU ERN HAD BREF LEGU EFTIR HÖNDINA

Sigurður Elíasson FAL
AE: 1104572789