

Almennar upplýsingar:

Nafn Arkitektar Laugavegi 164 ehf
Erindi nr. P-2018-09-25-0058
Kennitala 5604962739
Heimilisfang LAUGAVEGI 164
Póstnúmer 105
Símanúmer 5308100
Netfang johannes@glamakim.is, silja@glamakim.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Jóhannes Þórðarson
Netfang tengiliðs Silja Traustadóttir

Greiðanda kennitala 4203696979
Greiðanda nafn Brynja, Hússjóður Öryrkjabandal
Greiðanda netfang bjorn.a.magnusson@brynjahus.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hallgerðargata 20

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagsskilmálum fyrir lóðina Hallgerðargata 20 / lóð I.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn H-20-Bref.pdf
skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn H-20-maeli.pdf
skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn H-20-haeda.pdf
skjals

-
-

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Borgartúí 12-14
105 Reykjavík

Varðar: HALLGERÐARGÖTU 20 / lóð I

Gláma Kím arkitektar hafa síðastliðnar vikur unnið að forhönnun íbúðarhúsa fyrir Brynju Hússjóð Öryrkjabandalags Íslands á lóð nr. 20 við Hallgerðargötu á Kirkjusandi. Brynja hússjóður áformar að byggja og leigja út íbúðir til sinna skjólstæðinga en hluti stærri íbúðanna (allt að 10) verður seldur á almennum markaði. Á fundi hjá skipulagsfulltrúa þann 24. september 2018 voru óskir arktekta um breytingar á deiliskipulagi ræddar og var niðurstaða fundar sú að óskað yrði eftir deiliskipulagsbreytingu með formlegum hætti.

Hér með er óskað eftir heimild til þess að breyta deiliskipulagsskilmálum fyrir lóð I eins og segir að neðan:

1. Byggingarmagn

Núverandi skilmálar kveða á um að heimilt sé að byggja 3.700m² ofanjarðar.

Óskað er eftir leyfi til að byggja allt að 4.500m² ofanjarðar.

- Hvergi er farið út fyrir byggingarreit eins og hann er skilgreindur í núv. deiliskipulagi.
- Hvorki er fyllt út í núverandi byggingarreit í plani né sneiðingu.

2. Íbúðafjöldi - vikmörk

Hámarks íbúðafjöldi er uppgefinn 37, jafnframt er tekið fram að vikmörk AR 2010-2030 gildi, þe. 20% vikmörk fyrir einstök svæði en 10% í heildina fyrir öll svæði.

Óskað er eftir heimild til þess að byggja 42 íbúðir á lóð I.

3. Þakgerðir

Skipulagsskilmálar sem snúa að þakgerðum eru óljósir; á bls. 33 í skilmálahefti segir að þakform sé frjálst og að þaksvalir séu heimilar þar sem aðstæður leyfa. Orðin *mænisstefna* og *mænis* koma hvergi fram í skilmálum né heldur á lóðablaði, en engu að síður eru mænisstefnur teiknaðar inn á skilmálauppdrátt fyrir lóðina. Í forhönnun Glámu Kíms eru hærri húskroppar með mænisþökum en hluti bakbygginga með flötum þökum, mænisstefna getur þó verið þvert á þá sem sýnd er á bls. 52 í greinargerð.

Óskað er eftir að sett verði ákvæði um að mænisstefna sé leiðbeinandi og heimild til þess að hafa þök tveggja hæða bakhúsa flöt með inndregnum þaksvölum.

Það hefur eftirfrandi í för með sér:

- Hluti húskroppa næst Laugarnesvegi lækkar
- Aukin gæði, rýmd og útsýni fyrir íbúðir 3. hæðar
- Svigrúm til útfærslu sameiginlegra þaksvöla alls hússins

4. Bílastæði

Í skipulaginu kveður á um að hámarksfjöldi bílastæða sé 31. Stór hluti íbúa Brynju hússjóðs glímir við líkamlega fötlun og nýtir sér einkabíl til þess að komast á milli staða.

Óskað er eftir heimild fyrir 35 bílstæðum í kjallara.

5. Íbúðagerðir

Í skipulaginu eru ákvæði um fjölbreytta íbúðagerð: að hámarks hlutfall hvernar íbúðargerðar fari ekki yfir 35% og samanlagður fjöldi eins- og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%.

Brynja hússjóður ÖBÍ vill byggja fjölbreyttar íbúðir og til þess að ná fram félagslegri fjölbreytni á lóðinni hentar önnur íbúðasamsetning betur en sú sem kveður á um. Í töflu að neðan er gerð grein fyrir fjölda og gerð íbúða sem óskað er eftir að byggja á lóðinni.

Óskað er eftir auknu svigrúmi í hámarkshlutfalli hvernar íbúðargerðar.

- Engar stúdíóíbúðir (einherbergisíbúðir) verða byggðar, sbr. töflu.
- Allar 5 herbergja- og hluti 3 og 4 herb. íbúða verða seldar, ca. 10 íbúðir í allt.

GERÐ	BIRT STÆRÐ	KJALLARI	1. H	2.H	3. H	SAMTALS	HLUTFALL
2 HERB	56-59m ²		5	5	5	15	36,00%
3 HERB	76-90m ²		7	7	4	18	43,00%
4 HERB	104m ²		2	2	2	6	14,00%
5 HERB	143m ²		1	1	1	3	7,00%
SAMTALS						42	100,00%

6. Endurskoðun hæðarsetningar

Samkvæmt hæðarblaði er 70cm munur á gólfkótum húsa á Hallgerðargötu 20. Einnig er gert ráð fyrir 124cm hæðarmun á hornum lóðarinnar við Hallgerðargötu. Margir af skjólstaðingum Brynju glíma við líkamlega fötlun af einhverju tagi og reiða sig á göngugrind, hækjur, hjólastól eða önnur hjálpartæki. Mikilvægt er að aðgengi að húsum og lóð sé án hindrana og að hallar á skábrautum séu í samræmi við byggingarreglugerð.

Á stað viðist byggingarlandið vera flatt og því koma uppgefnir kótar nokkuð á óvart.

Óskað er eftir heimild til samráðs og endurskoðunar hæðarsetningar húsa á lóð I.

- Mikilvægt er að aðgengi að stigahúsum, garðsvæðum og íbúðum jarðhæðar sé greitt og hindrunarlaust.
- Sameiginlegur kjallari mun tengja húsin saman og því væri mikill kostur að geta haft húsin í sömu hæð (gólfkóta).

Þar sem teikningar eru á stigi forhönnunar fylgja þær ekki erindi þessu. Ef skipulagsfulltrúi óskar eftir að fá afrit af teikningum er sjálfsagt að verða við því.

Reykjavík, 25.09.2018

Fyrir hönd Glámu Kíms arkitekta,

Silja Traustadóttir, arkitekt faí

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 - Lóðir G, H og I



Gildandi deiliskipulagi samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 16.11.2016

DEILISKIPULAG Í GILDI

Í gildi er deiliskipulag samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 og með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (lóðamörk) og 16.11.2016 (djúpgámar).

MARKMIÐ

Markmið með breyttu deiliskipulagi eru breytingar á skilmálum fyrir lóðir G, H og I. Breytingin er gerð til að uppfylla kröfur sem gerðar eru til félags- og þjónustufyrirbætur frá ríki og sveitarfélögum og byggja litlar hagkvæmar íbúðir fyrir félagsmenn sína. Þessar breytingar glíða einngöngu fyrir sílík félög. Skilmálar eru samræmdir fyrir lóðirnar og eru ítralegri hvar varðar nokkur atriði almenna- og sérskilmála. Byggingareitir eru lagfærdir lítillega.

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – GILDANDI DEILISKIPULAG (einfölduð)

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bilastæði hámark
Lóð-G	2.500	2-3h+k	2.800	1.500	4.300	1,1	1,7	28	23
Lóð-H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,2	1,7	35	29
Lóð-I	2.873	2-3h+k	3.700	1.500	5.200	1,3	1,8	37	31



Tilaga að breyttu deiliskipulagi Mív, 1:1000

BREYTT DEILISKIPULAG

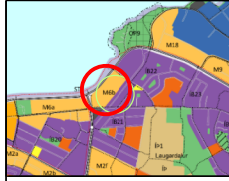
Breytingin nær til lóða G, H og I. Breytingar eru eftirfarandi:

1. Heimild til að auka byggingarmagn á lóðum G og I. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóð G var 2.800 m² en verður 3.100 m² en á lóð I var byggingarmagn ofanjarðar 3.700 m² en verður 4.500 m².
2. Á lóðum G, H og I er heimild að fjölga íbúðum. Voru samtals 100 en verða 125 talsins.
3. Byggingareitir á lóðum G og H eru lagfærdir lítillega.
4. Þakhalli framhúsa lóða (að Halglæðargötu) skal vera 18-25°. Þakform bakhúsa (að löndum við Laugaveg) er frjálst.
5. Mænisstefna á uppdrætti er leiðbeinandi.
6. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð I breytt. Hámarksfjöldi bilastæða á öllum lóðum var samtals 83 en verður 87. Í gildi er heimild til að byggja 80% af hámarksfjölda bilastæða á hverri lóð að teknu tilliti að stærðna og mögulegrar samþættingar.
7. Í gildi er ákvæði um að engin ein íbúðagerð sé umfram 35% íbúða. Á lóð I eru heimiluð frávik frá þessum ákvæðum. Hlutfall hvernar íbúðagerðar skal ekki vera umfram 44%. Áfram glíðir ákvæði um að hlutfall eins- og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%.
8. Hæðarsetning (Gk-jarðhæða) byggings á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.
9. Heimilt er að vera með svalir á bókum bar sem aðstæður leyfa.

Áð öðru leyti gilda eldri skilmálar

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – BREYTT DEILISKIPULAG

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bilastæði hámark
Lóð-G	2.500	2-3h+k	3.100	1.500	4.600	1,2	1,8	39	23
Lóð-H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,2	1,7	44	29
Lóð-I	2.873	2-3h+k	4.500	1.500	6.000	1,6	2,1	42	35



ADALSKIPULAG REYKJAVIKUR 2010-2030

SKYRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afritskun heildar deiliskipulagsástands
- Byggingarmarkur hámark
- Lóðamörk
- Uppangar og bílþéttleiki
- Götuþéttleiki
- Leiðbeinandi stöðingur
- Sop- og gámar í innan lóðar
- Sop- og gámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarmarkur fyrir íbúðarhlöð
- Leiðbeinandi skýring hæða
- Leiðbeinandi stöðingur
- Leiðbeinandi stöðingur og grunnmarkur
- Kort um gönguveg
- Kvæði um almenna umhverfi
- Hæðir / kjallari
- Ímneytski í lóðarlínu
- Gróður- stöðingur leiðbeinandi
- Leiðbeinandi stöðingur hámarks
- Bilastæði
- Uppdröf þak, stöðingur leiðbeinandi
- Leiðbeinandi gönguveg
- Núverandi byggingar sem eru í gildi
- Leiðbeinandi stöðingur og grunnmarkur
- Bílaþéttleiki breytinga

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðhöndlað samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20 ____ og í

þann _____ 20 ____

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með
 althugasemdfrætti til _____ 20 ____
 Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í
 B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

ASK ARKITEKTAR



KIRKJUSANDUR
 Breyting á deiliskipulagi lóða G, H og I

Deiliskipulagsliðlagi
 DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

1:1000
 ASK/ASK
 ASK
 PG
 22.11.2018

1339 05-01

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 - Lóðir G, H og I



Gildandi deiliskipulagi samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 16.11.2016

DEILISKIPULAG Í GILDI

Í gildi er deiliskipulag samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 og með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (lóðamörk) og 16.11.2016 (djúpgámar).

MARKMIÐ

Markmið með breyttu deiliskipulagi eru breytingar á skilmálum fyrir lóðir G, H og I. Breytingin er gerð til að uppfylla kröfur sem gerðar eru til félaga sem þiggja stofnframlag frá ríki og sveitarfélagi og byggja litlar hagkvæmar íbúðir fyrir félagsmenn sína. Þessar breytingar gilda eingöngu fyrir slík félög. Skilmálar eru samræmdir fyrir lóðirnar og eru ítralegri hvar varðar nokkur atriði almennra- og sérskilmála. Byggingareitir eru lagfærðir lítillaga.

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – GILDANDI DEILISKIPULAG (einfölduð)

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Lóð -G	2.500	2-3h+k	2.800	1.500	4.300	1,1	1,7	28	23
Lóð -H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,2	1,7	35	29
Lóð -I	2.873	2-3h+k	3.700	1.500	5.200	1,3	1,8	37	31



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

BREYTT DEILISKIPULAG

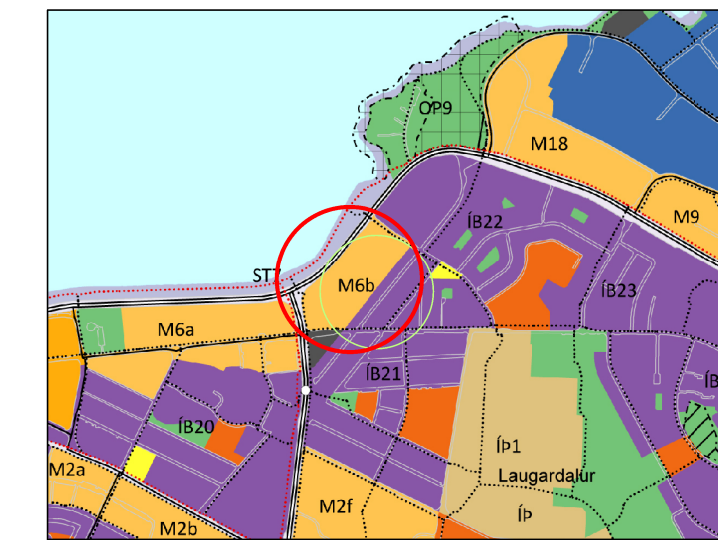
Breytingin nær til lóða G, H og I. Breytingar eru eftirfarandi:

- Heimild til að auka byggingarmagn á lóðum G og I. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóð G var 2.800 m² en verður 3.100 m² en á lóð I var byggingarmagn ofanjarðar 3.700 m² en verður 4.500 m².
- Á lóðum G, H og I er heimilt að fjölga íbúðum. Voru samtals 100 en verða 125 talsins.
- Byggingareitir á lóðum G og H eru lagfærðir lítillaga.
- Þakhalli framhúsa lóða (að Hallgerðargötu) skal vera 18-25°. Þakform bakhúsa (að lóðum við Laugarnesveg) er frjálst.
- Mænisstefna á uppdrætti er leiðbeinandi.
- Hámarksfjöldi bílastæða á lóð I breytt. Hámarksfjöldi bílastæða var 31 verður 35.
- Í gildi er ákvæði um að engin ein íbúðagerð sé umfram 35% íbúða. Á lóð I eru heimiluð frávik frá þessum ákvæðum. Hlutfall hvernar íbúðargerðar skal ekki vera umfram 44%. Áfram gildir ákvæði um að hlutfall eins- og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%.
- Hæðarsetning (Gk-jarðhæða) bygginga á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.
- Heimilt er að vera með svalir á þökum þar sem aðstæður leyfa.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – BREYTT DEILISKIPULAG

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Lóð -G	2.500	2-3h+k	3.100	1.500	4.600	1,2	1,8	39	23
Lóð -H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,7	1,7	44	29
Lóð -I	2.873	2-3h+k	4.500	1.500	6.000	1,6	2,1	42	35



ADALSKIPLAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun heildar deiliskipulagsvæðis
- Byggingareitur hámark
- Lóðamörk
- Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubraut
- Leiðbeinandi staðsetning
- Sorp - djúpgámar innan lóðar
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Búndin byggingarlína
- Byggingareitur fyrir bílakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvóð um göngutengsl
- Kvóð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsta í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóði
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Skipulagsvæði breytinga

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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglöst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

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

ASK ARKITEKTAR EHF.
GEIRSDÓTTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI

KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi lóða G, H og I

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

TEIÐUNGAR Deiliskipulagstillaga	MAK 1 A1
HEITI TEIÐUNGAR	SKÝRINGAR
TEIÐUNGAR	ASK/DH
TEIÐUNGAR	ASK
TEIÐUNGAR	PG
TEIÐUNGAR	27.11.2018
TEIÐUNGAR	ETIÐUNGAR

VIRK NÚM. 1339

AUDREYNI - NÚMÉR TEIÐUNGAR 05-01