



Reykjavík 04.12.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. desember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Hamrahlíð 17

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags 1. júlí 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Stakkahlíð á lóðinni nr. 17 við Hamrahlíð. Í breytingunni felst að byggja inndregna hæð ofan á húsið, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. 1. júlí 2019. Tillagan var auglýst frá 10. september 2019 til og með 22. október 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Lovísa Fjeldsted, Anna Agnarsdóttir, Gunnar Hansson og Guðrún Þóra Kristjánsdóttir íbúar og eigendur Blönduhlíðar 35 dags. 11. október 2019, stjórn húsfélagsins Bogahlíð 20-22 f.h. íbúa og eigenda Bogahlíðar 20-22 dags. 14. október 2019, Lárus Þór Jónsson, Ólafur Már Lárusson, Sigríður María Lárusdóttir, Lilja Björk Jónsdóttir, Ragnheiður Gunnarsdóttir dags. 16. október 2019, Vilborg St. Sigurjónsdóttir f.h. íbúa og eigenda að Drápuhlíð 48 dags. 21. október 2019, Selma Dögg Víglundsdóttir, Ólafur Ólafsson, Sigríður K Yngvadóttir, Birna Halldórsdóttir, Geirmundur Hauksson og Elín Jónsdóttir fh. Stjórnar húsfélagsins Bogahlíð 12-18 dags. 21. október 2019, Lovísa Fjeldsted dags. 22. október 2019 og Lilja Margrét Olsen f.h. Sigrúnar Hermannsdóttur dags. 23. október 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. nóvember 2019.

Samþykkt sbr. 1.mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. nóvember 2019.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsd.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 1. júlí 2019, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. nóvember 2019.



Varðar: Hamrahlíð 17, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags 1. júlí 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Stakkahlíð á lóðinni nr. 17 við Hamrahlíð.

Í breytingunni felst að byggja inndregna hæð ofan á húsið, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. 1. júlí 2019.

Tillagan var auglýst frá 10. september 2019 til og með 22. október 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Lárus Þór Jónsson, Ólafur Már Lárusson, Sigríður María Lárusdóttir, Lilja Björk Jónsdóttir, Ragnheiður Gunnarsdóttir dags. 16. október 2019,
2. Lovísa Fjeldsted, Anna Agnarsdóttir, Gunnar Hansson og Guðrún Þóra Kristjánsdóttir íbúar og eigendur Blönduhlíðar 35 dags. 11. október 2019,
3. Vilborg St. Sigurjónsdóttir f.h. íbúa og eigenda að Drápuhlíð 48 dags. 21. október 2019,
4. Selma Dögg Víglundsóttir, Ólafur Ólafsson, Sigríður K Yngvadóttir, Birna Halldórsdóttir, Geirmundur Hauksson og Elín Jónsdóttir fh. Stjórnar húsfélagsins Bogahlíð 12-18 dags. 21. október 2019
5. Lovísa Fjeldsted dags. 22. október 2019
6. Lilja Margrét Olsen f.h. Sigrúnar Hermannsdóttur dags. 23. október 2019.
7. stjórn húsfélagsins Bogahlíð 20-22 f.h. íbúa og eigenda Bogahlíðar 20-22 dags. 14. október 2019.



Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi, breytingunni er mótmælt vegna:

- 1. Aukinna umhverfisáhrifa, svo sem: aukins ónæðis vegna framkvæmda, vegna notkunar viðbótarhæðar fyrir íbúðir eða samkomuaðstöðu, skertra birtuskilyrða.**

Áhyggjum er lýst yfir af því að svalir og yfirbygging þeirra muni valda hljóðmengun og breytingum á verðurlagi.

Svar: Ekki er talið að ónæði vegna framkvæmdarinnar verði mikið eða umfram það sem gerist við framkvæmdir sem þessar í borginni, m.a. verður um léttu byggingu að ræða og engar jarðvegsframkvæmdir né sprengingar.

Varðandi notkun 6. hæðarinnar þá er aðeins er um að ræða stækkun húsnæðis fyrir atvinnustarfssemi sem nú þegar er í húsinu, þ.e.a.s. Þjónustumiðstöð fyrir blint og sjónskert fólk. Miðstöðin hefur verið í húsinu og hluti af starfseminni frá upphafi, þröngt var orðið um hana .m.a. m.t.t. velferðar og ánægju starfsfólks. Þar sem æskilegt er að þjónusta við blinda og sjónskerta sé sem mest á sama stað og mögulegt að stækka húsið var sú leið valin til að mæta því. Á 6. hæðinni verða hvorki íbúðir eða samkomusalir.

Lagt er til að skerpt verði á leyfilegri notkun í skilmálum og dregið úr umfangi skyggnisins og 6. hæðarinnar þannig að umhverfisáhrif hennar verði minni. Við breytingu þessa dregur úr umhverfisáhrifum, ekki er að öðru leiti fallist á að viðbótarhæð hússins nr 17 valdi birtuskerðingu fyrir nærliggjandi hús m.a. þar sem nokkuð langt er í þau eða 30-60 metrar í loftlínu.

2. Skerðing á útsýni

Svar: Við breytingar húsa/þróunar byggðar má ávallt gera ráð fyrir einhverjum breytingum á útsýni. Sú útsýnisskerðing sem hér um ræðir er óveruleg og ekki umfram það sem búast má við í þéttu borgarumhverfi. Benda má á að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög.

- 3. Fyrirliggjandi skuggavarp er dregið í efa og gerð athugasemd við aukið skuggavarp, sem verði m.a. mest við Blönduhlíð 35. Óskað er eftir að sjá skuggavarp aðra mánuði en júní og september.**

Svar: Þar sem tillagan reiknar með hækkun hússins þá var ákveðið að skoða hana og áhrif hennar í skuggavarpsmódeli. Þær myndir sem birtar eru sýna skuggavarp á þeim tímum sem venja er að gera þ.e.a.s. á sumarsólstöðum og jafndægri vor og haust á þremur tímum dags, kl 10, 13, og 17, fyrir og eftir breytingu. Þess á milli gengur skugginn hægt og rólega frá vestir til austurs og þeir eru styttri nær sumri og lengjast inn í veturinn.

Þar sem fram komu efasemdir um að módelið sýndi rétta mynd af skuggavarpri var farið yfir það og myndirnar og gengið úr skugga um að það væri rétt. Niðurstaðan er það sýnir rétta mynd m.v. kynnta tillögu og að óverulegar breytingar verða á skuggavarpri frá núverandi aðstæðum. Engu að síður er lagt til að dregið verði úr umfangi 6. hæðarinnar og skuggavarpíð uppfært m.v. breytta tillögu þ.e.a.s. m.v. umfangsminni 6. hæð og skyggni.

4. Að ekki sé gert ráð fyrir fjölgun bílastæða, bent á bílastæðaskort

Svar: Aukið rými fyrir starfsemin sem nú þegar er til staðar í húsinu kallar ekki á fjölgun bílastæða þar sem ekki er verið að auka starfsemina heldur bæta rými hennar.

5. Hver er fyrirhuguð nýting viðbótarhæðarinnar, er það fyrir íbúðir er mannfagnaði?

Svar: Eins og fram kemur í svari 1 hér að ofan þá er aðeins er um að ræða stækkun húsnæðis fyrir atvinnustarfssemi sem nú þegar er í húsinu á 6. hæðinni verða hvorki íbúðir eða samkomusalir.

Lagt er til að skerpt verði á leyfilegri notkun í skilmálum.

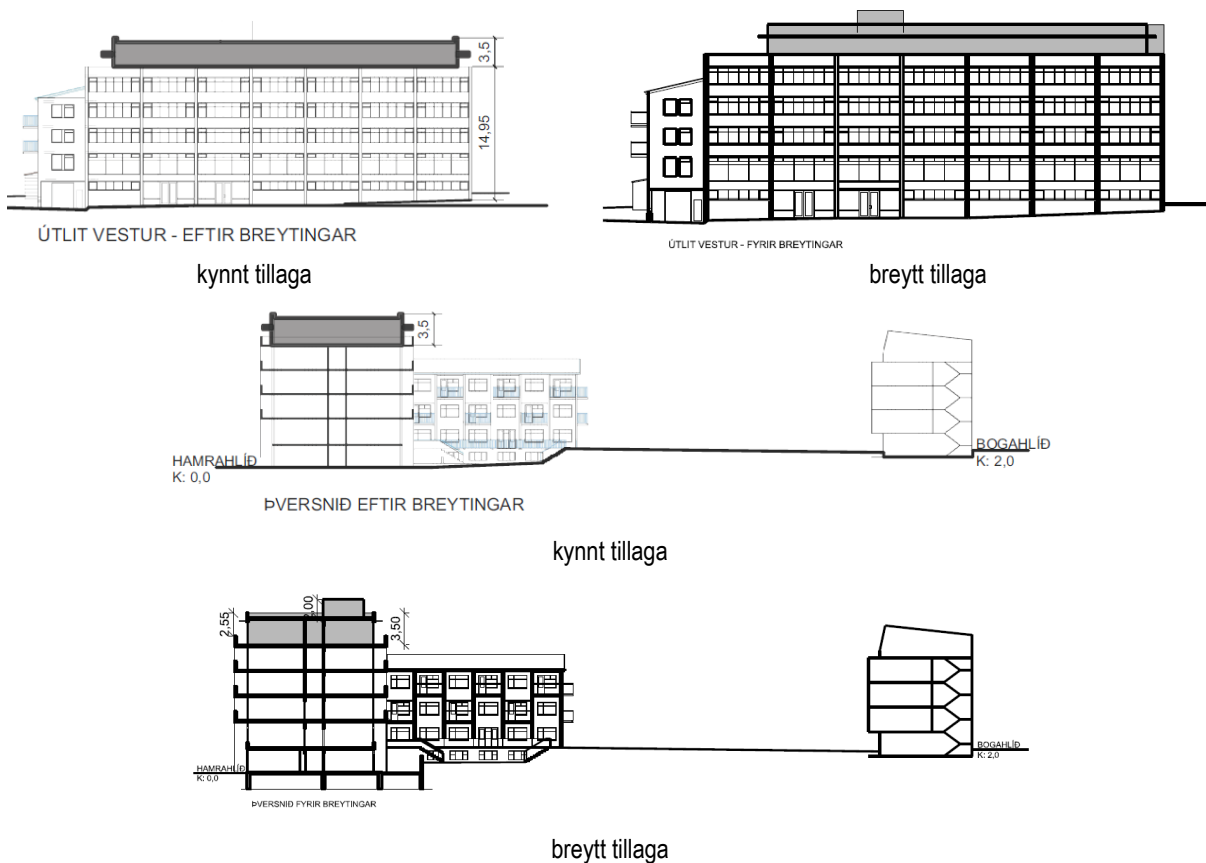
6. Framkvæmdin muni rýra verðgildi eigna í nágrenninu.

Svar: Bent er á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði sk. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

7. Hæð hússins sé of mikil geti orðið allt að 5,5 m. Óttast að þar sem ekki er skilgreind stærð lyftustokks/tæknirýmis þá hækki húsið um 5,5, m.

Svar: Við yfirferð tillögunar hefur komið í ljós að eiginleg hækkun frá núverandi kantni sem er 2,55 m kemur ekki fram á útliti og sniði og er bætt úr því. Raunveruleg hækkun hússins er 2,55 metrar þar sem núverandi þakkantur á húsi er 0,95m.

Lagt er til að tillögunni verði breytt þannig að dregið verði úr umfangi skyggnisins með því að dýpt þess verði 0,8 m í stað 1,3 m og eiginleg hækkun hússins málsett en hún er 2,55 m frá þeim kantni sem nú er á húsinu. Einnig er lagt til að skilgreindur verði sérstakur byggingareitur fyrir lagna- og tæknirými.





8. hækkun nýtingarhlutfals er mótmælt og sett fram sú skoðun að breytt hús verði ekki í samræmi við byggðamynstur svæðisins né Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Svar: Almenn er lögð áhersla á fjölbreytta starfsemi í hverfum og góða/skynsamlega nýtingu lands m.a. þannig að til staðar séu möguleikar á blöndun búsetu og starfa. Í þéttasta þéttbýlinu og miðlægum hverfum eins og Hlíðum er auk þess ennfrekar að vænta kröfu um góða og skynsamlega nýtingu lands. Lóðin/húsið er á svæði fyrir samfélagsþjónustu og er því m.a. eðlilegt að byggingar innan þess skeri sig úr byggðamynstri íbúðarbyggðarinnar umhverfis í umfangi eða hæð, auk þess er lóðin Hamrahlíð 17 hornlóð og er vel staðsett umferðarlega séð. Að framansögðu er ekki fallist á að tillagan sé í andstöðu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 né að viðbótarhæð á hluta hússins sé umfram skynsamlega nýtingu á þessum stað.

Varðandi nýtingarhlutfall/byggingarmagn á lóðinni þá er það ekki rétt skráð hjá FMR hluti byggingarmagnsáukningar skírast af því. Farið hefur verið yfir stærðir og þær upplýsingar uppfærðar m.t.t. þess og einnig A og B byggingarmagn aðgreint, en B byggingarmagn er það rými sem myndast undir flötum í þessu tilviki skyggni. Nýtingarhlutfalls talan sem sett var fram í kynntri tillögu er því annars eðlis en venja var áður fyrr en þá var einungis reiknað með A byggignarmagni.

Tillögunni er breytt þannig að byggignarmagni er skipt upp í A og B og endurskoðað m.v. þær beytingar sem lagt er til að gera á tillögunni í úrvinnslu þessari.

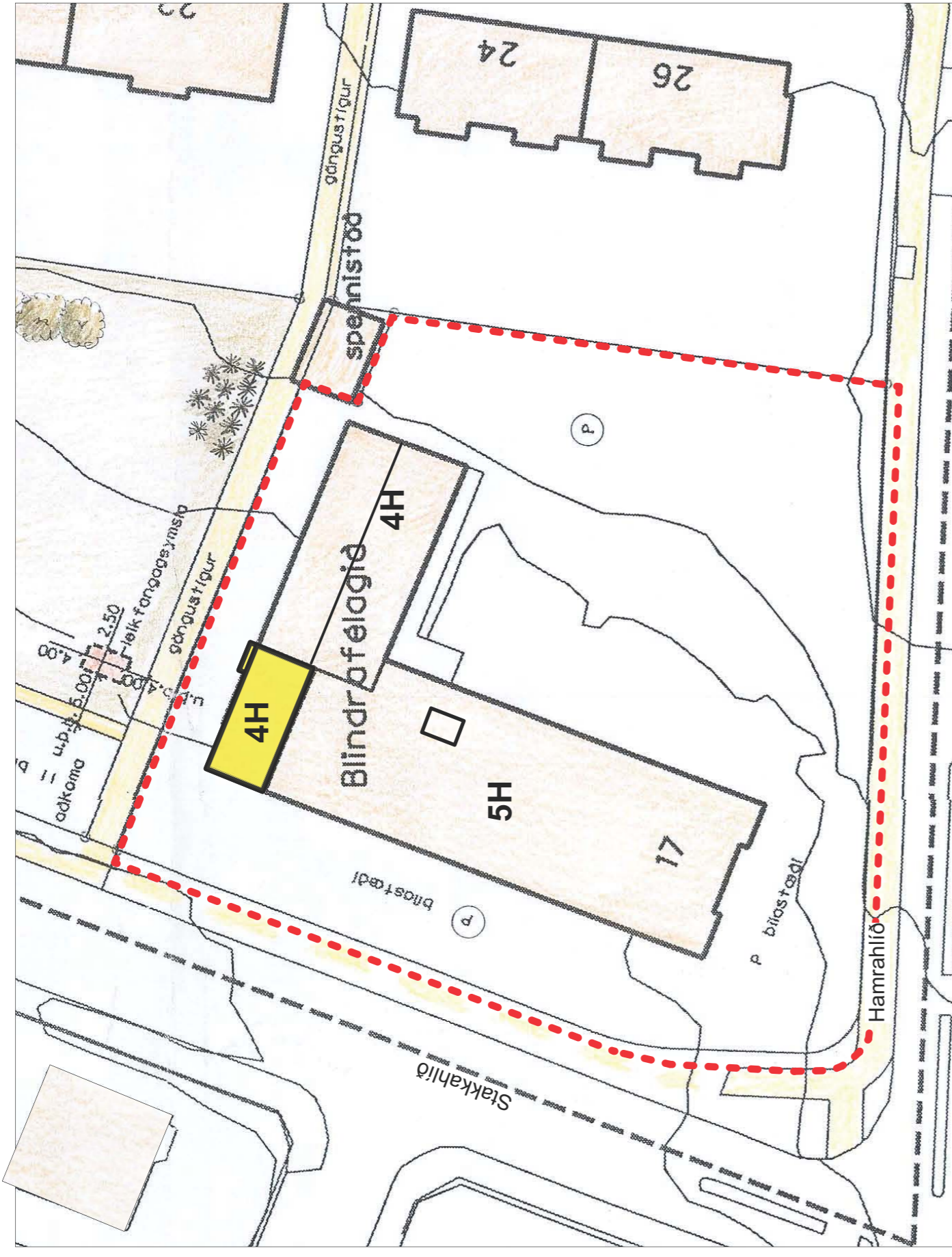
Niðurstaða: Lagt er til að eftirfandi breytingar verði gerðar á tillögunni:

- dregið úr umfangi 6. hæðarinnar
- dregið verði úr umfangi skyggisins með því að dýpt þess verði 0,8 m í stað 1,3 m og eiginleg hækkun hússins málsett en hún er 2,55 m frá þeim kanti sem nú er á húsinu.
- að skilgreindur verði sérstakur byggingareitur fyrir lagna- og tæknirými.
- skerpt verði á leyfilegri notkun 6. hæðarinnar í skilmálum.
- að stærðir eru uppfærðar.

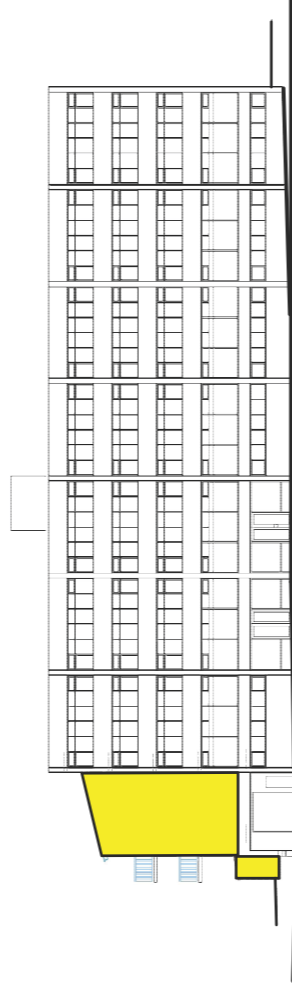
og að hún verði samþykkt óbreytt að öðru leyti.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

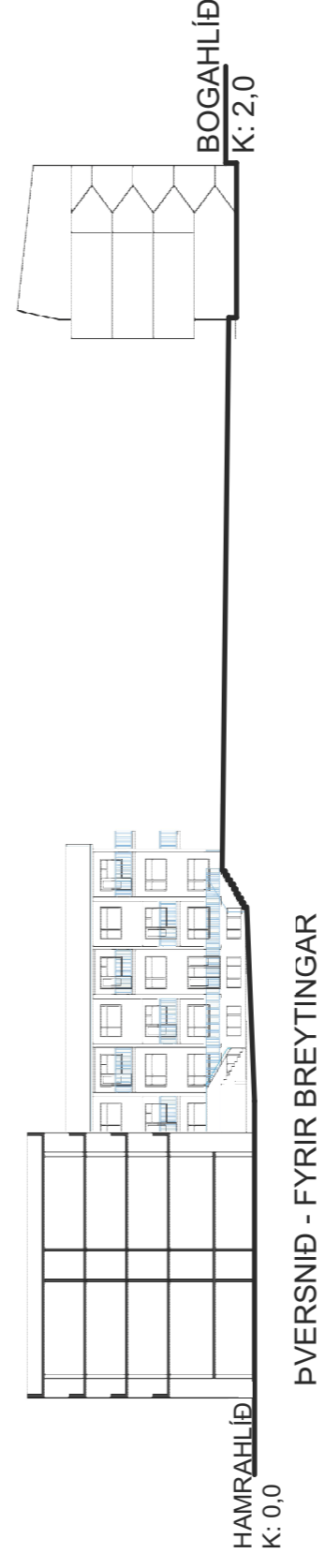
Breyting á Deiliskipulagi við Stakkahlíð Stgr. 1.714 vegna Hamrahlíðar 17



Gildandi Deiliskipulag við Stakkahlíð Stgr. 1.714 vegna Hamrahlíðar 17 mkv. 1:500
Samþykktur af skipulagssjófa Reykjavíkur þann 05.08.2011. Ólóaðist gjöld þann 22. ágúst 2011.

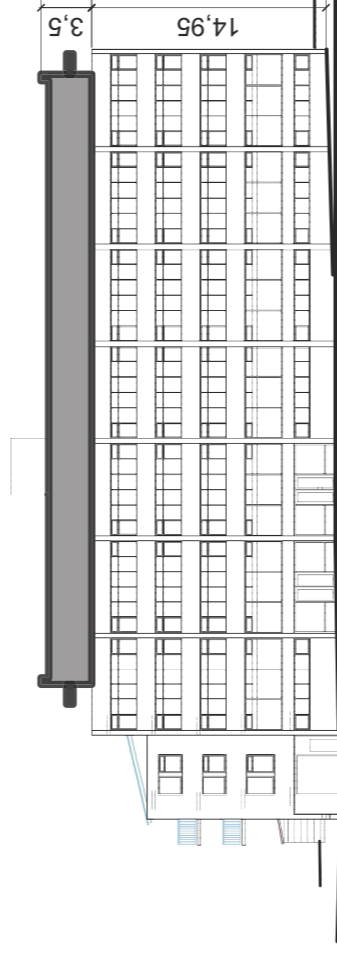


ÚTLIT VESTUR - FYRIR BREYTINGAR

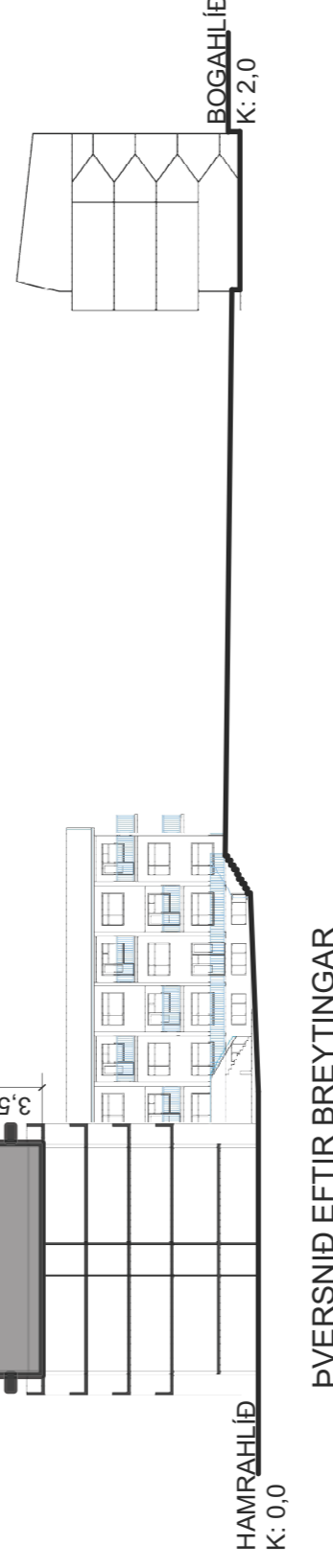


ÞVERSNIÐ - FYRIR BREYTINGAR

Hamrahlíð 17			
Notkun	Löð	Brúttó m ²	Niðf
Óbreytt	Óbreytt	4386,6	1,22



ÚTLIT VESTUR - EFTIR BREYTINGAR



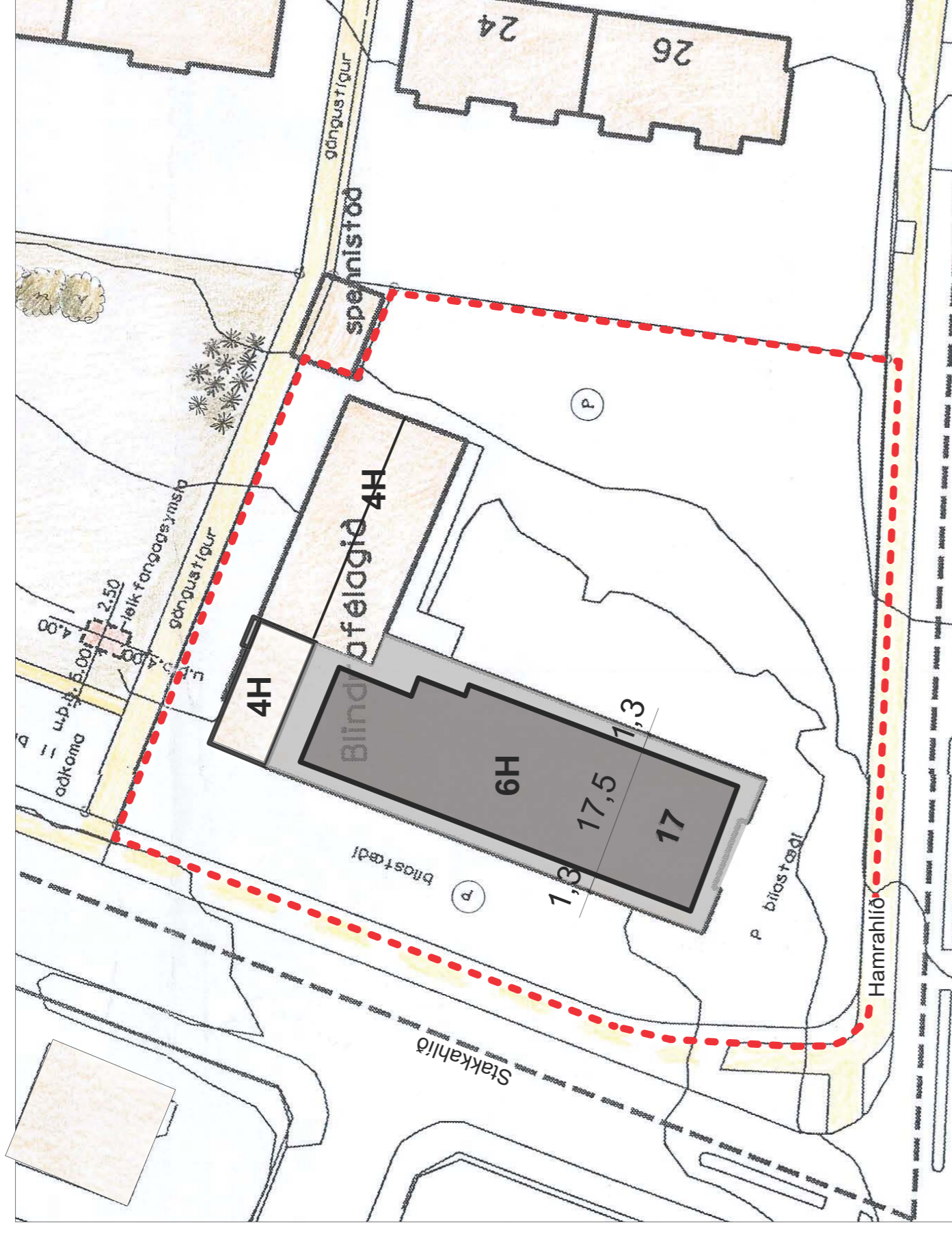
ÞVERSNIÐ EFTIR BREYTINGAR

(A + B)			
Löð m ²	Hús m ²	Niðf	1.41
3689	5065		

STÆKKUN:

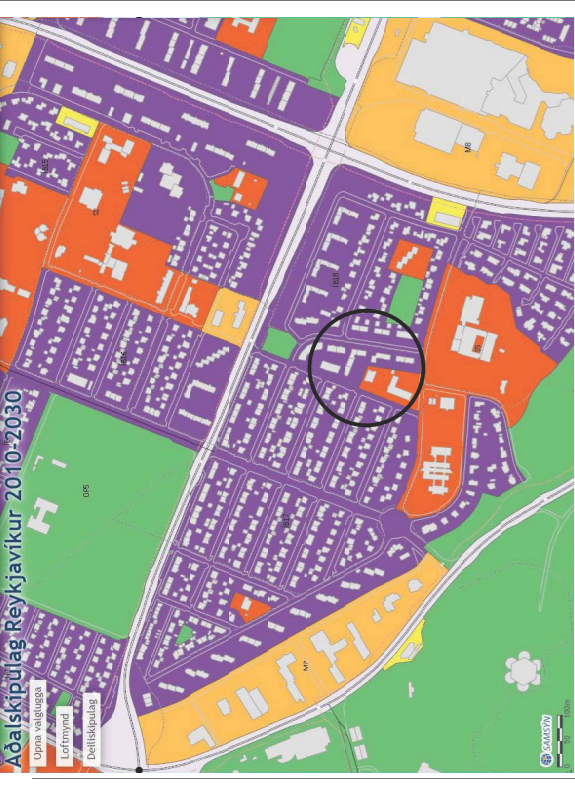
A = 550 m²
B = 200 m²

Samtals = 750 m²



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Hamrahlíðar 17 Mk. 1:500

STÆRDARTAFLA
TILLAGA:



Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Staðsetning / borgarlandinu

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulags
- Viðbygging / byggingarreitur
- Viðbygging / þaksbyggð B-rymi
- Bílastæði
- Þegar byggð hús
- Löðamörk
- Viðbygging / byggingarreitur

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá _____ 2019 með fresti til að gera _____, var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann _____ og í borgarstjórn þann _____

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

Skuggavarp fyrir

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

21. Júní kl. 10:00

21. Júní kl. 13:00

21. Júní kl. 17:00

Tillaga að breyttu skipulagi:

Tillagan felst í því að byggja innregna hæð ofaná húsið Hamrahlíð 17. Húsið verður því 6 hæðir.
Byggingarreitur 6. hæðar er innreginn um 1,3 metra.
Aukning byggingarmagns er 550m² auk B-rymi um 200m² (þak yfir svölum).
Lýfustökkur og tæknirými mega fara 2,0 metra upp yfir hámarkshæð húss.

Helstu stærðir: Sjá töflu hér fyrir ofan.
Bílastæði á lóð: Á lóðinni eru 32 bílastæði þar af tvö fyrir fallaða. (Óbreytt)

Greinargerð:

Deiliskipulag við Stakkahlíð Stgr. 1.714 sem afmarkar reitinn: Stakkahlíð, Bogahlíð, Hamrahlíð var samþykkt í Borgarráði 18. september 2003.

Í gjöldi er breyting á deiliskipulaginu fyrir löðina Hamrahlíð 17 þar sem heimilsið var bygging ofaná blískur sem samþykkt var í borgarráði 5. ágúst 2011.

Húsið er byggt 1959 og er í dag skráð 4314,6 m².



ASK
ARKITEKTAR
ASK & SÁBÁ
Gönguláti
101 Reykjavík
Sími 515 0000
www.ask.is

Arntun aðalhönnuður:
Sigrún Heiðarsdóttir
ASKARF.A.L. KL 01081-4719
sigrun@ask.is

VERMIS
HAMRAHLÍÐ 17
REYKJAVÍK

BYGGING
STAKKAHLÍÐ, ALMÖNNURELLIS,
STAKKAHLÍÐ, BOGAHLÍÐ, HAMRAHLÍÐ
Landnr.: 107251 Stgr.: 1.714-101.Mhl.01

SKYLI
MVK: 1:500
TUNGA: SH
DAGS: 01.07.2019

VERMIS
NÚMÉR TILMÆLSA
0420

06-01