

## 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 3.700m<sup>2</sup> ofanjarðar.

Óskað er eftir leyfi til að byggja allt að 4.500m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		5	5	5	15	36,00%
3 HERB	76-90m <sup>2</sup>		7	7	4	18	43,00%
4 HERB	104m <sup>2</sup>		2	2	2	6	14,00%
5 HERB	143m <sup>2</sup>		1	1	1	3	7,00%
<b>SAMTALS</b>						<b>42</b>	<b>100,00%</b>

#### 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

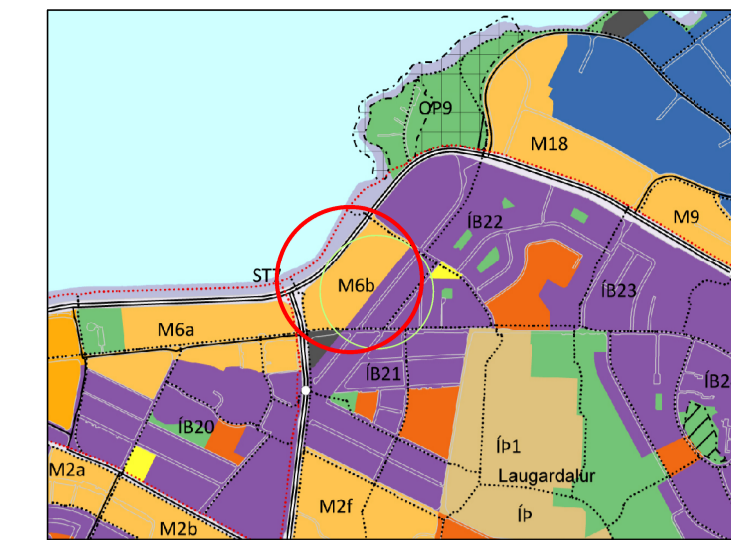
# KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPLUGI stgr. 1.349 og 1.345 - Lóðir G, H og I



Gildandi deiliskiplug samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 16.11.2016



Tillaga að breyttu deiliskiplugi Mkv. 1:1000



ADALSKIPLUG REYKJAVÍKUR 2010-2030

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

Deiliskiplugsbreyting 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 auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## DEILISKIPLUG Í GILDI

Í gildi er deiliskiplug 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 MEÐ BREYTTU DEILISKIPLUGI

Markmið með breyttu deiliskiplugi 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 itralegrí hvar varðar nokkur atriði almennra- og sérskilmála. Byggingareitur er lagfærðir lítillaga.

## SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – GILDANDI DEILISKIPLUG

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m <sup>2</sup>		Kjallari m <sup>2</sup>	Heild m <sup>2</sup>	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
			A	B rými						
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	

## BREYTT DEILISKIPLUG

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

- Heimild til að auka byggingarmagn á lóðum G og I. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóð G var 2.800 m<sup>2</sup> en verður 3.100 m<sup>2</sup> en á lóð I var byggingarmagn ofanjarðar 3.700 m<sup>2</sup> en verður 4.500 m<sup>2</sup>.
- Á lóðum G, H og I er heimilt að fjölga íbúðum. Voru samtals 100 en verða 125 talsins.
- Byggingareitur á lóðum G og H eru lagfærðir lítillaga.
- Þakhalli framhúsa lóða (að Hallgerðargötu) skal vera 18-25°. Þakform bakhúsa (að lóðum við Laugarnesvegur) er frjálst.
- Mænisstefna á uppdrætti er leiðbeinandi.
- Hámarksfjöldi bílastæða á lóðum G og I breytt. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð G var 23 en verður 24 og á lóð I var 31 verður 35.
- Í gildi er ákvæði um að engin ein íbúðagerð sé umfram 35% íbúða. Á lóð I eru heimilud 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 deiliskiplugsuppdrætti er leiðbeinandi.
- Heimilt er að vera með svalir á þökum þar sem aðstæður leyfa.
- Vikmörk aðalskiplugs um fjölda íbúða gilda ekki um lóðir G, H og I.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

## SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – BREYTT DEILISKIPLUG

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m <sup>2</sup>		Kjallari m <sup>2</sup>	Heild m <sup>2</sup>	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
			A	B rými						
Lóð -G	2.500	2-3h+k	3.100	1.500	4.600	1,2	1,8	39	24	
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	

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



VERKEFNI  
KIRKJUSANDUR  
Breyting á deiliskiplugi lóða G, H og I

TEIÐUNINGAR  
Deiliskiplugstillaga  
HEITI TEIÐUNINGAR  
DEILISKIPLUGSUPPDRÁTTUR

MKV. 1 A1  
1:1000  
MÁNNAGI  
ASK/DH  
TEIÐUNINGAR  
ASK  
TYPPI  
PG  
DAGS  
27.11.2018  
ETIÐAFA

VIRK. NR.  
1339

AUDREKNI - NÁMUNINGAR  
05-01

© ÖLL AFMÖT OG AFRITUN TEIÐUNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIÐUNINGI.