Umsókn til skipulagsfulltrúa 15.6.2022 09:54

Almennar upplýsingar:

Nafn	ASK Arkitektar ehf.
Erindi nr.	P-2022-06-15-0007
Kennitala	4202992069
Heimilisfang	GEIRSGÖTU 9
Póstnúmer	101
Símanúmer	[redacted]
Netfang	[redacted]
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	Jónas Þór Jónasson
Netfang tengiliðs	[redacted]

Greiðanda kenittala	[redacted]
Greiðanda nafn	-
Greiðanda netfang	[redacted]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Kirkjusandur - reitur F2

Umsækjandi er	Í umboði eiganda

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi
Sótt er út deiliskipulagsbreytingu fyrir Reit F2 sem er á lóð F. Áður voru þrír reitir á Lóð F, F1, F2 og F3 en í tillögunni er gert ráð fyrir að reitur F2 og F3 verði sameinaðir í einn reit (F2). Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði á nýjum reit sem áður var blanda af atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ¿ þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals
Kirkjusandur-reitur-F2---Deiliskipulagsbreyting----Ask-arkitektar-blad-1--000.pdf

Lýsandi nafn skjals
Kirkjusandur-reitur-F2---Deiliskipulagsbreyting----Ask-arkitektar-blad-2--000.pdf

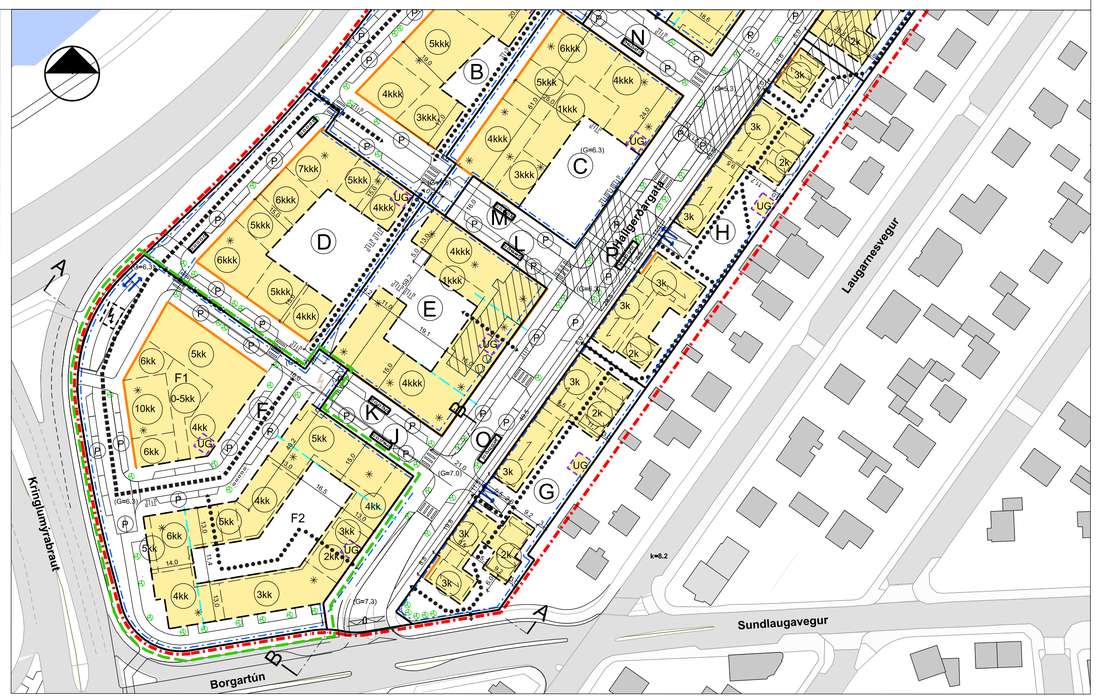
-

-

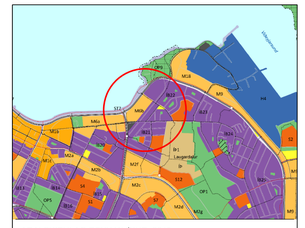
KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 vegna reits F



Gildandi deiliskipulag auglýst í B-deild 10. september 2019



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur hámark
- Lóðamörk
- Uppgangur úr bílakjallara
- Göngubraut
- Sorp - djúpgámar
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur fyrir bílakjallari
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs, göngutengingar (port/sund)
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Afmörkun breytingar

DEILISKIPULAG Í GILDI

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (lóðamörk), 16.11.2016 (djúpgámar), 19.10.2018 (skilmálabreytingar fyrir lóð E) og 10.9.2019 (lóðamörk).

MARKMIÐ

Markmið með breyttu deiliskipulagi er að breyta landnotkun reits F og auka með því vægi íbúðarbyggðar á svæðinu í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en þar segir m.a. í inngangi: *„Við endurmat á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsagerðir og staðsetningu uppbyggingar, eru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið gildandi aðalskipulags og heimsmarkmið Sþ.“*
Enn fremur segir: *„Leiðarljós við mótun nýrrar stefnu er að spyrða betur saman áform um uppbyggingu og þéttleika, það er fjölgun íbúa og starfa, við byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa, Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi aðalskipulags. Einnig er lögð áhersla á að setja fram ákveðnari markmið og viðmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsrýma borgarinnar. Auk þess felo tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum aðalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningssamgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um Kaupmannin á horninu.“*

BREYTT DEILISKIPULAG

Breytingin nær til reits F. Reitur F er í gildandi deiliskipulagi skipt í þrjá hluta; F1, F2 og F3. Á þeim öllum er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði en að heimilt/valkvætt sé að gera allt að 25 íbúðir á reit F3. Með tillögu að breyttu deiliskipulagi eru reitir F2 og F3 sameinaðir í einn reit (F2) og gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á nýjum reit.

Engin breyting er gerð á lóðamörkum og heildar byggingamagn reits F er óbreytt. Einungis er verið að breyta fyrirkomulagi á reitum F2 og F3 og breyta landnotkun.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 115 íbúðum að fjölbreyttum stærðum og gerðum. Breytingin gerir ráð fyrir 2ja-6 hæða randbyggð með skjólgóðum inngarði.
Í markmiðum um gæði íbúðarbyggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a. :
„Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og ónnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).“
Enn fremur segir: *Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.“*

ÍBÚÐAGERÐIR

Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir þeirra. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 45%.
Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með aðalteikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.
Aðalinngangar skulu snúa að götum en tenging skal vera í inngarð frá öllum stigahúsum.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Með vísan í kafla 3.6.3 Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 skal gera ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum innan lóðarinnar. Samanlagt flatarmál þessara svæða skal jafngilda að lágmarki 20% af samanlögðu birtu flatarmáli íbúða (ofanjarðar) á lóðinni. Lögð er áhersla á að þessi svæði séu björt og er gerð krafa um að svæði sem svara til 50% lágmarks leik- og dvalarsvæða geti notið sólar í 5 klukkustundir milli klukkan 09.00 og 17.00 miðað við 1. maí. Sé ekki unnt að uppfylla þessar kröfur skal koma fyrir sameiginlegum dvalarsvæðum á þökum bygginga að þeirri stærð að kröfum um stærð dvalarsvæða sé náð. Hönnuðir skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig kröfur um birtuskilyrði eru uppfyllt.
Heimilt er að koma fyrir stigahúsum og lyftu á þökum 3ja, 4ra og 5 hæða bygginga til að ná tengingu við sameiginlega þakgarða. Handrið þakkgarða skulu ekki vera nær ytri brún útveggja en 2 metrar. Sama gildir um stigahús sem ná uppúr þaki. Þarna er um að ræða stigahús sem fara upp fyrir hámarksfjölda hæða sem skilgreindur er á uppdráttum, grunnmyndum og sneiðmyndum. Hámarkshæð þessara stigahúsa er 4.0 metrar.

ÚRGANGSLAUSNIR

Með breyttri landnotkun fjölgar djúpgámum. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi tilheyra 2 sett djúpgáma, 5 gámar í hvoru, þessum reit. Eitt sett er staðsett innan lóðar en annað er á sér lóð sem tilheyrir reit F við Hallgerðargötu. Heildarstærð 2ja setta er 50.000 lítrar. Samkvæmt hönnunarviðmiðum Reykjavíkurborgar þarf samtals 35.500 lítra fyrir áætlað íbúðarmagn. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti en hámarks fjarlægð gáma frá stigahúsi 75 metrar. Hönnuðir skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir sýna aðkomuleið losunarbíla og athafnasvæði þeirra. Gera skal grein fyrir þörfinni miðað við íbúðafjölda og sýna hverjar vegalengdir eru frá fyrirhuguðum inngöngum.

BÍLASTÆÐI

Bílastæðakröfur eru óbreyttar frá gildandi skilmálum en vegna breyttrar landnotkunar á lóðinni lækkar heimill hámarksfjöldi bílastæða. Hjólastæðin skulu samræmast bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fjöldi þeirra skulu að lágmarki vera 2 hjólastæði/íbúð, óháð stærð.



Leiðbeinandi skýringarmynd - horft til norð-vesturs

BYGGINGAREITIR

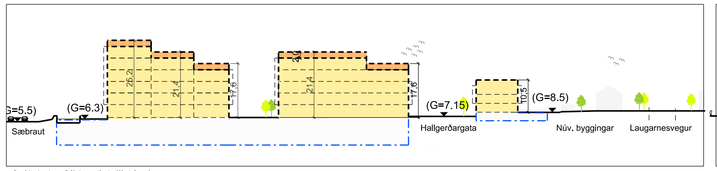
Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir byggingarreiti allt að 120 sm með þeirri undantekningu að þar sem garður er þrengstur (vesturhluti) skulu svalir liggja inn í kropp bygginga.
Byggingareitir eru sýndir 13, 14 og 15 metrar. Leitast skal við að hafa hámarksdýpt byggingarkroppa sem næst 13 metrum.
Koma skal fyrir rofi í byggingar, amk 8 metra breiðu og sundi á gagnstæðri hlið. Staðsetning rofs er valkvæð, en mikilvægt að það rjúfi byggingarmassann og hleypi birtu í inngarð.
Innan byggngareits skal koma fyrir tengingu milli yfirborðs og bílageymslu í samræmi við gildandi skipulag.

HLJÓÐVIST

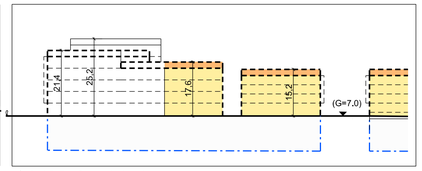
Gera skal grein fyrir hljóðvist við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig reiknast yfir LAeq = 65 dB við húshliðar íbúðarhúsnæðis gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr..

Íbúðir uppfylla undanþágu, snúi ein hlið að kyrrlátri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrlátri hlið.

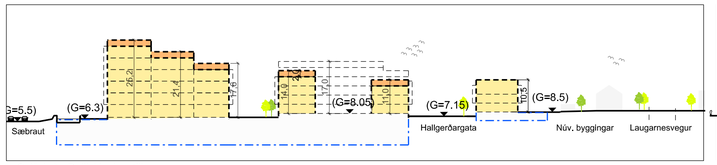
Breyting deiliskipulagsins er sett fram á einum uppdrætti. Að öðru leyti gilda uppdrættir og skilmálar sem samþykktir voru í borgarráði 28. apríl 2016 með síðari breytingum.



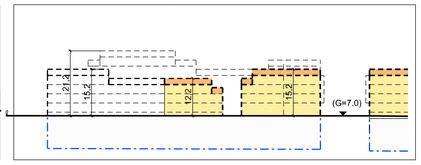
Snið A-A - Gildandi deiliskipulag



Ásýnd B-B - Gildandi deiliskipulag



Snið A-A - Deiliskipulagstillaga



Ásýnd B-B - Deiliskipulagstillaga



Leiðbeinandi skýringarmynd - Borgartún horft til austurs



Leiðbeinandi skýringarmynd - Hallgerðargata horft til vesturs

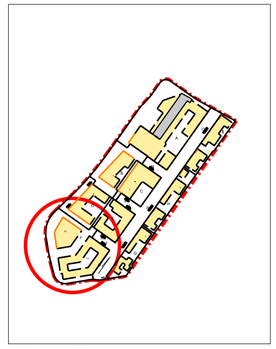
	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi hæða	Versl/þjón./ skrifst. m²	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
Lóð - F1			5-10h+3k								
Lóð - F2	9,292	2.3	3-6h+3k	19.450 (3.000)	(3000)	19,450	27,000	46,450	5.3	(25)	389
Lóð - F3			3-4h+3k								
	9,292	**2.3**		**19,450**		**19,450**					

STÆRÐARTAFLA - Gildandi deiliskipulag

(Stærðir í sviga á lóð F eiga við ef byggðar eru íbúðir á lóðinni.)

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi hæða	Versl/þjón./ skrifst. m²	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
F1	9,292	2.3	5-10h+2k	8,450		8,450	18,584	38,034	4.1		169
F2			2-6h+2k		11,000	11,000				115	92
Samtals	**9,292**	**2.3**		**8,450**	**11,000**	**19,450**	**18,584**	**38,034**	**4.1**	**115**	**261**

STÆRÐARTAFLA - Deiliskipulagstillaga



Yfirlitsmynd Kirkjusandur heild

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. 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___.

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

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI

KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEIKNINGAR
Deiliskipulagstillaga

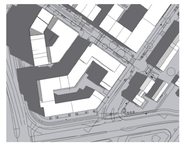
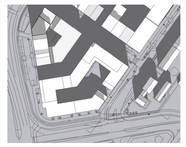
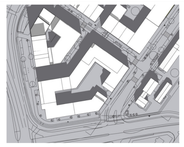
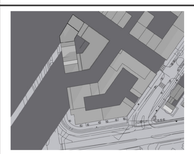
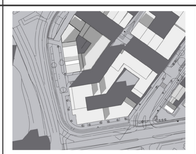
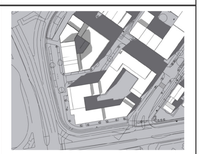
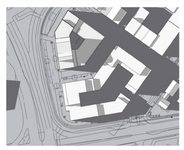
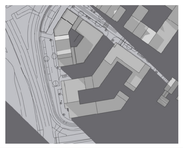
HEITI TEIKNINGAR
Deiliskipulagsuppdráttur
Skilmálasneiðingar
Stærðartafla

MKV. Í A1	1:1000
HANNAÐ	ASK/ÞH
TEIKNAÐ	ASK
YFIRF.	PG
DAGS.	21.06.2022
VERK NR.	1339
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR	05-01
ÚTGÁFA	

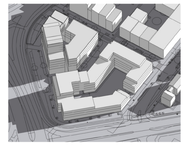
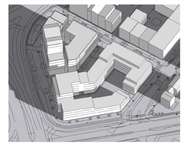
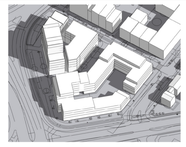
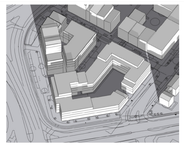
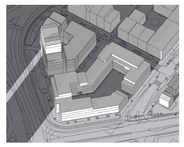
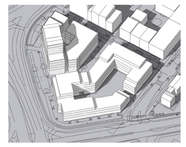
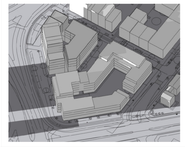
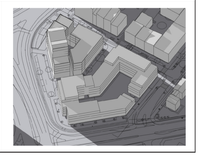
© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 vegna reits F

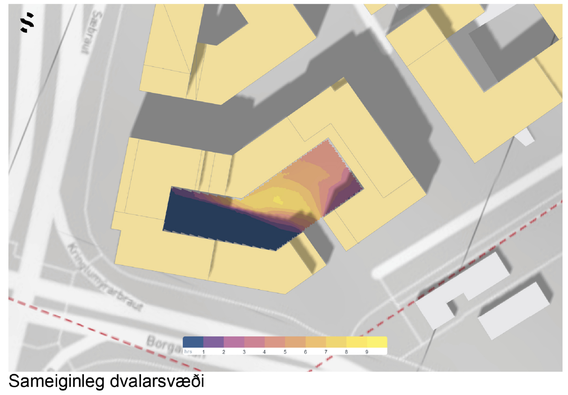
Skuggavarp

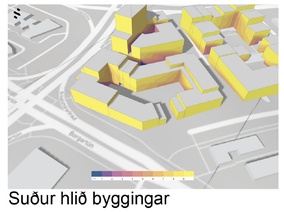
Tími Dags.	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöðu 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

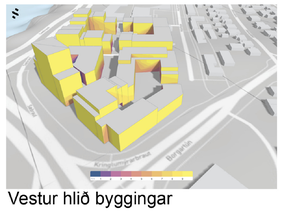
Skuggavarp - þrívíð

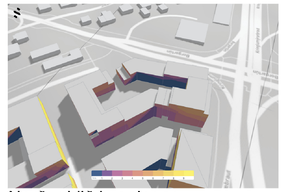
Tími Dags.	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöðu 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

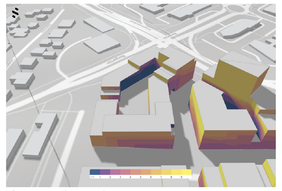
Sólskinstímar á dvalarsvæðum 1. maí kl. 9-17

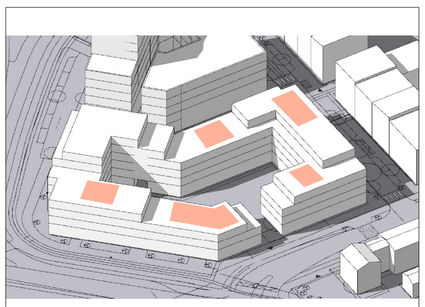


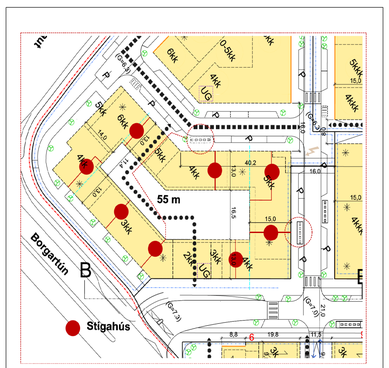

Suður hlið byggingar


Vestur hlið byggingar

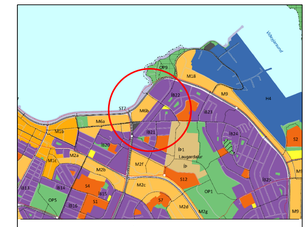

Norður hlið byggingar

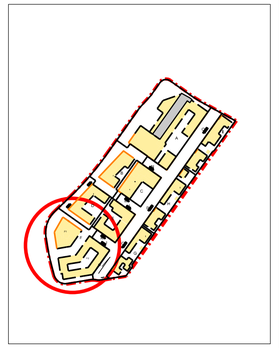

Austur byggingar


Hugmynd að staðsetningu almennra dvalarsvæða upp á hæðum



Staðsetning djúpgáma og hámarksfjarðlægð frá stigahusum.




Yfirlitsmynd Kirkjusandur heild

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. 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___.

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

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi

TEGUND TEIKNINGAR: Deiliskipulagstillaga	MKV. Í A1: 1:1000
HEITI TEIKNINGAR: Skuggadíagröm Skýringamynd -sorpmál Skýringamynd - Þakdvalarsvæði	HANNAÐ: ASK/ÞH TEIKNAÐ: ASK YFIRF.: PG DAGS.: 21.06.2022
VERK NR.: 1339	AUÐKENNI NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
	ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.