

Almennar upplýsingar:

Nafn Kjartan Hafsteinn Rafnsson

Erindi nr. P-2020-11-12-0023

Kennitala 2703653539

Heimilisfang ÁLALIND 4, Kópavogur

Póstnúmer 201

Símanúmer 8993234

Netfang kjartan@kjhonnun.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 4612121740

Greiðanda nafn Arctic Tours ehf.

Greiðanda netfang k.ingvarsson@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Mjólnisholt 6-8

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

sótt er um breytingu á deiliskipulagi fyrir húseignina Mjólnisholt 6-8. Um er að ræða tvær tillögur samkvæmt fundi dags. 22. júlí 2020 (sjá fylgirit). Sótt um að sameina lóðir og koma fyrir stigahúsi eða lyftuhúsi í bakgarði.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn deiliskipulagsbreyting-stigahús-09.11.20.pdf
skjals

Lýsandi nafn deiliskipulagsbreyting-stigi-06.11.20.pdf
skjals

Önnur gögn

Lýsandi nafn
skjals
Mjólnisholt-6-8---osk-um-deiliskipulagsbreytingu---11.11.2020.pdf

Seltjarnarnes, 11. nóvember 2020

Framkvæmdir í Mjölnisholti 6-8 – ósk um breytingu á deiliskipulagi

Vísað er til fundar framkvæmdaraðila að framkvæmdum á lóðum nr. 6 og 8 við Mjölnisholt með byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem haldinn var 22. júlí sl. Á fundinum var farið yfir stöðu á framkvæmdum á framangreindum lóðum við Mjölnisholt en framkvæmdir hófust í september 2017. Framkvæmdir hafa nú legið niðri um nokkurt skeið í kjölfar þess að byggingarfulltrúi stöðvaði framkvæmdir þar sem þær voru ekki í samræmi við samþykktu uppdrætti. Á fundinum lagði framkvæmdaraðili fram tillögu að reynt yrði að leysa þetta mál og finna í sameiningu leið til þess að unnt væri að fullklára húsin og ljúka framkvæmdum á næstunni í stað þess að leysa ágreiningsefnið fyrir dómstólum.

Við breytingar á eldri byggingum koma upp mörg ófyrirséð atriði sem leysa verður úr við framkvæmd. Í framkvæmdum á Mjölnisholti 6-8 eru tvö atriði sem upp úr standa, sameining kvista og stigauppganga í íbúðir. Annars vegar átti að vera um 1,6 m bil milli kvista á húsunum. Hins vegar ofmat á núverandi stigauppgöngu sem er yfirsjón að hálfu framkvæmdaraðila, aðalhönnuðar og jafnvel byggingarfulltrúa og varð fyrst ljós þegar vel var liðið á verkframkvæmd. Kröfur um gott aðgengi hafa sífellt farið vaxandi og núverandi stigauppganga uppfyllir á engan hátt núverandi kröfur, sbr. gr. 6.4.6 og 6.4.8 í byggingarreglugerð og síðast en ekki síst, gr. 6.4.12, en þar er gerð krafa um lyftu í hús sem eru þrjár hæðir eða meira. Þegar framkvæmdaraðila varð ljós þessi ágalli á verkinu var leitað efir því við byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa um hvort leyfi myndi fást til þess að reisa sjálfstætt stiga- og lyftuhús á baklóð.

Framkvæmdaraðili hefur skilað inn uppfærðum aðaluppdráttum til að endurspegla lausn á framangreindum úrlausnarefnum en byggingarfulltrúi synjaði afgreiðslu þeirra með vísan til afstöðu skipulagsfulltrúa.

Niðurstaða framangreinds fundar var að framkvæmdaraðili myndi leggja fram tillögu að lausn á málinu. Í meðfylgjandi ósk um breytingu á deiliskipulagi á lóðunum eru lagðar fram tvær tillögur að lausn málsins. Annars vegar opið stigahús í bakgarði og hins vegar lokað stigahús með lyftu. Í báðum tillögum er gengið út frá að minnka byggingarmagn á baklóðum með því að hafa sameiginlegan geymsluskúr fyrir bæði húsin á annarri lóðinni. Framkvæmdaraðili óskar eftir samtali við skipulagsfulltrúa til þess að þróa þessar tillögur áfram í þeirri von að sátt náist um aðra hvora þannig að unnt sé að ljúka málinu.

Virðingarfyllst,

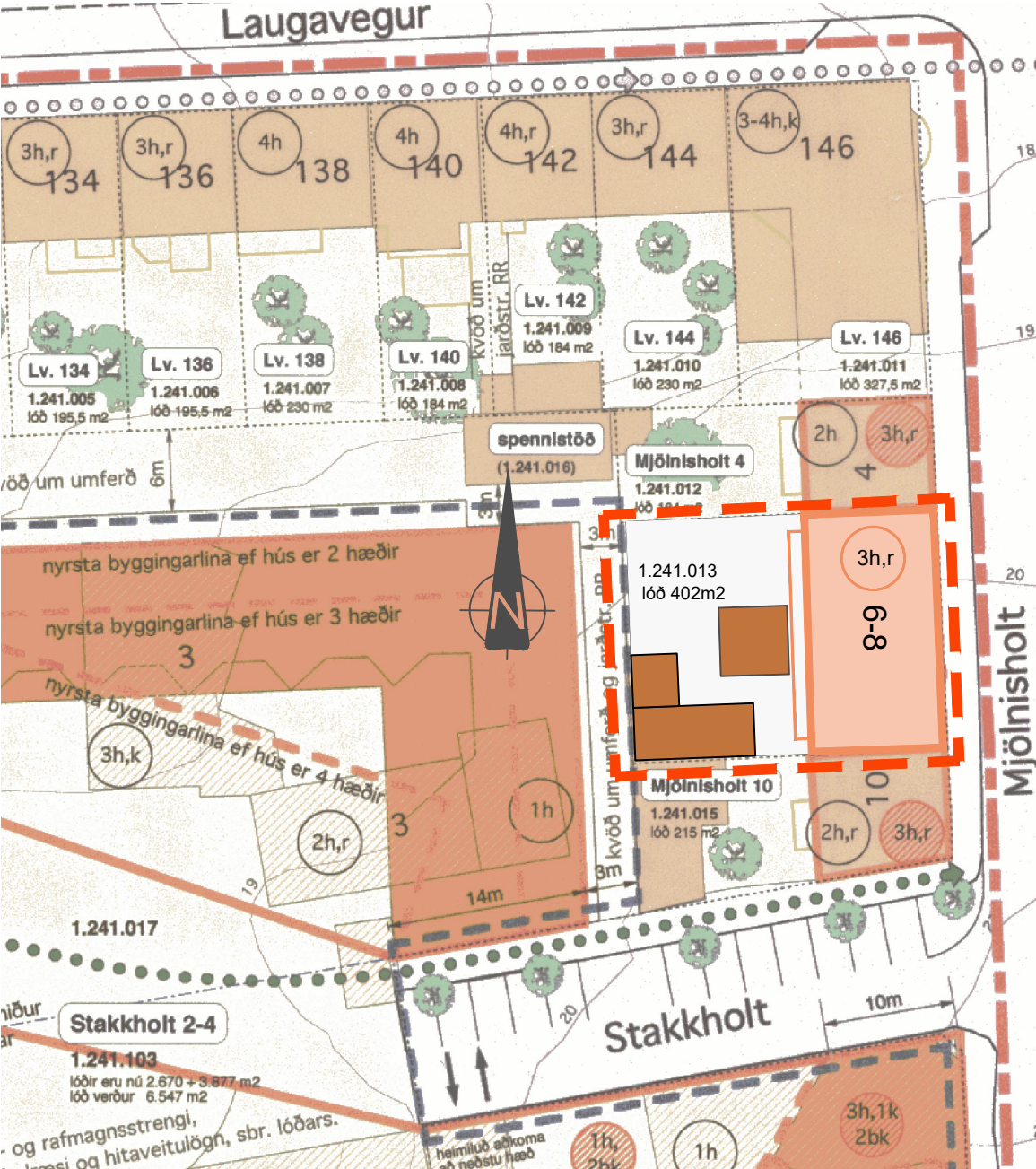
f.h. Arctic Tours ehf.

Kjartan Ingvarsson

Deiliskipulagsbreyting á Hampiðjureit 1.241.0, 1.241.1 - Vegna lóðanna Mjólnisholt 6 og 8



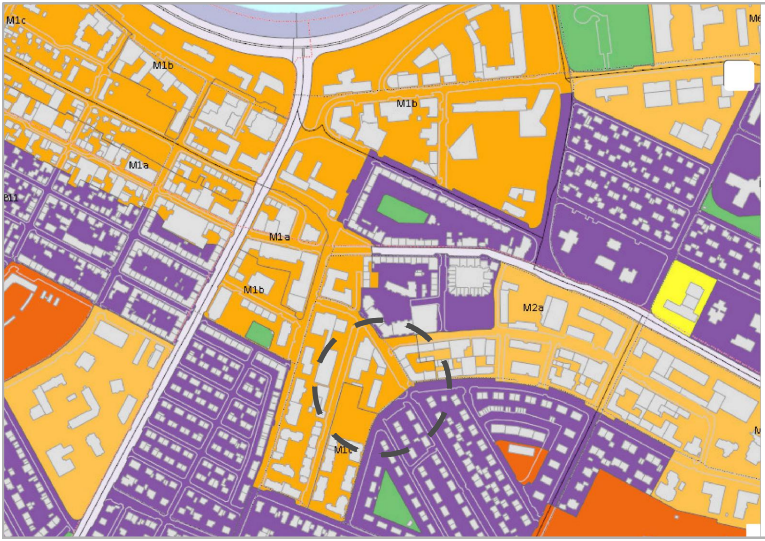
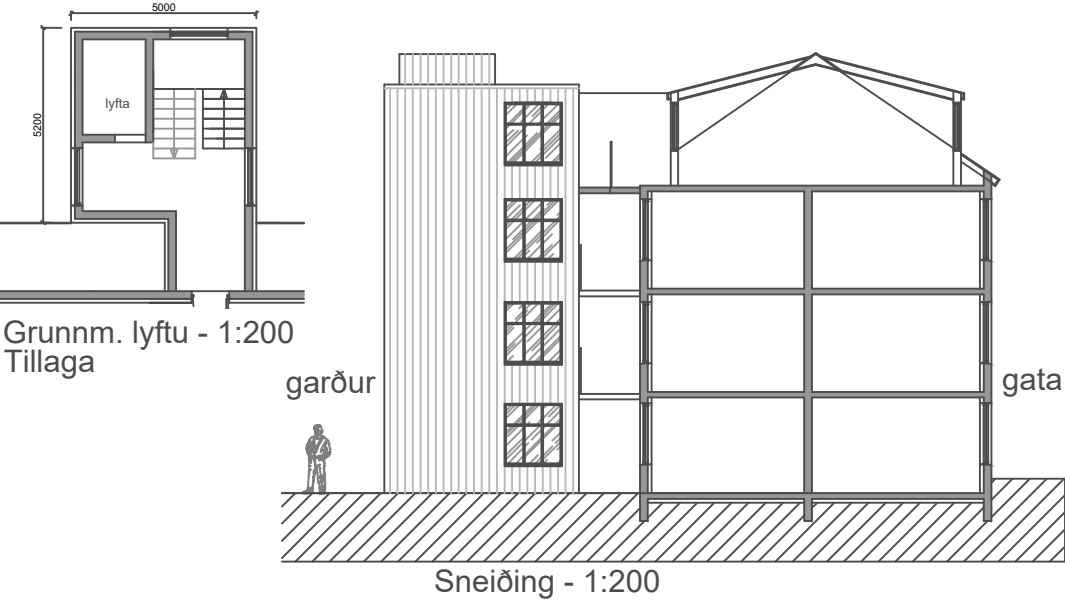
Hluti af deiliskipulagi Hampiðjureita, gildistaka 08.08.2006 - 1:500



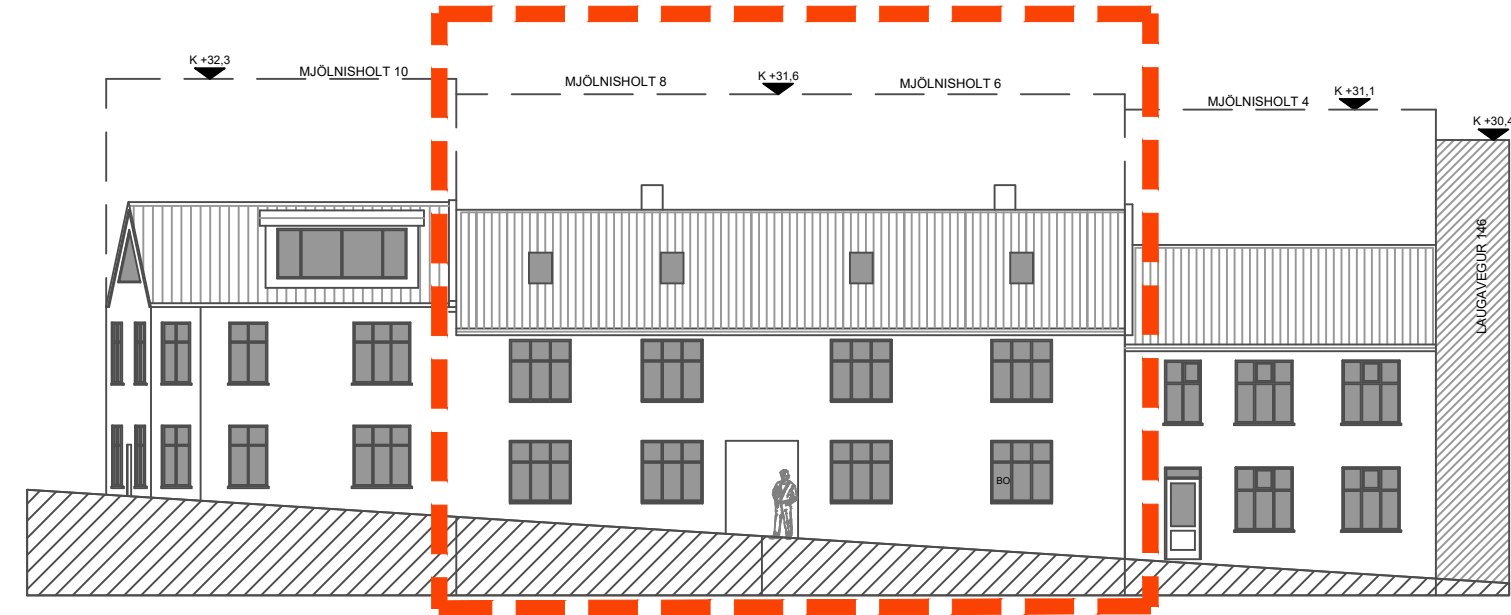
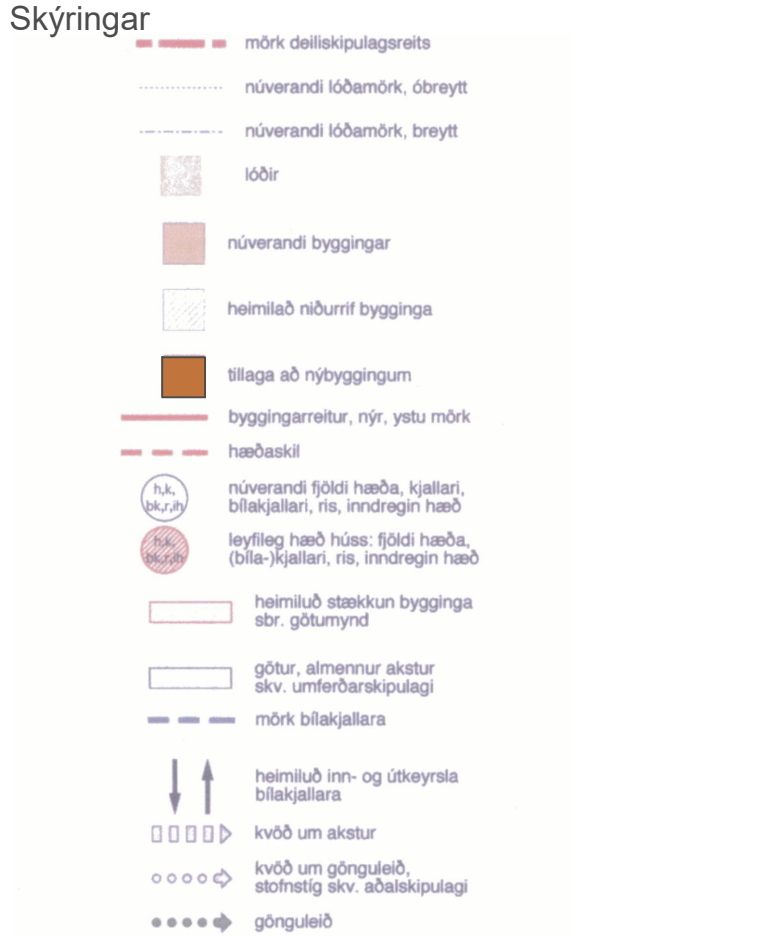
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - 1:500

GREINARGERÐ
Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Hampiðjureita samþykkt í borgarráði 08.ágúst 2006 með síðari breytingum.
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Mjólnisholt 12 og 14 var samþykkt í borgarráði 23.janúar 2007. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-8 var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 09. nóvember 2016. Breyting fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-10 var samþykkt í Skipulags og Samgönguráði 29. maí 2019

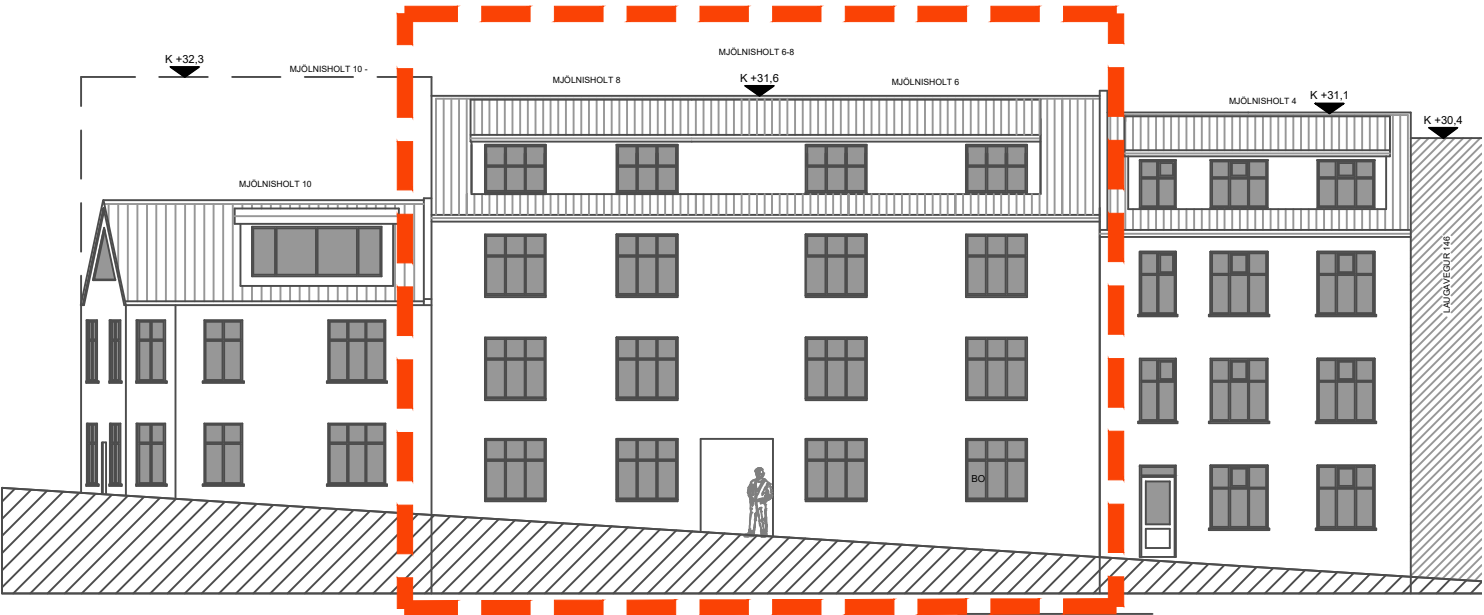
LÝSING BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að verið er að sameina lóðirnar Mjólnisholt 6 og 8. Þá verður einn sameiginlegur geymsluskúr á lóðinni.
Nýr stigangangur með lyftu verður settur upp á baklód/vesturhlíð með aðgengi í allar íbúðir. Kvistir verða samtengdir.
Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Núverandi deiliskipulag - 1:200



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Framhlíð austur - 1:200

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

þann _____ 20_____.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____.
með athugasemdafresti til _____ 20_____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

KJ ARK slf 650319-0360
TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjonnun.is
jon@kjonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍLÍÐSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT
VERK
MJÖLNISHOLT 6, OG 8
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI
1:200, 1:500

DAGS. 28.10.2020
TEIKNAD AF KR, JMH
TEIKNING NR. 19-01

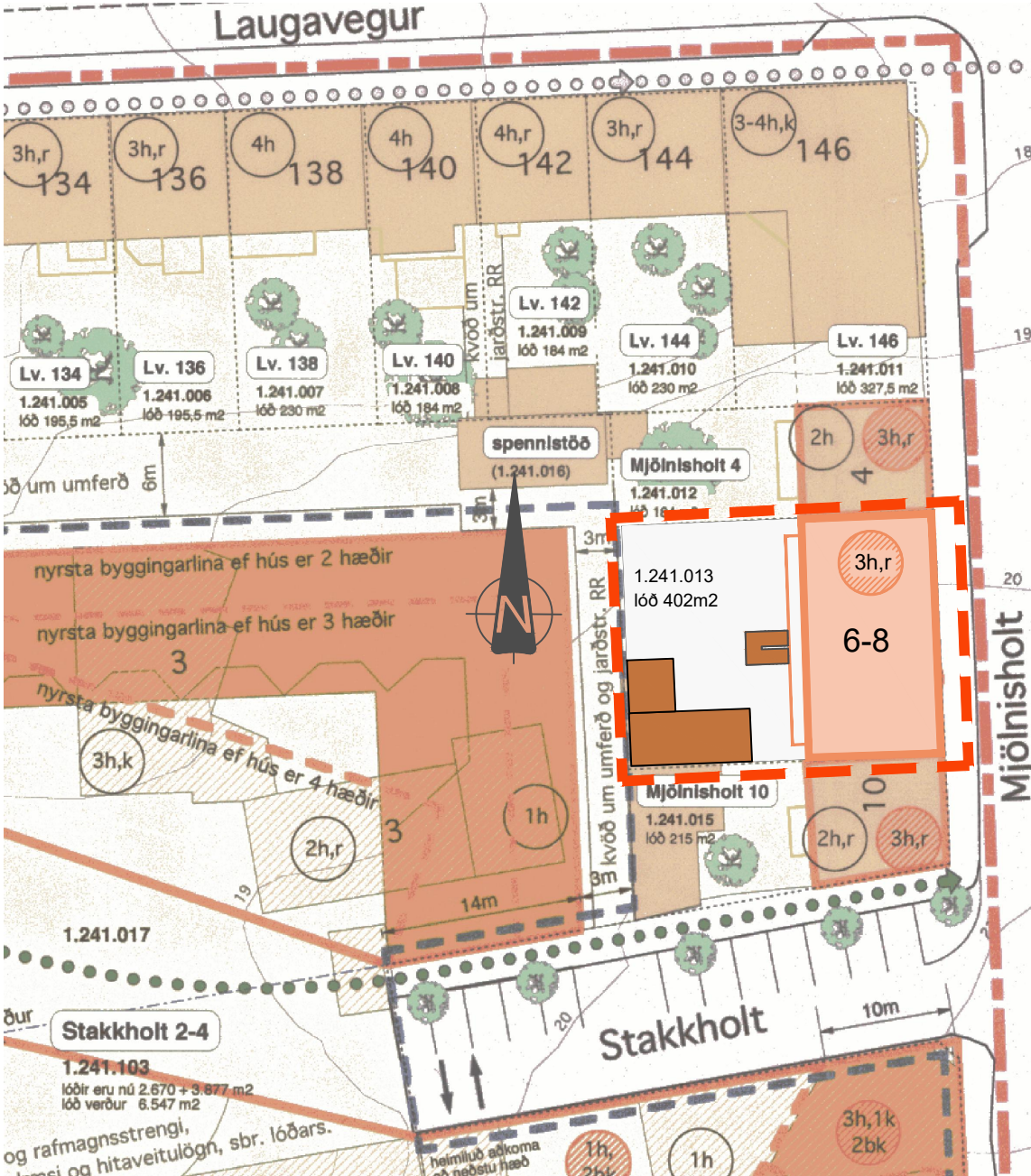
NÚVERANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR:												
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, líta kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.												
staðgreinir	lóðahelti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst. m ²	núv. nýtingarhlutfall	viðb. bygg magn m ²	hám. bygg magn m ²	viðbótar hæðar
241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús	1928	2h,r	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0 35,0	361,6	1h, r
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús skúr	1927 1945	2h,r	207,3 47,4 254,7	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	330,4	1h, r
TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI:												
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, líta kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.												
staðgreinir	lóðahelti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst. m ²	núv. nýtingarhlutfall	viðb. bygg magn m ²	hám. bygg magn m ²	viðbótar hæðar
241.013	Mjólnisholt	6-8	samb.hús samb.hús skúr stigagangur lyfta	1928 1927	3h,r	692,0		402,0	1,72 + B		792,0	0
											100m ²	Lóðir verða sameinaðar. Einn sameiginlegur geymsluskúr verður í garði, Stigahús með lyftu bættist við á baklód. Kvistir verða samtengdir.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar

Deiliskipulagsbreyting á Hampiðjureit 1.241.0, 1.241.1 - Vegna lóðanna Mjólnisholt 6 og 8



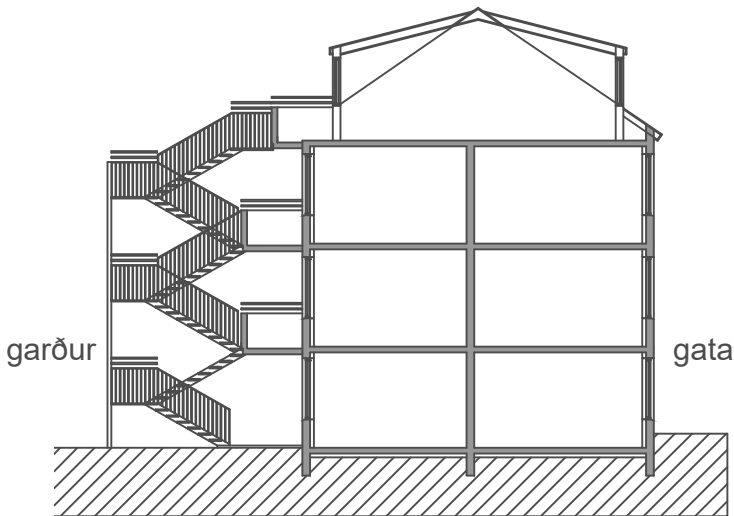
Hluti af deiliskipulagi Hampiðjureita, gildistaka 08.08.2006 - 1:500



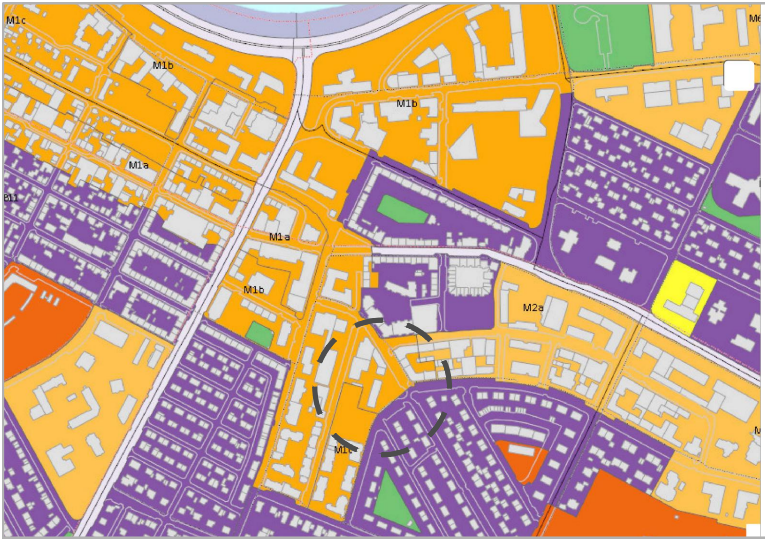
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - 1:500

GREINARGERÐ
Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Hampiðjureita samþykkt í borgarráði 08.ágúst 2006 með síðari breytingum.
Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Mjólnisholt 12 og 14 var samþykkt í borgarráði 23.janúar 2007. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Mjólnisholti 4-8 var samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 09. nóvember 2016. Breyting fyrir lóðirnar Mjólnisholt 4-10 var samþykkt í Skipulags og Samgönguráði 29.maí 2019.

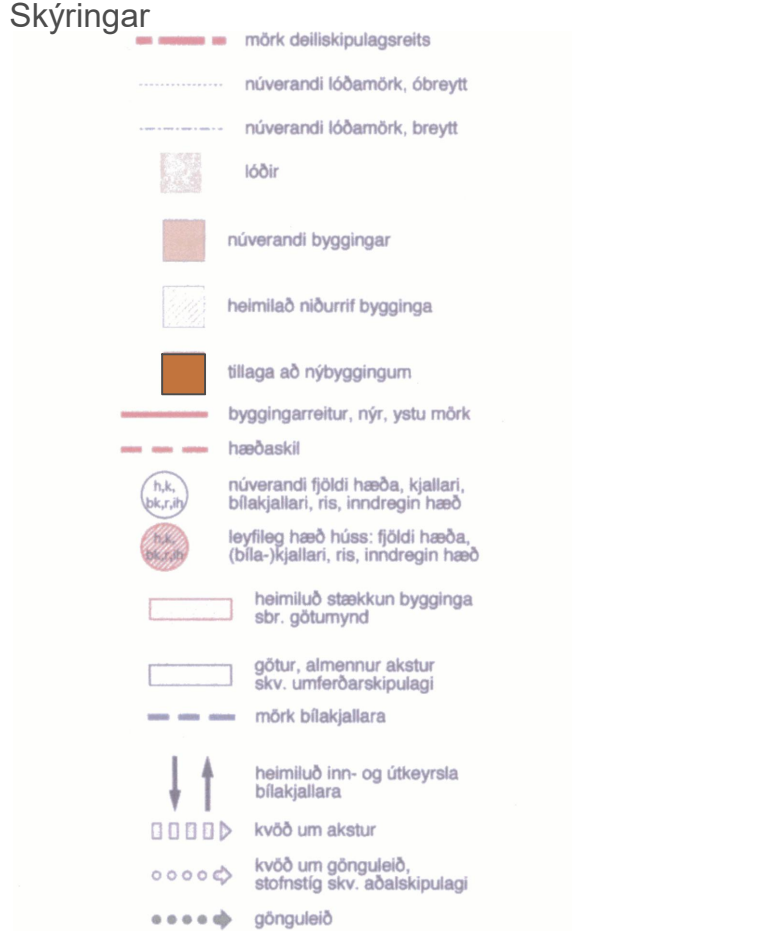
LÝSING BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að verið er að sameina lóðirnar Mjólnisholt 6 og 8. Þá verður einn sameiginlegur geymsluskúr á lóðinni.
Léttur sameiginlegur stigi verður settur upp á baklód/vesturhlíð með aðgengi í allar íbúðir. Kvistir verða samtengdir.
Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.



Sneiðing - 1:200

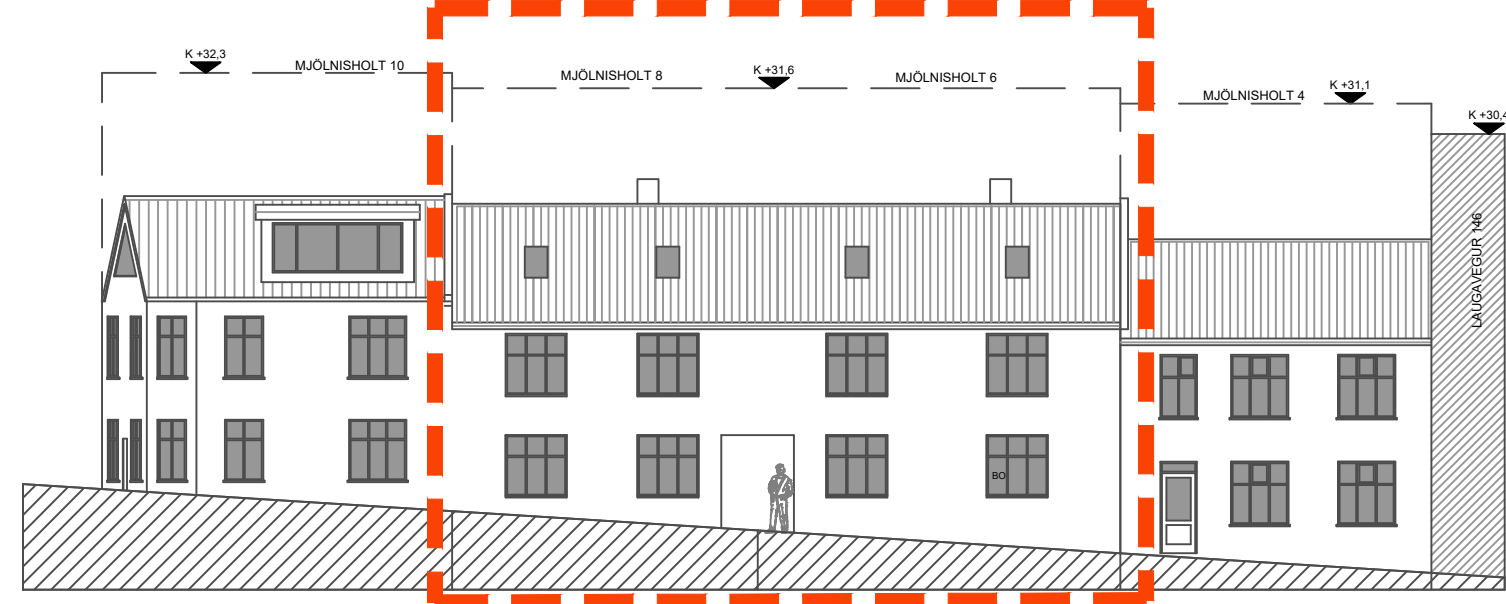


Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

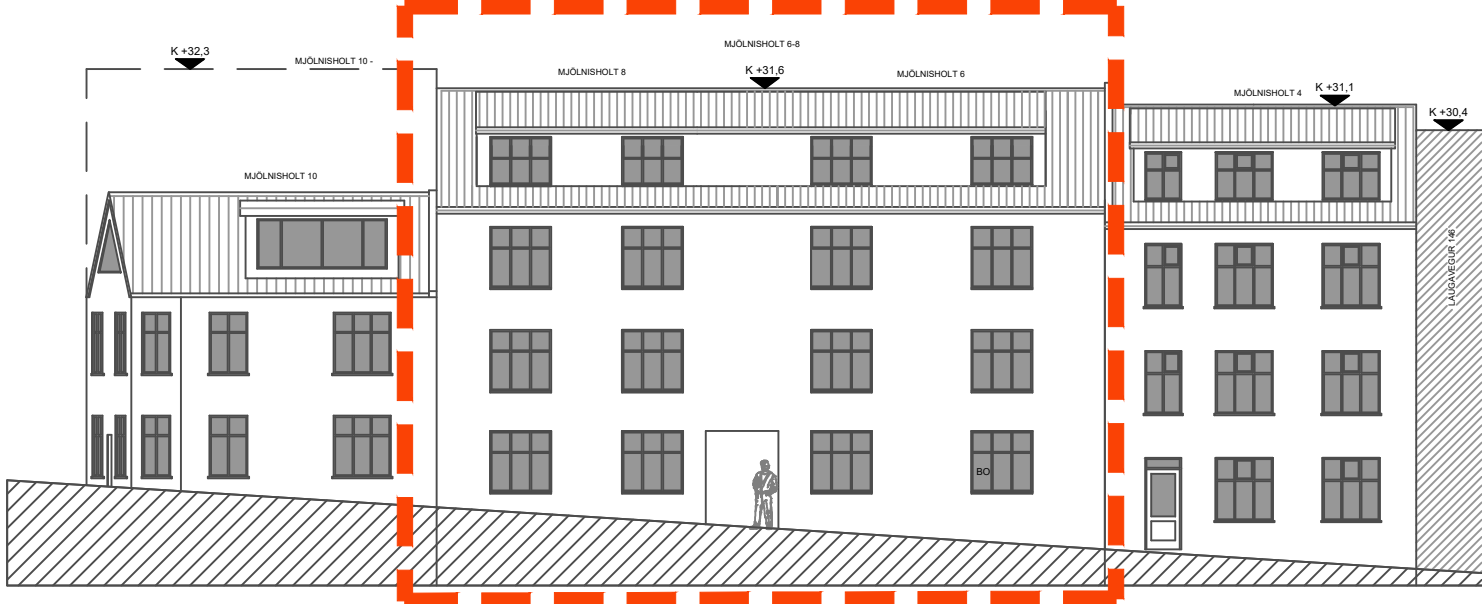


Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

þann _____ 20.
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20_____
með athugasemdafresti til _____ 20_____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.



Núverandi deiliskipulag - 1:200



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Framhlíð austur - 1:200

NÚVERANDI SKIPULAGSSKILMÁLAR:															
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.															
staðgreinir	lóðahéiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst.	núv. nýtingarhlutf.	viðb. bygg.magn m ²	hám. bygg.magn m ²	viðbótar hæðar	hámarks hæðar	hámarks nh	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
241.013	Mjólnisholt	6	samb.hús	1928	2h,r 0	238,6	611,1	218,5	1,09	88,0 35,0	361,6	1h, r	3h, r	1,7 +B	heimilið hækkun húss um 1 hæð og ris, bætt við skúr
1.241.014	Mjólnisholt	8	samb.hús skúr	1927 1945	2h,r 0	207,3 47,4 254,7	484,8 95,5 580,3	184,0	1,31	75,0	330,4	1h, r	3h, r	1,8 +B	heimilið hækkun húss um 1 hæð og ris leiddrétt stærð á geymsluskúr

TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI:															
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinur. Fyrir hverja auka íbúð skal gert 1 bílastæði óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, t.d. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.															
staðgreinir	lóðahéiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg)	hæðir	núv. bygg magn m ²	núv. bygg magn m ³	núv. lóðarst. m ²	núv. nýtingarhlutfall	viðb. bygg.magn m ²	hám. bygg.magn m ²	viðbótar hæðar	hámarks hæðar	hámarks nh	breytingar samkv. deiliskipulagstillögu.
241.013	Mjólnisholt	6-8	samb.hús samb.hús skúr sligi	1928 1927	3h,r 0	692,0		402,0	1,72 + B		750,0	0	3h, r	2,0 + B	Lóðir verða sameinaðar. Einn sameiginlegur geymsluskúr verður í garði. Léttur stigi bættist við á baklód. Kvistar verða samtengdir.
									40m2						

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi -Bakhlíð vestur - 1:200

KJ ARK slf 650319-0360

TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjhonnun.is
jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLÍÐSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT

VERK
MJÖLNISHOLT 6, OG 8
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI
1:200, 1:500

DAGS. 28.10.2020 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF
KR, JMH

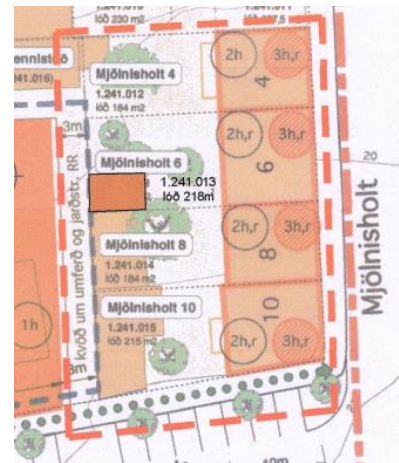
Reykjavík 27.11.2020

Varðar: Mjölnisholt 6 og 8, breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 12. nóvember 2020 ásamt greinargerð Arctic Tours ehf. dags. 11. nóvember 2020 vaðandi breytingu á deiliskipulagi Hampiðjureits vegna lóðanna nr. 6 og 8 við Mjölnisholt. Í breytingunni felst að sameina lóðirnar nr. 6 og 8, setja einn sameiginlegan geymsluskúr á lóð, setja stigagang með lyftu upp á baklóð/vesturhlið með aðgengi í allar íbúðir ásamt því að kvistir verða samtengdir, samkvæmt uppdr. K.J. ARK slf. dags. 28. október 2020. Tveir deiliskipulagsuppdrættir fylgdu málinu.



Götumynd Mjölnisholts fyrir breytingu



gildandi deiliskipulag

Skipulagsleg staða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er lóðin á íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir götoreitinn „Hlemmur +“ 1.241.0, 1.241.1 – Hampiðjureitir upphaflega samþykkt í borgarráði 20.7.2006. Einnig liggja fyrir nýlegar breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar 4, 6, 8 og 10 m.a. samþykkt 9.11.2016 og 29. maí 2019.

Í lýsingu á umsókninni kemur fram að óskað sér eftir eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi:

- sameina lóðirnar nr 6 og 8.
- að byggja sameiginlegan stigagang/lyftuhús í bakgarði fyrir húsinn nr 6 og 8. Tvær lausnir eru sýndar opinn stigi og lokað stigahús.
- sambyggja kvisti
- Setja einn sameiginlegan geymsluskúr á lóð.

Eftirfarandi atriðum er breytt án þess að greina frá því:

- stærð kvista er mun meiri en deiliskipulag heimilar og samþykktir aðaluppdrættir lýsa, búið er að byggja þá.
- byggingarmagn/nýtingarhlutfall er aukið.
- svalir/svalagangar eru eftir endilangri bakhliðinni.

Samanburður samþykktra aðaluppdrátt Mjólnisholts 6 og umsóknar eftir framkvæmd, hluti umsagnar skipulagsfulltrúa 19.07.2019.



hluti samþ aðaluppdráttu framhlið

umsókn nú

hluti samþ aðaluppdráttu bakhlið

umsókn nú

Forsaga: Á árunum 2015-2020 hefur verið fjallað um mörg erindi tengt uppbyggingu á lóðunum það nýjasta, ósk um breytingu á deiliskipulagi Mjólnisholts 6 og 8, var tekið fyrir á fundum í janúar 2020. Þann 29.01 var það kynnt í Umhverfis- og skipulagsráði og afgreitt með eftirfarandi bókun:

„Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 17. janúar 2020. Vísað til borgarráðs. Synjunin var síðan staðfest í borgarráði.“

Við umfjöllun málsins lá til grundvallar umsögn skipulagsfulltrúa 17.01.2020; umsögn og niðurstaða hennar var:

„**Umsögn:** Á umliðnum árum hefur verið fjallað um nokkur erindi sama eðlis þar sem m.a. hefur verið óskað eftir sameiningu lóðanna 6 og 8 og að byggja stigahús í bakgarðinum. Tekið hefur verið neikvætt í að heimila breytingu á deiliskipulagi er þessa þætti varðar m.a. af eftirfarandi ástæðum:

„*Þar sem lóðir húsanna á svæðinu er litlar og byggðin þétt, myndi það hafa nokkur umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir að auka við byggingar í bakgörðum.*“

Í ferli er byggingarleifsumsókn þar sem bent hefur verið á ósamræmi framkvæmda og samþykktara aðaluppdráttu í umsögn skipulagsfulltrúa dags 19.7.2019 kemu m.a. fram:

Í ljós hefur komið að framkvæmdir við húsið hafa ekki verið í samræmi við leyfi og er það mál í ferli hjá byggingarfulltrúa.

Niðurstaða: Breyting á aðaluppdráttum samræmist ekki deiliskipulagi þar sem kvistir eru of stórir og umfang svala er lang umfram það sem eðlilegt getur talist fyrir viðbættar svalir á eldri húsum.

Endurskoða þarf umsóknina/gögn m.v. ofangreint.

Niðurstaða:

Í ljósi forsögunnar/fyrri afgreiðsla er ekki mælt með að heimila breytingu á deiliskipulagi vegna þeirra þátta sem breytingin endurspeglar.“

Niðurstaða nú:

Umsögn og niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa 17.01.2020 er ítrekuð þannig að ekki er mælt með að heimila breytingu á deiliskipulagi vegna þeirra þátta sem breytingin lýsir.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri