



Reykjavík, 12. júlí 2019

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Athugasemdir Veitna við tillögu að deiliskipulagsbreytingu vegna Skógarhlíðar 22.

Veitur ohf. hafa rýnt tillögu að breytingu á deiliskipulagi við Skógarhlíð nr. 22. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við fyrirtækið við gerð deiliskipulags og undirbúning framkvæmda.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna:

Hitaveita

350 mm stofnlögn hitaveitu liggur á deiliskipulagssvæðinu meðfram Litluhlíð og lendir undir fyrirhuguðum nýbyggingum. Nauðsynlegt er að færa lögnina og er æskilegt að flutningi lagnar sé lokið áður en framkvæmdir hefjast á deiliskipulagssvæðinu. Þar sem um breytingu á deiliskipulagi er að ræða fellur kostnaður við færslu lagna á Reykjavíkurborg eða framkvæmdaraðila með hliðsjón af samningi við Reykjavíkurborg. Þar sem lögnin lendir innan lóðar skal kvöð lagnar sé sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Fráveita

Fráveitulögn í eigu Veitna liggur á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Flytja þarf lögnina í nýja legu og er æskilegt að flutningi lagnar sé lokið áður en framkvæmdir við Skógarhlíð 22 hefjast.

Ofanvatn

Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og fer því regnvatn í blandlögn. Mikilvægt að takmarka magn ofanvatns sem rennur í fráveitukerfið og eru gerðar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóðar með blágrænum regnvatnslausnum.

Virðingarfyllt,

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

Varðar: Skógarhlíð 22

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hornsteina arkitekta ehf. mótt. 1. desember 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 22 við Skógarhlíð. Í breytingunni felst að skilgreina notkun lóðarinnar undir íbúðabyggð og heimila uppbyggingu húsnæðis sem tekur mið af formgerð Þóroddsstaða. Heimilt verði að byggja allt að 18 íbúðir á lóðinni, að hámarki 6 íbúðir í núverandi húsi (Þóroddsstöðum) og að hámarki 12 íbúðir í nýbyggingunni, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. Hornsteina arkitekta ehf. dags. janúar 2018. Einnig er lögð fram drög að greinargerð, ódags., umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 28. mars 2017 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 8. maí 2017. Tillagan var auglýst frá 26. mars 2018 til og með 7. maí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Anna Úrsúla dags. 26. mars 2018, undirskriftarlisti 12 aðila dags. 7. maí 2018 og Veitur dags. 7. maí 2018. Einnig er lagt fram bréf Karim Askari forstjóra stofnunar múslima á Íslandi dags. 6. apríl 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. júní 2018. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Skipulagsstofnunar dags. 6. maí 2019 þar sem stofnunin áréttar að þar sem ekki er möguleiki á að birta auglýsingu um gildistöku skipulagsins innan árs frá því að skipulagsfrestir lauk (sbr. 2. mgr. 42. gr. Skipulagslaga) þarf það að fara aftur í gegnum samþykktir og auglýsingu sbr. 41. gr. Tillagan var auglýst að nýju frá 31. maí 2019 til og með 12. júlí 2019. Eftirtaldir sendu athugasemd/umsögn: Veitur ohf. dags. 12. júlí 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júlí 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðili gerði athugasemd við endurauglýsta breytingu á deiliskipulagi vegna Skógarhlíðar 22:

1. Veitur ohf. dags. 12. júlí 2019.

Veitur gera eftirfarandi athugasemd:

- Hitaveita

350 mm stofnlögn hitaveitu liggur á deiliskipulagssvæðinu meðfram Litluhlíð og lendir undir fyrirhuguðum nýbyggingum. Nauðsynlegt er að færa lögnina og er æskilegt að flutningi lagnar sé lokið áður en framkvæmdir hefjast á deiliskipulagssvæðinu. Þar sem um breytingu á deiliskipulagi er að ræða fellur kostnaður við færslu lagna á Reykjavíkurborg eða framkvæmdaraðila með hliðsjón af samningi við Reykjavíkurborg. Þar sem lögnin lendir innan lóðar skal kvöð lagnar sé sýnd á deiliskipulagsupprætti.

- Fráveita

Fráveitulögn í eigu Veitna liggur á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Flytja þarf lögnina í nýja legu og er æskilegt að flutningi lagnar sé lokið áður en framkvæmdir við Skógarhlíð 22 hefjast.

- Ofanvatn

Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og fer því regnvatn í blandlögn. Mikilvægt að takmarka magn ofanvatns sem rennur í fráveitukerfið og eru gerðar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóðar með blágrænum regnvatnslausnum.



SVAR:

Veitur gerðu samskonar athugasemd þegar deiliskipulagið var auglýst í fyrra skiptið. Var þá bent á að í texta greinargerðar kemur fram að „*Ef uppbygging útheimtir færslu á lögnum, holræsum og jarðsímastrengjum skal það gert á kostnað lóðarhafa.*“. Bætt verður nú inn á grunnmynd tákni sem sýnir núverandi lagnir Veitna sem verða færðar í samráði við Veitur og á kostnað lóðarhafa fyrir byggingaframkvæmdir. Breytingin er skýrð enn frekar í texta greinargerðarinnar.

Niðurstaða:

Lagt er til að bæta inn á grunnmynd tákni sem sýnir legu núverandi lagna auk frekari skýringa í texta greinargerðar. Að öðru leyti verði tillagan samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

DRÖG 1

1 Forsendur

1.1 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.1.1 Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Skógarhlíðar, (staðgreinir 1.703, 1.705 og hluti af 1.700), samþykkt í apríl 2001. Deiliskipulagssvæðið allt afmarkast af Litluhlíð til suðausturs, Miklubraut til norðvesturs, Eskihlíð og lóðum Eskihlíðarblokka (Skógarhlíð) til norðausturs og Bústaðavegi til suðvesturs.

1.1.2 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem *íbúðarsvæði (ÍB17)*.

Á mörkum íbúðarsvæðisins ÍB17 liggur þróunarreiturinn **Þ34Skógarhlíð**. Miðsvæði (M7), en þar er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi skrifstofa, þjónustu og stofnana.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

1.2.1 Afmörkun

Breyting á núgildandi deiliskipulagi (2001) lítur að lóðinni Skógarhlíð 22 (áður Eskihlíð 28) og er alls um 1397m² að stærð.

Skógarhlíð 22 stendur innst í götunni Skógarhlíð og liggur Litlahlíð meðfram suðaustur hluta lóðarinnar, en núv. íbúðabyggð (3-5 hæða fjölbýlishús); Skógahlíð 22-22a og Eskihlíð 24-26 til norðausturs og norðvesturs.

Á lóðinni stendur eitt hús Þóroddsstaðir; hluti af gömlu býli frá fyrsta fjórðungi síðustu aldar, sem í dag er nýtt fyrir blandaða starfsemi. Húsið er 499m² að stærð. Nýtingahlutfall lóðarinnar er 0.36. Enginn bílastæði eru innan lóðar í dag, en 12 bílastæði standa við hana.

1.2.2 Aðkoma

Akstursðkoma að skipulagssvæðinu er góð. Aðkoma er frá Skógarhlíð.

1.2.3 Saga og verndarákvæði

Þóroddsstaðir er í rauðum flokki Húsverndarskrár Reykjavíkur, en rauður flokkur er skilgreindur sem „Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í

deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra“.

Húsið Þóroddsstaðir er þrílyft steinhús í bustabæjarstíl reist árið 1927 sem erfðafestubýli. Miklar endurbætur hafa verið gerðar á húsinu í gegnum tíðina samfara breyttri notkun þess. Setuliðið tók húsið árið 1942 og breytti fjósinu og hlöðunni í baðhús. Eftir stríð var trésmíða-verkstæði starfrækt í húsinu í langan tíma. Síðustu árin hafa Þóroddsstaðir verið nýttir undir ýmiss konar þjónusta.

1.2.4 Fornleifar og menningarminjar

Gerð hefur verið fornleifaskráning í hverfishlutanum - þar sem deiliskipulagssvæðið fellur undir - í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Fornleifaskráningin sem unnin var af Minjasafni Reykjavíkur árið 2006 geymir m.a upplýsingar um fornleifar, herminjar og aðrar sögu- og menningarminjar.

Engar fornleifar eða aðrar menningarminjar finnast á deiliskipulagssvæðinu/Skógarhlíð 22. Komi hins vegar í ljós fornminjar undir yfirborði í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir skal fylgja 24. grein laga um menningarminjar nr.80/2012.

1.2.5 Kvaðir

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er kvöð um gönguleið um deiliskipulagssvæðið/lóðina Skógarhlíð 22; frá hringtorgi við Eskihlíð að Skógarhlíð. Stígurinn liggur suður og vestur fyrir gamla vegginn umhverfis Þóroddsstaði og meðfram garðinum til norðurs.

2 Meginmarkmið

Í deiliskipulagstillögunni er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem m.a. er lögð áhersla á sjálfbæra þróun, fjölbreytt framboð íbúða - sem taki mið af húsnaðismarkaðnum á hverjum tíma - , bætt lífsgæði borgarbúa og fjölbreyttu mannlífi.

Meginmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar eru eftirfarandi :

- ✓ Að móta vönduð íbúðamannvirki í grónu hverfi, sem m.a. styrkir staðarandann og bætir búsetuskilyrði í margbreytilegu umhverfi.
- ✓ Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggða-mynstri.
- ✓ Að móta góð útivistarrými til leiks og dvalar.
- ✓ Að styrkja ásýnd og götumynd svæðisins sem áberandi jaðarsvæðis og skapa um leið nýtt kennileiti við aðkomu að miðborginni,

Deiliskipulag Skógarhlíðar 22 er stefnumarkandi heildarsýn fyrir framtíðaruppbyggingu lóðarinnar og tengsl þess við nærliggjandi svæði.

3 Deiliskipulagstillaga

3.1 Deiliskipulagstillagan

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að nýta kosti - og staðsetningarinnar - lóðarinnar Skógarhlíð 22 sem best og að flétta nýjum húsum á áreynslulausan hátt saman við þá byggð sem fyrir er. Leitast er við að Þóroddsstaðir haldi stöðu sinni sem sögulegt kennileiti í hverfinu.

Á deiliskipulagssvæðinu Skógarhlíð 22 verði heimilt að byggja allt að 22 íbúðir, auk þess sem gert er ráð fyrir allt að 6 íbúðum í núverandi húsi (Þóroddsstöðum). Miðað er við fremur litlar íbúðir, en einnig íbúðir til leigu og tímabundinnar búsetu. Lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðargerð verði umfram 30% íbúða á hverri lóð og sameiginlegur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða skal ekki fara yfir 60%.

Byggingarmassarnir eru tveir; A og B og liggja þeir í vinkel meðfram Litluhlíð og mynda e-k hlífðarvegg/randbyggð um Þóroddsstaði í góðum hlutföllum við nærumhverfið. Við þetta myndast skjólsæll garður milli húsanna.

Reitur A tengjst við Þóroddsstaði með lágri tengibyggingu (2 hæðir) og er gert ráð fyrir að hæð mænishæð þeirra – og þakform - verði sú sama og á Þóroddsstöðum eða 3 hæðir. Á B reit er einning gert ráð fyrir 3ja hæða húsum, en vegna landhalla standa þau hús eilítið hærra en hús A. Hús B er e-k spegilmynd Þóroddsstaða; 3 burstir og 3 samtengd hús.

Heimild er fyrir mögulega kjallara undir byggingum og garði leyfi landhalli það.

Heildaryfirbragð nýrra bygginga mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi mannvirkjum, sem falla vel að umhverfi sínu. Áhersla er lögð á vistlegt yfirbragð með vönduðu og samræmdu efnisvali.

4 Almennir skilmálar

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði; lóðina Skógarhlíð 22.

4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi mæli- og hæðarblöð, gildandi byggingarreglugerðir, skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem hveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á deiliskipulagsreitnum/Skógarhlíð 22.

Mæliblöð sýna nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Á mæliblöðum er ennfremur sýnd lega vatns- og frárennislislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. *Hæðarblöð* sýna hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðamörk (G) og á lóðamörkum fjær götu (L).

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1.hæð húss þegar kótar húss og lands eru samstilltir.

4.4 Byggingarreitir

Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. kemur fram í sérskilmálum. Byggingarreitur eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þeir sýna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum. Almennt skulu *allir* hlutar byggingar standa innan skilgreinds byggingarreits, þ.m.t. þakskegg, skyggni og kjallari/rými neðanjarðar. Þó mega einstaka minniháttar byggingar-hlutar s.s. svalir, og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Um veggja utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

4.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar (m^2 húss/ m^2 lóðar). Skilgreining brúttóflatarmáls samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50 : Rými undir þakskygnum allt að 2 metrum að dýpt skal ekki reikna sem B-rými.

Hámarks nýtingarhlutfall og hámarks flatamál húsa kemur fram í skilmálatöflu.

- ✓ *Kjallarar bygginga og gluggalaus rými neðanjarðar teljast með í nýtingarhlutfalli.*
- ✓ *Smáhýsi á lóð (svo sem útgeymslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli.*

4.6 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar, að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skipulagsskilmálar þessir og gildandi byggingarreglugerðir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að umhverfi sínu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

4.7 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, t.d. þakgluggar og tæknibúnaður. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark.

Húshæðir í deiliskipulagi þessu eru 3 hæðir. Gert er almennt ráð fyrir mænisþökum á byggingum - í takt við það þakform sem fyrir er á Þóroddstöðum -, en flötum eða einhalla þökum á tengibyggingum.

4.8 Yfirbragð og útlit bygginga

Lögð áhersla á að nýbyggingar falli vel að mælikvarða og hlutföllum núverandi byggingar og nærliggjandi byggðar, frágangur sé vandaður og að byggingarnar auki umhverfisleg gæði og ásýnd svæðisins.

4.9 Umferð og aðkoma

Umferð er frá Skógarhlíð sem áður. Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti þeirra, sorphirðu og neyðarbíla. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við stíga og gott aðgengi skal vera í garð.

4.10 Bílastæði og hjólastæði

Ekki er gerð ráð fyrir fjölgun bílastæða á lóð, en töluverður fjöldi bílastæða í nágreninu og í götu samnýttast áfram. Áhersla er á vistvæna samgöngumáta í takt við meginmarkmið aðalskipulags Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir hjólagrindum á lóð við nánari útfærslu og hönnun og heimild er fyrir opin hjólaskýli á lóð.

4.11 Sorpgeymslur /sorp-skýli

Almennt er gert ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita. Huga skal að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl.

Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf hverju sinni. Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 12/2012 og/eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

4.12 Lóð

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og 7.kafli, gr. 7.2.4. í byggingarreglugerð (nr. 112/212). Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs lóða.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinner lóðar og á sinn kostnað.

Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða að óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang kanta. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á lóðarmörkum, nema lóðarhafar semji um annað.

Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eð annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlæggt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

4.13 Girðingar, skjól-og stoðveggir

Með *girðingu* er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem timbri, málmí eða gleri á traustum undirstöðum. Með *skjólvegg* er átt við girðingu eða skjólvegg úr steinsteypu eða hlöðnum steinum. *Stoðveggur* er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landlagsmótun á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðrar lóðar.

Ekki er heimilt að reisa girðingu eða vegg á lóðarmörkum, nema með samþykki beggja lóðarhafa og að fengnu samþykki byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar. Hámarkshæð veggja og girðinga er mæld frá jarðvegshæð við girðingu eða vegg en frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærri.

Að öðru leyti er vísað til greinar 7.2.3. í byggingarreglugerð (nr.112/2012) þar sem kveðið er á um girðingar lóða.

4.14 Hljóðvarnir

Ekki er talið þörf á sérstakri hljóðvörn innan deiliskipulagssvæðisins umfram það sem gildandi byggingarreglugerðir skilgreina.

4.15 Raflýsing

Stuðla skal að lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óparfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á lóðinni.

4.16 Veitur

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

4.17 Kvaðir

Kvaðir eru sýndar á deiliskipulagsupprætti sem og tilgreindar í skilmálatöflu. Kvaðirnar eru :

- ✓ Núv. kvöð um gönguleið fellur niður vegna nýbygginga.
- ✓ Þóroddsstaðir skal hverfisvernda í samræmi við húsverndarskrá Reykjavíkur.

4.18 Gildistaka

Við gildistöku deiliskipulags þessa falla eldri skipulagsáætlanir og skilmálar úr gildi.

5 Sérskilmálar

Lögð áhersla á að nýbyggingar falli vel að mælikvarða og hlutföllum núverandi byggingar og nærliggjandi byggðar, frágangur sé vandaður og að byggingarnar auki umhverfisleg gæði og ásýnd svæðisins.

Íbúðir skipulagssvæðisins eru námsmannaíbúðir og/eða leiguíbúðir - í stuttan eða langan tíma -. Áhersla er lögð á fjölbreytileika í íbúðarstærðum og forðast skal einsleitir íbúðargerðir. Eftirfarandi skal haft að leiðarljósi :

- ✓ Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða á hverri lóð.
- ✓ Sameiginlegur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða skal ekki fara yfir 60%.
- ✓ Heimilt er – með rökstuðningi - að leyfa 5% til viðbótar fyrir eina íbúðargerð á lóð.
- ✓ Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja.
- ✓ Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með aðaluppdráttum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikanum er náð.

Stærð og nýtingarhlutfall :

- ✓ Núverandi byggingarmagn/Þóroddsstaðir er : 499 m²
- ✓ Heildarbyggingarmagn nýbygginga er allt að 1283m² (brúttóstærð).
- ✓ Samtals byggingarmagn á lóð: 1782 m²
- ✓ Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er 1,27.

Húshæð :

3 hæðir. Heimild er fyrir mögulega kjallara undir byggingum og garði leyfi landhalli það. Heimilt er að staðsetja byggingarhluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakglugga og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er.

Þakgerð :

Mænisþak með skírskotun í þakform Þóroddsstaða.

Gæði byggingar /útlit :

Rík áhersla er lögð á öll mannvirki falli sérlega vel að staðháttum og menningarsögulegu umhverfi og að val á byggingarefni “fléttist saman” við umhverfi sitt. Umhverfið allt skal endurspegla byggingarlist í háum gæðaflokki og verða leiðandi dæmi um metnaðarfulla og framsækna uppbygginu á einstökum stað.

Bílastæði :

Gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða utan lóðar eins og hingað til.

Kvaðir :

Engar

5.1 Hús A með tengigangi

5.1.1. Húsagerð - íbúðir

5.1.2. Húshæðir og þök

5.1.3. Tengingar/stigahús og kjallarar

5.2 Hús B

5.2.1. Húsagerð - íbúðir

5.2.2. Húshæðir og þök

5.2.3. Tengingar/stigahús og kjallara



Reykjavík, 28. mars 2017
BSS2017030011
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir – Breyting á deiliskipulagi með nýbyggingum á lóð

Með tölvupósti dags. 9.3.2017 óskar Sigríður Brynjólfsdóttir hjá Hornsteinum arkitektum, eftir umsögn Borgarsögusafns vegna tillögu að breytingu deiliskipulags lóðarinnar Skógarhlíðar 22. Með beiðninni fylgir tillaga Hornsteina arkitekta að deiliskipulagsbreytingunni, dags. mars 2017.

Á lóðinni Skógarhlíð 22 stendur húsið *Þóroddsstaðir* sem reist var af Guðmundi Jónssyni bifreiðarstjóra árið 1927 á erfðafestulandi hans Norðurmýrarbletti 13. Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari teiknaði húsið og er það í burstabæjarstíl, en í byrjun steinsteyptualdar (1915-1930) voru gerðar ýmsar tillögur að steinsteyptum húsum sem sóttu fyrirmynd í hinn íslenska burstabæ og eru Þóroddsstaðir eitt þekktasta dæmið. Í eystri helmingi hússins voru fjós og hlaða en íbúð í þeim vestari. Steyptur garðveggur er umhverfis húsið, líklega frá svipuðum tíma eða litlu yngri. Í upphafi 5. áratugarins keypti Jóhannes Kristjánsson, bóndi að Brekku við Sogaveg, Þóroddsstaði og hélt þar áfram búinu þar til setuliðið tók húsið árið 1942 og breytti fjósinu og hlöðunni í baðhús. Eftir stríð var starfrækt trésmíðaverkstæði í húsinu í langan tíma. Síðustu ár hefur verið ýmis starfsemi og þjónusta í húsinu.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Skógarhlíð (sp. í borgarráði 10.4.2001) eru Þóroddsstaðir *hverfisverndaðir vegna umhverfisgildis*, í samræmi við tillögur í húsakönnun Árbæjarsafns nr.80 (2001).¹ Í því felst að æskilegt er að húsið verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð og að sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Húsið hefur frá upphafi verið kennileiti í umhverfi sínu. Það var byggt við gamla Hafnarfjarðarveginn, sem seinna var nefndur Reykjanesbraut og lá þar sem gatan Skógarhlíð er nú. Á þessum slóðum stóðu þá ekki önnur hús en þau býli sem byggst höfðu meðfram Hafnarfjarðarvegi, svo sem Eskihlíð, Hlíðarendi, Hjarðarholt og Blönduhlíð. Á árunum 1945-1949 byggðist vesturhluti Hlíðahverfis upp á svæðinu og á svipuðum tíma og fram til 1956 risu fjölbýlishúsin sem standa vestan Þóroddsstaða, milli gatanna Skógarhlíðar og Eskihlíðar. Árið 1976 var fjölbýlishúsið Eskihlíð 24-26 reist á norðanverðri lóð Þóroddsstaða. Húsið stendur nú við austurenda götunnar Skógarhlíðar og framhjá því austanverðu liggur gatan Litlahlíð frá Bústaðavegi. Svæðið sunnan við húsið, þar sem gatan Skógarhlíð endar (austan hússins Skógarhlíðar 20), er óbyggt og því er húsið mjög vel sýnilegt frá Bústaðavegi (þjóðvegi) og

¹ Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun. Skógarhlíð*. Skýrsla nr. 80 í skýrsluröð Árbæjarsafns. Reykjavík 2001. Húsið var áður verndað í dókkulnum flokki (verndun götummynda) en er nú verndað í rauðum flokki (einstök hús, húsaðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd vegna byggingarlistalegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu), skv. nýjum verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (A-hluti: Borg fyrir fólk, Borgarvernd. C-hluti: Fylgiskjöl, Aðalskipulag - Borgarverndarstefna). Sjá Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Skýrsla nr. 163 í skýrsluröð Míngjafns Reykjavíkur. Reykjavík 2013. Bls. 22,67- 68 og 83.



vekur athygli vegfarenda vegna hins einkennandi byggingarlags. Eins og bent er á í húsakönnun Árbæjarsafns nr. 80 (2001) hefur húsið auk umhverfisgildis, bæði menningarsögulegt og listrænt gildi vegna stílgerðar þess og þáttar í þróunarsögu Reykjavíkur.²



Horft frá Öskjuhlíð yfir Hlíðar, Klambratún og Rauðarárholt árið 1946. Þóroddsstaðir eru fremst á myndinni og Sjómannaskólinn í baksýn. Hlíðahverfið er að rísa.³

Tillaga Hornsteina arkitekta sem hér er til umfjöllunar gerir ráð fyrir að samkvæmt deiliskipulagi verði leyft að byggja tvær nýjar íbúðarbyggingar á lóðinni, sem liggja muni í vinkel meðfram Litluhlíð og Skógarhlíð, suðaustan eldra hússins á lóðinni. Gert er ráð fyrir að stepti garðveggurinn á þeim hluta lóðarinnar verði fjarlægður, enda verði nýbyggingarnar staðsettar að hluta innan marka hans. Um leið verður felld niður kvöð um gönguleið um lóðina. Ráðgert er að nýbyggingarnar verði þrjár hæðir með samsvarandi þakformi og eldra húsið og að önnur þeirra (bygging A) tengist eldra húsinu með tveggja hæða tengibyggingu.

Vegna hins mikla gildis sem húsið hefur fyrir umhverfi sitt sem kennileiti og sýnilegur vitnisburður um sögu og þróun svæðisins mælir Borgarsögusafn ekki með því að leyfð verði slík uppbygging á lóð hússins sem gert er ráð fyrir í tillögu Hornsteina arkitekta. Ekki verður annað séð en að nýbyggingarnar sem

² Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun. Skógarhlíð*. Skýrsla nr. 80 í skýrsluröð Árbæjarsafns, bls. 8.

³ Ljósm. Þorsteinn Jósefsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur, ÁBS 1 793.



tillagan sýnir muni þrengja mjög að hinu eldra húsi og byrgja að miklum hluta sýn að því frá Bústaðavegi og Litluhlíð. Garðveggurinn umhverfis húsið er hluti af mikilvægu sögulegu umhverfi þess og því mjög óaskilegt að hann verði fjarlægður. Að mati Borgarsögusafns samræmast fyrirbyggjandi tillögur ekki markmiðum hverfisverndar vegna umhverfisgildis hússins eða því markmiði sem nefnt er í tillögunni að leitast verði við að Þóroddsstaðir haldi stöðu sinni sem sögulegt kennileiti í hverfinu.

Virðingarfyllst,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti : Sigríður Brynjólfssdóttir, landslagsarkitekt, Hornsteinar arkitektar
Minjastofnun Íslands





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Hornsteinar arkitektar
Ögmundur Skarphéðinsson arkitekt
Ingólfsstræti 5, 101 Reykjavík

Reykjavík, 8. maí 2017
Tilvísun: 4827 / 201704-0056

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280


Þóroddsstaðir við Skógarhlíð, deiliskipulag

Í tölvupósti 25. apríl 2017 óskar Ögmundur Skarphéðinsson arkitekt eftir álitni Minjastofnunar Íslands á deiliskipulagstillögu sem gerir ráð fyrir viðbyggingu við húsið Þóroddsstaði. Erindinu fylgir deiliskipulagsuppdráttur í vinnslu frá mars 2017 ásamt skýringarmyndum í þrívídd og afriti af umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur frá 28. mars 2017. Húsið Skógarhlíð 22, býlið Þóroddsstaðir, var reist árið 1927 eftir uppdráttum Guðmundar H. Þorlákssonar. Húsið fellur ekki undir umsagnarskyldu laga um menningarminjar nr. 28/2012 og því er eftirfarandi umsögn Minjastofnunar er leiðbeinandi álit. Þóroddsstaðir njóta hverfisverndar í gildandi deiliskipulagi fyrir Skógarhlíð.

Húsið Þóroddsstaðir er fallett og vel varðveitt dæmi um sveitahús í burstastíl eftir kunnan húsameistara. Umhverfi þess hefur tekið miklum breytingum í tímans rás. Í dag er gamla býlið umkringt seinni tíma byggingum og umferðarmannvirkjum. Upphaflega snéri framhlíð hússins í átt að Reykjanesbraut (nú Skógarhlíð). Þrátt fyrir hátt umhverfisgildi er húsið ekki hluti af götumynd eða stærri varðveisluheild. Í tillögunni er áhersla lögð á að varðveita stöðu burstahússins sem kennileiti og sögulega ásynd þess að Skógarhlíð. Ný byggð á jaðri suðurhluta reitsins er brotin upp í minni einingar sem fylgja þakformi og stærðarhlutföllum gamla hússins. Lágreist tengibygging snertir austurgötu hússins þar sem upphaflega var fjós og hlaða. Minjastofnun leggur áherslu á að útlit gamla hússins haldist að öðru leyti óbreytt og að hugað verði að vandaðri endurgerð þess í tengslum við uppbyggingu á reitnum. Fyrirhugaðar nýbyggingar takmarka vissulega sýn á gamla húsið frá Litluhlíð. Sú gata í núverandi mynd hefur þó engin söguleg tengsl við Þóroddsstaði og frágangur hennar rýrir nærumhverfi þess. Jákvætt er að nýja byggðin tekur upp formstef og hlutföll burstahússins og varðveitir á þann hátt staðaranda býlisins í breyttu umhverfi. Mikilvægt er að vandað verði til hönnunar þessara húsa.

Áréttu ber í skilmálum deiliskipulags að við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



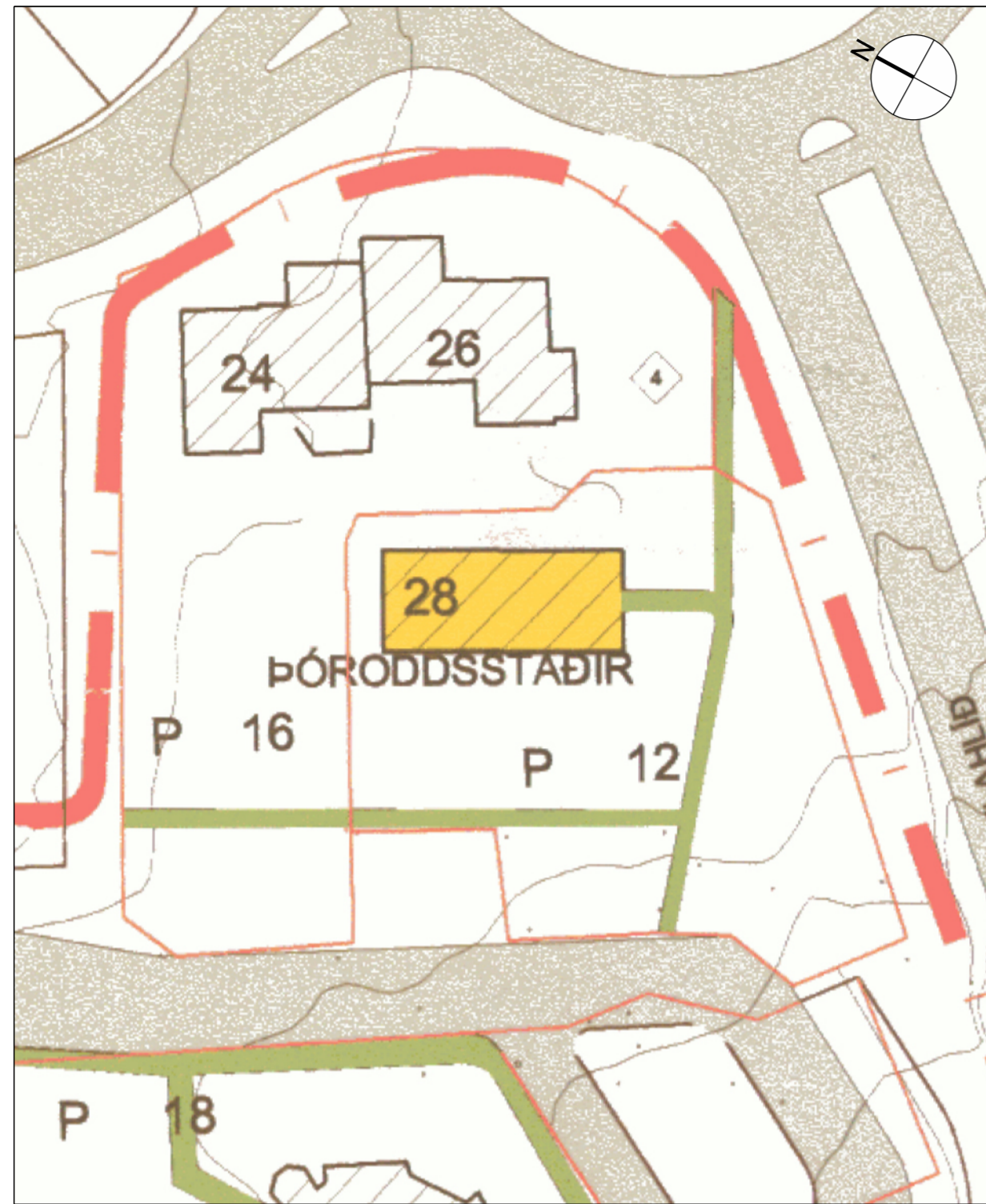
Pétur H. Ármannsson

sviðsstjóri umhverfis og skipulags

SKÓGARHLÍÐ

Deiliskipulagsbreyting vegna Skógarhlíðar 22

Reitur 1.705.802 Landnúmer 178936

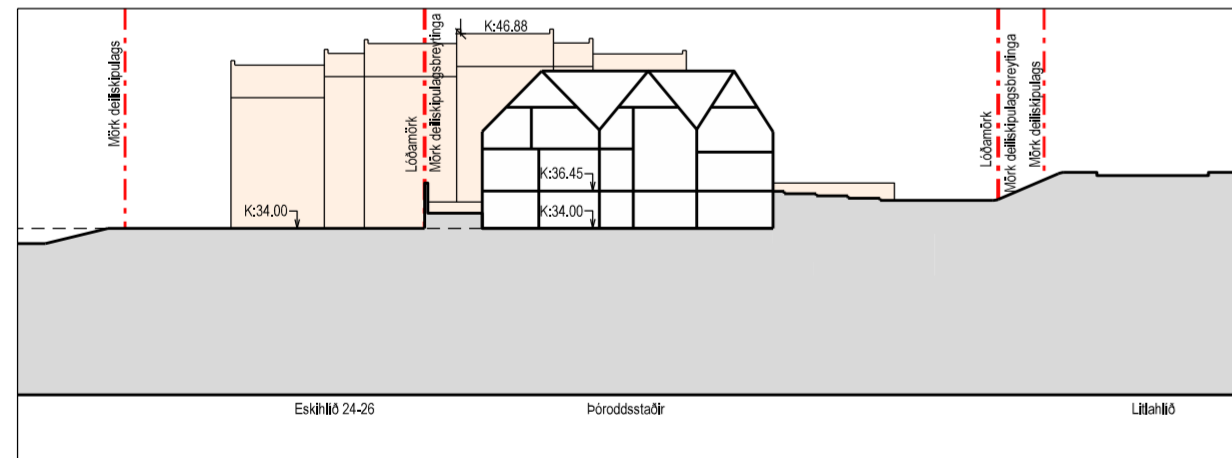


DEILISKIPULAG SKÓGARHLÍÐAR Mkv. 1:500

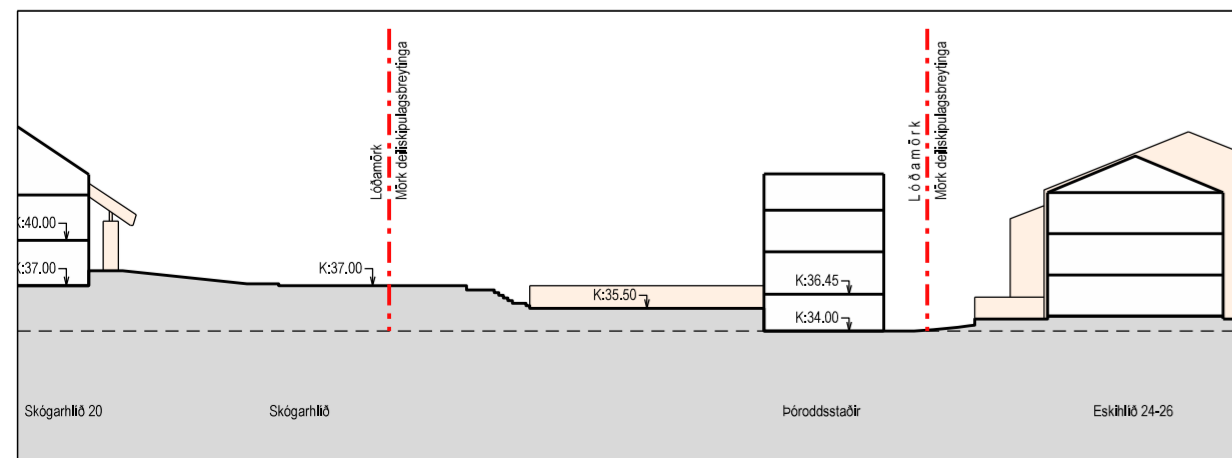
samykkkt í borgarráði 10. apríl 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðina þann 30. apríl 2001.

Þóróddsstaðir verða hverfisverndaðir vegna umhverfsgildis þess sbr. umfjöllun í byggðarsögu Árbæjarsafns (húsekónnun), Skógarhlíð, dags 2000. Í því felst að æskilegt er að húsið verði lagfært með hlíðsýn af upprunalegri gerð og sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga. Tillögð að breytingum skal vinna í samráði við Borgarskipulag og Árbæjarsafn.

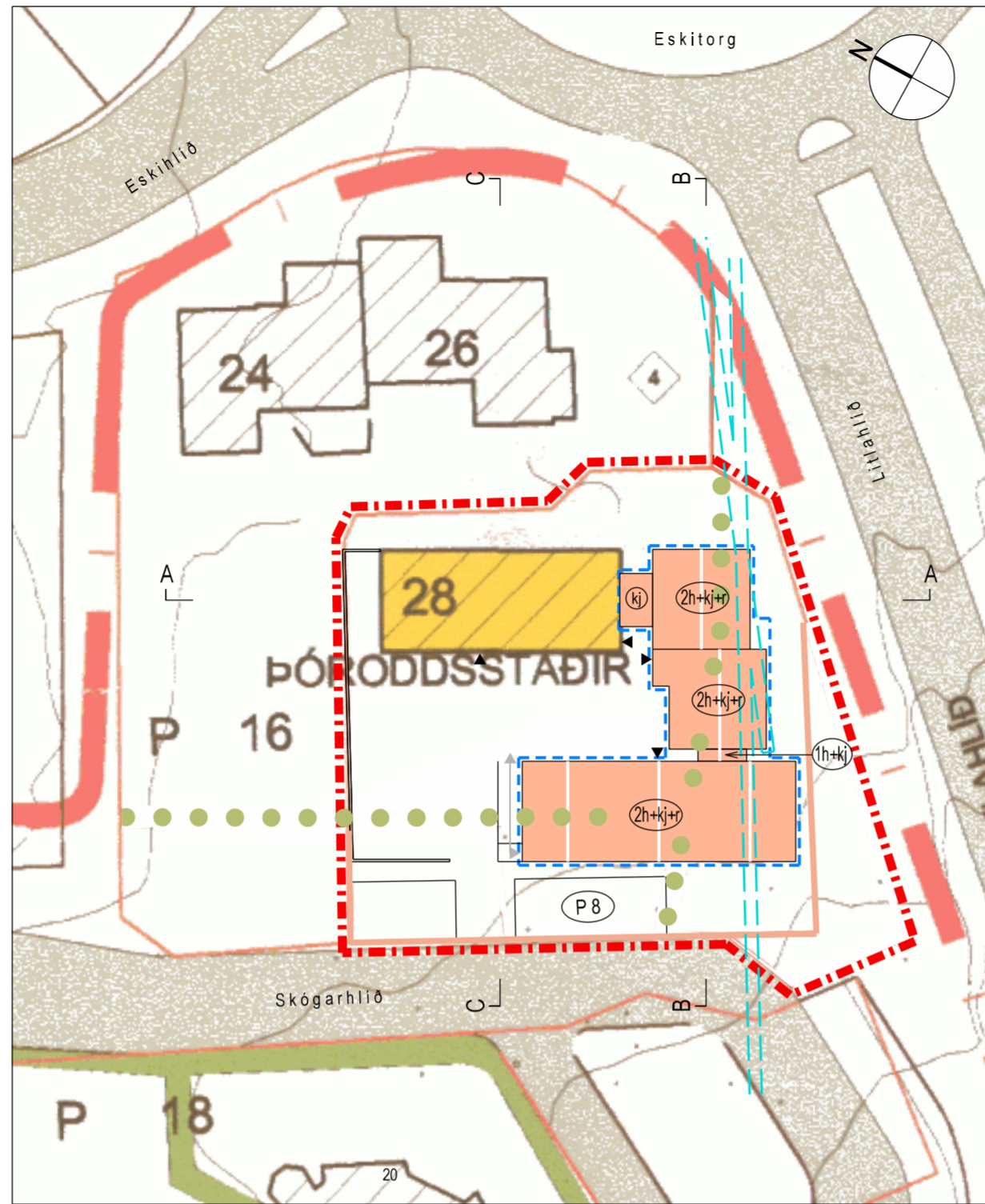
Á lóðinni er kvöð um almennan göngustig frá hringtorgi við Eskihlíð að Skógarhlíð. Stígurinn liggur suður og vestur fyrir gamla vegginn umhverfis Þóróddsstaði og meðfram garðinum til norðurs.



SNEIÐING A-A - skv. gildandi deiliskipulagi Mkv. 1:500



SNEIÐING C-C - skv. gildandi deiliskipulagi Mkv. 1:500



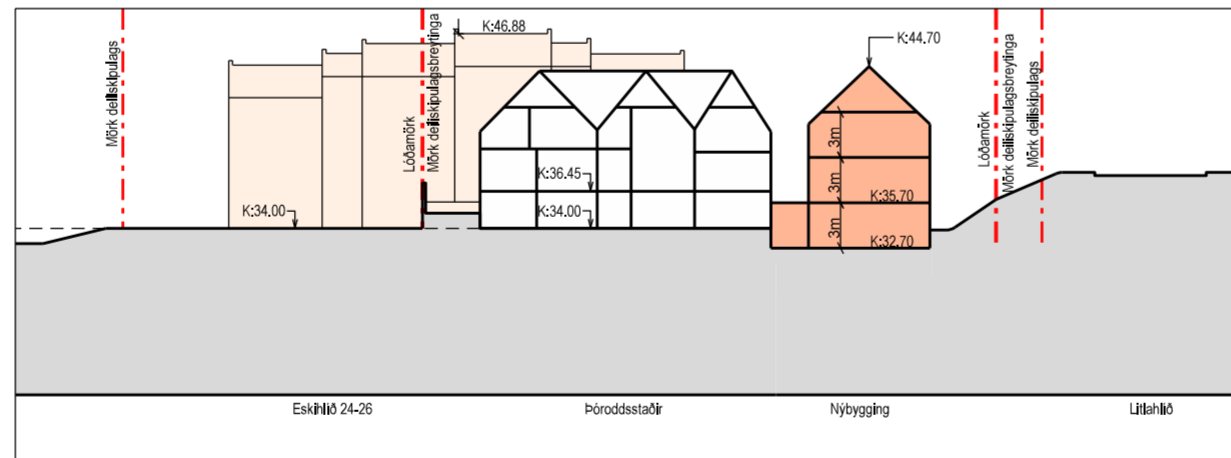
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Mkv. 1:500

NÚGILDANDI DEILISKIPULAG	Stærð lóðar	Stærð húss	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða
	1.397 m ²	499 m ²	0,36	12 stk
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI		1.780 m ²	1,27	8 stk

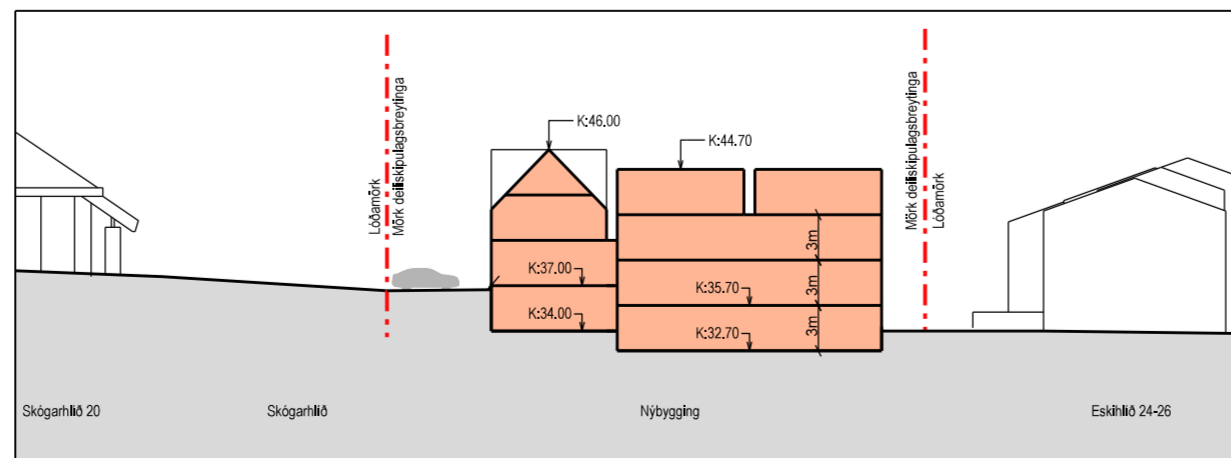
(Bílastæðakrafa: 1 bílastæði á 120 m². Bílastæðakrafa miðað við fullnýtt byggingarmagn 14,8 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóð 8.)

GERT ER RÁÐ FYRIR EFTIRFARANDI ÍBÚÐATEGUNDUM Á LÓÐINI

stúdíóíbúð	2ja herbergja	3ja herbergja	4ja herbergja
6	4	5	3



SNEIÐING A-A - skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:500



SNEIÐING B-B - skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:500

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR með hverfisvernd
- NÝBYGGINGAR, stallaðar
- MÆNISSTEFNA (hvít lína)
- NÚV. KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ UM LAGNIR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ SEM FELLUR NIÐUR
- FJ. HÆÐA / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA
- INNGANGAR
- INNKOMA Í HJÓLA- OG SORPGEYMSLU
- STEYPTUR VEGGUR

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðarinnar Skógarhlíðar 22 (Þóróddsstaðir). Í gildi er deiliskipulag Skógarhlíðar, samþykkt í borgarráði þann 10. apríl 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðina þann 30. apríl 2001, Skv. gildandi deiliskipulagi er núverandi hús á lóðinni hverfisverndað og heitir lóðin Eskihlíð 28. Í Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilheyrir lóð Skógarhlíðar 22 íbúðasvæðis Hlíða vesturs. Deiliskipulagstillagan gengur út á að skilgreina notkun lóðarinnar undir íbúðabyggð og heimila uppbyggingu húsnæðis sem tekur mið af formgerð Þóróddsstaða og mótar umgjörð þess meðfram aðliggjandi götum, í fullu samræmi við markmið aðalskipulags um borgarmiðað skipulag, þéttingu byggðar og ákvæða aðalskipulags um hverfisvernd.

NÚVERANDI ÁSTAND

Á lóðinni Skógarhlíð 22 stendur húsið Þóróddsstaðir sem var reist árið 1927 í upphafi steinsteyputímabilsins í Reykjavík. Guðmundur H. Þorláksson byggingarmeistari teiknaði húsið og er það í burstabærjartíl. Í eystrí heimingi burstanna voru fjós og hlaða en íbúð í þeim vestari. Í upphafi 5. áratugarins keypti Jóhannes Kristjánsson, bóndi að Brekku við Sogaveg, Þóróddsstaði og hélt þar áfram búinu þar til setulið tók húsið árið 1942 og breytti fjósinu og hlöðunni í baðhús. Eftir stríð var starfrækt trésmiðaverkstæði í húsinu í langan tíma. Síðustu árin hafa Þóróddsstaðir verið nýttir undir ýmiss konar þjónustustarfsemi.

DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að nýta kosti staðsetningar lóðarinnar sem best og að flétta nýjum húsum á áreynslulausan hátt saman við þá byggð sem fyrir er. Leitast er við að Þóróddsstaðir haldi stöðu sinni sem sögulegt kennileiti í hverfinu. Í samræmi við markmið aðalskipulags er gert ráð fyrir allt að 18 íbúðum á lóðinni, að hámarki 6 íbúðum í núverandi húsi (Þóróddsstöðum) og að hámarki 12 íbúðum í nýbyggingunni. Lögð er áhersla á fjölbreyttar gerðir íbúða, frá stúdíó og upp í 4. herbergja. Engin ein íbúðagerð skal nema meira en 30% af heildarfjölda og engar tvær samanlagt meira en 50%. Íbúðagerðir miða við fjölda herbergja. Skammtímaútleiga er ekki heimil. Fyrirhuguð nýbygging liggur í vinkel meðfram Litluhlíð og myndar einhvers konar hlífðarvegg/randbyggð um Þóróddsstaði í góðum hlutföllum við nærumhverfið. Við þetta myndast skjólsæll garður milli húsanna. Nýbyggingarmassinn tengist Þóróddsstöðum með lágru tengibyggingu í kjallara (kj). Gert er ráð fyrir 2ja hæða húsum með risi og kjallara sem tengjast saman með lágum byggingum. Nýbyggingar taka mið af hlutföllum Þóróddsstaða og skulu stallast í hæð og út að Litluhlíð til að falla vel að landi. Ekki verður heimilt að grafa frá kjallarahæðum. Heildaryfirbragð nýrra bygginga mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi mannvirkjum, sem falla vel að umhverfi sínu. Áhersla er lögð á vistlegt yfirbragð og góða hönnun með vönduðu og samræmdum efnisvali. Núverandi bygging, Þóróddsstaðir, eru hverfisverndaðir í gildandi deiliskipulagi. Engin breyting verður á þeirri skilgreiningu í deiliskipulagsbreytingartillögunni.

LÓÐAMÖRK

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir makaskiptum á lóð Reykjavíkurborgar og Skógarhlíðar 22. Ferhyrnt landspilda í borgareigu við vesturhluta lóðar verður hluti af lóð Skógarhlíðar 22 en samsvarandi stærð úr suðurhluta lóðar verður borgarland. Heildarstærð lóðar verður óbreytt 1397m².

HÚSAGERÐ

NÚVERANDI BYGGING. Áhersla er lögð á að ytri gerð núverandi byggingar haldist óbreytt, að svo miklu leyti sem breytt hlutverk leyfir. Endurgerð þess í tengslum við breytta notkun skal taka mið af upprunalegu útliti og skal gluggagerð og gluggasetning halda óbreytt á öðru leyti en heimilt er að breyta gluggum í svaladyr þar sem við á. NÝBYGGINGAR. Þakform nýbygginga er bundið. Það skal taka mið af þaki núverandi byggingar á lóðinni og vera bratt mænispak með ákveðna mænisstefnu. Tengibyggingar eru með flötu þaki. Mænisstefna nýbygginga kemur fram á deiliskipulagsupprætti ásamt hámarkshæð útvegga og hámarkshæð á þaki. Frágangur útvegga skal vera; málmlæðning, timburklæðning úr fúavörðu hefluðu timbri eða steinhús. ALMENNT UM NÚVERANDI BYGGINGU OG NÝBYGGINGAR. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Svalir eru heimilaðar utan byggingareits en skulu að meginhluta vera innregnar. Svalahandrið og festingar þeirra skulu vera úr ryðfríum efnum og skulu þau sýnd á byggingamefndarteikningu í kvarða 1:20. Svalalokanir eru ekki leyfilegar. Þakfrágangur skal vera málmlæðning og mega þök ekki slúta fram fyrir hús um meira en 30 cm. Ekki eru heimilaðir kvistir á þökum. Þakluggar eru heimilir. Öll byggingarefni sjáanleg utanhúss skulu skilgreind í byggingarleyfi. Ekki er gert ráð fyrir sérfrótareiti íbúða á lóð. Hjóðvíst skal vera í samræmi við reglugerð eða að lágmarki í flokki C skv. staði ÍST 45:2003: Hjóðvíst – Flokkun íbúðarhúsnæðis (ein hjóðlát hlíð undir 50dB). Ekki er heimilt að fallast á að hjóðlát hlíð sé leyst með hjóðgildrum eða loftræstikerfi. Mæla skal hjóðvíst utan við ysta lag útvegga klæðningar eða glugga.

UMFERÐ

Umferð er frá Skógarhlíð sem áður. Aðkoma fyrir íbúa, gesti þeirra, sorphíru og neyðarbíla er góð. Gert er ráð fyrir tveimur inngöngum á nýbyggingu, eins og sýnt er á uppdrætti. Gert er ráð fyrir nýjum inngangi á austurgaffli núverandi húss auk núverandi inngangs á suðurhlíð.

KVAÐIR

Kvaðir um gönguleiðir á lóðinni falla niður. Á lóðinni eru kvaðir um gróft og legu holræsis, hitaveitu og jarðsímastrengja. Hitaveitu- og fráveitulagnir Veitna liggja innan lóðarinnar og þarf að færa þær og áður en framkvæmdir hefjast. Ný lega lagna skal ákvörðun í samráði við Veitur. Færsla á lögnum verður á kostnað lóðarhafa.

FORNMINJAR

Við framkvæmdir í eldri hverfum bera að huga sérstaklega að fornliefum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem auðið er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Leita skal álíts Minjastofnunar Íslands áður en ráðist er í byggingarleiðfisskyldar framkvæmdir er varða endurgerð og breytta notkun Þóróddsstaða sem íbúðabyggingar.

HÖNNUN LÓÐAR

Leitast skal við að halda í núverandi gróður á lóð eins og kostur er. Lögð er áhersla á heildsætt yfirbragð og vandaðan frágang lóðar þar sem tekið er tillit til núverandi húss, nýbyggingar og þarfa íbúa. Núverandi steypur veggur á lóðarmörkum skal endurgerður þar sem ekki verða nýbyggingar til að skema af lóð. Ekki er heimilt að reisa skúra eða skýli á lóð fyrir hjól eða sorp. Sorpi ásamt hjóla og vagnageymslu skal komið fyrir innan byggingareitar.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Að lámarki verður komið fyrir einu hjólastæði á íbúð í kjallara. Bílastæðakrafa lóðarinnar er skv. viðmiðum aðalskipulags 1 bílastæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis. 8 bílastæðum verður komið fyrir á lóð, staðsetning á uppdrætti ekki bindandi. Heimilt verður að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem upp á vantar til að uppfylla bílastæðakröfu.



Hluti af aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í

_____ þann _____ 201_ og í _____ þann _____ 201_

Tillagan var auglýst frá _____ 201_ með atugasemdafresti til _____ 201_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201_.

Skipulagsfulltrúi

Breytt 12.08.2018 Kvaðir um lagnir skv. núv. mællblaði settar inn.

SKÓGARHLÍÐ

Deiliskipulagsbreyting vegna Skógarhlíðar 22

Reitur 1.705.802 Landnúmer 178936



Aðalskipulag 2010 til 2030 Ekki í mælikvarða



Myndin sýnir mögulegt útlit nýbyggingarinnar séð frá Skógarhlíð



Myndin sýnir mögulegt útlit nýbyggingarinnar séð frá Litluhlíð

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengló hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í

_____ þann _____ 201_
og í _____ þann _____ 201_

Tilagan var auglýst frá _____ 201_ með athugasemdafrestil til _____ 201_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201_

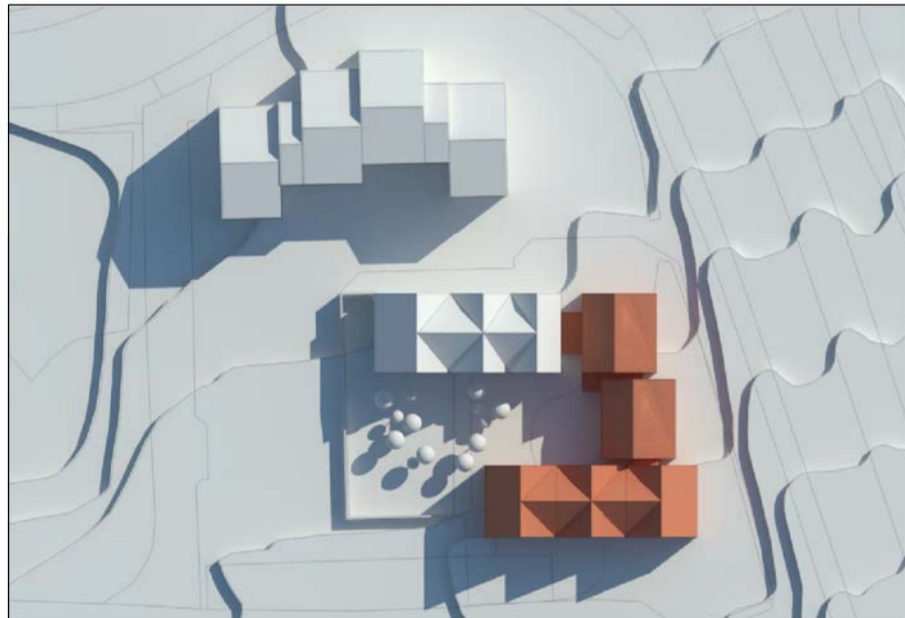
Skipulagsfulltrúi

Blað 2/2
Janúar 2018

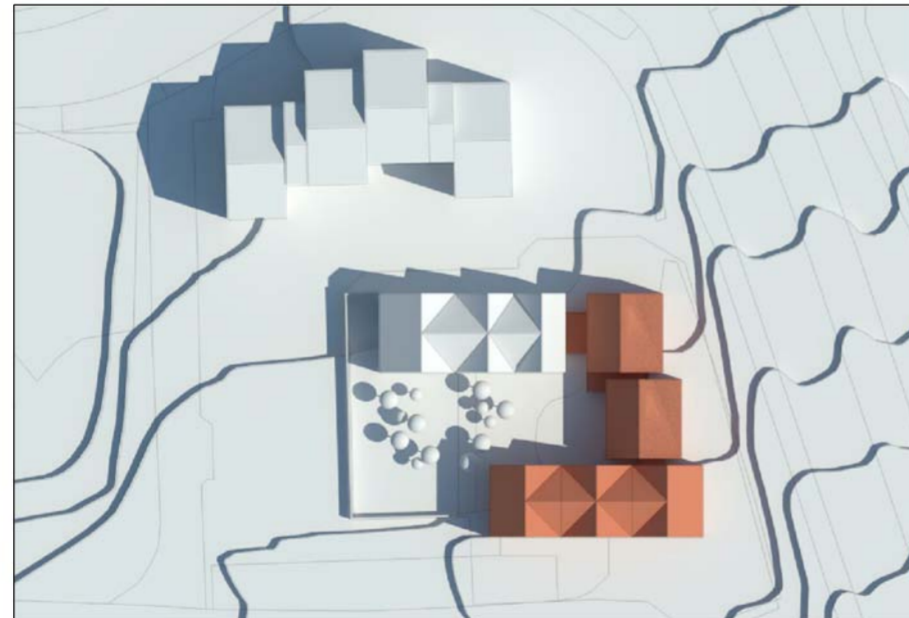
hornsteinar
arkitekta ehf

vinnustofa Ingólfsstræti 5 101 Reykjavík
sími: 511-7011
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is

SKUGGAVÖRP



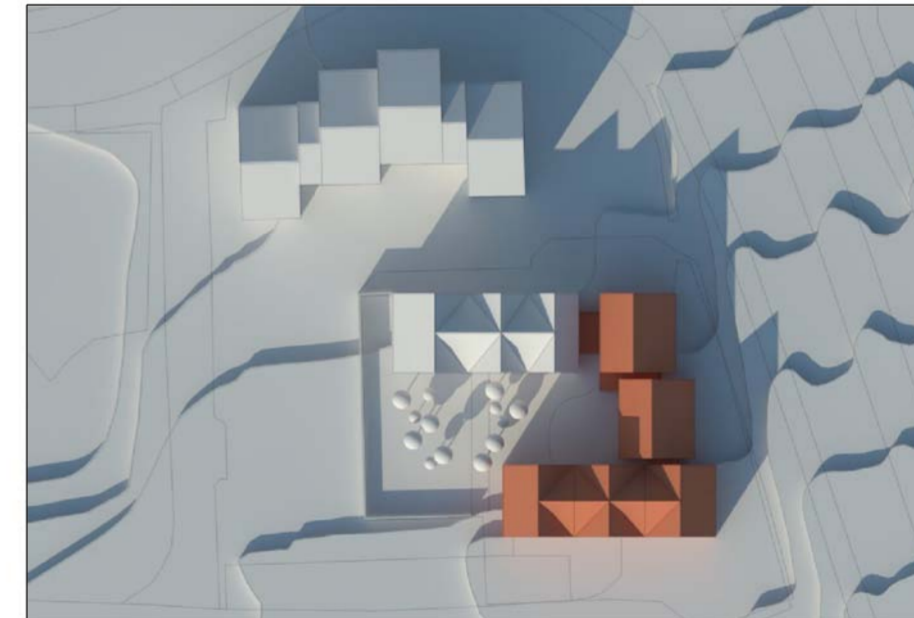
21. júní kl 09.00



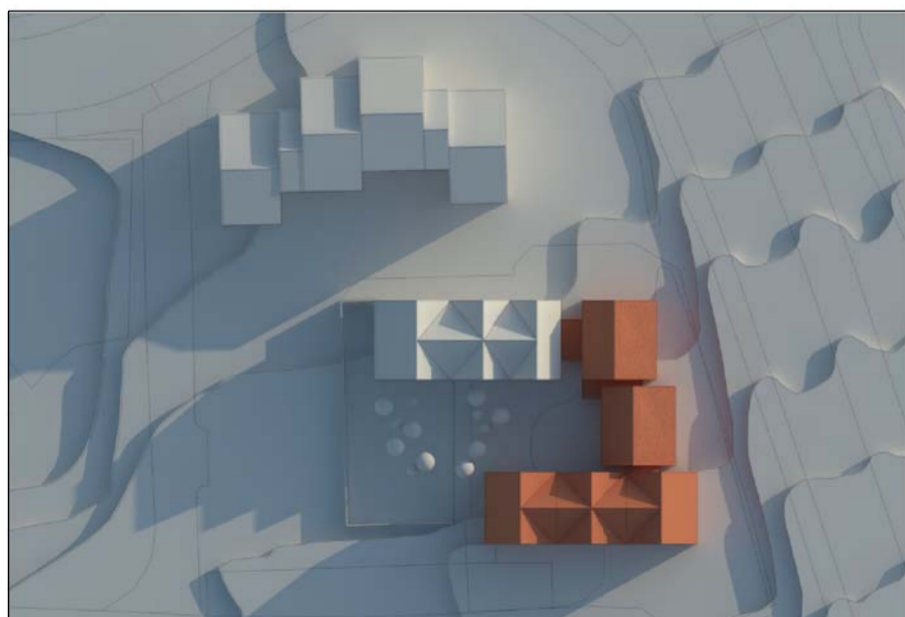
21. júní kl 12.00



21. júní kl 15.00



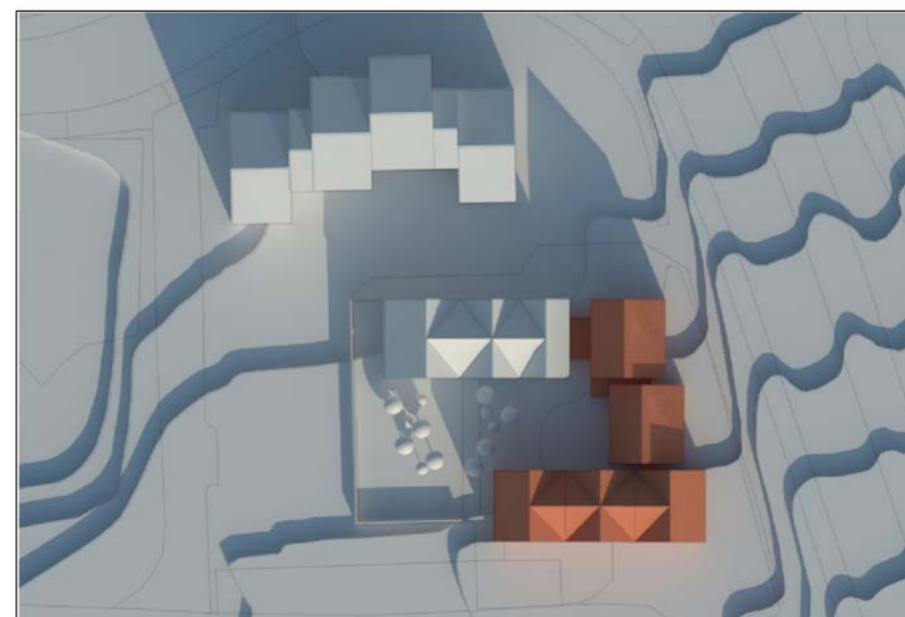
21. júní kl 18.00



21. mars/september kl 09.00



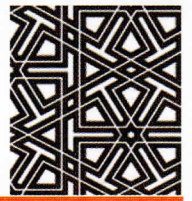
21. mars/september kl 12.00



21. mars/september kl 15.00



21. mars/september kl 18.00



Umhverfis - og skipulagssvið
Ann María Andreasen
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Stofnun múslíma á Íslandi ses hefur borist erindi þess efnis að breyta eigi gildandi deiliskipulagi af lóðinni nr. 22 við Skógarhlíð, lóð Þóroddstaða. Gert er ráð fyrir allt að 18 íbúðum á lóðinni með aðkomu að bílastæðum frá Skógarhlíð. Handan götunnar er moska okkar sem er samkomuhús og höfum við í samkomulagi við borgaryfirvöld tryggt bílastæðapörf hússins með samþykktu deiliskipu-lagi.

Það væri gott að fá frekari skýringu á fjölda og staðsetningu stæðanna fyrir íbúðirnar 18 á lóð Skógarhlíðar 22.

Reykjavík, 6. apríl 2018

Virðingarfyllst

Karim Askari
Forstjóri stofnunar múslíma á Íslandi
Skógarhlíð 20
105 Reykjavík

Reykjavík 22. júní 2018 (HG1)

Varðar: Skógarhlíð 22

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hornsteina arkitekta ehf. mótt. 1. desember 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 22 við Skógarhlíð. Í breytingunni felst að skilgreina notkun lóðarinnar undir íbúðabyggð og heimila uppbyggingu húsnæðis sem tekur mið af formgerð Þóroddsstaða. Heimilt verði að byggja allt að 18 íbúðir á lóðinni, að hámarki 6 íbúðir í núverandi húsi (Þóroddsstöðum) og að hámarki 12 íbúðir í nýbyggingunni, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. Hornsteina arkitekta ehf. dags. janúar 2018. Einnig er lögð fram drög að greinargerð, ódags., umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 28. mars 2017 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 8. maí 2017. Tillagan var auglýst frá 26. mars 2018 til og með 7. maí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Anna Úrsúla dags. 26. mars 2018, undirskriftarlisti 12 aðila dags. 7. maí 2018 og Veitur dags. 7. maí 2018. Einnig er lagt fram bréf Karim Askari forstjóra stofnunar múslima á Íslandi dags. 6. apríl 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnistjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. maí 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta breytingu á deiliskipulagi vegna Skógarhlíðar 22:

1. Anna Úrsúla dags. 26. mars 2018
2. Karim Askari forstjóri stofnunar múslima á Íslandi dags. 6. apríl 2018
3. Undirskriftarlisti 12 aðila dags. 7. maí 2018
4. Veitur dags. 7. maí 2018

-
1. Anna Úrsúla, Eskihlíð 26.

Anna veltir því fyrir sér hvar bílar hinna nýju 18 íbúða eigi að leggja. Hún segir að oft sé erfitt að fá bílastæði, ...*“jafnvel þó að okkar bílastæði séu einkastæði að þá leggja starfsmenn fyrirtækja í Skógarhlíðinni (þá sér í lagi nr 18) í okkar stæði og einnig hefur borgin samþykkt Menningarsetur múslima þar fyrir framan sem "gistiheimili" í einhverju formi og því fylgir umtalsvert meira fólk en venjulega. Því eru öll bílastæði hérna á þessum litla reit löngu sprungin.....”* Vill hún hér með hvetja þá aðila sem koma að þessu verkefni að kynna sér málið ásamt því að upplýsa íbúa Eskihlíðar 24 og 26 hvar bílar Skógarhlíðar 22 eigi að vera.

SVAR:

Í skilmálum deiliskipulagsbreytinguar kemur fram að skv. viðmiðum aðalskipulags er bílastæðakrafa á lóð Skógarhlíðar 1 bílastæði á hverja 120 m². Bílastæðakrafa fyrir lóðina er því 14,8 bílastæði miðað við hámarks byggingarmagn. Hægt er að koma 8 bílastæðum fyrir innan lóðar Skógarhlíðar 22 en þau bílastæði sem upp á vantar, til að uppfylla bílastæðakröfu, er heimilt að greiða fyrir í bílastæðasjóð borgarinnar skv. 19 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar kemur fram að ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi, getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald. Bílastæðagjöld renna í sérstakan sjóð sem skal varið til uppbyggingar almenningsbílastæða í nágrenni viðkomandi lóðar.



Hvorki er gert ráð fyrir að íbúar Skógarhlíðar 22 komi til með að nota bílastæði einkalóða í nágrenninu né á svæði fyrir enda götu þar sem í gildi er samningur um notkun núverandi bílastæða fyrir Skógarhlíð 20.

2. Karim Askari forstjóri stofnunar múslima á Íslandi dags. 6. apríl 2018

Karim segir mosku á Skógarhlíð 20 sem sé samkomuhús hafi tryggt bílastæðapörf lóðarinnar með nýsamþykktu deiliskipulagi. Vegna nýbyggingar á lóð Skógarhlíðar 22 með allt að 18 íbúðum með aðkomu að bílastæðum frá Skógarhlíð fer hann fram á frekari skýringu á fjölda og staðsetningu stæðanna fyrir íbúðir Skógarhlíðar 22.

SVAR:

Vísað er í svar við fyrri fyrirspurn.

3. Undirskriftalisti 12 aðila dags. 7. maí 2018

Bréfitarar telja fyrirhugað byggingarmagn á lóð Skógarhlíðar 22 óhóflegt hvort sem litið sé til umhverfisgildis Þóroddsstaða, yfirbragðs svæðisins í heild eða áhrifa vegna skuggavarps auk þess sem þau telja bílastæðapörf vanmetna. Vegna þessa hvetja þau til þess að tillögunni verði hafnað.

Vegna umhverfisgildis Þóroddsstaða taka bréfitarar undir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur frá 28. mars 2017 þar sem fram kemur að fyrirhuguð uppbygging myndi þrengja að Þóroddstöðum og byrgja að miklum hluta sýn að byggingunni frá Bústaðavegi og Litluhlíð.

Gerð er athugasemd við nýtingarhlutfalli lóðarinnar sem við breytingu hækkar úr 0,31 í 1,27 sem sé þar með töluvert hærra en lóða Eskihlíðar 22-26 sem sé 0,66 – 0,87. Bréfitarar rekja að í aðalskipulagi er vesturhluti Hlíða skilgreindur sem fastmótuð byggð og þó vissulega megi gera ráð fyrir breytingum getur hærra nýtingarhlutfall en á nokkurri annarri lóð varla samræmst ákvæðum fastmótaðrar byggðar og réttast væri að breyta aðalskipulagi á svæðinu í heild og greina áhrif slíkrar breytingar m.t.t. umferðar, bílastæðaparfar, skuggamyndunar og fleiri þátta. *“Telji borgaryfirvöld hins vegar að Skógarhlíð 22 hafi einhverja sérstöðu sem réttlæti hærra nýtingarhlutfall en á lóðum í nágrenninu ætti að gera grein fyrir í hverju sú sérstaða er fölgjinn.”*

Gagnrýnt er að umfjöllun tillögu um skuggavarp sé ófullnægjandi og að skuggavarp sé sýnt á sumarsólstöðum og við jafndægur en ekki um vetur þó vænta mætti meiri áhrifa á skuggavarp á vetrarsólstöðum og fáar sólarstundir í skammdeginu gætu verið fólki dýrmætari en á öðrum árstímum. Auk þess sem skuggavarp síðdegis á jafndægurum sýni að sérafnotaflötur íbúðar 102 í Eskihlíð 26 muni skerðast við fyrirhugaðar breytingar.

Hafa bréfitarar einnig áhyggjur af bílastæðamálum og telja viðmið aðalskipulags um bílastæðapörf ekki endurspeglar raunverulega bílastæðapörf og gera þurfi því ráð fyrir fleiri bílastæðum. Algengt sé að bílastæði við Skógarhlíð 20 séu fullnýtt vegna safnaðarstarfs um helgar og ekki hægt að ætlast til þess að íbúðar Skógarhlíðar 22 noti þau stæði líka. Bréfitarar telja líklegt að tillagan leiði til öngþveitis verði hún samþykkt og segja að skv. ferðavenjukönnun hafi hlutdeild einkabíla aukist þvert á áætlanir í aðalskipulagi Reykjavíkur.



SVAR:

Minjastofnun Íslands gaf út umsögn vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð Skógarhlíðar 22 þann 8. maí 2017. Þrátt fyrir að stofnunin hafi tekið undir með Borgarsögusafni, um að Þóroddsstaðir hafi mikið umhverfisgildi, hafi umhverfi þess tekið miklum breytingum í tímas rás. Seinni tíma byggingar og nálæg umferðarmannvirki hafi þannig rýrt nærumhverfi byggingarinnar og hún sé ekki lengur hluti af götumynd eða stærri varðveislueild. Jákvætt sé að nýja byggðin „*taki upp formstef og hlutföll burstahússins og varðveitir á þann hátt staðaranda býlisins í breyttu umhverfi.*“ Minjastofnun áréttar að vandað verði til hönnunar nýbygginganna. Þóroddsstaðir halda stöðu sinni sem bygging sem fellur undir hverfisvernd. Allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir verður auk þess að bera undir Minjastofnun.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lagt upp með að 90% uppbyggingar íbúðarhúsnæðis verði innan núverandi þéttbýlissvæðis höfuðborgarinnar og aðeins 10% fyrir utan núverandi byggðamörk. Vegna fyrirhugaðrar þéttingar byggðar hafa, þar sem fyrirhugað er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, verið skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Ekki hefur verið talin þörf á að skilgreina sérstaklega reiti þar sem fyrirhuguð fjölgun íbúða er undir 50 íbúðum, eins og í tilviki Skógarhlíðar 22. Deiliskipulagsbreyting Skógahlíðar 22 er því bæði í samræmi við ákvæði aðalskipulags um þéttingu byggðar og í samræmi við umsögn Minjastofnunar um að nýbyggingin, sem endurtekur form og hlutföll núverandi hverfisverndaðar byggingar, styrki þannig götumynd svæðisins frá Litluhlíð og Skógarhlíð. Nýtingarhlutfall er breytilegt eftir aðstæðum hverju sinni og er því ekki góður mælikvarði á það hvort að magn uppbyggingar sé óhóflegt, eins og bréfitarar fullyrða.

Skuggavarp er venju samkvæmt aðeins sýnt við sumarsólstöður og jafndægur. Langir skuggar í þéttbýli á vetrarsólstöðum er oft erfitt að greina á mynd. Í tilfelli Skógarhlíðar er Öskjuhlíð líka suðvestan megin byggðarinnar og hefur þar af leiðandi mikil áhrif á skuggamyndun. Skuggavarp sem gert var vegna deiliskipulagsbreytingarinnar sýnir að áhrif nýbyggingarinnar eru engin, umfram áhrif núverandi byggingar, á sumarsólstöðum á nágrennabygginguna Eskihlíð 24-26. Við jafndægur verður áhrifa skuggavarps vart vegna nýbyggingarinnar seinnipart dags. Áhrifin eru ekki talin íþyngjandi og umfram það sem vænta má í þéttbýli.

Vegna athugasemdar um bílastæði vísast í svar við fyrstu athugasemd.

4. Veitur dags. 7. maí 2018

Veitur benda á að 350 mm stofnlögn hitaveitu liggur á deiliskipulagssvæðinu undir fyrirhugaðum nýbyggingum. Nauðsynlegt er að færa lögnina og æskilegt er að það verði gert áður en framkvæmdir hefjast. Kostnaður fellur á framkvæmdaraðila eða borgina þar sem um breytingu á deiliskipulagi er að ræða. Æskilegt er að kvöð lagnar sé sýnd á deiliskipulaginu. Fráveitulögn í eigu Veitna liggur einnig á svæðni og æskilegt er að flutningi hennar sé lokið áður en framkvæmdir hefjast. Veitur leggja auk þessa áherslu á að samráð verði haft við lokahönnun húsa og lóða m.t.t. tengingar veitukerfis og benda á að hafa eftirfarandi atriði í huga:

- Húslagnir ber að leggja innan lóðamarka, sem neðanjarðar bílageymslu og djúpgáma og annað sem tengist húseiganda, en ekki á sér lóð. Ef grafið er út fyrir lóðamörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Inntakslagnir hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirra húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útærðir í samráði við Veitur.



- Þar sem heimalagnir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir séu í gangstéttum og án hindrara, og ekki lagðar í götustæði.
- Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og fer því regnvatn í blandlögn. Mikilvægt að takmarka magn regnvatns sem rennur í fráveitukerfið og hvetja Veitur til að skoða möguleika á að leysa sem mesta af ofanvatni innan lóðar með blágrænum regnvatnslausnum.

SVAR:

Í greinargerð deiliskipulagsbreytingarinnar kemur fram að ef uppbygging útheimti færslu á lögnum, holræsnum og jarðsímastrengjum skuli það gert á kostnað lóðarhafa. Lagnir eru hvorki sýndar á grunnmyndum núverandi deiliskipulags né á grunnmynd breytingartillögunnar en þær eru sýndar á mæliblaði. Vegna þess að samþykkt deiliskipulagsbreytingar útheimtir gerð nýs mæliblaðs mun tilfærsla lagna verða sýnd á mæliblaðinu. Texti um lagnir kemur fyrir í texta deiliskipulagsbreytingar eins og komið hefur fram.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Helena Stefánsdóttir

Frá: Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir <soley@skipulag.is>
Sent: 6. maí 2019 11:21
Til: USK Skipulag
Afrit: Björn Axelsson
Efni: Skógarhlíð 22, Þóroddsstaðir

Góðan daginn,

Skipulagsstofnun barst breyting á deiliskipulagi Skógarhlíðar til yfirferðar þann 24. apríl s.l.

Skipulagstillagan var í auglýsingu frá 26. mars til 7. maí 2018 (á uppdrætti er óvart ranglega fært árið 2019). Þar sem ekki er möguleiki á að birta auglýsingu um gildistöku skipulagsins innan árs frá því að auglýsingafresti lauk (sbr. 2. mgr. 42. gr. Skipulagslaga) þarf það aftur að fara í gegnum samþykktir og auglýsingu sbr. 41. gr.

Skipulagsstofnun getur yfirfarið gögnin fyrir auglýsingu ef þið óskið eftir því en ekki er hægt að verða við því fyrr en í næstu viku. Endilega látið okkur þá vita fljótlega ef þið óskið eftir því.

Með bestu kveðju,
Sóley

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

Sérfræðingur, svið deiliskipulags / Specialist, Neighbourhood and Site Planning
Skipulagsstofnun - National Planning Agency
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland – Iceland
sími 595 4100, fax 595 4165
soley@skipulag.is
www.skipulag.is
www.facebook.com/skipulagsstofnun