

Almennar upplýsingar:

Nafn Steinselja Ehf.
Erindi nr. P-2022-05-06-0016
Kennitala 7103140550
Heimilisfang LAUGARNESVEGI 92
Póstnúmer 105
Símanúmer [REDACTED]
Netfang [REDACTED]
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Steinunn Guðmundsdótti
Netfang tengiliðs [REDACTED]

Greiðanda kenitala [REDACTED]
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang ingibjorg@landakotsskoli.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Túngata 13-15 og Hávallagata 14-16

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um heimild fyrir stækkun byggingarreits svo hægt sé að koma fyrir kennslurými í 3 færanlegum kennslueiningum. Nú þegar er leyfi fyrir einni einingu (ásamt salerniseiningu). Um er að ræða tímabundna breytingu sem ekki hefur áhrif á skilmála gildandi deiliskipulags.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

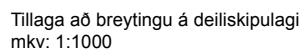
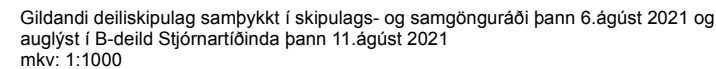
Uppdrættir

Lýsandi nafn 2103-Deiliskipulagsuppdra-ttur-22.pdf skjals

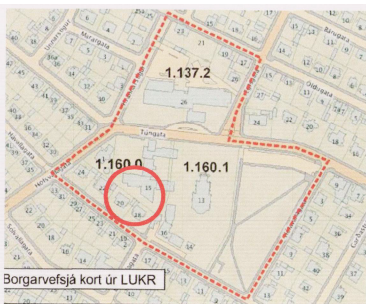
Lýsandi nafn Umbod-eiganda.pdf skjals

-
Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Breyting er smávægileg og hægt að tengja við núverandi kerfi.

Reitur 1.160.0-1.160.1

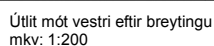
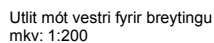
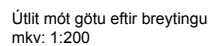


Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað að byggja allt að 590 m² og helst nýtingarhlutfall innan áður skilgreindrar stærðar.



	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÖÐAMÖRK
	GÖTUR
	STÍGAR
	NÜVERANDI BYGGINGAR
	SAMÞYKKTIR BYGGINGARREITUR
	NÝR BYGGINGARREITUR
	GÁMASTÆÐI
	REITUR F. BÍLAKJALLARA
	OPID GRÆNT SVÆÐI
	ÚTTIVISTARSVÆÐI
	LEIKSVÆÐI
	FRÍÐADAR BYGGINGAR SBR. FÁHJUBLAAN LIT Á HÚSVERNÐARKORTI
	TILLAGAÐ FRÍÐUN BYGGINGA SBR. RAUDAN LIT Á HÚSVERNÐARKORTI
	VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA SBR. GRÆVAN LIT Á HÚSVERNÐARKORTI
	SVÆÐISVERND
	STÆRÐ LÖÐAR Í FM
	HÚSNÚMER
	1. HÆÐ, KJALLARI, RIS
	BYGGINGARÁR
	BÍLASTÆÐI
	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

Útlit mót götu fyrir breytingu
mkv: 1:200

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samp. 22.3.2007

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Útgáfa	2103
	00

Steinselja ehf - Arkitektúr - Skipulag - Hönnun
Laugarnesvegi 92 105 Reykjavík s. 699 1332
steina.gudmundsdottir@gmail.com

Varðar tillögu að færanlegum kennslustofum við Landakotsskóla.

Undirritaðir eigendur íbúða að Hávallagötu 22 hafa skoðað tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna stækkunar á byggingareits norður og suðurs. Breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 6 ágúst 2021 með staðsetningu á einni kennslustofu var ekki kynnt fyrir okkur.

Undirritaðir sem hafa flestir búið í húsinu til 40 ára eða lengur mótmæla harðlega fyrirbyggjandi tillögum. Fram til þessa hefur ekki verið tekið tillit til okkar mótmæla vegna fyrri breytinga, treystum því að nú verði breyting á. Bendum á á að einungis eru um þrír metrar frá útveggjum (gluggaveggjum) húss að lóðarmörkum skólans.

Undanfarin 30 ár hefur sífellt meira verið tekið undir almennt leiksvæði með því að opna leiksvæði upp að okkar lóðarmörkum og því er ekki lengur til staðar aðskilnaður milli skólalóðar og íbúðalóðar líkt og á árum áður. Lóð skólans hefur auk þess til dæmis verið hækkuð um 100 sm á lóðarmörkum á undanförunum árum án okkar samþykkis eða samráðs. Þessum breytingum hefur fylgt mikið ónæði, þar sem grjóti, boltum og öðru rusli er stöðugt hent yfir á okkar lóð.

Við höfum margsinnis kallað eftir uppdráttum af skólalóðinni sem virðast hvergi fyrirfinnast þess í stað er farið í breytingar án nokkurs samráðs við íbúa aðliggjandi lóða.

Hver er annars tilgangurinn með því að fjölga stofunum? Ef fjölga á nemendum og þá hversu mörgum þá er það algjörlega óásættanlegt.

Það er mikil munur á að nýta núverandi byggingarrétt með því að byggja íþróttahús í stað færanlegra stofa þar sem íþróttahúsið kallar almennt ekki á fleiri nemendur.

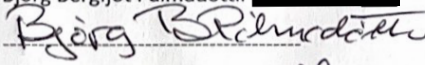
Ef fleiri nemendur, þá fleiri kennarar sem nú þegar slást um bílataðin á Hávallagötu þegar íbúar fara til vinnu, á slíkt er ekki bætandi.

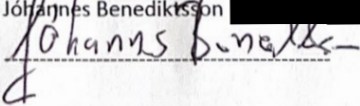
Þar sem lóðir okkar liggja saman, fylgir skólahaldinu mikið ónæði frá því kl. 8 á morgnana og fram eftir degi. Auk þess sem laugardagsskóli er rekinn á veturna sem einnig hefst snemma á morgnana með tilheyrandi ónæði. Hvaða reglur gilda um slíkan hávaða er hægt að gera hávaðamæligu

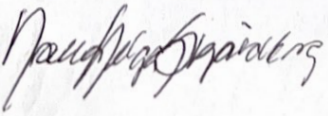
Fjölgun nemenda mun valda okkur enn meira ónæði. Við staðsetningu stofanna minnka til muna leiksvæði barnanna eða um nærri 30% sem þrengir þar með enn frekar okkar lóð. Girðingin lóðarmörkunum getur valdið slysum þegar nemendur sitja efst á henni og geta fallið til yfir nærri þrjá metra yfir á okkar lóð vegna hæðamismunar.

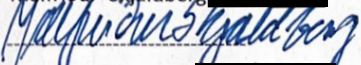
Það er krafa okkar að hætt verði við þessa framkvæmd og leitað verði annarra lausna varðandi húsnaðismál skólans.

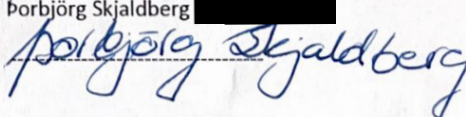
Með von um góð og jákvæð viðbrögð

Björg Bergljót Pálmadóttir


Jóhannes Benediktsson


Halla Helg Skjaldberg


Málfriður Skjaldberg


Þorbjörg Skjaldberg


Reykjavík 13. júlí 2022

Deiliskipulag Landakotsreits

Túngata 13-15 og Hávallagata 14-16

Breyting á deiliskipulagi vegna Landakotsskóla (Túngötu 13-15 og Hávallagötu 14-16)
Athugasemdir og svör



Hávallagata 22 sendi athugasemdir

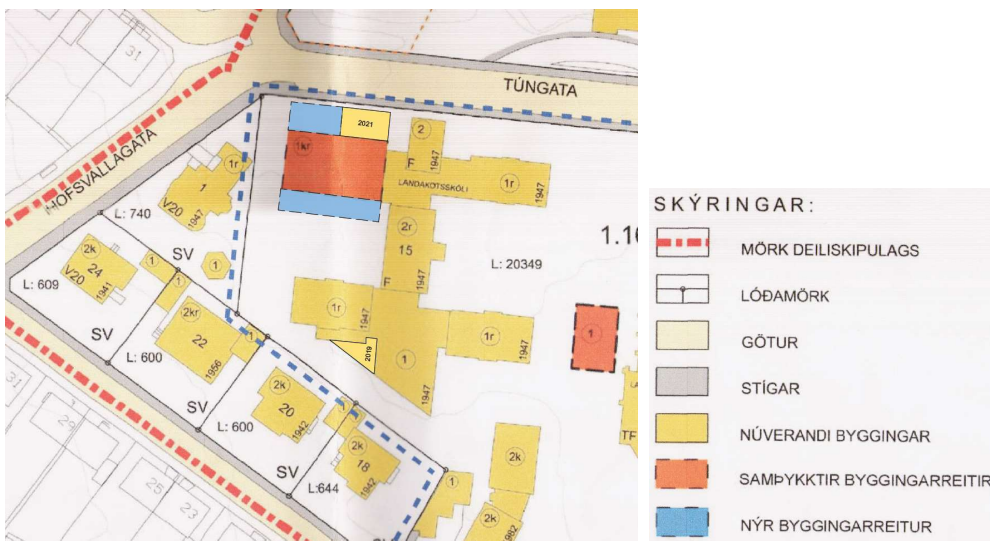


Loftmynd (ágúst 2021)

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Steinselju ehf. dags. 6. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Landakotsreits vegna lóðanna nr. 13-15 við Túngötu og 14-16 við Hávallagötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit til norðurs og suðurs til að fjölga tímabundið færanlegum kennslurýmum, samkvæmt uppdr. Steinselju ehf. dags. 4. maí 2022.

Tillagan var grenndarkynnt frá 16. júní 2022 til og með 18. júlí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Björg Bergljót Pálmadóttir, Jóhannes Benediktsson, Halla Helg Skjaldberg, Málfríður Skjaldberg og Þorbjörg Skjaldberg dags. 13. júlí 2022.



Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu: Nýir byggingarreitir blámerktir



Samantekt athugasemda

Bréfaritarar benda á að tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna skólalóðarinnar, sem var í ferli og samþykkt árið 2021, hafi ekki verið kynnt fyrir þeim. Skólalóðin sé í 3 m fjarlægð frá íbúðarhúsinu á lóð nr. 22 við Hávallahöfðu.

Ónæði sé mikið vegna leiksvæðis á lóð – líka á laugardögum, þar sem einnig sé skólahald þá – og spurt hvað gildi um slíkan hávaða.

Íbúar að Hávallahöfðu 22 hafi margsinnis kallað eftir uppdráttum af skólalóðinni en ekki fengið þá.

Spurt er hver tilgangurinn sé með því að fjölga færanlegum kennslustofum, en fjölgun nemenda væri óásættanleg vegna ónæðis frá leiksvæðum á skólalóðinni. Núverandi byggingarheimild sé fyrir íþróttahúsi, en það kalli ekki á fleiri nemendur. Þá sé nú þegar slegist um bílastæðin við götuna og myndi fjölgun starfsfólks auka þann vanda. Þess er krafist að hætt verði við áformin og húsnæðismál skólans leyst með öðrum hætti.

Svar skipulagsfulltrúa

Árið 2021 var unnin tillaga að breytingu á deiliskipulagi skólalóðarinnar vegna byggingarreits fyrir færanlega kennslustofu í norðurenda lóðar, að Túngötu. Tillagan var ekki talin varða hagsmuni lóðarhafa Hávallahöfðu 22 og var aðeins grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum að Hofsvallahöfðu 1 vegna nálægðar þeirrar lóðar við nýjan byggingarreit. Tillagan var í kjölfarið samþykkt.

Í tillögunni sem hér um ræðir er lagt til að stækka byggingarreit fyrir fyrirhugað íþróttahús lítilla til suðurs og heimila innan hans færanlegar einingar með kennslustofum. Nýr byggingarreitur er í um 20 m fjarlægð frá lóðarmörkum að Hávallahöfðu 22.

Ástæðan sem nefnd er í tillögunni er endurskipulagning innri rýma Landakotsskóla og að með breyttum starfsháttum og þróun í kennsluháttum sé þörf á fleiri kennslurýmum. Einni slíkri kennslustofu hefur nú þegar verið komið fyrir á lóðinni (sbr. breytingartillögu frá 2021) og nú verði þremur bætt við. Deiliskipulagsheimildir eru í eðli sínu ekki tímabundnar en lóðarhafi fyrirhugar að fjarlægja færanlegu einingarnar þegar kemur að varanlegri stækkun skólans (byggingu íþróttahúss sbr. skilmála).

Heimilt byggingarmagn á lóðinni er ekki aukið í tillögunni og landnotkun breytist ekki. Tillagan varðar ekki fjölgun nemenda eða starfsfólks. Skólinn hefur starfsleyfi fyrir ákveðinn nemendafjölda og ber að starfa í samræmi við það hverju sinni. Útisvæði/leiksvæði fyrir börn fylgja skólastarfsemi og gera má ráð fyrir börnum að leik á skólalóðum.

Skipulagsfulltrúi þekkir ekki fyrri óskir um uppdrætti af lóðinni en bendir á teikningavef Reykjavíkurborgar þar sem finna má samþykktu aðaluppdrætti. Ef uppdrættina er ekki að finna þar má senda fyrirspurn til byggingarfulltrúans í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is) eða óska eftir uppdráttum og frekari upplýsingum beint frá lóðarhafa og/eða hönnuði skólalóðar.

Niðurstaða

Í kjölfar grenndarkynningar hefur vísun í gildandi aðalskipulag verið lagfærð á uppdrætti og vísar nú réttilega í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt efnislega óbreytt, en með framangreindri lagfæringu á nafni aðalskipulagsins, eins og hún er sett fram á uppdrætti dags. 4. maí 2022 **og síðast breytt 18. ágúst 2022.**

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri