



Reykjavík 20.04.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. apríl 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Framnesvegur 38

Lögð fram umsókn Ásgeirs Baldurssonar mótt. 13. desember 2017 ásamt greinargerð Alternance slf. dags. 13. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Sólvallargöturéits vegna lóðar nr. 38 við Framnesveg. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli, heimilt er að setja þakkvisti á húsið, heimilt er að hafa allt að þrjár íbúðir í húsinu o.fl., samkvæmt uppdr. Alternance slf. dags. 13. apríl 2018. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 5. apríl 2018.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: greinargerð Alternance slf. dags. 13. desember 2017, uppdr. Alternance slf. dags. 13. apríl 2018 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 5. apríl 2018.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Reykjavík 13.12.2017

Vegna : Breyting á skilmálum deiliskipulags

Lóð : Framnesvegur 38 - 101 Reykjavík

GREINARGERÐ

Beðið eru um samþykki fyrir breytingu á skilmálum núgildandi deiliskipulags fyrir ofangreinda lóð.

Á lóðinni er lítið einbýlishús frá 1922 sem er 9,36 á dýpt og 7,1m á breidd. Lóðin er 15m á lengd og 10m á breidd.

Gildandi deiliskipulag kallast Sólvallagötureitur og var samþykkt í borgarráði þann 27 mars 1999. Ekki er beðið um breytingar á byggingarreit en lagðir eru fram nýir skilmálar fyrir reitinn (sjá teikningu).

Breytt deiliskipulag fyrir næsta náganna sem er Framnesvegur 40 var samþykkt í skipulagsráði þann 8.12.2016. Þar var nýtingarhlutfall aukið upp í 1,98 og leyft að byggja útbyggðar svalir að aftan og að setja kvista á báðum hliðum.

Nýju skilmálar fyrir Framnesveg 38 kveða einnig um aukið nýtingarhlutfall sem verður 1,9 fyrir þó nokkuð minni lóð. Ekki er farið út fyrir byggingarreit með svölum en skilmálar eru fyrir samskonar kvistum og á Framnesvegi 40.

Hugmyndin er að halda núverandi húsnæði og byggja í kringum það en haldið er inni þeim möguleika að rífa það og byggja nýtt eins og núverandi deiliskipulag leyfir.

Núverandi deiliskipulag nefnir ekki fjölda íbúða en nefnir að markmið deiliskipulagsins sé að stuðla að fjölgun íbúða í eldir hluta Reykjavíkur. Samþykktur hámarksfjöldi íbúða á Framnesvegi 40 er 5 íbúðir. Tillagan að nýjum deiliskipulagsskilmálum heimilar allt að 3 íbúðir í húsinu á Framnesvegi 38.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Alternance slf Arkitektúr og skipulag
Birgir Þ Jóhannsson arkitekt
Vesturgata 51a
101 Reykjavík

5. apríl 2018
MÍ201803-0025/ 6.09 / 5220

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Framnesvegur 38, Reykjavík

Í tölvupósti 27. febrúar 2017 óskar Birgir Þ. Jóhannsson arkitekt eftir álitni Minjastofnunar Íslands á breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir Framnesveg 38 í Reykjavík. Erindinu fylgdi ódagsettur uppdráttur: *Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags* ásamt greinargerð dags. 13.12.2017, auk viðbótargagna sem bárust síðar.

Framnesvegur 38 er steinsteypt hús, einlyft á kjallara með lágu risi, reist árið 1922 og er að mestu óbreytt frá upphafi. Eigendum húsa sem byggð voru 1925 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðin Framnesvegur 38 er innan marka svæðis sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við tillögu að breyttum skilmálum í deiliskipulagi fyrir lóðina Framnesveg 38.

Virðingarfyllt,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit í tölvupósti :

Birgir Þ Jóhannsson (birgir@alternance.be)

Ísbílaútgerðin ehf. (isbillinn@simnet.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

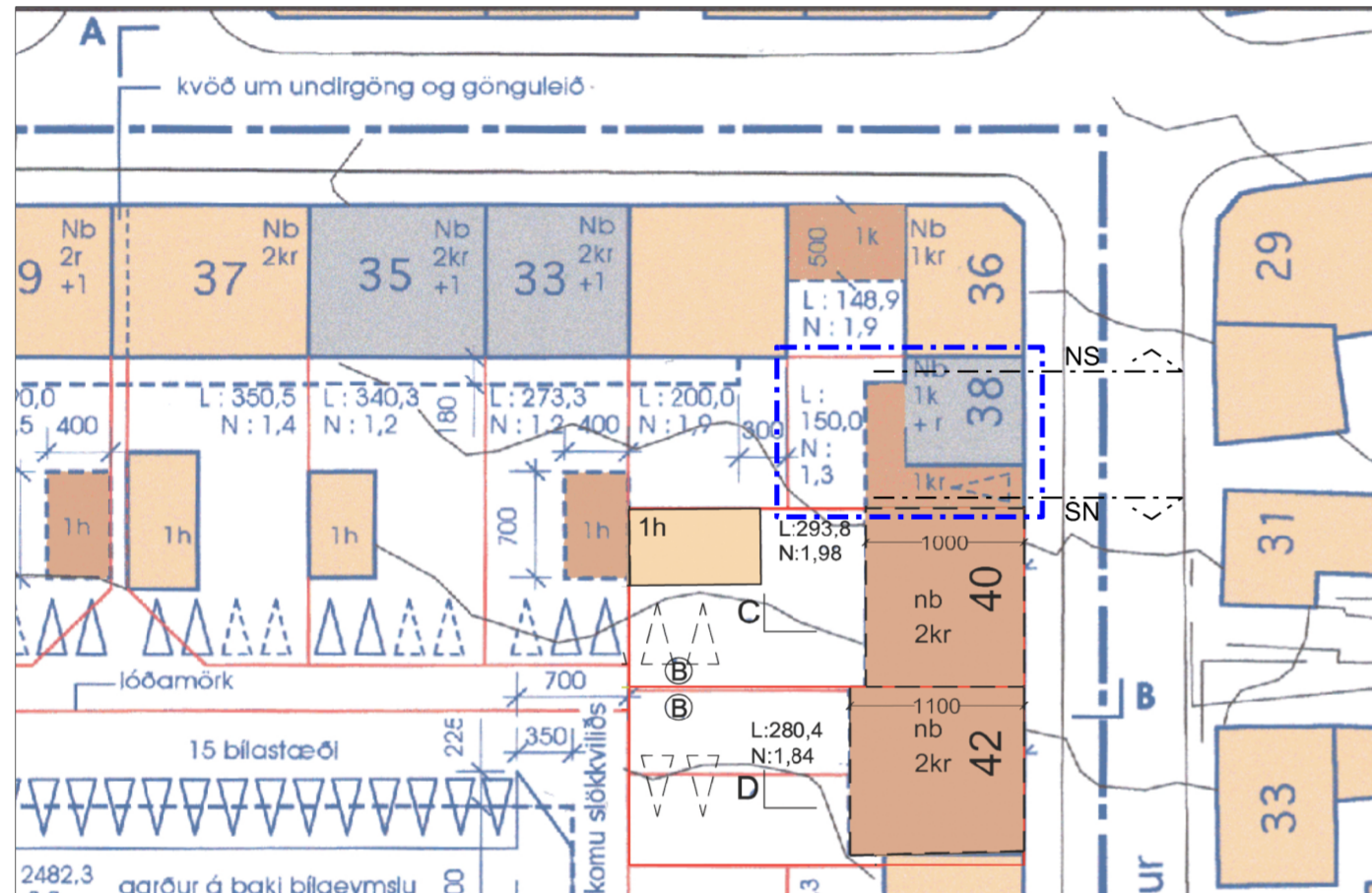
Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru má kæra til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Sólvallagötareitur Staðgr. 1.133.4

Breyting á skilmálum deiliskipulags fyrir Framnesveg 38



Gildandi deiliskipulag, Götumynd Framnesveg/útlit suður: mkv. 1:500
Samþykkt í skipulagsráði 21. mars 2001 og í borgarráði 27. mars 2001.



Gildandi deiliskipulag, Grunnmynd: mkv. 1:500
Samþykkt í skipulagsráði 21. mars 2001 og í borgarráði 27. mars 2001.



GREINARGERÐ

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að skilgreina heimildir Framnesveg 38 til samræmis við nýsamþykka deiliskipulagsbreytingu Framnesveg 40 og 42, með tilliti til þakhalla, ásamt heimildum til byggingar kvista og inndreginna svala auk heimildar fyrir auknu nýtingarhlutfalli og fjölgunar íbúða úr einni í þrjár íbúðir, ein á hverri hæð.

SKILMÁLAR Í GILDI

Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreitsins skv; skipulagsupprætti og miðað við hæð mænis og þakbrúna verði ekki hærrí en Framnesvegur 36.

Stærð lóðar er 150m² og nýtingarhlutfall án bilageymslu er 1,3.

Lóð/ heiti	Stærð m ²	NH án bilageymslu
Framnesvegur 38	150	1,3

TILLAGA AÐ BREYTTUM SKILMÁLUM

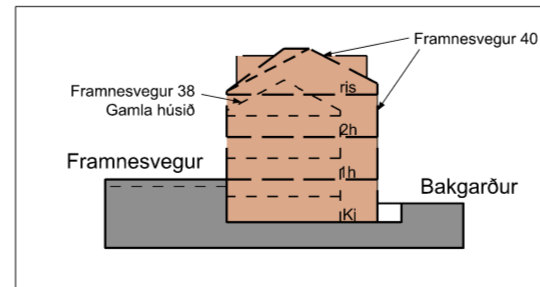
Stærð lóðar er 150m² og hámarks nýtingarhlutfall utan kjallara (má vera hálfniðurgrafinn) er 1,3 og hámarks nýtingarhlutfall með kjallara er 1,9

Lóð/ heiti	Stærð m ²	NH með kjallara og bilageymslu
Framnesvegur 38	150	1,9

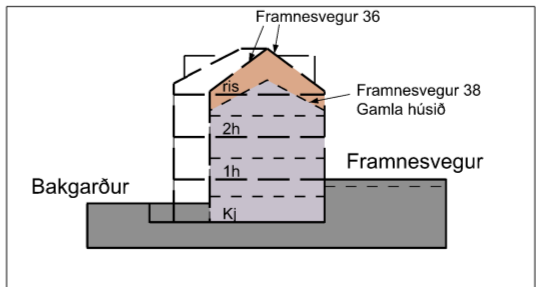
Breyttir skilmálar taka mið af breyttu deiliskipulagi fyrir Framnesveg 40 og sniði nýbyggingarinnar, samþykktum í skipulagsráði þann 8.12.2016

Byggingarreitur er óbreyttur

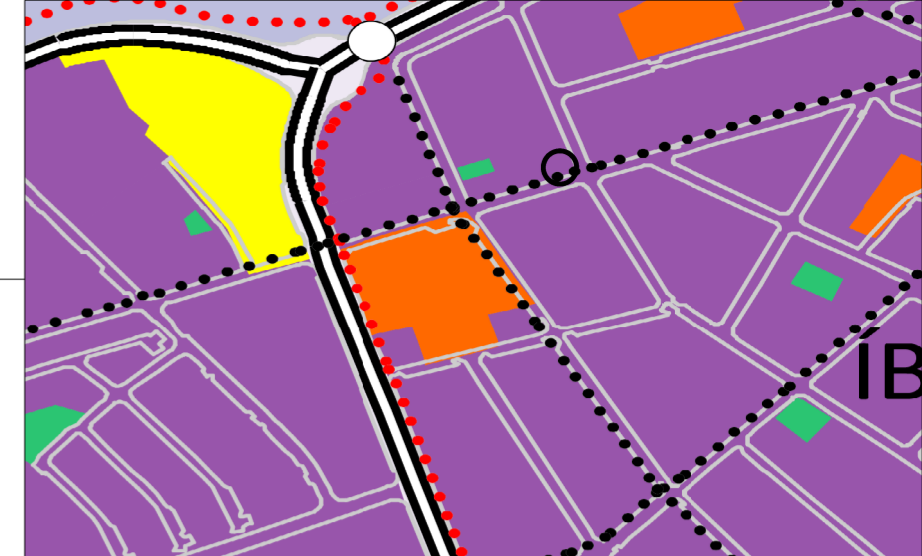
- Heimilt er að byggja við húsið eða endurnýja það að fullu innan byggingarreitsins skv; skipulagsupprætti og miðað við hæð mænis og þakbrún götumegin verði ekki hærrí en Framnesvegur 36. Garðmegin er þakbrún ekki hærrí en þakbrún Framnesveg 40.
- Inndregnar svalir eru leyfilegar á báðum hliðum.
- Ef byggt er við húsið má viðbygging hafa inndregna framhlið.
- Heimild er að gera þakkvista en má samanlögð breidd þeirra á hvorri hlið ekki vera meiri en en 2/3 þakbreiddar.
- Viðbygging og núverandi hús mega hafa sjálfstætt útlit, td hvað varðar gluggasetningu og litaval, og því eru ekki eru kröfur um ásýnd og efnisval byggingar.
- Heimilt er að vera með allt að 3 íbúðir í húsinu.
- Heimilt er að hafa niðurgrafinn kjallara.
- Að öðru leiti gilda eldri skilmálar



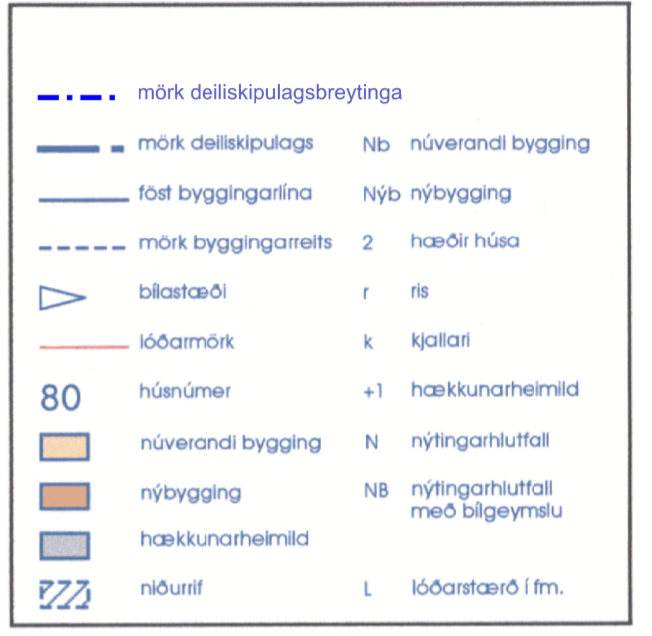
Skýringarmynd
Snið SN í gengum Framnesveg 38: mkv. 1:500



Skýringarmynd
Snið NS í gengum Framnesveg 38: mkv. 1:500



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Skýringar

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__.

FRAMNESVEGUR 38

EFNI: Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags		
MÆLIKVARDI:	1:500	VERKNR: 1004
FRUMSTÆRD BLADS:	A3	TEIKN. NR:
TEIKNAD:	BJ	YFIRFARIÐ:
DAGSETNING ÚTGÁFU:	13.04.2018	ENDURSK:

ALTERNANCE sif
arkitektúr og skipulag

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
sími: 534 8981
birgir@birgir.eu
kt: 440314-0230

AÐALHÖNNUÐUR: Birgir Þ. Jóhannsson, arkitekt FAÍ, kt: 171266-5059