Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 22.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hólavað 63-71
Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 22. júní 2017, þar sem stofnunin telur svör skipulagsfulltrúa við framkomnum athugasemdum ófullnægjandi. Einnig gerir stofnunin athugasemd við að deiliskipulagsbreytingunni fylgir engin úttekt á hugsanlegum umhverfisáhrifum skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð. Erindinu var vísað til meðferðar skrifstofu sviðsstjóra og er nú lagt fram að nýju. Einnig er lagt fram skuggavarp KRark, dags. 15. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. september 2017.

Leiðrétt bókun frá fundi frá umhverfis- og skipulagsráðs 6. september 2017.
Rétt bókun er
Samþykkt
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppf. uppdráttur KRark. dags. 25. júní 2017, skuggavarp KRark, dags. 15. ágúst 2017, bréf skipulagsstofnunar dags. 22. júní 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. september 2017.

Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 22. júní 2017
Tilvísun: 201706063 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Norðlingaholts, Hólavað 63-71, Reykjavíkurborg.

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 14. júní 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 24. apríl 2017. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði 1. júní 2017 með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 11. maí 2017.

Um er að ræða 5 eininga raðhús og í breytingunni felst að bæta má við hæð að hluta ofan á allar einingarnar. Þakhæð eykst við þetta um 1,2m þar sem hæð er bætt við. Auk þess má bæta við þakskyggni sunnan við byggingarnar.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð, uppdrætti og skýringarmyndum í mkv. 1:1000, 1:200 og 1:500, dags. 8. feb. 2017.

Athugasemdir bárust um útsýnisskerðingu og birtuskerðingu frá eigendum tveggja hæða raðhúsa norðan lóðarinnar. Myndir sem sýna útsýni frá þeim húsum yfir Hólavað 63-71 fylgdu athugasemdum. Athugasemd varðandi birtuskerðingu er ekki svarað beint, en Reykjavíkurborg svarar athugasemdum á þá leið að útsýni sé ekki lögvarinn réttur og að eigendur fasteigna geti ávalt vænst þess að breytingar verði gerðar á nánasta umhverfi sem haft geti í för með sér skerðingu á hagsmunum, s.s. útsýni. Þá er vísað til ákvæða skipulagslaga um bótaskyldu.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur svör Reykjavíkurborgar við framkomnum athugasemdum ófullnægjandi. Í þessu tilviki er m.a. verið að breyta einnar hæðar raðhúsum í tveggja hæða að hluta, og í greinargerð deiliskipulagsins kemur einungis fram að breytingin sé gerð að ósk lóðarhafa, en rökstuðning skipulagsyfirvalda fyrir því að verða við þeim óskum vantar. Þar sem ákvörðun um breytinguna er ekki rökstudd í greinargerð tillögunnar hefði þurft að gera það í svörum við athugasemdum. Stofnunin bendir á að í gr. 5.8.5.2 í skipulagsreglugerð kemur fram að í greinargerð skuli m.a. lýsa breytingunni, forsendum fyrir henni, rökstuðningi og samráði við hagsmunaaðila. Í hverfinu eru sambærilegar aðstæður á öðrum lóðum og því þarf jafnframt að hafa í huga að breyting eins og þessi getur verið fordæmisgefandi. Þá gerir stofnunin athugasemd við að deiliskipulagsbreytingunni fylgir engin úttekt á hugsanlegum umhverfisáhrifum skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

Hvað varðar nauðsyn þess að rökstyðja ákvörðun um deiliskipulagsbreytingar bendir stofnunin jafnframt á úrskurð Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála nr. 31/2007, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vatnsenda – Þings, Fróðaþing 20, í Kópavogi.

Málfr. K. Kristian

Málfríður K Kristiansen

Borgartúni 7b
IS-105 Reykjavík | Sími 595 4100
Kennitala 590269 5149 | www.skipulag.is
skipulag@skipulag.is

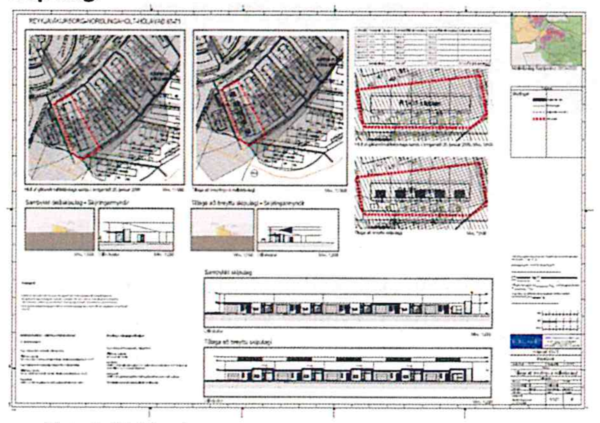
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 11.05 2017 (BSS)

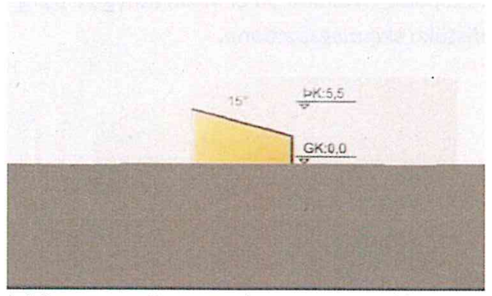
Varðar: Hólavað 63-71
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kjartans Hrafns Kjartanssonar dags. 31. janúar 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna raðhúss á lóðum að Hólavaði 63-71. Í breytingunni felst breyting á byggingarmagni/nýtingarhlutfalli, m.a. að bæta við kvist og hækka hús, samkv. uppdrætti Krark., dags. 8. febrúar 2017. Tillagan var auglýst frá 1. mats til og með 24 apríl 2017.

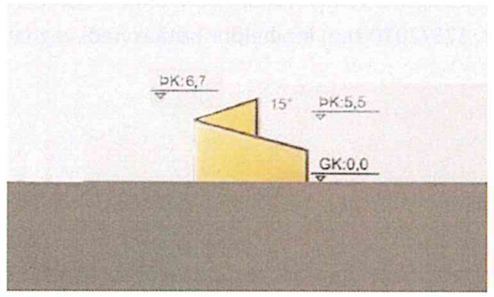
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:
Guðni Þór Sigurjónsson, dags. 20. apríl 2017 Hólavaði 47 og
8 íbúar að Hólavaði 45-61, mótt. 23. apríl 2017.

Skipulag:



auglýst deiliskipulag





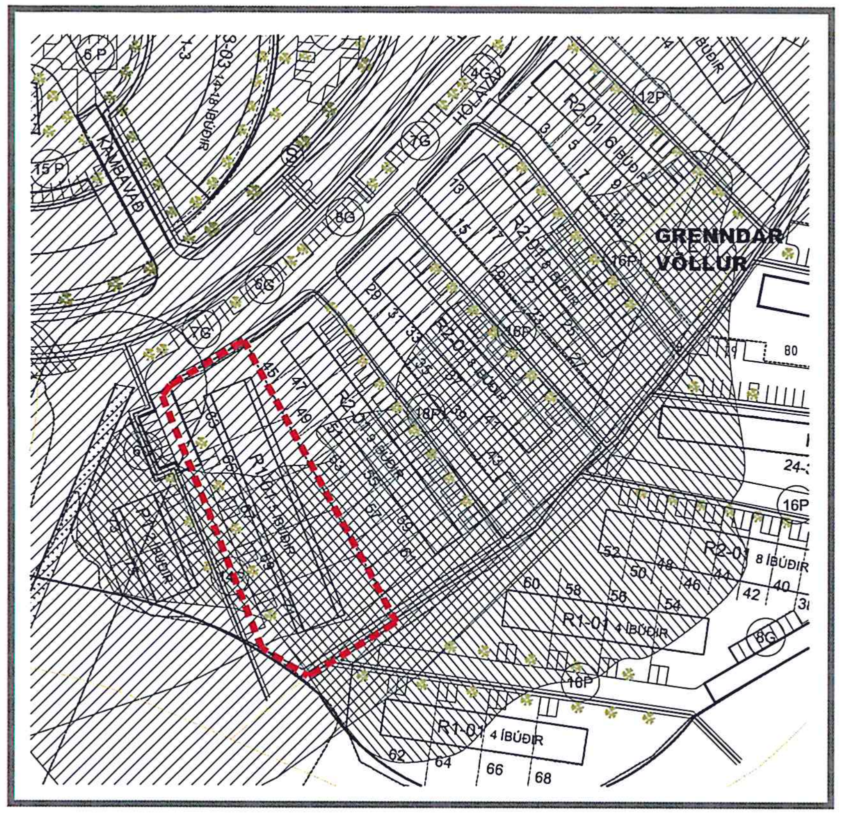
skýringarmyndir vegna breytinganna á þaki

Athugasemdir:

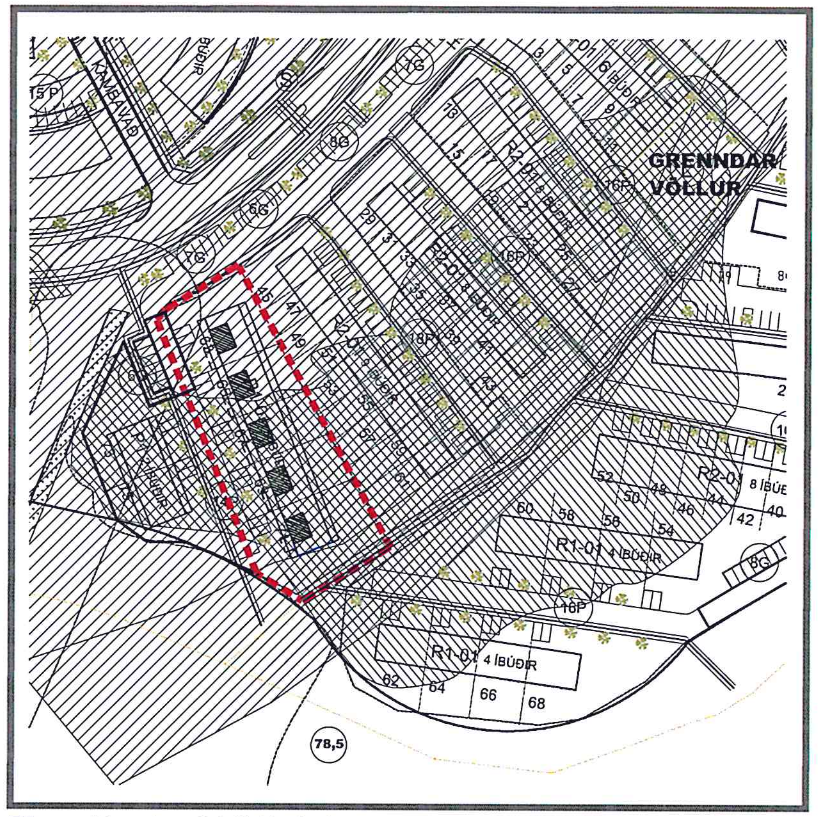
1) Bent er á að breytingin hafi áhrif á birtu í garða, útsýni skerðist og að söluverðmæti eignanna rýrni. Tillögunni er mótmælt harðlega og að mikill ágreiningur sé um þessa breytingu.
Það er ótækt að ekki skuli vera hægt að treysta á þau deiliskipulög sem voru þegar viðkomandi eignir voru byggðar.

2) 8 íbúar Hólavaðs mótmæla fyrirætluðum breytingum. Að húsin séu að hækka umfram það sem upphaflegar teikningar eða um 1,2m sem er of mikið að þeirra mati og skerðir útsýni í austur, suður og vestur. Miklir hagsmunir séu í húfi þar sem breytingin mun rýra verðgildi og sölumöguleika í framtíðinni. Bent er á að húsin liggja þétt saman og að kvistirnir koma til með vísa beint að.

REYKJAVÍKURBORG-NORÐLINGAHOLT-HÓLAVAÐ 63-71

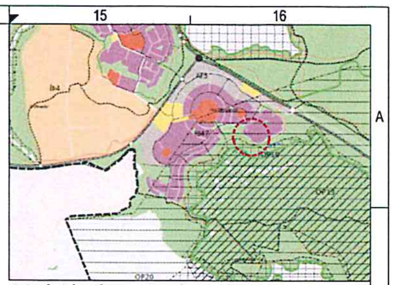


Hluti af gildandi deiliskipulags samþ. í borgarráði 26. janúar 2006 Mkv. 1:1000

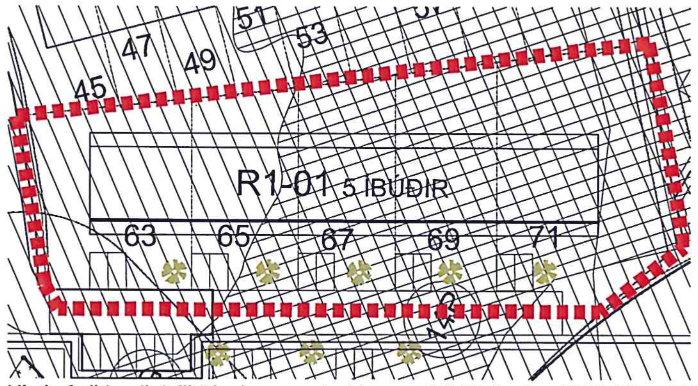


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000

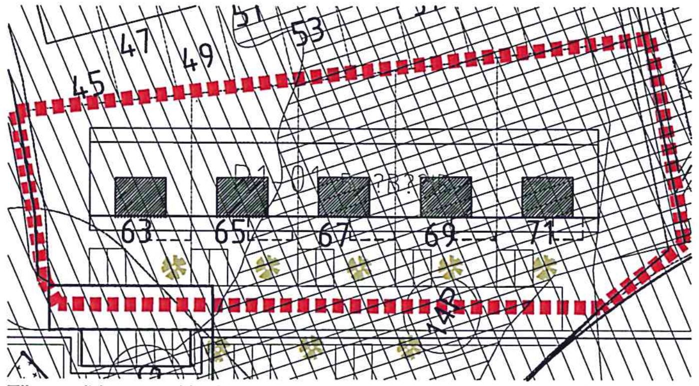
Götuheiti	Húsagerðir	Íbúðar nr.	Fermetrafjöldi fyrir breytingu	Fermetrafjöldi eftir breytingu	Nýtingarhlutfall eftir breytingu
Hólavað 63-71	Raðhús	63	168,9 m^2	193,9 m^2	
Hólavað 63-71	Raðhús	65	169,3 m^2	194,3 m^2	
Hólavað 63-71	Raðhús	67	169,3 m^2	194,3 m^2	
Hólavað 63-71	Raðhús	69	169,3 m^2	194,3 m^2	
Hólavað 63-71	Raðhús	71	169,3 m^2	194,3 m^2	
Sameignilegt :			**846,1 m^2**	**971,1 m^2**	**971,1 m^2/2.575.5m^2= 0.37**



Aðalskipulag Reykjavíkur 2013-2030



Hluti af gildandi deiliskipulags samþ. í borgarráði 26. janúar 2006. Mkv. 1:500



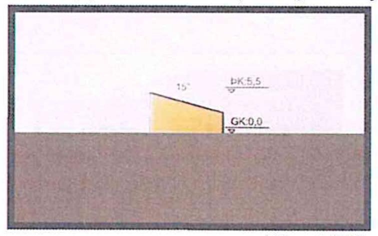
Tilaga að breyttu skipulagi Mkv. 1:500

Tákn

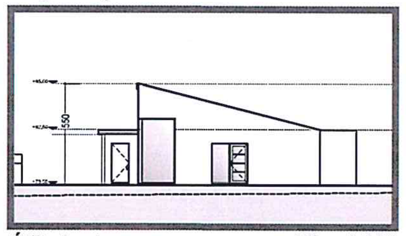
Skýringar

- Byggingarreitur kvista
- Mörk þakskyggnis
- Byggingarreitur núverandi hús
- Mörk breytinga

Samþykkt deiliskipulag - Skýringarmyndir

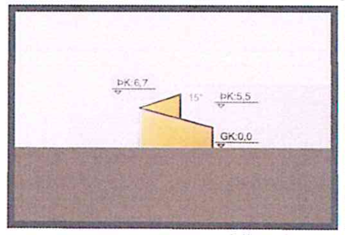


Mkv. 1:500

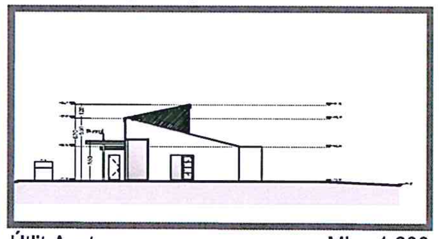


Útlit- Austur Mkv. 1:200

Tillaga að breyttu skipulagi - Skýringarmyndir

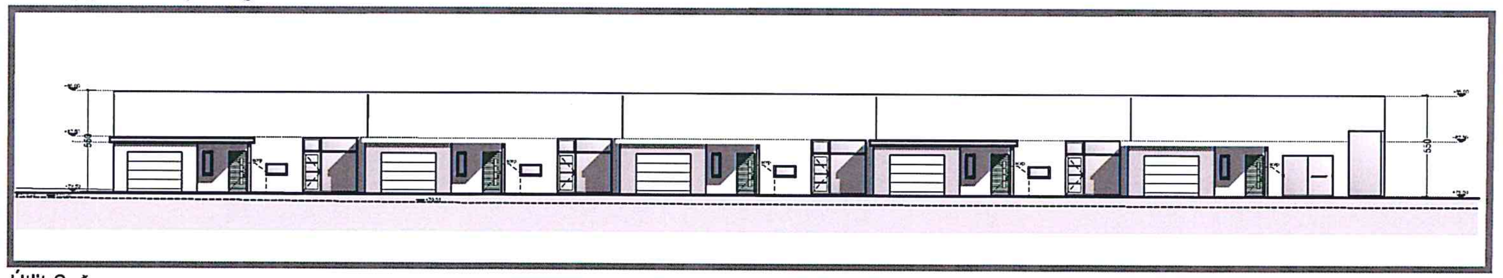


Mkv. 1:500



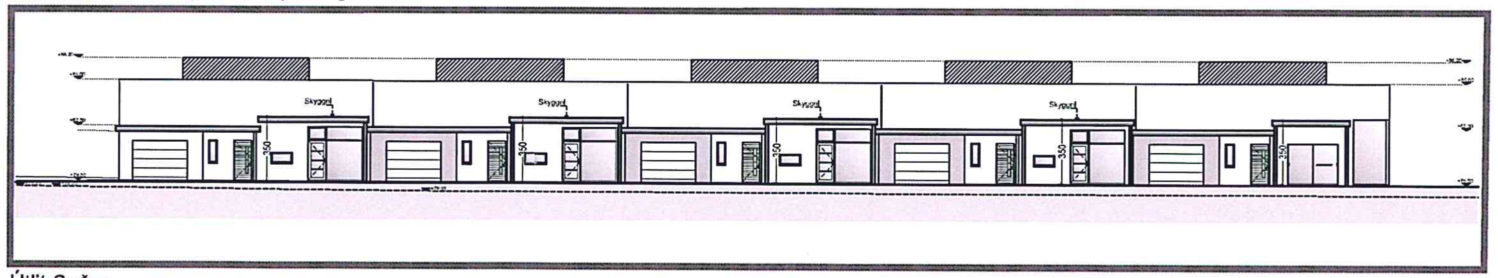
Útlit-Austur Mkv. 1:200

Samþykkt skipulag



Útlit-Suður Mkv. 1:200

Tillaga að breyttu skipulagi



Útlit-Suður Mkv. 1:200

Greinargerð

Hólavað 63-71 er einnar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr, þak er einhalla sem rýs til suðurs. Með fyrirhugaðri breytingu er gert ráð fyrir einhalla kvistbyggingu með rýsandi halla til norðurs, kvistbyggingin verður ýmist notað sem geymsla eða íbúðarrými. Auk kvistbyggingu verður byggður glerskáli á Suðurhlið hús sem er notuð fyrir gróður jafnt sem sem samkomu staður, ef veðurskilirði eru ekki hagstæð til útiveru.

NORÐLINGAHOLT - SKIPULAGSSKILMÁLAR

10 RAÐHÚS Í HVILFT

10.1.2 Raðhús R2-01 sérákvæði. Hólmvað 38-52.

Fjöldi húsa og íbúða:
Fimm hús á tveimur hæðum. Samtals 39 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 120 m^2

10.1.3 Raðhús R1-01 sérákvæði. Hólavað 63-71, Hólmvað 54-68.

Fjöldi húsa og íbúða:
Þrjú hús á einni hæð. Samtals 13 íbúðir. Viðmiðunarstærðir íbúða eru 110 m^2.

Útbyggingar:
Heimilt er að reisa útbyggingar 3m útfyrir byggingarreit í allt að 4m breidd.

Breyting á skipulagsskilmálum

10.1.4 Raðhús R1-01 sérákvæði. Hólavað 63-71

Fjöldi húsa og íbúða:
Eitt hús samtals 5 íbúðir.

Þakkvistar:
Heimilt er fyrir einhalla kvistbyggingun sem ris til norðurs þó ekki meira en 25 m^2 að flatarmáli.
Hæðarksil eru 1.2 m frá samþykktri þakhæð.

Þakskyggni:
Heimilt er að byggja þakskyggni 3m útfyrir byggingarreit að sunnan megin byggingar.

Öðru leiti gilda samþykktir skipulagsskilmálar Norðlingaholts

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_

____

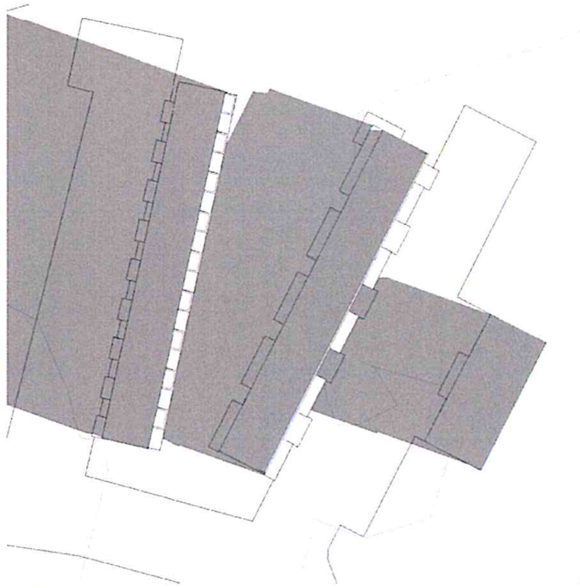
Uppdrættir lagfærðir 25 Júní 2017 eftir ábendingu skipulagsstofnun dags. 22 Júní 2017

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Ármúli 1 - 4.hæð . 108 Reykjavík . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

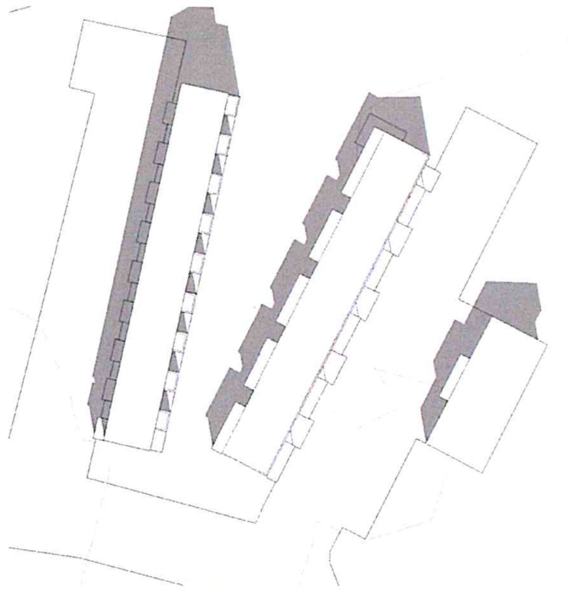
Hólavað 63-71			
Reykjavík			
Landnúmer:	199079	**Staðgreinir:**	0-1-4741602
Raðhús			
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi			
Deiliskipulag			
Hönnun:	KR	**Verknúmer:**	05100IR
Verkefnastjóri:	YAI	**Mælikvarði:**	
Teiknað:	YAI.GVB	**Dagsetning:**	08.02.2017
Yfirfarið:	YAI	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669		U101	#

A1

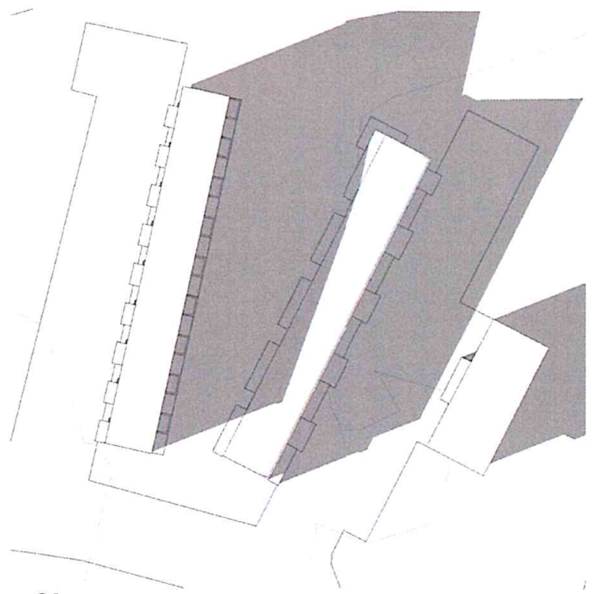
Plot:
Save:
Skrá:



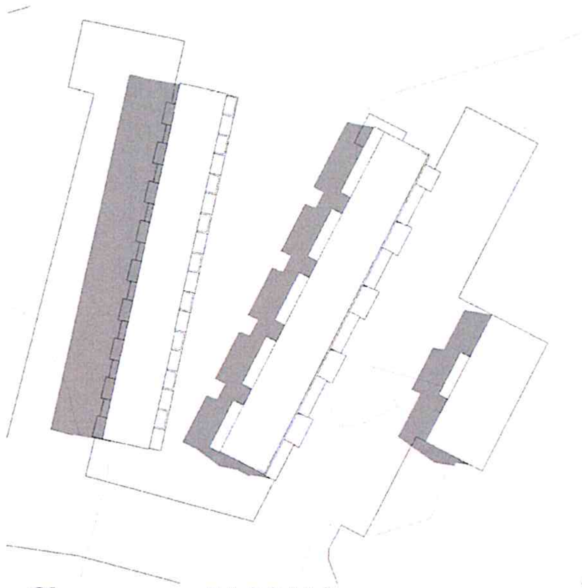
Skuggavarp 21.03 kl 9
1 : 1000



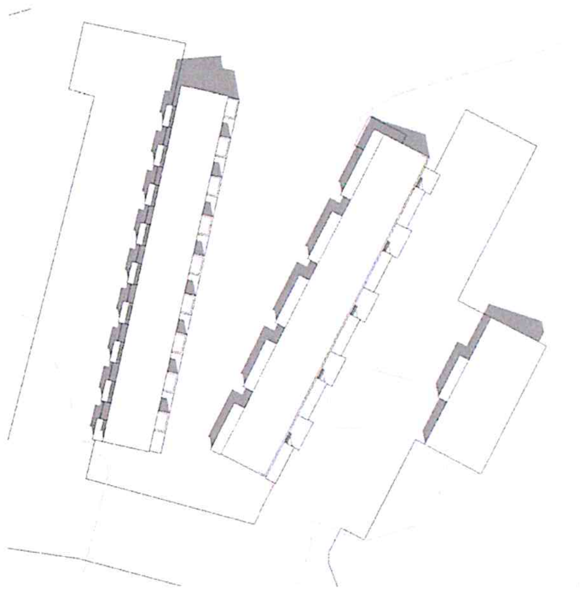
Skuggavarp 21.03 kl 13
1 : 1000



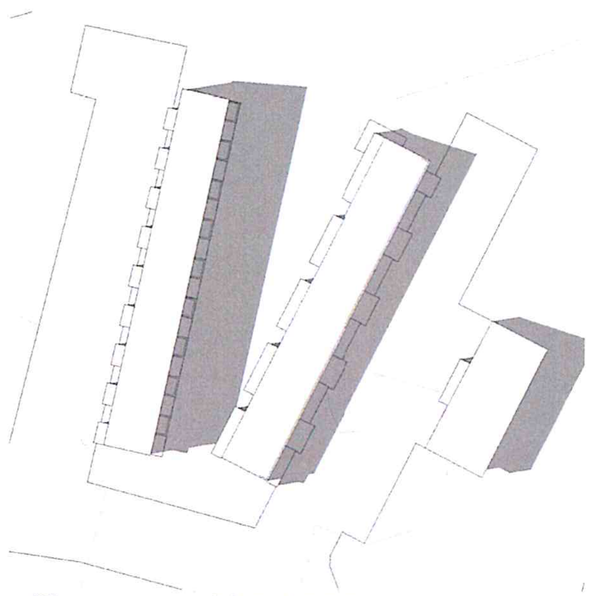
Skuggavarp 21.03 kl 18
1 : 1000



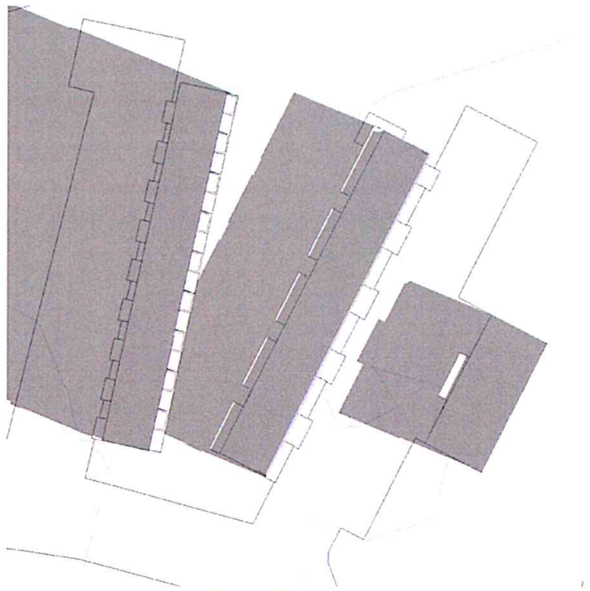
Skuggavarp 21.06 kl 9
1 : 1000



Skuggavarp 21.06 kl 13
1 : 1000

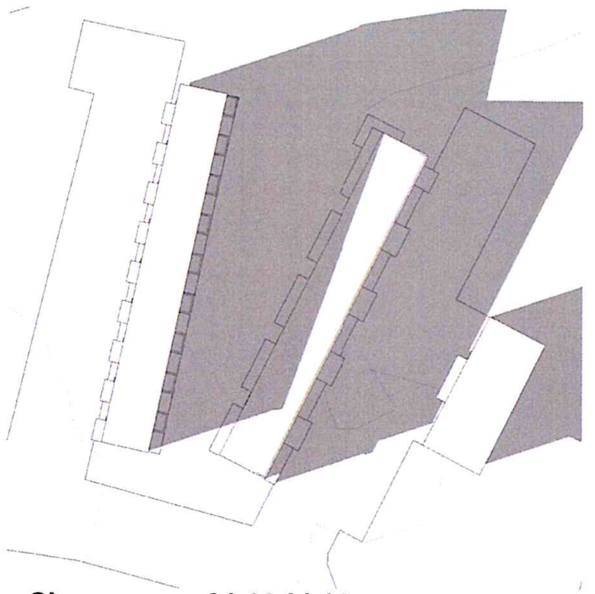


Skuggavarp 21.06 kl 18
1 : 1000



Skuggavarp 21.09 kl 9
1 : 1000

Skuggavarp 21.09 kl 13
1 : 1000

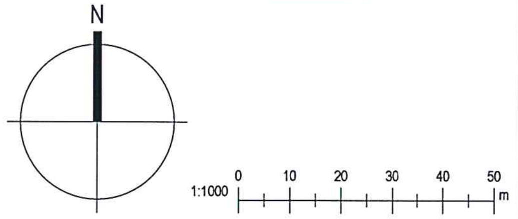


Skuggavarp 21.09 kl 18
1 : 1000

Tákn

GN	= Gólfniðurfall	**Brunatákn**
ÞN	= Þakniðurfall	
SN	= Svalaniðurfall	**Veggir og hæðaskil**
LR	= Loftræsting	EI60
VLR	= Vélknúin loftræsting	EI90
PK	= Póstkassar	A-EI60
NL	= Neyðarljós	A-EI120
BO	= Björgunarop	REI60
R	= Reykskynjari	REI120
HSL	= Handslökkvitæki	A-REIM120
ÚT	= Merktur útgangur	
HV	= Hitaveita	**Hurðir**
VV	= Vatnsveita	E30-CS
RR	= Rafmagnsveita	EI30-CS
ÚK	= Útikrani	EI60-CS
DS	= Dyrasími	**Gluggar**
DS	= Dyrasími	E30
BO	= Fellistigi við björgunarop	
	= Brunaslanga	
	= Stigleiðsla	
	= Stigleiðsla út	
!	= Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis	
	= Inntak	
	= Bílastæði fyrir fatlaða	

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn



KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmári 19 - 2.hæð . 201 Kópavogur . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Hólavað 63-71

Landnúmer:	199079	**Staðgreinir:**	0-1-4741602

Skuggavarp

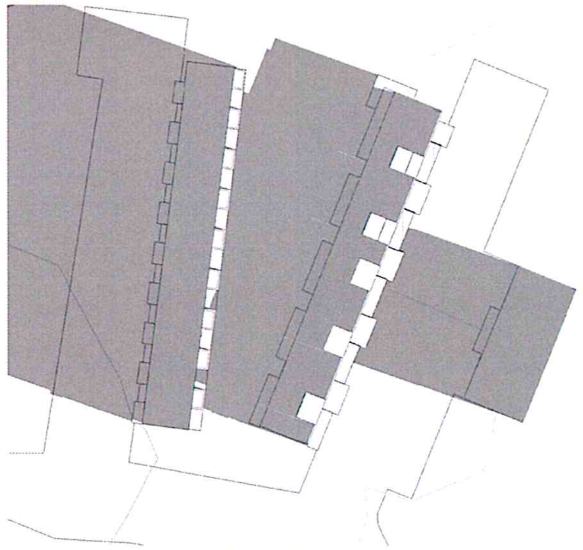
Skuggavarp fyrir breytingu

Hönnun:	KR	**Verknúmer:**	0500IR
Verkefnastjóri:	KR	**Mælikvarði:**	1 : 1000
Teiknað:	AMS	**Dagsetning:**	15.08.2017
Yfirfarið:	KR	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669		U101	

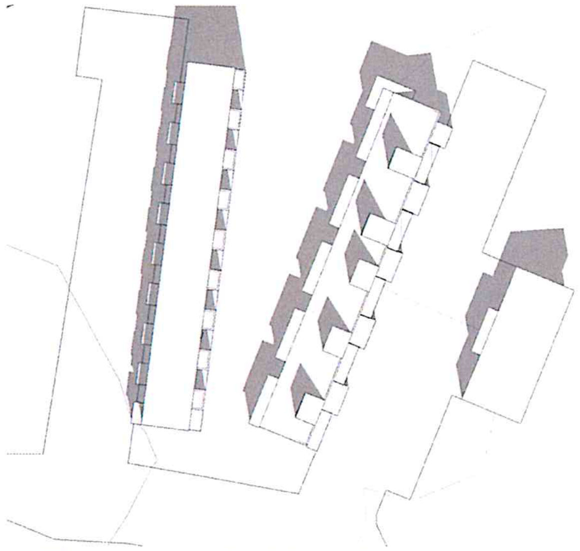
Copyright © KRark _Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

A2

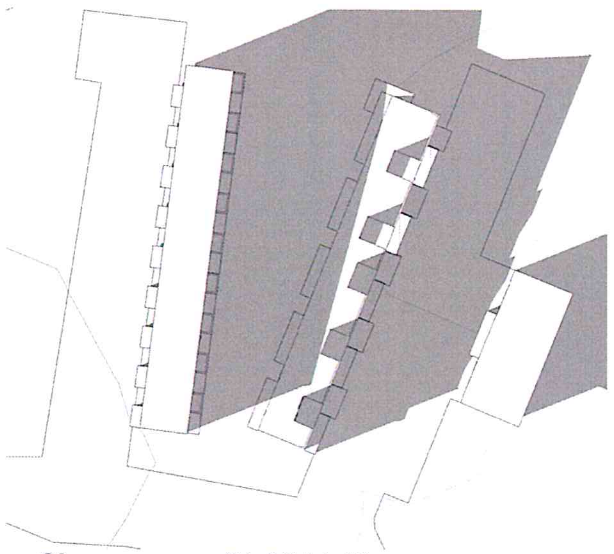
Plot: 08/15/17
Save: 15.8.2017 12:01:13
Skrá: Z:\Verk 2005\01 ÍBÚÐARHÚS\03 RAÐHÚS\05100IR-Hólavað 63-71 Rvk\04 Bnt\170814-Sólstaða\05100IR-Hólavað 63-71 Rvk-Fyrir.rvt



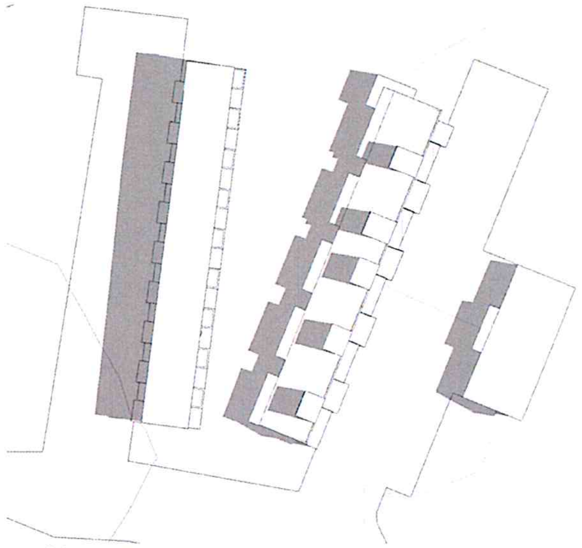
Skuggavarp_21.03 kl 9
1 : 1000



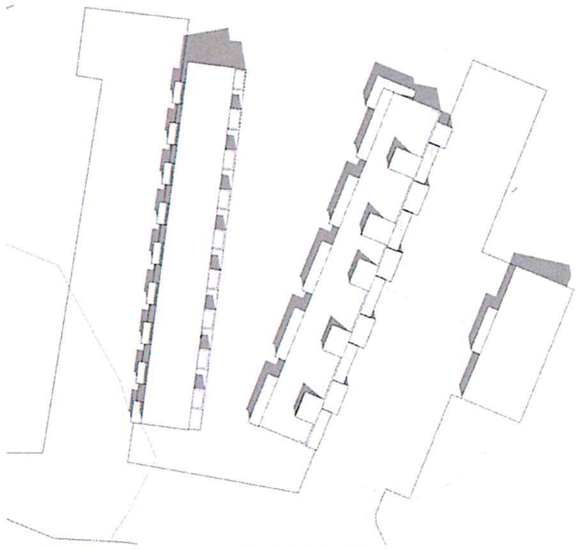
Skuggavarp_21.03 kl 13
1 : 1000



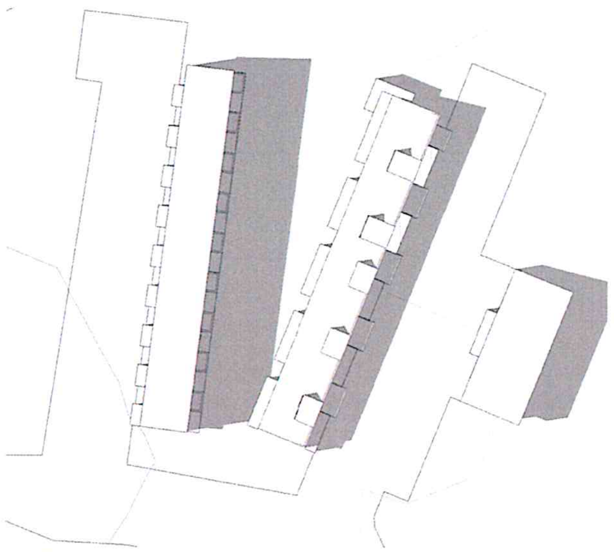
Skuggavarp_21.03 kl 18
1 : 1000



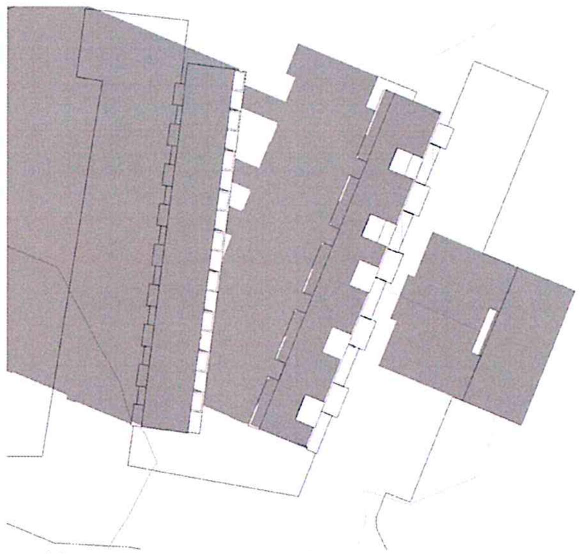
Skuggavarp_21.06 kl 9
1 : 1000



Skuggavarp_21.06 kl 13
1 : 1000

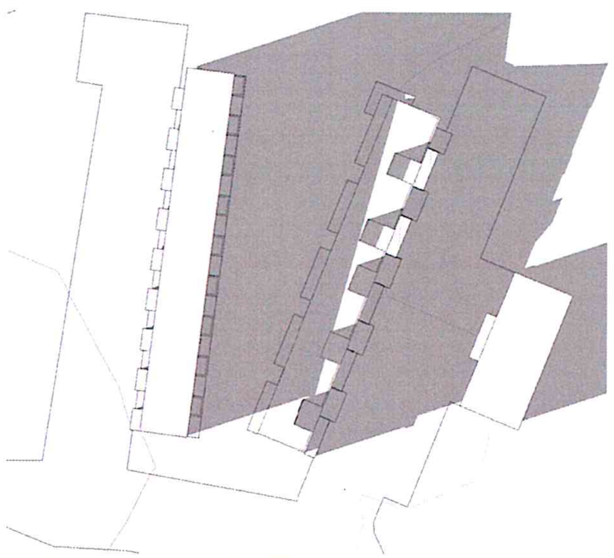


Skuggavarp_21.06 kl 18
1 : 1000



Skuggavarp_21.09 kl 9
1 : 1000

Skuggavarp_21.09 kl 13
1 : 1000

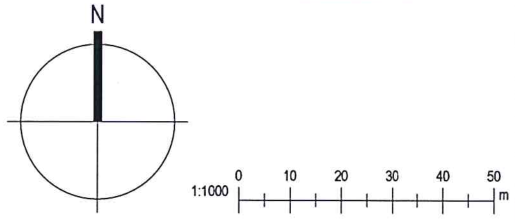


Skuggavarp_21.09 kl 18
1 : 1000

Tákn

GN	= Gólfniðurfall	**Brunatákn**
ÞN	= Þakniðurfall	
SN	= Svalaniðurfall	**Veggir og hæðaskil**
LR	= Loftræsting	EI60
VLR	= Vélknúin loftræsting	EI90
PK	= Póstkassar	A-EI60
NL	= Neyðarljós	A-EI120
BO	= Björgunarop	REI60
R	= Reykskynjari	REI120
HSL	= Handslökkvitæki	A-REIM120
ÚT	= Merktur útgangur	
HV	= Hitaveita	**Hurðir**
VV	= Vatnsveita	E30-CS
RR	= Rafmagnsveita	EI30-CS
ÚK	= Útikrani	EI60-CS
DS	= Dyrasími	**Gluggar**
DS	= Dyrasími	E30
BO	= Fellistigi við björgunarop	
	= Brunaslanga	
	= Stigleiðsla	
	= Stigleiðsla út	
!	= Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis	
	= Inntak	
	= Bílastæði fyrir fatlaða	

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn



KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmári 19 - 2.hæð . 201 Kópavogur . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Hólavað 63-71

Landnúmer:	199079	**Staðgreinir:**	0-1-4741602

Skuggavarp

Skuggavarp eftir breytingu

Skuggavarp

Hönnun:	KR	**Verknúmer:**	05100IR
Verkefnastjóri:	KR	**Mælikvarði:**	1 : 1000
Teiknað:	AMS	**Dagsetning:**	15.08.2017
Yfirfarið:	KR	**Blað:**	**Útgáfa:**
Samþykkt: **Kristinn Ragnarsson** Kt. 120944.2669		U102	

A2

Copyright © KRark _Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

Plot: 08/15/17
Save: 15.8.2017 12:00:31
Skrá: Z:\Verk 2005\01 ÍBÚÐARHÚS\03 RAÐHÚS\05100IR-Hólavað 63-71 Rvk\04 Bnt\170814-Sólstaða\05100IR-Hólavað 63-71 Rvk-Eftir.rvt