



Reykjavík 23.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

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

Kirkjustétt 2-6

Lögð fram umsókn M fasteigna ehf., mótt. 20. júlí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina 2-6 við Kirkjustétt. Í breytingunni felst að upphaflegum byggingarreit er skipt í þrjú hús sem geta orðið 1 - 3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimild til að gera íbúðir á 2. - 3. hæð húsa 1 og 2. Einnig er skilmálum um bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar, samkvæmt uppdr. VA arkitekta ehf., dags. 20. júlí 2017, br 30. ágúst 2017 og skýringaruppdrátt dags. 10. nóvember 2017. Einnig er lagt fram samþykki eigenda, mótt. 20. júlí 2017.

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

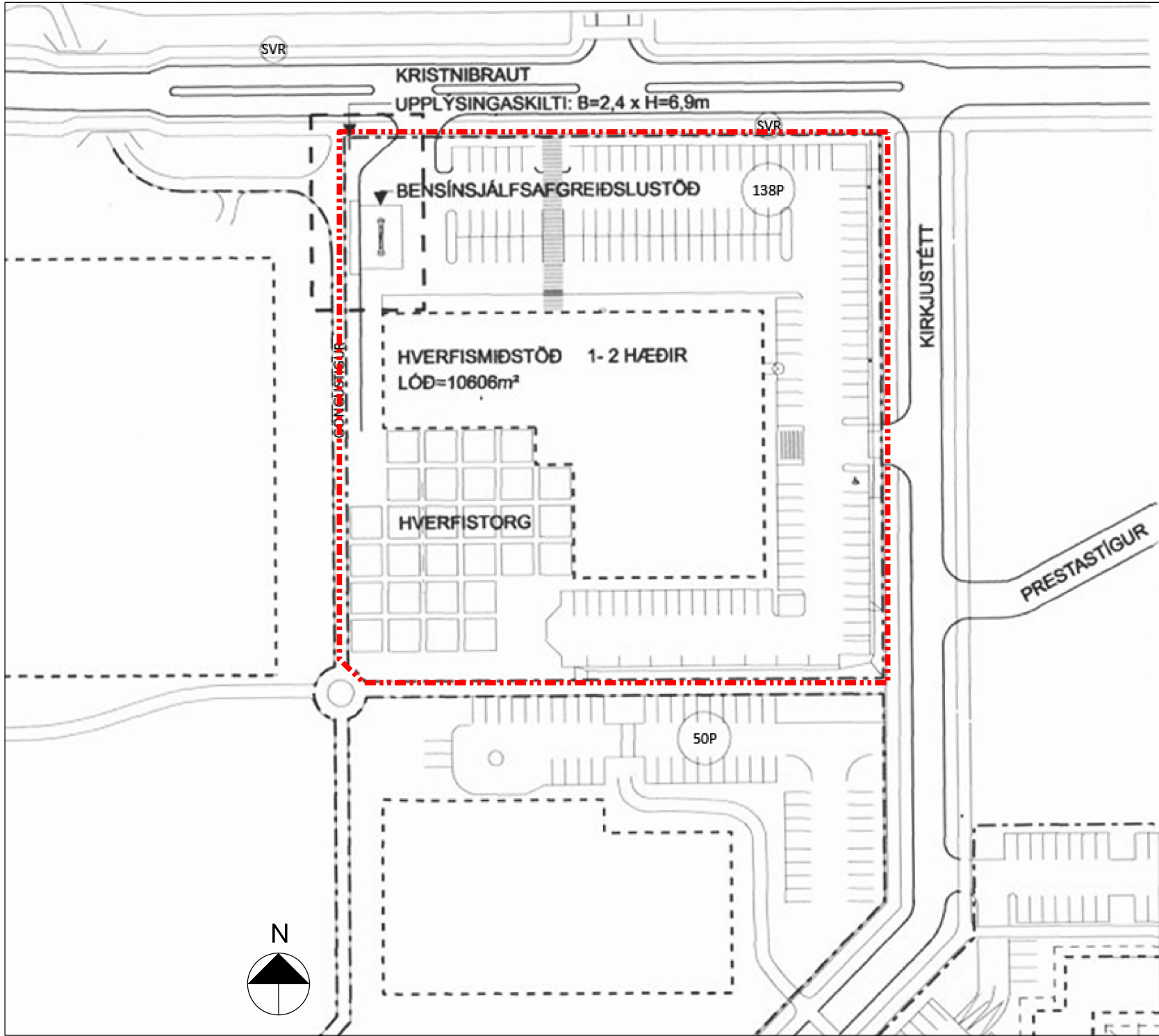
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur VA arkitekta ehf., dags. 20. júlí 2017, br 30. ágúst 2017, skýringaruppdráttur dags. 10. nóvember 2017 og samþykki eigenda, mótt. 20. júlí 2017.

Breyting á deiliskipulagi "Grafarholts svæðis 1" vegna Kirkjustéttar 2-6.

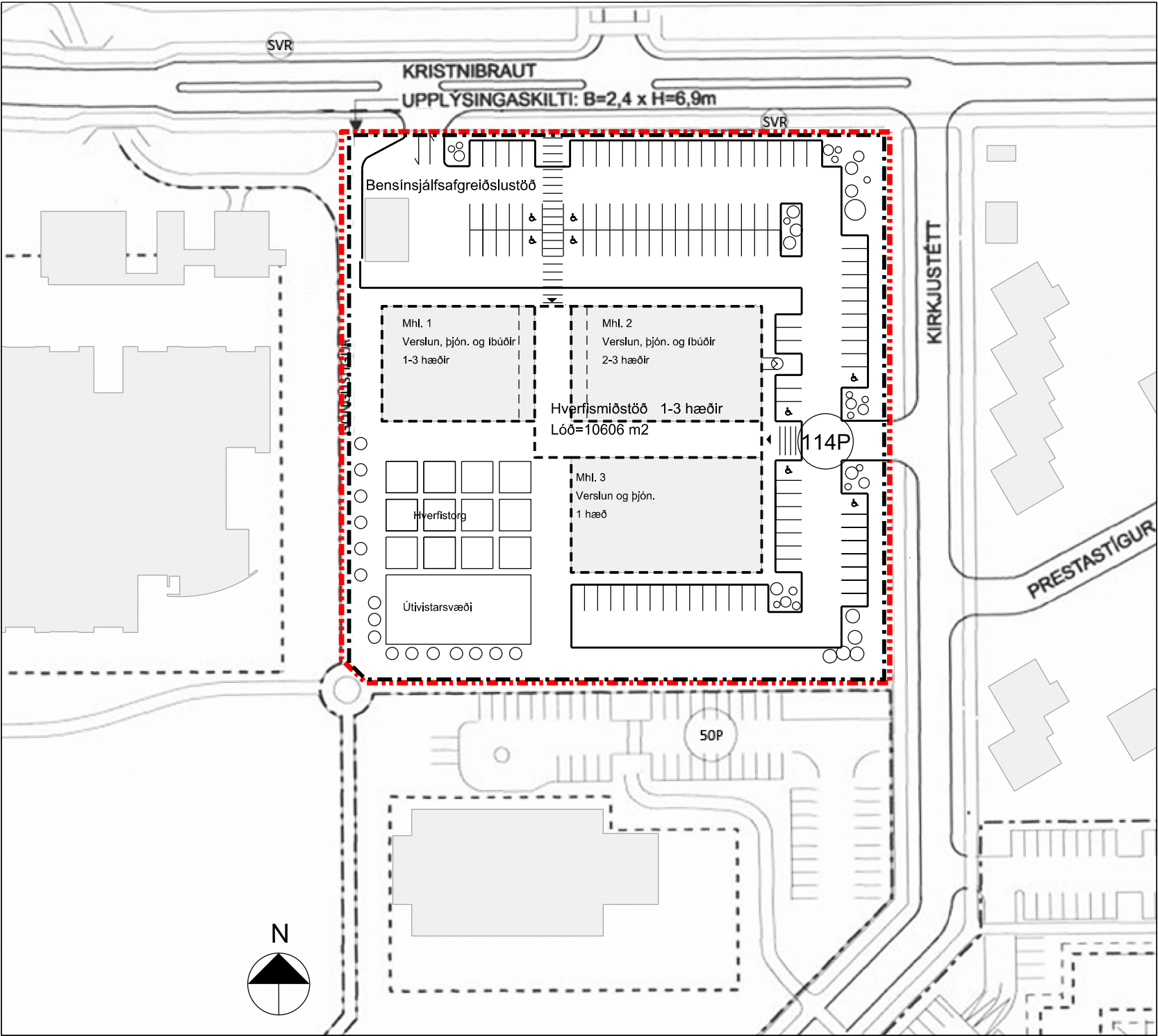


Gildandi deiliskipulag samþykkt í skipulagsráði 14.9.2005, öðlaðist gildi 28.9.2005. mkv. 1:1000

Gildandi skilmálar:

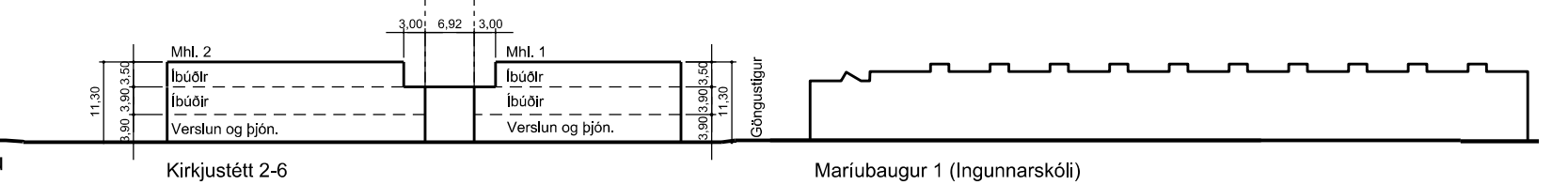
Fyrir lóðina gilda eftirfarandi sérákvæði:
Lóðin er 1,06 ha. Hverfismiðstöð er á einni til tveimur hæðum með amk. 138 bílastæðum á lóð. Viðmiðunarstærð byggingar er 3490 m2. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á 25 fermetra byggingar. Gert er ráð fyrir bensínafgreiðslustöð á lóðinni með þaki/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og b=2,4x h=6,9m upplýsingarskilti við norðvestur lóðarmörk.

Tölulegar upplýsingar fyrir breytingu		Tölulegar upplýsingar eftir breytingu			
Hverfismiðstöð, 1-2 hæðir:	3030 m2 (viðmiðunarstærð)	Hverfismiðstöð/íbúðir, 1-3 hæðir:	4916 m2	65 m2	4981 m2
Yfirbyggð göngugata:	440 m2 (viðmiðunarstærð)	Yfirbyggð göngugata:		20 m2	20 m2
Bensínafgreiðslustöð:	152 m2 (viðmiðunarstærð)	Bensínafgreiðslustöð:		152 m2	152 m2
Tæknihús:	13 m2 (viðmiðunarstærð)	Tæknihús:	13 m2		13 m2
Upplýsingarskilti:	0,6 m2 (viðmiðunarstærð)				
Lóðarstærð:	10606 m2	Lóðarstærð:			10606 m2
Nýtingarhlutfall:	0,33	Nýtingarhlutfall:			0,47
Fjöldi bílastæða:	138, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum	Fjöldi bílastæða:	114, þ.a. 8 ætluð hreyfihömluðum		



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv 1:1000

Ásýnd frá Kristnibraut eftir breytingu



Greinargerð:
Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins „Grafaholt svæði 1“ var samþykkt í borgarráði 20.7.1999. Deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið breytt og í gildi er deiliskipulag ásamt greinagerð sem samþykkt var í borgarráði 14.09.2005.

Lóðin er 1,06 ha. (óbreytt)

Breytingin felst í því að upphaflegum byggingarreit er skipt upp í þrjú hús sem geta orðið 1-3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimild til þess að gera íbúðir á 2-3 hæð húsa 1 og 2, að hámarki 36 íbúðir. Einnig er skilmálum um bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar.

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%, 40% íbúða skal vera 3ja-4ra herbergja og 10% þeirra skal vera stærri en 80 m2.

Mhl. 1 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að austanverðu.

Mhl. 2 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 19 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndreginn um 3 m að vestanverðu.

Í báðum matshlutum 1 og 2 er heimilt að þakluggar og/eða kvistir fari 1,5 m upp fyrir hámarkshæð og að útkragandi svalir nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Einnig er heimilt að burðarsúluir nái 0,8 m út fyrir byggingarreit. Þær skulu vera inndregnar að öðru leiti. Brjóta skal upp einsleitan massa og húshlíða með mismunandi efnisáferðum.

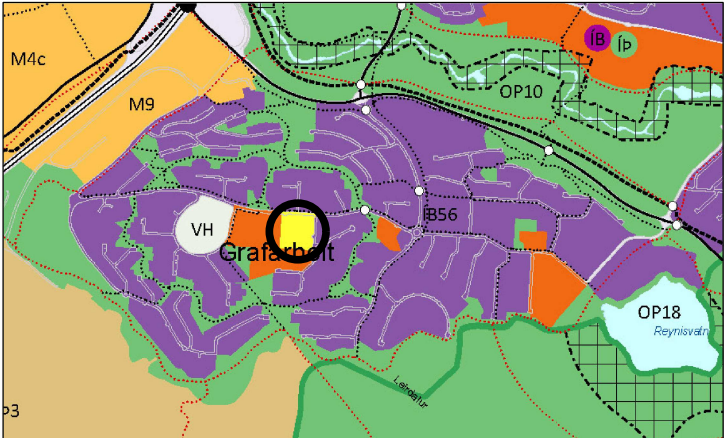
Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.

Heimilt er að tengja matshlutanna saman með milli/yfirbyggingu á 1-2 hæðum.

Bílastæðaskilmálar:
Gera skal ráð fyrir:
- 2 bst/pr íb stærri en 80 m2
- 1 bst/pr íb minni en 80 m2
- 1 bst/pr 35 m2 verslun/þjónustu/skrifstofu
- 1 bst/pr 50 m2 fyrir annað atvinnuhúsnæði
- 1 bst/pr 100 m2 fyrir lager og tæknirými.
Heimilt er að gera 114 bílastæði á lóðinni. Leitast skal við að hafa þau ekki fleiri en þörf er á.

Hverfistorg lóðafrágangur:
Lóðarfrágangur sem sýndir er á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gefa skal bílastæðalóð til norðurs, austurs og suðurs grænt yfirbragð með því meðal annars að brjóta upp röð bílastæða með gróðurbeltum. Lóð í suðvesturhluta skal hanna annarsvegar sem torg tengt verslun og þjónustuhlutanum og dvalar-, útivistar-, og leiksvæði fyrir íbúðirnar. Yfirbragð lóðarinnar skal vera sambland af gróðri og hörðu yfirborði, vanda skal til frágangs. Girðingar eru ekki heimilar. Skila skal inn lóðarupprætti sem sýnir hönnun hennar samhliða aðlauppráttum.

Bensínafgreiðslustöð:
Bensínafgreiðslustöð er heimil innan sérstaks reits á lóðinni. Heimilt er að gera þak/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar og upplýsingaskilti sem er b=2,4 x h=6,9m við norðvestur lóðarmörk.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI

Skýringar:

Lóðarmörk

Byggingarreitir

Mörk svæðis sem breyting nær til

3ja hæð inndregin

Byggingar þegar byggðar

Fjöldi bílastæða

Gróður á lóð (Tré/runnar)

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__.

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

Kirkjustétt 2-6, mhl2
Grafarholti, Reykjavík

STADGREINIR
LANDNÚMER
VERKKAUPI:
KENNITALA VERKAUPA:

0-14132201
188525
M fasteignir ehf.
530516-0670

SKIPULAGSUPPRÁTTUR

EFNI:	Deiliskipulag		
MÆLIKVARÐI:	1: 1000		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2		
TEIKNAD:	IC	VERKNR:	1609
YFIRFARID:	ASJ	TEIKN. NR:	001
DAGSETNING ÚTGAFU:	30.08.2017	ENDURSK.:	

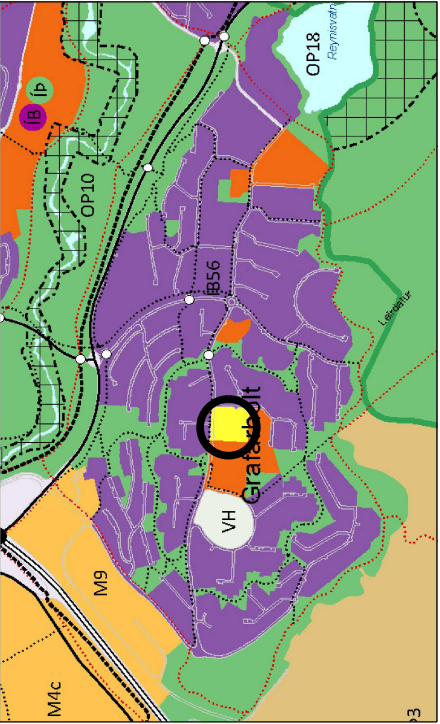
VA ARKITEKTAR

borgartúni 6
105 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991

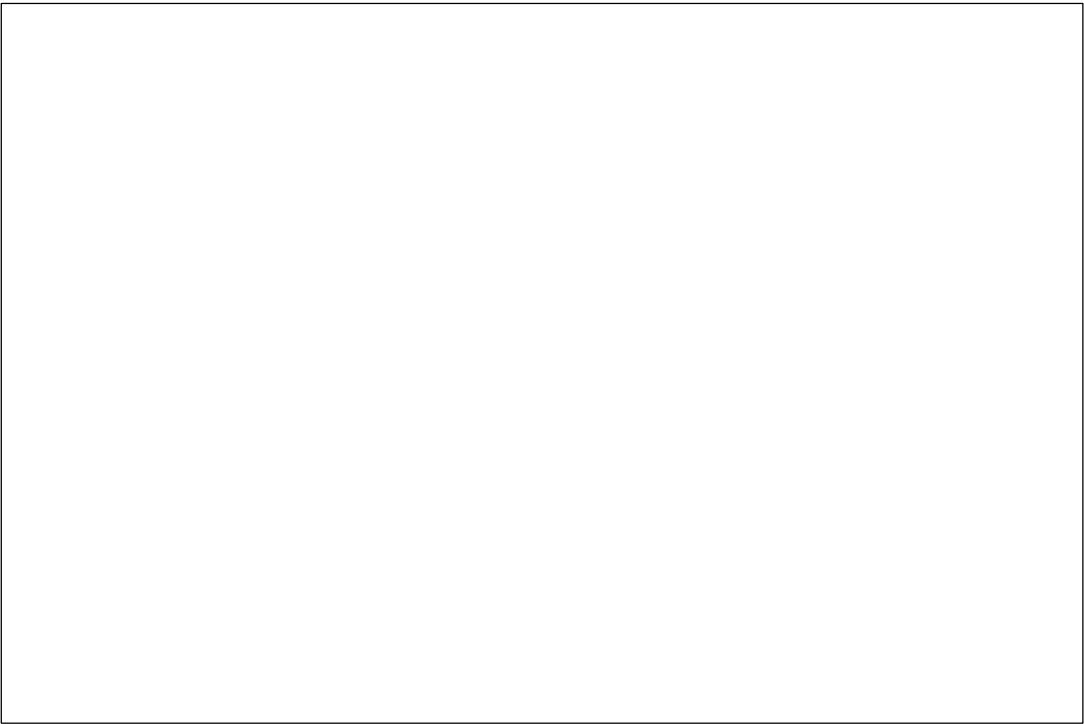
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi	KT: 170364-7599
--------------------------------	-----------------

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar, VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030
STAÐSETNING Á AÐALSNIPULAGI



Endurskoðun:	Dags:	Telkt:	Yfirf:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

Kirkjustétt 2-6, mhl2
Grafarhóli, Reykjavík

STAÐGREINIR 0-1-4132201
LANDNÚMÉR 188525
VERKKAUPI: M fasteignir ehf.
KENNITALA VERKKAUÐA: 530516-0670

SKIPULAGSUPPDRAÐTÚR

EFNI:	Skýringarmynd
MÆLIKVARÐI:	
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2
TEIKNAD:	IC
YFIRFARID:	ASJ
DAGSETNING ÚTGÁFU:	10.11.2017
ENDURSK.:	
VERKNR:	1609
TEIKN. NR:	002

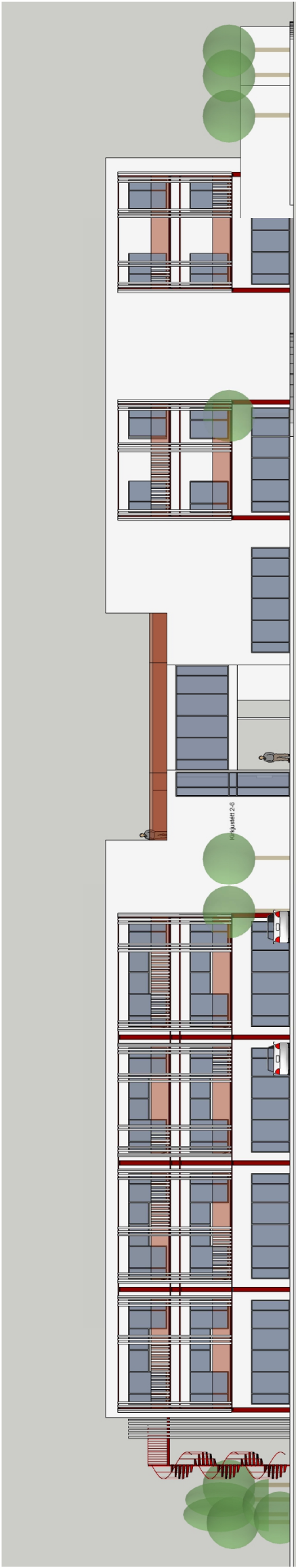


VA ARKITEKTAR

Þorgerður S.
105 Reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Indro Indriði Candi KT: 170364-7599

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundar. VA Arkitektar ehf.
Teikninguna má ekki sýna með neium hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs keyfs íbúðar.



Ásýnd séð frá Kristnibraut/Kirkjustétt



Séð frá norðaustur



Séð frá norðvestur



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mótt. 20. JÚLÍ 2017

sign

Samþykki meðlóðarhafa á breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjustétt 2-6.

Skjalnúmer: Reykjavík

Ábmr.

Lóðarhafa að lóðinni við Kirkjustétt 2-6, Reykjavík, landnúmer 188525 samþykkjum með undirritun á skjal þetta að M fasteignir ehf. kt. 530516-0670 eigandi eignarhluta með fastanr. 225-9541 við Kirkjustétt 2-6, Reykjavík og Höfðaeignir ehf. kt. 581113-1020 eigandi eignarhluta með fastanr. 225-9537 sækja um að gera breytingu á núverandi deiliskipulagi á lóðinni við Kirkjustétt 2-6.

Varðandi hús B / matshluta 2 verði við breytingu á deiliskipulagi heimilað að breyta annari hæð hússins í íbúðir og byggja eina hæð ofan á bygginguna sem verður innréttað sem íbúðir ásamt öðrum breytingum sem því fylgja að byggja ofan á bygginguna. Jarðhæð verði atvinnu/þjónustuhúsnæði/vinnustofur. Þinglýstir eigendur byggingu B / matshluta 2 í dag eru eigendur að byggingarétti sem heimilaður verður á húsið.

Varðandi byggingu A / matshluta 1 verði við breytingu á deiliskipulagi heimilað að byggja tvær hæðir ofan á húsið sem verða innréttaðar sem íbúðir ásamt öðrum breytingum sem því fylgja að byggja ofan á bygginguna. Jarðhæð verður atvinnu/þjónustuhúsnæði. Þinglýstir eigendur byggingu A / matshluta 1 í dag eru eigendur að þeim byggingarétti sem heimilaður verður á húsið.

Við breytingu á deiliskipulagi skal tryggt að aðgengi að bensínstöð Öliuverslunar Íslands hf. sem staðsett er á lóðinni skerðist ekki á neitt hátt.

M fasteignir ehf. og Höfðaeignir ehf. munu greiða allan kostnað við breytingu á deiliskipulagi og breytingu á eignum eða lóð sem farið verður í samkvæmt deiliskipulagsbreytingum.

Reykjavík 28.03.2017

f.h. M fasteigna ehf. kt. 530516-0670
fastanr. 225-9541

[Signature]

f.h. Icefakta ehf. kt. 450208-0510
fastanr. 225-9540

[Signature]

f.h. Öliuverslunar Íslands hf. kt. 500269-3249
fastanr. 228-3020

[Signature]

f.h. Alþjóðleg frímúrararegla karla og kvenna á Íslandi
kt. 540576-0179, fastanr. 225-9545

[Signature]

Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjátræði aðila.



[Signature]

f.h. Höfðaeigna ehf. kt. 581113-1020
fastanr. 225-9537

[Signature]

[Signature]

Ellert Róbertsson kt. 120354-5159
Fastanr. 225-9546, 225-9547, 225-9548

Ásta Fríða Baldvinnsdóttir... 32°
Kristján Þunnorson... 18°
Sigríður Einarsson... 31°
Sigríður... 30°
Anna Sigurðsdóttir... 30°
Ólafur J. Ólafsson... 32°
Vilhjálmur Þór... 31°