



Reykjavík 18.01.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. janúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Laufásvegur 68

Lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, mótt. 28. júlí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Smáragötureita vegna lóðar nr. 68 við Laufásveg. Í breytingunni felst að byggingarreitur á suðurhlíð byggingar þ.e. bakhlið er stækkaður úr 3 m. í 7 m. og heimilt verði að halda áður gerðum svölum og geymslu sem byggt var 2006. Einnig er óskað eftir samþykki á hæðarlegu á áður gerðum neðri palli, samkvæmt. uppdrætti KJ hönnunar, dags. 24. júlí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. janúar 2018.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 15. janúar 2018.

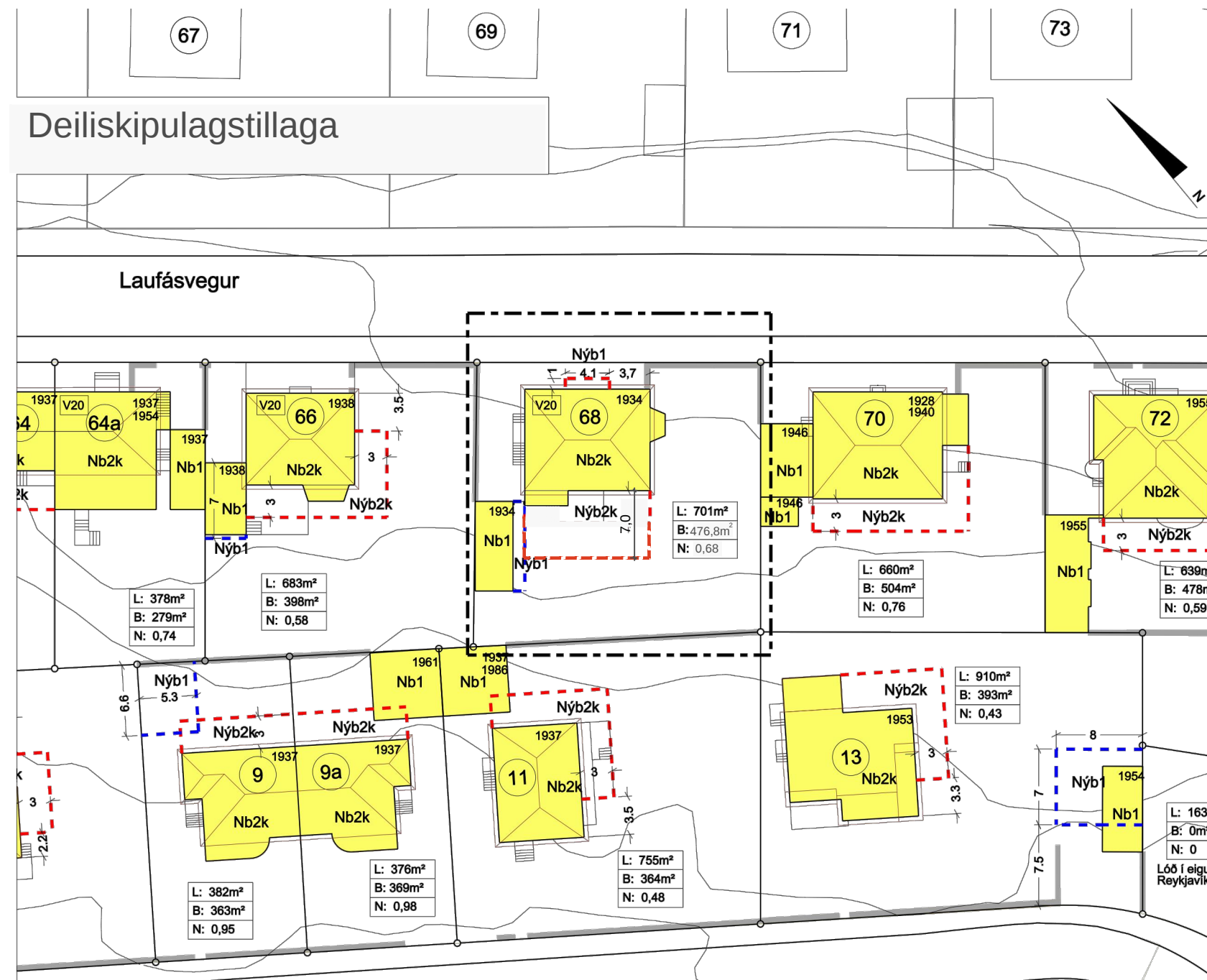
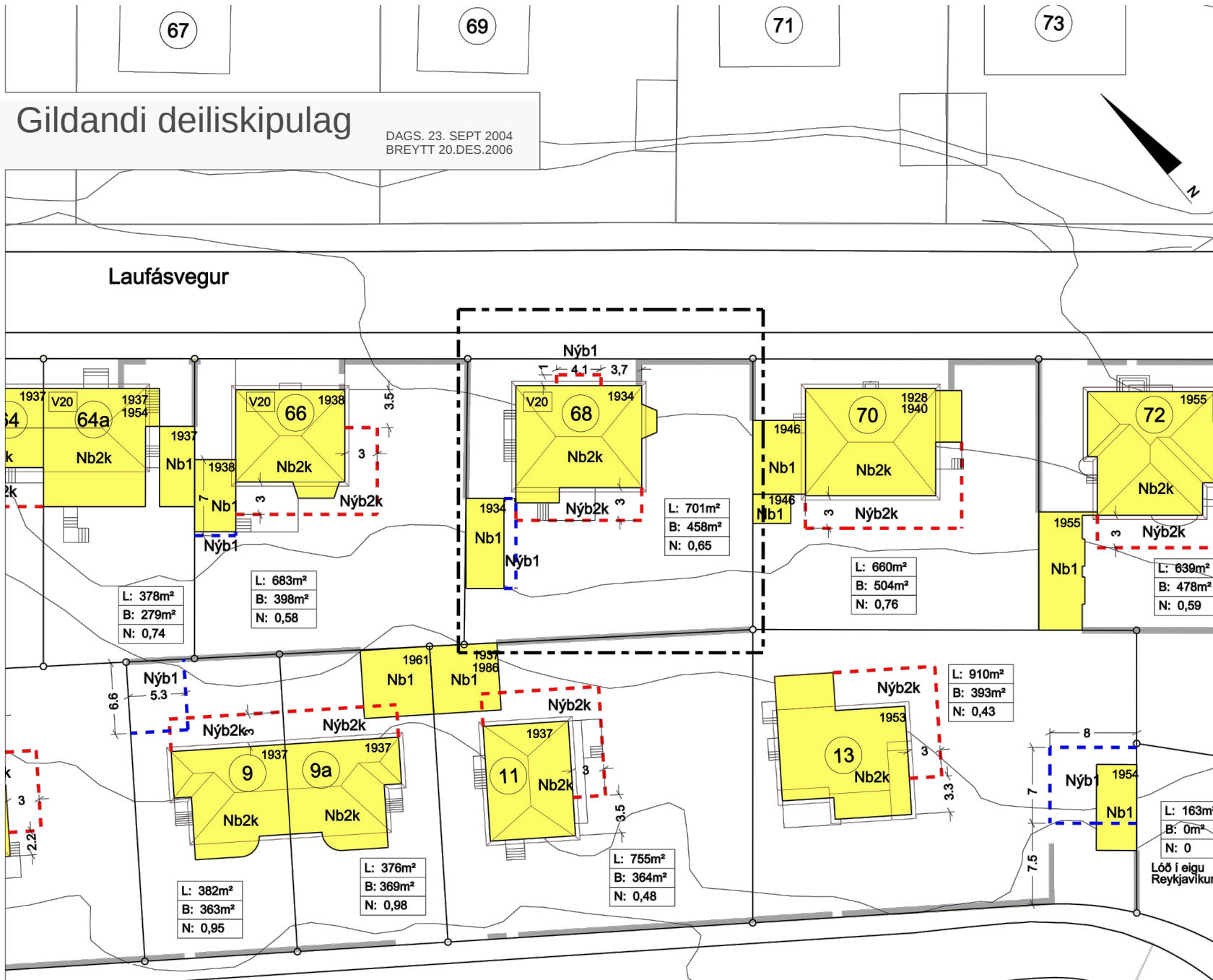
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl:uppdráttur KJ hönnunar, dags. 24. júlí 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. janúar 2018.

Reitir 1.197.2-3 TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LAUFÁSVEG 68



GREINARGERÐ:

SKÝRINGAR:

- Í gildi er deiliskipulag fyrir reiti 1.197.2-3 dagsett 23. september 2004.
Með breytingu eftir auglýsingu 20.12.2006,
16.05.2008,
15.09.2008,
11.11.2008,
21.09.2012,
26.11.2015

- Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Laufásveg 68. Breytingin felur í sér að byggingarreitur á suðurhlíð byggingar þ.e. bakhlið er stækaður úr 3m í 7m frá suðurhlíð byggingar og heimilt verði að halda áður gerðum svölum og geymslu sem byggt var 2006. Einnig er óskað eftir samþykki á hæðarlegu á áður gerðum neðri palli. Að öðru leyti gilda skilmálar samþykkt deiliskipulags fyrir reitinn.

SKILMÁLAR:

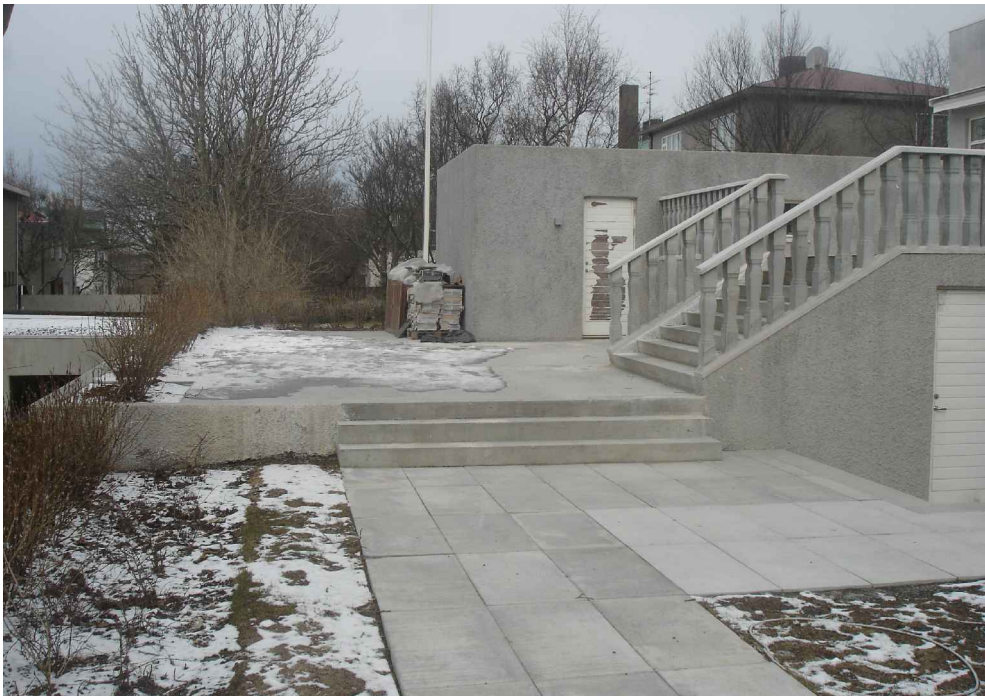
Leyfilegt verði að halda núverandi byggingum óbreyttum sem og hæðarlegu neðri palls.

leyfilegt byggingarmagn á lóðinni verður 476,8m2 og nýtingarhlutfall verður 0,68.

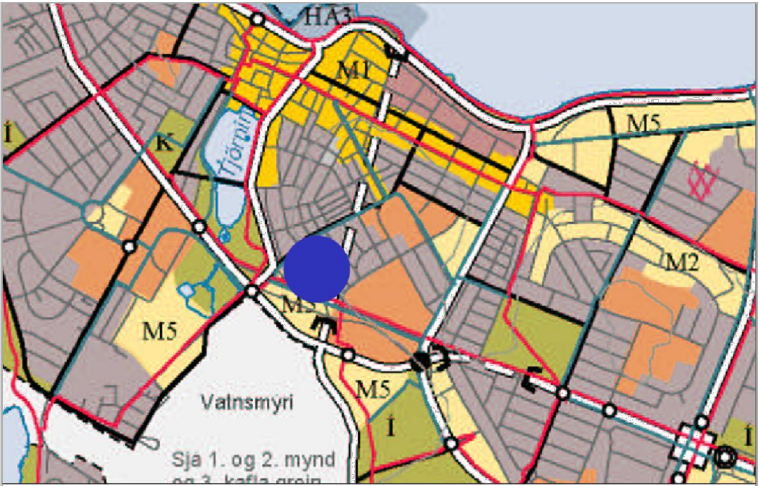
- 2.3.3 Flokkar hverfisverndar
- 2.3.3.2 Flokkur II:
Verndun byggðra svæða með umhverfisgildi (vs)
Milligulur litur á húsverndarkortum.

Hverfi og hverfishlutar sem byggð eru samkvæmt fastmótaðri skipulagshugmyndog útlit einstakra húsa því mikilvægur þáttur í heildarmynd stærra svæðis. Áhersla er lögð á að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum. Við hönnun breytinga á húsum innan marka svæðisins skal reynt að varðveita og styrkja þá upprunalegu heildarmynd svæðisins sem mótar ásýnd þess og við blasir frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum. Ekki er lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem sjást lítt eða ekki frá götu eða eru þess eðlis að þær spilla ekki heildarmynd svæðisins. Auk bygginganna þarf að huga að varðveislu steyptra garðveggja, gróðurs, gatnafrágangs og annara hliðstæðra þátta í umhverfinu sem kunna að skipta máli fyrir heildarmynd svæðisins.

Allt deiliskipulagssvæðið fellur undir þennan flokk.



útlit neðri millipallur og svalir



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

- SKÝRINGAR:
- Mörk deiliskipulags
 - Lóðarmörk
 - Steyptir veggir á lóðarmörkum
 - Nb Núverandi byggingar
 - Nyb Nýbygging
 - 2kr Hæðir húss (tvær hæðir, kjallari og ris)
 - Þakform
 - Byggingarreitur viðbyggingar húss
 - Byggingarreitur bílskúra
 - 2 Númer húss við götu
 - F1918 Hús byggð fyrir 1918
 - V20 Verndun 20. aldar bygginga
 - 1947 Byggingarár húss og viðbygginga
 - L: m² Stærð lóðar
 - B: m² Byggingarmagn á lóð (bílskúr innifallinn)
 - N: 0,0 Nýtingarhlutfall

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

þann _____ 20____
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20____
með athugasemdafresti til _____ 20____.
Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 2007

BREYTINGAR			
NR.	DAGS.	BREYTING	SP.
K.J. HÖNNUN EHF			091162-3509

TEL: 899-3234
E-MAIL: kjhonnun@visir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLIDSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMPYKKT

VERK

LAUFÁSVEGUR 68

REYKJAVÍK

TEIKNING

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

REITIR 1.197.2-3

KVARDI

1:500

DAGS. 24.07.2017

TEIKNING NR. KR, JMH



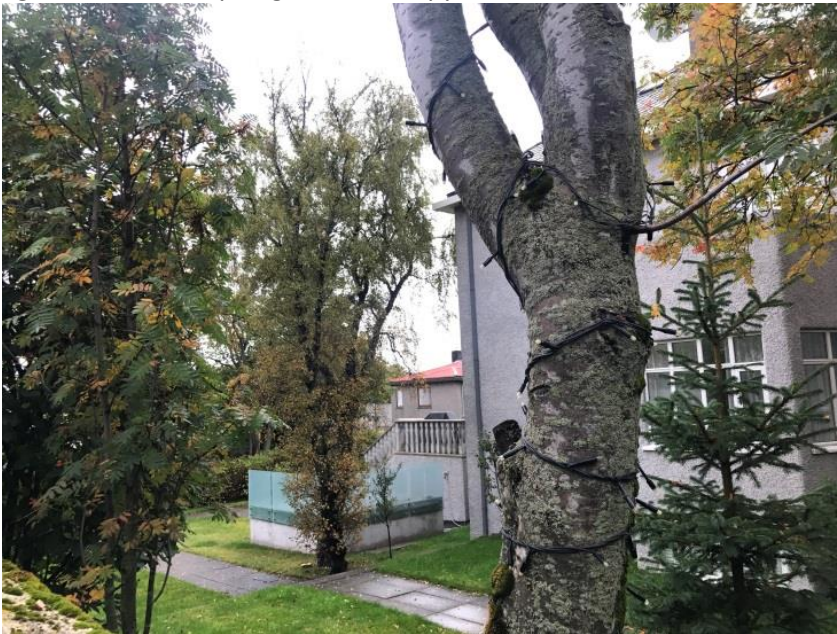
Reykjavík 15. janúar 2018 / IJBG

Varðar: Laufásvegur 68 – breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2017 var lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, mótt. 28. júlí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Smáragötureita vegna lóðar nr. 68 við Laufásveg. Í breytingunni felst að byggingarreitur á suðurhlið byggingar þ.e. bakhlið er stækkaður úr 3 m. í 7 m. og heimilt verði að halda áður gerðum svölum og geymslu sem byggt var 2006. Einnig er óskað eftir samþykki á hæðarlegu á áður gerðum neðri palli, samkvæmt. uppdrætti KJ hönnunar, dags. 24. júlí 2017. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

Skipulag:

Í gildi er heildarskipulag svæðis samþykkt 15.9.2005



Mynd frá innkeyrslu Laufásvegar nr. 70 niður í bakgarð Laufásvegar nr. 68



Mynd úr bakgarði Smáragötu nr. 11. Bakgarður Laufásvegar nr. 68 í bakgrunni

Umsögn:

Málið á sér alllangan aðdraganda. Framkvæmdir eiganda Laufásvegar nr. 68 á svölum og geymslu fóru langt út fyrir veitt byggingarleyfi. Að framkvæmdum loknum myndaðist fyrirferðamikil stétt eða pallur sem nær nú að lóðarmörkum Smáragötu 11. Þessar framkvæmdir áttu sér stað á meðan eigendur Smáragötu 11 dvöldu langdvölum erlendis. Málið endaði fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Eiganda Laufásvegar nr. 68 hefur óskað eftir að deiliskipulagi verði breytt sem nái utan um þau mannvirki sem risið hafa á baklóð Laufásvegar nr. 68.

Áður en umræddar framkvæmdir áttu sér stað var lóðarlega Laufásvegar 68 við lóðarmörk Smáragötu 11 töluvert neðar en nú er raunin. Steypt stétt eða garðpallur nær nú frá bakhlið Laufásvegar 68 að stoðvegg Smáragötu 11 svo ber við brún. Mismunur á hæðarlegu þessara lóða er nú á bilinu 1.70 m til 1.80 m. Eigandi Smáragötu 11 veitti á sínum tíma leyfi fyrir styrkingu á steiptum stoðvegg þessum, þ.e. í horni og yfir áberandi sprungu fyrir miðjum vegg.

Við nánari athugun 28. september 2017 kom í ljós að stoðveggur þessi er farinn að gefa eftir vegna þunga jarðvegs frá bakhluta lóðar Laufásvegar 68. Þá er mismunur á lóðarlegu of mikill án grindverks svo hindra megi fall. Þétt limgerði og steiptir stöplar við endamörk stéttar hindra nú, að nokkru, fall af brún stoðveggjar niður í bakgarð að Smáragötu 11. Limgerði þetta girðir fyrir og hindrar til muna birtustig svæðis milli stoðveggjar og bakhluta húss að Smáragötu 11.

Niðurstaða:

Í ljósi forsögu málsins og heildarhagsmuna umhverfisins, er ekki hægt að fallast á breytt deiliskipulag lóðarinnar eins og tillagan er útfærð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt