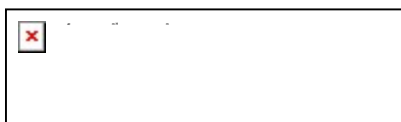


USK Skipulag

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 20. júlí 2022 15:49
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Esjumelar_og_Varmidalur_07_06_2018.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **KJ ark slf**

Kennitala umsækjanda: **6503190360**

Heimilisfang umsækjanda: **Hlíðarbyggð 15**

Póstnúmer umsækjanda: **210**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **kjartan@kjhonnun.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Agros Lækjarmelur 1 ehf**

Kennitala greiðanda: **6810154850**

Netfang greiðanda: **tas@remax.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Gullslétta 1**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **sótt um að skipta lóð upp, hækka byggingu og fjölga innkeyrslum**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **DEILISKIPULAGSBREYTING 19.07.22.pdf**

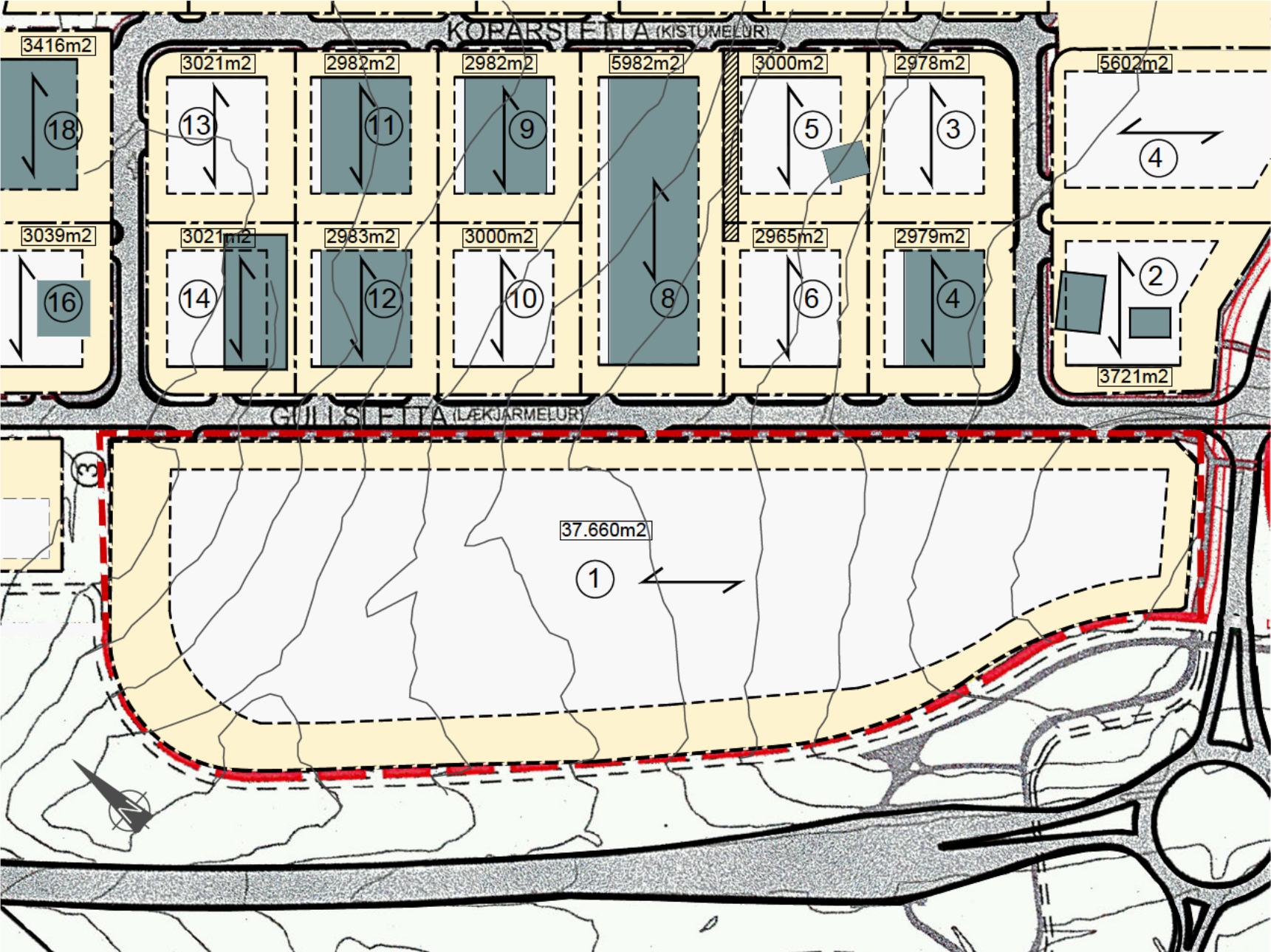
Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **umsögn skipulagsfulltrúa.pdf**

Greinagerð:

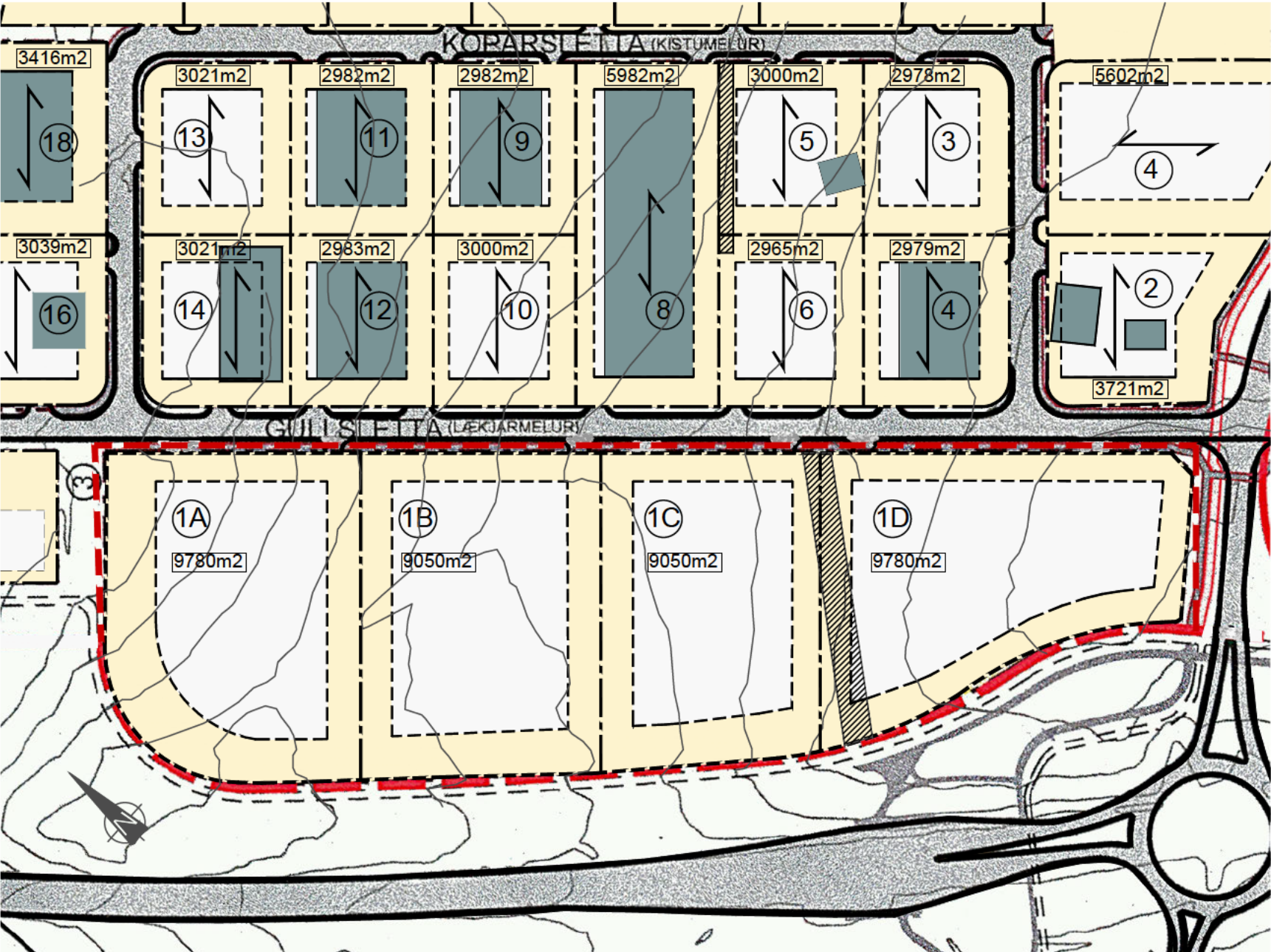
mæliblað.pdf, Esjumelar_21_07_2016.pdf, Esjumelar_og_Varmidalur_07_06_2018.pdf

Mæliblað: **mæliblað.pdf**

KJALARNES, ESJUMELAR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI AÐ GULLSLÉTTU 1



NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:2000
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐ 07. JÚNÍ 2018 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM
TÓK GILDI 06. JÚLÍ 2018 MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:2000

GREINARGERÐ:

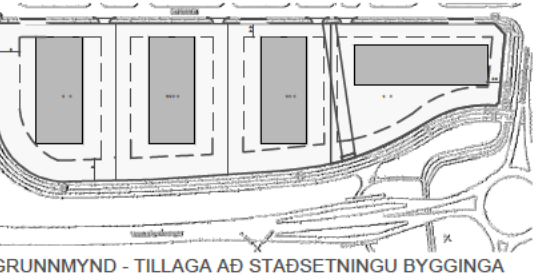
Í GILDI ER DEILISKIPULAG SEM ÖÐLAÐIST SAMÞYKKT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 28. OKTÓBER 2016 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM.

LÝSING Á BREYTINGUNNI:

SAMKVÆMT NÚVERANDI DEILISKIPULAGI ER HÁMARKS VEGGHÆÐ 7,0 METRAR OG MESTA MÆNISHÆÐ 9 METRAR. ÖSKAÐ ER EFTIR BREYTINGU SEM FELUR Í SÉR AÐ HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR VERÐI 10,5 METRAR. ÞÁ ER ÖSKAÐ EFTIR AÐ FÁ AÐ SKIPTA LÖÐINNI UPP Í FJÓRAR LÖÐIR. BYGGINGARREITUR BREYTIST. INNKEYRSLUR FÆRAST TIL OG EIN BÆTIST VIÐ ÞAR SEM HVER LÖÐ VERÐUR MEÐ SÍNA INNKEYRSLU. FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA OG FJÖLDI ÞEIRRA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU BYGGIR Á BÍLA- OG HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVIKURBORGAR. AÐ ÖÐRU LEYTI GILDA ELDRI SKILMÁLAR.

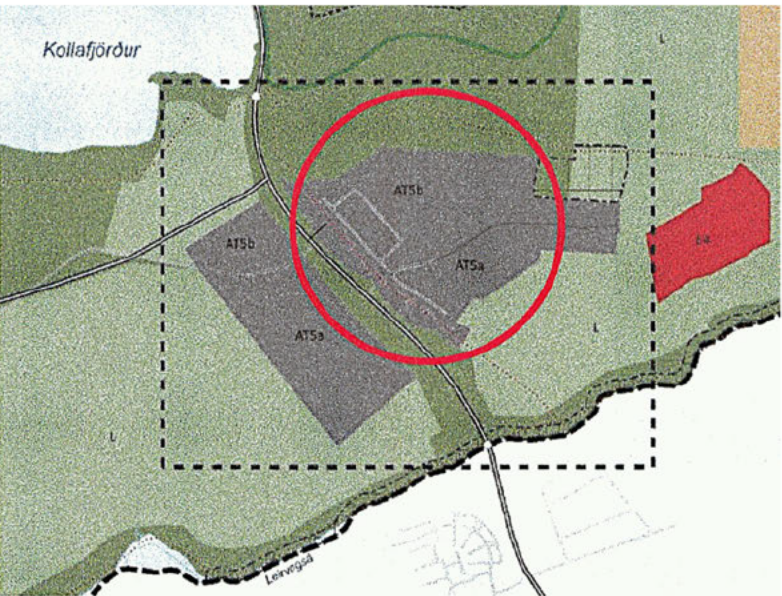
GILDANDI SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU				
Götuheiti	Lóð samkv. FMR	B-magn m2	NH	Athugasemdir og skilmálar
Gullsléttu 1	37.660 m2	22.522 m2	0,4-0,6	Mænishæð allt að 9m, veggshæð 7m. Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga. En útlit byggingar innan lóðana skal vera samrænt hvað varðar efnisval. Þakform skal vera með 0-14 gr. halla. Kvðð um OR-lagnir.

GILDANDI SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU				
Götuheiti	Lóð samkv. FMR	B-magn m2	NH	Athugasemdir og skilmálar
Gullsléttu 1-A	9.780 m2	5.868 m2	0,4-0,6	Löðinni skipt upp í fjórar sjálfstæðar lóðir. Núverandi innkeyrslur færast til og bætt við einni nýrri vegna uppskiptingar á lóð. Byggingarreitir breytist. Hámarkshæð bygginga verður allt að 10,5m. Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga. En útlit byggingar innan lóðana skal vera samrænt hvað varðar efnisval/útlit. Framhlið sem er lengri en 100m skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, efnisvalli eða litabreytingum. Á framhlið sé stórir gluggar, inngangar eða samb. byggingarhlutar. Hlutfall framhliðar til uppbrots skal vera að lágmarki 20%. Er þá átt við innganga, lítað, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni. Vanda skal staðsetningu innkeyrsludyra með tilliti til staðhátta. Mænisstefna dettur út. Þakform skal vera með 0-14 gr. halla. Kvðð um OR-lagnir. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.
Gullsléttu 1-B	9.050 m2	5.430 m2	0,4-0,6	
Gullsléttu 1-C	9.050 m2	5.430 m2	0,4-0,6	
Gullsléttu 1-D	9.780 m2	5.868 m2	0,4-0,6	



YFIRLITSMYND - TILLAGA

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 athugasemdarfresti til _____ 20____ Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- SKÝRINGAR
- Deiliskipulagsmörk
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitir
 - Bindandi byggingalína
 - Lóðarstærð fermetrar
 - Mænisstefna
 - Götur
 - Göngustígur
 - Hjólástígur
 - Þjónustustígur
 - Ofanvatnslausnir
 - Settjarnir
 - Hverfisvernd
 - Gróðursvæði í borgarlandi
 - Skjólbelti í borgarlandi
 - Kvðð um veitulagnir

BREYTINGAR			Sp.
NR.	DAGS.	BREYTING	

K.J. ARK. síf 650319-0360

TEL: _____
E-MAIL: kjartan@khonnun.is
E-MAIL: jon@khonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍLDISA
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR.

VERK
GULLSLÉTTA 1 (áður Lækjarmelur 1-9)
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI

DAGS. 19.07.2022 TEIKNING NR.

TEIKNAD AF
KR, JMH



Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness – tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu

Á fundi íbúaráðs Kjalarness 13. október 2022 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 26. september 2022 vegna auglýsinga á tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu, sbr. 6. liður fundargerðar. Íbúaráð Kjalarness fól formanni í samráði við ráðið að kanna málið nánar og eftir atvikum skila athugasemdum ráðsins fyrir tilskilinn frest þann 8. nóvember nk.

Í samræmi við ofangreint er hjálögðum athugasemdum íbúaráðs Kjalarness hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Afrit, Kristjana Þórarinsdóttir, formaður íbúaráðs Kjalarness.

Hjálagt: Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness um tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu

3. nóvember 2022

Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness – tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu

Íbúaráð Kjalarness óskar þess fyrir hönd íbúa að frestur til þess að skila athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi að Gullsléttu 1 (8. nóv) verið framlengdur og auk þess þá óska íbúar eftir opnum fundi þar sem verkefnið væri kynnt og hægt væri að bera upp spurningar varðandi það. Þá er þess sérstaklega óskað að fulltrúi HER auk fulltrúa frá skipulagssviði og annarra viðkomandi aðila sem málið varða gætu setið slíkan fund. Þess er óskað að íbúaráð Kjalarness verði upplýst um hvort verði orðið við óskum íbúa um opinn fund um umrædda deiliskipulagstillögu.

Virðingarfyllt,

Formaður íbúaráðs Kjalarness, Kristjana Þórarinsdóttir

Kollafirði 08.11.2022

Athugasemdir v. breytingu á deiliskipulagi Gullslétta 1

Gerð er alvarleg athugasemd við að hvorki hefur verið kynning né haft samráð við íbúa vegna breytinganna.

Sbr. reglugerð 90/2013 5.6 gr.

Skipulagslög 123/2010 40. og 41 gr.

Ásýnd hverfisins breytist mikið miðað við deiliskipulag það sem kynnt var 2016. Miklar og leyfi fyrir mun hærri byggingar, auk þess sem mænisstefna dettur út.

Íbúar eiga rétt á kynningu deiliskipulagsbreytingarinnar og að vita röksemdir v. þessarar hækkunar húsanna og hversvegna engin mörk séu á mænisstefnu húsanna.

Sigríður Ingólfssdóttir

Arnarhóli

162 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Sent: föstudagur, 7. október 2022 13:51
Til: USK Skipulag; Helena Stefánsdóttir
Efni: Sogavegur og Gullslétta - breytingar á deiliskipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag

Veitur hafa kynnt sér deiliskipulagsbreytingar fyrir Sogaveg og Gullsléttu og vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Sogavegur - Breytingin gerir ráð fyrir að byggingarreitur nái yfir heimlaginir. Veitur benda á að færsla á heimlögum er á kostnað lóðarhafa

Gullslétta – Í breytingunni er gert ráð fyrir lagnakvöð yfir reitinn. Veitur benda á að búið er að færa lögnina og því er ekki þörf á lagnakvöð

Kær kveðja,

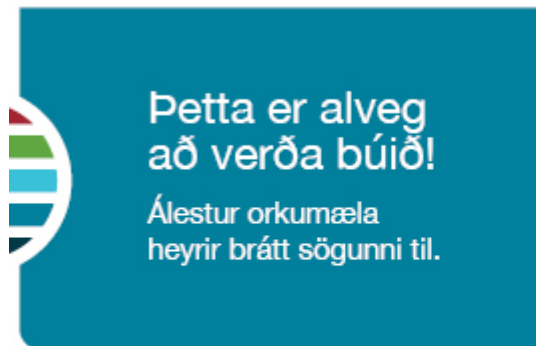
Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum

Framtíðarsýn og rekstur / Veitur

Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is

Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

Reykjavík, 19.01.2023

UMSÖGN

Varðar: Breyting á deiliskipulagi að Gullsléttu 1

Tillagan var auglýst frá 27. september 2022 til 24. nóvember 2022.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir:

Sigríður Ingólfssdóttir, dags. 8. nóvember 2022

Íbúaráð Kjalarness, dags. 3. nóvember 2022

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Of lítið samráð*
- *Bygging of há*
- *Breytt ásýnd hverfis*

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í breytingunni felst að heimilt verði að skipta upp lóðinni í fjórar lóðir, breyta byggingareitum, færa innkeyrslur til ásamt því að bæta einni við og hækka/samræma hæðina á húsunum óháð því hvort um vegghæð eða mænishæð er að ræða.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Athugasemdir v. breytingu á deiliskipulagi Gullslétta 1

Gerð er alvarleg athugasemd við að hvorki hefur verið kynning né haft samráð við íbúa vegna breytinganna.

Sbr. reglugerð 90/2013 5.6 gr.

Skipulagslög 123/2010 40. og 41 gr.

Ásýnd hverfisins breytist mikið miðað við deiliskipulag það sem kynnt var 2016. Miklar og leyfi fyrir mun hærri byggingar, auk þess sem mænisstefna dettur út.

Íbúar eiga rétt á kynningu deiliskipulagsbreytingarinnar og að vita röksemdir v. þessarar hækkunar húsanna og hversvegna engin mörk séu á mænisstefnu húsanna.

Sigríður Ingólfssdóttir
Arnarhóli
162 Reykjavík

Svör: Kynning og samráð á deiliskipulagsbreytingunni var fullnægjandi m.t.t. til umfangs breytinga. Í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar kemur fram að ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi og þá var frestur til að skila inn athugasemdum lengdur um rúmar tvær vikur, frá 8. nóvember til 24. nóvember sl. Frestur til að kynna sér tillöguna og skila inn athugasemdum var því átta vikur og tveir dagar, frá 27. september til 24. nóvember.

Ásýnd hverfisins mun breytast lítillega með hækkun bygginga en þar sem um er að ræða svæði fyrir utan jaðar byggðar eru neikvæð áhrif minniháttar. Neikvæð sjónræn áhrif á

Íbúðabyggð eru minniháttar í þessu tilfelli en fjarlægð fyrirhugaðra bygginga að jaðri íbúðarbyggðar í Mosfellsbæ er um 2,5 km. Vissulega eru stök íbúðarhús nærri athafnasvæðinu, m.a. Arnarhóll, en með tilliti til staðsetningar eru neikvæð sjónræn áhrif lítil sem engin. Um er að ræða breytingu sem felur í sér lítilla hækkun á hámarkshæð bygginga.

Uppbygging á svæðinu er tiltölulega nýhafin og þegar ný byggð rís á opnum svæðum er óhjákvæmilegt að hún muni hafa áhrif á útsýni en mismikið þó. Umrætt svæði er skilgreint sem athafnasvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur, þar sem fyrirhugað er að verði fjölbreytt starfsemi í framtíðinni. Því er fyrirséð að gera þurfi breytingar á deiliskipulagi til að koma til móts þessa fjölbreyttu starfsemi, m.a. annars með breytingu á fyrirkomulagi og hæð bygginga.

Í tillögunni var frá fyrstu stigum reynt eftir fremsta megni að gæta þess að útsýni spillist sem minnst og með því að skipta lóðinni í fjórar lóðir er ekki lengur heimild til byggingar stórhýsis á lóðinni. Verða því sjónlínur milli lóða til norðausturs, séð frá Þjóðvegi 1.

Athugasemdir íbúaráðs Kjalarness – tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 1 við Gullsléttu

Íbúaráð Kjalarness óskar þess fyrir hönd íbúa að frestur til þess að skila athugasemdum vegna breytinga á deiliskipulagi að Gullsléttu 1 (8. nóv) verið framlengdur og auk þess þá óska íbúar eftir opnum fundi þar sem verkefnið væri kynnt og hægt væri að bera upp spurningar varðandi það. Þá er þess sérstaklega óskað að fulltrúi HER auk fulltrúa frá skipulagssviði og annarra viðkomandi aðila sem málið varða gætu setið slíkan fund. Þess er óskað að íbúaráð Kjalarness verði upplýst um hvort verði orðið við óskum íbúa um opinn fund um umrædda deiliskipulagstillögu.

Virðingarfyllst,

Formaður íbúaráðs Kjalarness, Kristjana Þórarinsdóttir

Svör: Komið var til móts við ábendingu íbúaráðs Kjalarness um að framlengja athugasemdafrestinn um rúmar tvær vikur. Reykjavíkurborg telur að kynning og samráð á deiliskipulagsbreytingunni hafi verið fullnægjandi m.t.t. til umfangs breytinga.

Í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar kemur fram að ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi og þá var frestur til að skila inn athugasemdum lengdur um rúmar tvær vikur, frá 8. nóvember til 24. nóvember sl.

Frestur til að kynna sér tillöguna og skila inn athugasemdum var því átta vikur og tveir dagar, frá 27. september til 24. nóvember. Umrædd breytingartillaga á deiliskipulaginu var þess eðlis að ekki var þörf á opnum fundi þar sem neikvæð áhrif voru minniháttar.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur