

Almennar upplýsingar:

Nafn Vektor, hönnun og ráðgjöf ehf.

Erindi nr. P-2022-05-16-0009

Kennitala 7008962429

Heimilisfang SÍÐUMÚLA 3

Póstnúmer 108

Símanúmer

Netfang sigurdur@vektor.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 7001962089

Greiðanda nafn Sólvallagata 68, húsfélag

Greiðanda netfang gulli@sfg.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Sólvallagata 68

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sótt er um leyfi fyrir stakstæðu gróðurhúsi á lóð

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Solvallagata-68-deiliskipulagsbr-mai-2022-A-01.pdf
skjals

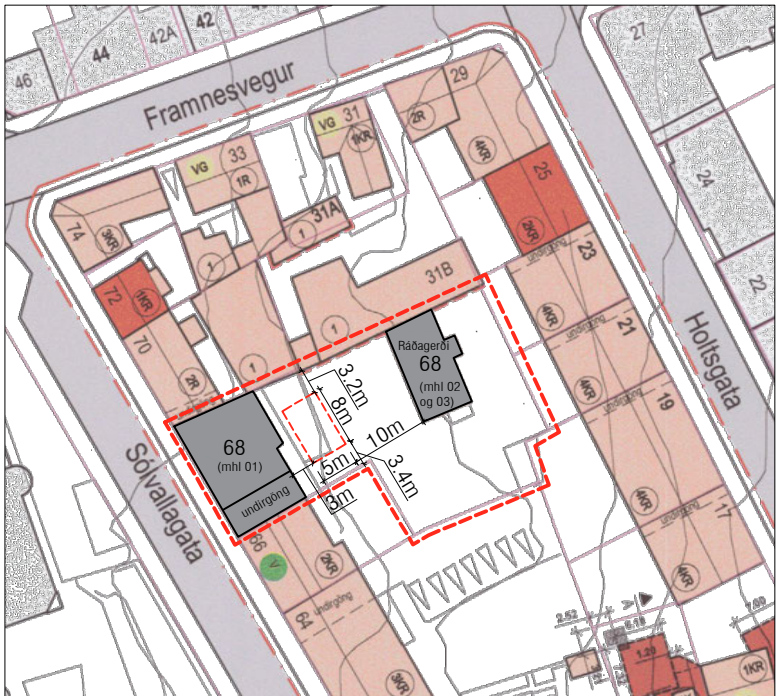
-

-

Breyting á deiliskipulagi Vesturvallareitar vegna Sólvallagötu nr. 68 (mhl 01)

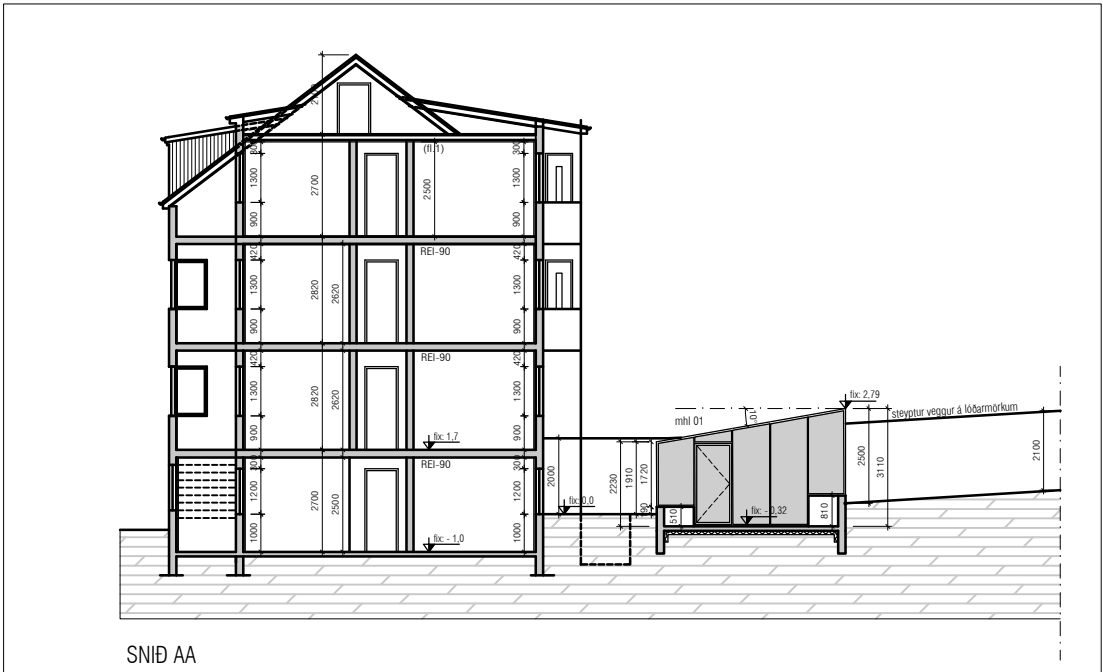


1:1000
Hluti gildandi deiliskipulags "Vesturvallareitur" samþykkt í skipulagsráði 11. apríl 2012 og í borgarráði 26. apríl 2012



1:1000
Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Sólvallagötu 68 (mhl 01).

Tölulegar upplýsingar um flatarmál lóðarinnar skv. gildandi eignaskiptayfirlýsingu dags. 25. nóvember 2020 og stærð hússins við Sólvallagötu 68 (mhl 01) skv. gildandi skráningartöflu dags. 19.09.2019



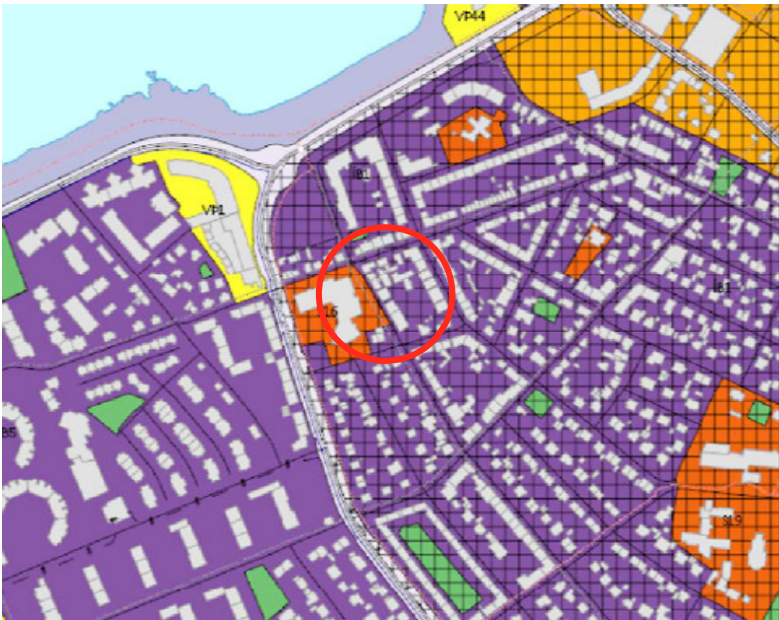
1:200
Sneiðing sem sýnir hámarkshæð á nýjum byggingarreit, þ.e. 2,5 m yfir lóðarhæð.



1:500
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Sólvallagötu 68 (mhl 01).

Greinagerð:
Í gildi er deiliskipulag "Vesturvallareitur" samþykkt í borgarráði 26. apríl 2012. Breytingin felst í því að koma fyrir nýjum byggingareit (40 m²) fyrir gróðurhús á sameiginlegri lóð, sem öll er í óskiptri sameign. Þrír matshlutar eru á lóðinni. Engin bílastæði eru á lóðinni. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu reiknast hlutfallstölur í lóð út frá brúttórúmmáli matshluta. Mhl 01 er 1.726,2 m³ = 83,06 % af lóð.

Byggingareiturinn er 5 m breiður x 8 m langur og er staðsettur 3 m frá undirgöngunum við Sólvallagötu 68, þar sem gengið er inn á sameiginlega baklóð. Byggingareiturinn er staðsettur 3,4 m frá lóðarmörkum Sólvallargötu 66 og 3,2 - 3,8 m frá lóðarmörkum Sólvallagötu 70. Á þeim lóðarmörkum er 2m hár steiptur veggur. Frá nýjum byggingareit að bakhúsinu Ráðagerði (mhl 02 og 03) eru 10 m.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, staðsetning.

- Skýringar
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Byggingarreitur (nýbygging)
 - Núverandi byggingar

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

Breyting á deiliskipulagi Vesturvallareitar vegna Sólvallagötu 68 (mhl 01)
Grunnmynd lóðar fyrir og eftir
Mælikvarði: 1:1000 (A3)
Dagsetning: 15/05/2022



Sigurður Hafsteinsson kt: _____
Byggingatæknifræðingur
sigurdur@vektor.is
www.vektor.is

USK Skipulag

Frá: Aldís Snorradóttir [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 6. september 2022 12:03
Til: USK Skipulag
Afrit: Njörður Sigurjónsson
Efni: Vegna breytingar á deiliskipulagi hjá Sólvallagötu 68

Góðan dag,

Einu áhyggjur sem við höfum af byggingu gróðurhúss á lóð Sólvallagötu 68 er möguleg ljósmengun. Sé þetta gróðurhús bjart á daginn og dimmt á kvöldin og nóttunni ætti þetta ekki að vera neitt mál. Ef það þarf að vera stöðug lýsing í gróðurhúsinu allan sólarhringinn þarf að passa að lýsingin fari ekki fram úr hófi.

Hvaða viðmið eru um ljósmengun af gróðurhúsum í nálægð við íbúðarhús? Því þetta mun koma til með að vera fyrir utan glugga margra íbúða.

Með bestu kveðju,

Aldís Snorradóttir og Njörður Sigurjónsson
Holtsgötu 21

USK Skipulag

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Sent: föstudagur, 23. september 2022 13:31
Til: USK Skipulag
Efni: Ábendingar Veitna

Góðan dag

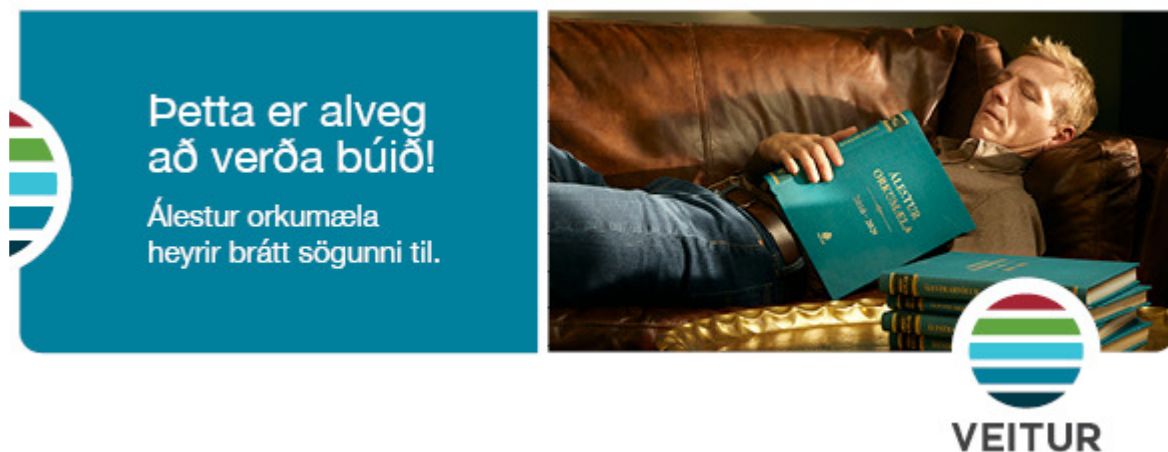
Hér eru nokkrar ábendingar frá Veitum:

Réttarholtsvegur 21-25 – Byggingarreitur MHL14 er staðsettur yfir heimlögn hitaveitu.
Skútuvogur 5 og 7-9 – Um er að ræða aukningu í byggingarmagni, Veitur þurfa því að skoða hvort það þurfi að svera upp hitaveitu lagnir. Ef til kemur þá þarf að gera það með góðum fyrirvara.
Sólvallagata 68 – Heimlagnir liggja innan lóðar og þarf lóðarhafi að kynna sér staðsetningu þeirra áður en framkvæmdir hefjast

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>



Sólvallagata 68 (br. dsk). Stakstætt hús á lóð.

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Vektors, hönnun og ráðgjöf ehf. dags. 16. maí 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Vesturvallareits vega lóðarinnar nr. 68 við Sólvallagötu. Í breytingunni felst að komið er fyrir nýjum byggingareit fyrir gróðurhús á lóð, samkvæmt uppd. Vektors, hönnun og ráðgjöf ehf. dags. 15. maí 2022. Tillagan var grenndarkynnt frá 5. september 2022 til og með 3. október 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Aldís Snorradóttir og Njörður Sigurjónsson dags. 6. september 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti deiliskipulags, 2022.



Loftmynd af Sólvallagötu 68.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu er Sólvallagata 68 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB1, í Gamla Vesturbænum. Hverfið er auk þess skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag Vesturvallareits, samþykkt í borgarráði 26. apríl 2012 og birt í B-deild stjórnartíðinda 13. júní 2012.

Sólvallagata 66	1937	2KR	229	439,40	1,94	Samþýlishús	4	óbr.	núv. +18 m ²	2,0	Lóðin er fullbyggð, fyrir utan þá 18 fermetra sem bætast geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almannum skilmálum kafla 1. Lagt er til að húsíð njóti verndar í grænum flokki: verndun 20. aldar bygginga. Lagt er til að skipta lóðinni í Sólvallagötu 68 og Frammesveg 31B. Lóðirnar eru fullbyggðar, fyrir utan þá 18 fermetra sem bætast geta við, ef aðstæður leyfa, vegna heimilda í almannum skilmálum kafla 1. Lagt er til að fjölbýlishúsið njóti verndar í grænum flokki: verndun 20. aldar bygginga. Lagt er til að einbýlishúsið Ráðagerði njóti verndar í rauðum flokki: Byggingar sem lagt er til að fríða, vegna sérstöðu sinnar í byggingarsögu Reykjavíkur, steinleðsluhús. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsnu háðar lögum um húsnæðisnr. 104/2001. Tenging húsa er heimil yfir lóðarmörk Frammesvega 31B og Sólvallag. 70.
Sólvallagata 68 Ráðagerði	1938	2KR 1R 1KR	1242,80	730,10	0,75	Samþýlishús Einbýlishús	4 1	840,4	núv. +18 m ²	0,9	
Frammesvegur 31B	1926	1		196,8		Vinnustofa		402,4	núv.	2,3	

Skilmálar fyrir lóð.

Um byggðina og húsið

Á reitnum standa hús frá mismunandi tímum og eru margar gerðir. Varlega þarf að fara í alla uppbyggingu á reitnum og hlúa að því sem fyrir er og halda í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða og ekki gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða.

Samkvæmt varðveislumati húsakönnunar er lagt til að vernda Sólvallagötu 66-68 í grænum flokki 20. alda bygginga, hús með byggingarsögulegt og listrænt gildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar.

Elsta húsið á reitnum er steinbærinn Ráðagerði, byggt 1884 sem tilheyrir Sólvallagötu 68 og er það friðað. Framhús Sólvallagötu er frá 1942, byggð eftir teikningum Guðmundar Þorlákssonar. Fjórar íbúðir eru í framhúsinu.



Umsókn

Sótt er um leyfi fyrir stakstæðu gróðurhúsi á lóðinni. Á deiliskipulagsupprætti með breytingunni er gert ráð fyrir 40 m² byggingarreit fyrir tiltekið gróðurhús í sameiginlegum stórum garði. Meðfylgjandi er samþykki allra eiganda. Tillagan var grenndarkynnt frá 5. september 2022 til og með 3. október 2022.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá Aldísi Snorradóttur og Nirði Sigurjónssyni á Holtsgötu 21, sem hafa áhyggjur af mögulegri ljósmengun. Ef það sé stöðug lýsing í gróðurhúsinu allan sólarhringinn þarf að hafa lýsinguna hófstíllta. Spurt er hvaða viðmið séu um ljósmengun gróðurhúsa í íbúðarbyggð.

Svar skipulagsfulltrúa: Lagt er til að setja inn í skilmála deiliskipulagsins þess efnis að lýsing skuli vera hófstíllt þannig að ekki sé ónæði frá henni.

Einnig barst ábending frá Veitum um að lóðarhafi skuli kynna sér staðsetningu heimalagna, áður en framkvæmdir hefjast, en þær liggja innan lóðar.

Niðurstaða

Samþykkt með ofangreindum skilmálabreytingum.

f.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.