

Almennar upplýsingar:

Nafn a2f arkitektar ehf.

Erindi nr. P-2021-04-23-0009

Kennitala 6705100340

Heimilisfang LAUGAVEGI 178

Póstnúmer 105

Símanúmer [REDACTED]

Netfang alla@a2f.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 4303043640

Greiðanda nafn Landslagnir ehf.

Greiðanda netfang landslagnir@landslagnir.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Bergþórugata 18

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Breyting þessi á deiliskipulagi "Skólavörðuholt, breyting á deiliskipulagi" tekur til lóðar við Bergþórugötu 18. Felur breytingin í sér eftirfarandi: Byggingarreitur Bergþórugötu 18 er færður um 1,2 metra til vesturs. Bætt er við heimild í skilmálum um að útitröppur megi fari allt að 0,8 metra út fyrir byggingarreit á breiddina og að hluta utan byggingarreits út að Bergþórugatu. Vakin er athygli á að fjarlægð til húsa á aðliggjandi lóðum (Bergþórugötu 16A og 20) er minni en 6 metrar. Taka skal tillit til þess við brunahönnun hússins.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

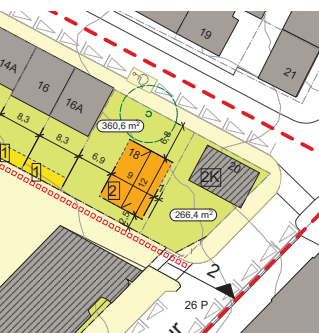
Uppdrættir

Lýsandi nafn SKOLAVORDUHOLT-B18_1-af-1-2021-04-15.pdf
skjals

-
-

SKÓLAVÖRÐUHOLT
Breyting á deiliskipulagi vegna Bergþórugötu 18

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500
Hluti af gildandi deiliskipulagi "Skólavörðuholt, breyting á deiliskipulagi", samþykkt í skipulagsráði þann 16. maí, 2018. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 24. maí, 2018

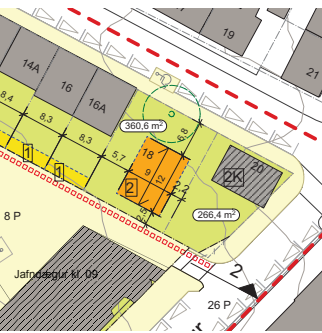


ÚR GILDANDI SNIÐI, mkv. 1:500
Snið 1-1 Ásýnd Bergþórugata, mkv. 1:500



ÚR GILDANDI GREINARGERÐ:
8.3.1 Húsgærd
Heimilt er að byggja tveggja hæða íbúðarbyggingu, tvær hæðir, efri hæð má hafa lágt risþak. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 0,8 metra. Svaltagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggaflágangur sem telur í sér útröpun mega fara 0,3 m út fyrir byggingareit. Skuggi yfir innangangi má fara allt að 0,5 metra út fyrir byggingareit. Leggia skal áherslu á vistvæn byggingarefni og -aðferðir. Flæði húsin í gólum eru mörkuð að utan eða með málaðri steypu. Markmið skipulagsins er að halda í þá góðmynd sem fyrir er. Efnisval og haldaryfirbragð húss skal vera hýlsgl og í samræmi við núverandi byggð. Dæmi um klæðningar bygginga er steypa, mürhuðun, timburklæðning og bærklæðning. Steypa og mürhuðun eða samberling efni skulu þelja s.m.k. 70% af heildarfleti bygginga. Ekki er heimilt að nota sléttu eða læsta málmklæðningu eða flisar. Kynna skal áform um uppbyggingu í formi lýnsurnarletninga í mkv. 1:100 eða 1:200 sem skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m.: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbotr byggingar og lóðarhönnun.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

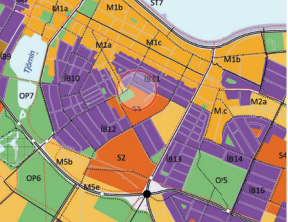


SNIÐ
Snið 1-1 Ásýnd Bergþórugata, mkv. 1:500



GREINARGERÐ
8.3.1 Húsgærd
Heimilt er að byggja tveggja hæða íbúðarbyggingu, tvær hæðir, efri hæð má hafa lágt risþak. Íbúðasvalir og útröppur mega á breiddina fara út fyrir byggingareit um allt að 0,8m. Útröppur skal fella að útliti hússins en mega að hluta vera utan byggingareits út að Bergþórugötu. Svaltagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggaflágangur sem telur í sér útröpun mega fara 0,3 m út fyrir byggingareit. Skuggi yfir innangangi má fara allt að 0,5 metra út fyrir byggingareit. Leggia skal áherslu á vistvæn byggingarefni og -aðferðir. Flæði húsin í gólum eru mörkuð að utan eða með málaðri steypu. Markmið skipulagsins er að halda í þá góðmynd sem fyrir er. Efnisval og haldaryfirbragð húss skal vera hýlsgl og í samræmi við núverandi byggð. Dæmi um klæðningar bygginga er steypa, mürhuðun, timburklæðning og bærklæðning. Steypa og mürhuðun eða samberling efni skulu þelja s.m.k. 70% af heildarfleti bygginga. Ekki er heimilt að nota sléttu eða læsta málmklæðningu eða flisar. Kynna skal áform um uppbyggingu í formi lýnsurnarletninga í mkv. 1:100 eða 1:200 sem skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m.: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbotr byggingar og lóðarhönnun.

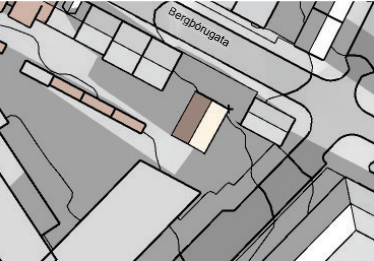
LÝSINGU Á BREYTINGU:
Breyting þessi á deiliskipulagi "Skólavörðuholt, breyting á deiliskipulagi" tekur til lóðar við Bergþórugötu 18. Felur breytingin í sér eftirfarandi:
Byggingareitur Bergþórugötu 18 er færður um 1,2 metra til vesturs.
Bætt er við heimili í skilmálum um að útröppur megi fari allt að 0,8 metra út fyrir byggingareit á breiddina og að hluta utan byggingareits út að Bergþórugötu.
Vakin er athygli á að fjarlægð til húsa á aðliggjandi lóðum (Bergþórugötu 16A og 20) er minni en 6 metrar. Taka skal tillit til þess við brunahönnun hússins.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR
- - - - - Almörkun deiliskipulagssvæðis
- - - - - Núverandi lóðarmörk
- - - - - Ný lóðarmörk
- - - - - Lóðarmörk feldi niður
- - - - - Núverandi hæðarlínur
- - - - - Núverandi byggingar
- - - - - Byggingar með hátt varðveislugildi
- - - - - Byggingareitir hámark
- - - - - Haldandi þak
- - - - - Byggingareitir hámark
- - - - - Megin mænisteina
- - - - - Hæðir / kjallari / ris
- - - - - Blástæði
- - - - - Blástæði hreyfihamlaðra
- - - - - Núverandi tré með varðveislugildi
- - - - - Lóðastærð
- - - - - Kvóð um aðkomu gangandi, hjólandi og akandi
- - - - - Kvóð um aðkomu gangandi

SKUGGAVARP
Skuggavarp fyrir breytingu

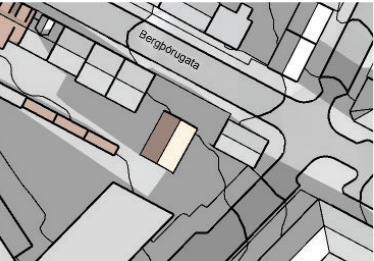


Jafndægur kl. 09

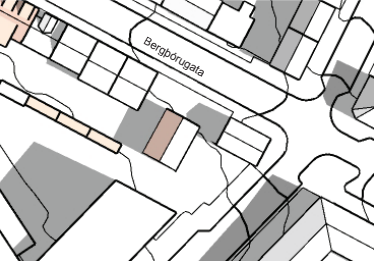


Sumarsólstöður kl. 09

Skuggavarp eftir breytingu



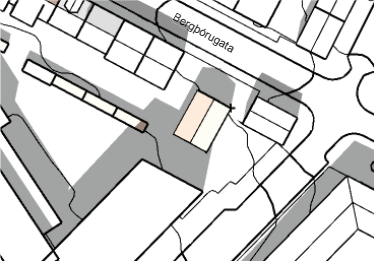
Jafndægur kl. 09



Sumarsólstöður kl. 09



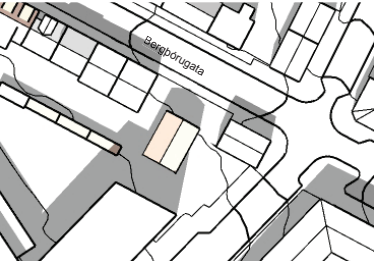
Jafndægur kl. 13



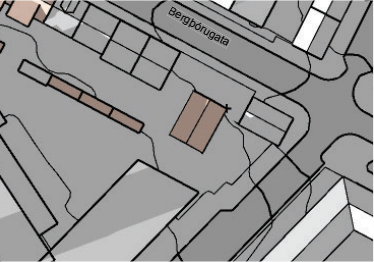
Sumarsólstöður kl. 13



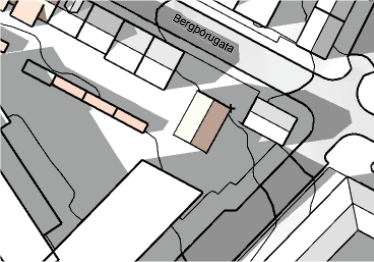
Jafndægur kl. 13



Sumarsólstöður kl. 13



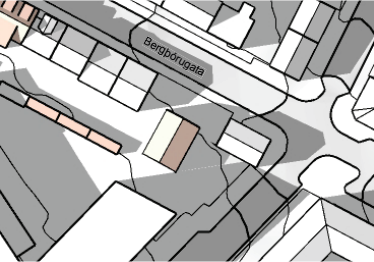
Jafndægur kl. 17



Sumarsólstöður kl. 17



Jafndægur kl. 17



Sumarsólstöður kl. 17

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 grenndarkynnt frá ____ 20__ með athugasemdafresti til ____ 20__.

Auglýsing um gildiðstöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__.

A2F
ARKITEKTÚR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF
Laugavegi 178, 105 Reykjavík t. 591 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalhefur Atlastóttir, arkitekt FAI
Fark. löng. arkitekt 1946

Skólavörðuholt
Breyting á deiliskipulagi
Dagsetning: 15.04.2021 Málsvæði: Blástæðið: A1
Númer: 1 / 1 Útgáfa: Tölvað af: AA Blástæðið af: FK

USK Skipulag

Frá: Jóhanna Margrét Jónsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 23. júní 2021 08:01
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við breytingar á deiluskipulagi vegna Bergþórugötu 18

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag,

Mig langar að mótmæla breytingu á deiluskipulagi við Bergþórugötu 18, sem voru tilkynnt með bréfi þann 19/05/21. Eftir að hafa skoðað þetta með fagfólki, þá eru þetta rökin fyrir mótmælunum.

Færsla á húsinu nær Bergþórugötu 16A hefur áhrif á skuggavarp til hins verra, í umhverfi sem er nú þegar þröngt og þétt fyrir ásamt brunavörnum.

Byggingin, eins og heimild er samþykkt fyrir nú lokar þegar fyrir morgunsólina að hluta. Ekki er áhugi fyrir að bygginguna nær með enn meiri skuggaáhrifum á garð Bergþórugötu 16A og stofuglugga íbúða og aðalíverurými.

Meiri sambrunahætta verður af byggingunni ef fjarlægð er minnkuð enda er vakin sérstök athygli á því á deiliskipulagsuppdraettinum. Ekki er tekið í mál að heimilia þessa tilslökun á fjarlægð á milli bygginga enda fyrirséð að ekki verður brunaveggur til vesturs heldur opnanlegir gluggar íbúða nýbyggingar.

Langar líka að benda á með þessum breytingum erum við íbúarnir á Bergþórugötu 16A komin með þessa nýbyggingu "inn í stofu hjá okkur" og með því bæði verið að rýra verðmæti okkar eignar og lífsgæðin við að eiga smá einkalíf sem er engan vegin ásættanlegt að okkar hálfu.

kv.

Jóhanna Margrét Jónsdóttir
íbúð : F2008530 (010101)

USK Skipulag

Frá: Sigurjón Kárasón [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 23. júní 2021 20:08
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd við skipulag í kynningu vegna Bergþórugötu 18

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Með dreifibréfi dagsettu 19. maí 2021 var mér, ásamt maka mínum Sonju Guðlaugsdóttur (hér í cc), tilkynnt um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðarinnar nr. 18 við Bergþórugötu.

Teljum við að umrædd tillaga að breytingu á lóðinni að Bergþórugötu 18 muni valda okkur sem eigendum að íbúð á annarri hæð á Bergþórugötu 16a töluverðu auknu óhagræði. Því er krafist að umrædd tillaga verði ekki samþykkt.

Viljum við koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

a) Skuggamyndun

Í fyrsta lagi mun breytingin á lóðinni að Bergþórugötu 18 leiða til þess að aukinn skuggi verður á íbúð okkar. Með uppfærðu deiliskipulagi er nú þegar um að ræða skuggamyndun sem ekki er til staðar í dag en með breytingunni verður skuggavarpíð ennþá meira á fasteignina okkar sem og gerð. Ein helsta ástæða þess að við Sonja tókum þá ákvörðun í desember 2017 að fjárfesta í íbúðinni á Bergþórugötu 16a var einmitt hversu björt íbúðin væri en hún er með stóra glugga til suðurs og í dag er mjög takmörkuð skuggamyndun frá nærliggjandi byggingum. Ennfremur ítrekum við að þessi viðbótarfærsla á fyrirhuguðu húsnæði eykur skuggavarp á aðalíverurými eignanna á Bergþórugötu 16a.

Við þetta lækkar notagildi garðsins stórlega en garðurinn er í sameign alla íbúa á Bergþórugötu 16 og 16a og í honum eru stór og tignarleg tré.

b) Brunahætta og nálægð

Meiri sambrunahætta verður af byggingunni ef fjarlægð er minnkuð, enda er vakin sérstök athygli á því á deiliskipulagsupprættinum. Ekki er tekið í mál að heimila þessa tilslökun á fjarlægð á milli bygginga enda fyrirséð að ekki verður brunaveggur til vesturs heldur opnanlegir gluggar íbúða nýbyggingarinnar. Ennfremur eru ekki flóttaleiðir greiðar úr eigninni á Bergþórugötu 16a þar sem aðeins nýlega hefur verið veitt heimild að bæta við svölum á húsið.

c) Þétting byggðar á kostnað núverandi íbúa

Að lokum er í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar mælt til að þétting byggðar miðist við að ekki verði minni en 60 íbúðir pr. hektara en ljóst er að svæðið sem umlykur Bergþórugötu 14-20 er langt umfram það hlutfall.

Tillagan sem nú er til umsagnar er þess eðlis að hún dregur úr lífsgæðum og virði fasteigna núverandi íbúa í götunni á meðan tilvonandi íbúar í nr. 18 og 20 eiga að fá aukið rými. Sú afstaða er bæði ósanngjörn og óeðlileg í ljósi þess að ekki væri verið að skerða nein réttindi, rými eða lífsgæði tilvonandi íbúa heldur hækka mögulega arðsemi verktaka á kostnað núverandi íbúa hverfisins.

Með vísan til alls framangreinds teljum við hina auglýstu tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts brjóta gegn lögvörðum hagsmunum okkar sem eigendur íbúðar að Bergþórugötu 16.a.

Er því ítrekuð krafa okkar um að umrædd tillaga verði ekki samþykkt.

Þá áskiljum við okkur rétt til að skila frekari gögnum og röksemdum málinu til stuðnings.

Virðingarfyllst,
Sigurjón Ernir Kárasón & Sonja Guðlaugsdóttir

dags. 21.7.2021

Varðar: Bergþórugata 18, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn a2f arkitekta ehf. dags. 23. apríl 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðarinnar nr. 18 við Bergþórugötu. Í breytingunni felst að byggingarreitur er færður til vesturs ásamt því að bætt er við heimild í skilmála að útitróppur megi fara út fyrir byggingarreit, samkvæmt uppdr. a2f arkitekta ehf. dags. 15. apríl 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 25. maí 2021 til og með 23. júní 2021. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Jóhanna Margrét Jónsdóttir dags. 22. júní 2021 og Sigurjón Ernir Kárason og Sonja Guðlaugsdóttir dags. 23. júní 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júní 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Eftirtaldir sendu athugasemdir, 2 bréf/netpóstar:

1. Jóhanna Margrét Jónsdóttir, tölvupóstur dags. 23. júní 2021.
2. Sigurjón Ernir Kárason og Sonja Guðlaugsdóttir, tölvupóstur dags. 23. júní 2021.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Gerð er grein fyrir áhyggjum og óánægju varðandi aukið skuggavarp með tilfærslu byggingarreits nær Bergþórugötu 16a. Bent er á að áhrifin muni ná til aðalíverurýma íbúða sem og sameiginlegs garðs.

Svar: Við umrædda breytingu má gera ráð fyrir einhverri breytingu á skuggavarp. Áhrifin af breytingunum eru þó óveruleg umfram áður samþykktu skilmála sbr. skuggavarp á uppdrætti. Aukið skuggavarp fellur að mestu á gluggalausan austurgafi hússins við 16a.

2. „Meiri sambrunahætta verður af byggingunni ef fjarlægð er minnkuð, enda er vakin sérstök athygli á því á deiliskipulagsuppdrættinum. Ekki er tekið í mál að heimila þessa tilslökun á fjarlægð á milli bygginga enda fyrirséð að ekki verður brunaveggur til vesturs heldur opnanlegir gluggar íbúða nýbyggingarinnar. Ennfremur eru ekki flóttaleiðir greiðar úr eigninni á Bergþórugötu 16a þar sem aðeins nýlega hefur verið veitt heimild að bæta við svölum á húsið.“

Svar: Á uppdrætti er vakin athygli á að fjarlægð eftir breytingu verði minni en 6 metrar. Enn fremur er tekið fram að taka skuli tillit til þess við brunahönnun hússins. Breytingin heimilar ekki undanþágu frá kröfum eða reglum um brunavarnir né heldur öðrum kröfum sem kveðið er á um í byggingarreglugerð.

3. Bent er á tilmæli aðalskipulags Reykjavíkur við að þétting byggðar miðist við að ekki verði lægra hlutfall íbúða pr. hektara en 60. Bent á að svæðið í kringum Bergþórugötu 14-20 er langt umfram það hlutfall.

Svar: Þau tilmæli sem vísað er í eru eingöngu viðmið um lágmark, ekki er kveðið á um hámark.



4. „Langar líka að benda á með þessum breytingum erum við íbúarnir á Bergþórugötu 16A komin með þessa nýbyggingu "inn í stofu hjá okkur" og með því bæði verið að rýra verðmæti okkar eignar og lífsgæðin við að eiga smá einkalíf sem er engan veginn ásættanlegt að okkar hálfu.“

Svar: Ekki er fallist á að breytingarnar séu til þess fallnar að rýra verðmæti eignar við Bergþórugötu 16a. Ekki er talin ástæða til að ætla að aðstæður til einkalífs breytist verulega umfram núgildandi skilmála, né heldur umfram það sem búast má við í þéttnu umhverfi í miðborg. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum. Einnig bent á að skv. 51. gr. skipulagslaga, á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði.

Niðurstaða:

Lagt er til að núverandi tillaga verði samþykkt óbreytt.

Magnús Jónsson,
f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík