

Almennar upplýsingar:

Nafn	Arkitektar Laugavegi 164 ehf
Erindi nr.	P-2018-09-25-0058
Kennitala	5604962739
Heimilisfang	LAUGAVEGI 164
Póstnúmer	105
Símanúmer	5308100
Netfang	johannes@glamakim.is, silja@glamakim.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	Jóhannes Þórðarson
Netfang tengiliðs	Silja Traustadóttir

Greiðanda kennitala	4203696979
Greiðanda nafn	Brynja, Hússjóður Öryrkjabandal
Greiðanda netfang	bjorn.a.magnusson@brynjahus.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Hallgerðargata 20
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi
Stutt lýsing á erindi	Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagsskilmálum fyrir lóðina Hallgerðargata 20 / lóð I.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn

H-20-Bref.pdf

skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn

H-20-maeli.pdf

skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn

H-20-haeda.pdf

skjals

-

-

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Borgartúí 12-14
105 Reykjavík

Varðar: HALLGERÐARGÖTU 20 / lóð I

Gláma Kím arkitektar hafa síðastliðnar vikur unnið að forhönnun íbúðarhúsa fyrir Brynju Hússjóð Öryrkjabandalags Íslands á lóð nr. 20 við Hallgerðargötu á Kirkjusandi. Brynja hússjóður áformar að byggja og leigja út íbúðir til sinna skjólstæðinga en hluti stærri íbúðanna (allt að 10) verður seldur á almennum markaði. Á fundi hjá skipulagsfulltrúa þann 24. september 2018 voru óskir arktekta um breytingar á deiliskipulagi ræddar og var niðurstaða fundar sú að óskað yrði eftir deiliskipulagsbreytingu með formlegum hætti.

Hér með er óskað eftir heimild til þess að breyta deiliskipulagsskilmálum fyrir lóð I eins og segir að neðan:

1. Byggingarmagn

Núverandi skilmálar kveða á um að heimilt sé að byggja 3.700m² ofanjarðar.

Óskað er eftir leyfi til að byggja allt að 4.500m² ofanjarðar.

- Hvergi er farið út fyrir byggingarreit eins og hann er skilgreindur í núv. deiliskipulagi.
- Hvorki er fyllt út í núverandi byggingarreit í plani né sneiðingu.

2. Íbúðafjöldi - vikmörk

Hámarks íbúðafjöldi er uppgefinn 37, jafnframt er tekið fram að vikmörk AR 2010-2030 gildi, þ.e. 20% vikmörk fyrir einstök svæði en 10% í heildina fyrir öll svæði.

Óskað er eftir heimild til þess að byggja 42 íbúðir á lóð I.

3. Þakgerðir

Skipulagsskilmálar sem snúa að þakgerðum eru óljósir; á bls. 33 í skilmálahefti segir að þakform sé frjálst og að þaksvalir séu heimilar þar sem aðstæður leyfa. Orðin *mænisstefna* og *mænir* koma hvergi fram í skilmálum né heldur á lóðablaði, en engu að síður eru mænisstefnur teiknaðar inn á skilmálauppdrátt fyrir lóðina. Í forhönnun Glámu Kíms eru hærri húskroppar með mænisþökum en hluti bakbygginga með flötum þökum, mænisstefna getur þó verið þvert á þá sem sýnd er á bls. 52 í greinargerð.

Óskað er eftir að sett verði ákvæði um að mænisstefna sé leiðbeinandi og heimild til þess að hafa þök tveggja hæða bakhúsa flöt með inndregnum þaksvölum.

Það hefur eftirfrandi í för með sér:

- Hluti húskroppa næst Laugarnesvegi lækkar
- Aukin gæði, rýmd og útsýni fyrir íbúðir 3. hæðar
- Svigrúm til útfærslu sameiginlegra þaksvala alls hússins

4. Bílastæði

Í skipulaginu kveður á um að hámarksfjöldi bílastæða sé 31. Stór hluti íbúa Brynju hússjóðs glímir við líkamlega fötlun og nýtir sér einkabíl til þess að komast á milli staða.

Óskað er eftir heimild fyrir 35 bílstæðum í kjallara.

5. Íbúðagerðir

Í skipulaginu eru ákvæði um fjölbreytta íbúðagerð: að hámarks hlutfall hvernar íbúðargerðar fari ekki yfir 35% og samanlagður fjöldi eins- og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%. Brynja hússjóður ÖBÍ vill byggja fjölbreyttar íbúðir og til þess að ná fram félagslegri fjölbreytni á lóðinni hentar önnur íbúðasamsetning betur en sú sem kveður á um. Í töflu að neðan er gerð grein fyrir fjölda og gerð íbúða sem óskað er eftir að byggja á lóðinni.

Óskað er eftir auknu svigrúmi í hámarkshlutfalli hvernar íbúðargerðar.

- Engar stúdíóíbúðir (einsherbergisíbúðir) verða byggðar, sbr. töflu.
- Allar 5 herbergja- og hluti 3 og 4 herb. íbúða verða seldar, ca. 10 íbúðir í allt.

GERÐ	BIRT STÆRÐ	KJALLARI	1. H	2.H	3. H	SAMTALS	HLUTFALL
2 HERB	56-59m ²		5	5	5	15	36,00%
3 HERB	76-90m ²		7	7	4	18	43,00%
4 HERB	104m ²		2	2	2	6	14,00%
5 HERB	143m ²		1	1	1	3	7,00%
SAMTALS						42	100,00%

6. Endurskoðun hæðarsetningar

Samkvæmt hæðarblaði er 70cm munur á gólfkótum húsa á Hallgerðargötu 20. Einnig er gert ráð fyrir 124cm hæðarmun á hornum lóðarinnar við Hallgerðargötu. Margir af skjólstaðingum Brynju glíma við líkamlega fötlun af einhverju tagi og reiða sig á göngugrind, hækjur, hjólastól eða önnur hjálpartæki. Mikilvægt er að aðgengi að húsum og lóð sé án hindrana og að hallar á skábrautum séu í samræmi við byggingarreglugerð. Á stað viðist byggingarlandið vera flatt og því koma uppgefnir kótar nokkuð á óvart.

Óskað er eftir heimild til samráðs og endurskoðunar hæðarsetningar húsa á lóð I.

- Mikilvægt er að aðgengi að stigahúsum, garðsvæðum og íbúðum jarðhæðar sé greitt og hindrunarlaust.
- Sameiginlegur kjallari mun tengja húsin saman og því væri mikill kostur að geta haft húsin í sömu hæð (gólfkóta).

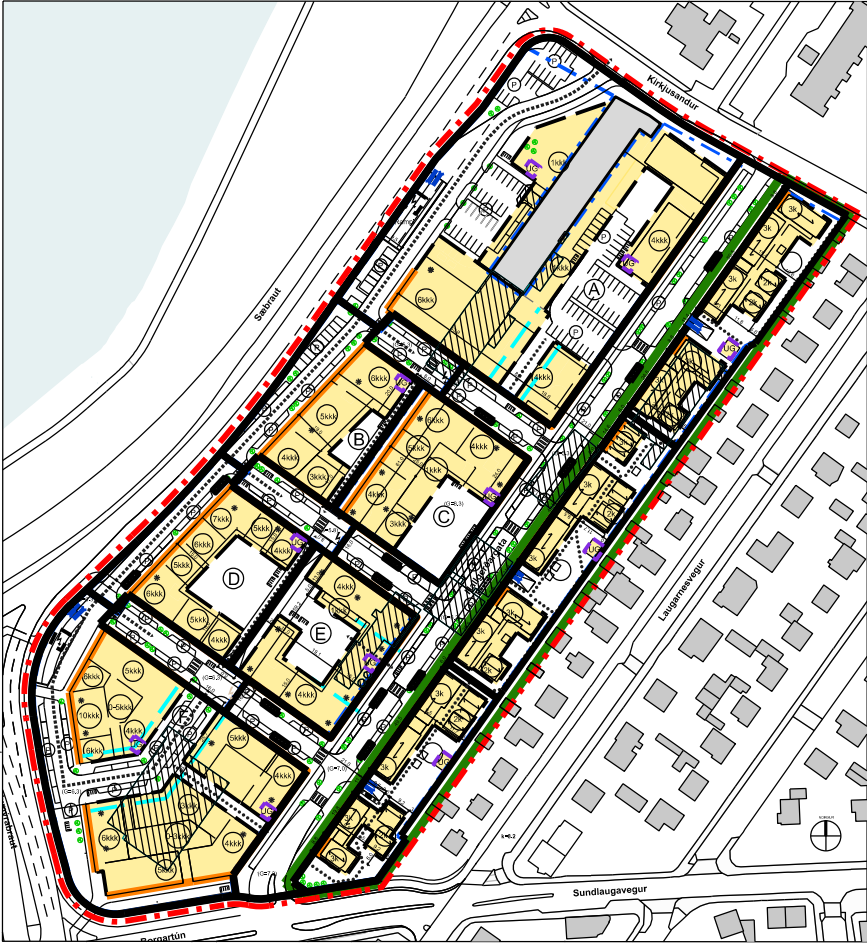
Þar sem teikningar eru á stigi forhönnunar fylgja þær ekki erindi þessu. Ef skipulagsfulltrúi óskar eftir að fá afrit af teikningum er sjálfsagt að verða við því.

Reykjavík, 25.09.2018

Fyrir hönd Glámu Kíms arkitekta,

Silja Traustadóttir, arkitekt faí

KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI str. 1.349 og 1.345 - Lóðir G, H og I



Gildandi deiliskipulag samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 16.11.2016

DEILISKIPULAG Í GILDI

Í gildi er deiliskipulag samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 og með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (lóðamörk) og 16.11.2016 (djúpgámur).

MARKMIÐ

Markmið með breyttu deiliskipulagi eru breytingar á skilmálum fyrir lóðir G, H og I. Breytingin er gerð til að uppfylla kröfur sem gerðar eru til félaga sem þiggja stofnframlag frá ríki og sveitarfélagi og byggja tilfar hagkvæmar íbúðir fyrir félagsmenn sína. Þessar breytingar gilda eingöngu fyrir slík félög. Skilmálar eru samræmðir fyrir lóðirnar og eru ítralegi hvar varðar nokkur atriði almennra- og sérskilmála. Byggingareitir eru lagfærdir litlilega.

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – GILDANDI DEILISKIPULAG (einfölduð)

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bilastæði hámark
Lóð -G	2.500	2-3h+k	2.800	1.500	4.300	1,1	1,7	28	23
Lóð -H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,2	1,7	35	29
Lóð -I	2.873	2-3h+k	3.700	1.500	5.200	1,3	1,8	37	31



Tilaga að breyttu deiliskipulagi Miv. 1:1000

BREYTT DEILISKIPULAG

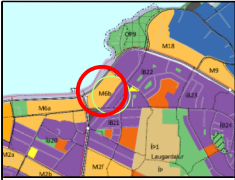
Breytingin nær til lóða G, H og I. Breytingar eru eftirfarandi:

1. Heimild til að auka byggingarmagn á lóðum G og I. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar á lóð G var 2.800 m² en verður 3.100 m² en á lóð I var byggingarmagn ofanjarðar 3.700 m² en verður 4.500 m².
2. Á lóðum G, H og I er heimild að fjölga íbúðum. Voru samtals 100 en verða 125 talsins.
3. Byggingareitir á lóðum G og H eru lagfærdir litlilega.
4. Þakhalli framhúsa lóða (að Hallgerðargötu) skal vera 18-25°. Þakform bakhúsa (að lóðum við Laugaveg) er frjálst.
5. Mænisstefna á uppdrætti er leiðbeinandi.
6. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð I breytt. Hámarksfjöldi bilastæða á öllum lóðum var samtals 83 en verður 87. Í gildi er heimild til að byggja 80% af hámarksfjölda bilastæða á hverri lóð að teknu tilliti að stærðna og mögulegar samþýtingar.
7. Í gildi er ákvæði um að engin ein íbúðagerð sé umfram 35% íbúða. Á lóð I eru heimiluð frávik frá þessum ákvæðum. Hlutfall hvernar íbúðagerðar skal ekki vera umfram 44%. Áfram glidir ákvæði um að hlutfall eins- og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%.
8. Hæðarsetning (Gk-jarðhæða) bygginga á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.
9. Heimilt er að vera með svalir á þökum bar sem aðstæður leyfa.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIR G, H OG I – BREYTT DEILISKIPULAG

	Lóðarstærð	Fjöldi hæða	Íbúðir m ² A og B rými	Kjallari m ²	Heild m ²	Nýtingarhl. ofanjarðar	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bilastæði hámark
Lóð -G	2.500	2-3h+k	3.100	1.500	4.600	1,2	1,8	39	23
Lóð -H	2.975	2-3h+k	3.500	1.500	5.000	1,7	1,7	44	29
Lóð -I	2.873	2-3h+k	4.500	1.500	6.000	1,6	2,1	42	35



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKYRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Almennar heildar deiliskipulagsvæðing
- Byggingarmark hámark
- Lóðamörk
- Uppgangur og íbúðarhlutf. hlutf.
- Göngubúnað
- Léttbættandi stöðveging
- Sopp - göngumenn íbúðir
- Sopp - göngumenn
- Mænisstefna
- Bundin byggingarhlutf.
- Byggingarmark fyrir íbúðarhlutf.
- Léttbættandi skýring hæða
- Léttbættandi stöðveging pragrammstærð
- Kort um gönguskipti
- Kort um almennar hlutf.
- Hæð / kjallari
- Íbúðarhlutf. í íbúðarhlutf.
- Göngur - stöðveging léttbættandi
- Léttbættandi stöðveging hálfbærð
- Stöðveging
- Uppdrætti þak, stöðveging léttbættandi
- Léttbættandi göngubúnað
- Núverandi byggingarhlutf. með fæðing
- Léttbættandi stöðveging upprættuð
- Íbúðarhlutf. breyting

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

þann 20. og

þann 20.

Tilagan var auglýst frá 20. með

athugasemdafrest til 20.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

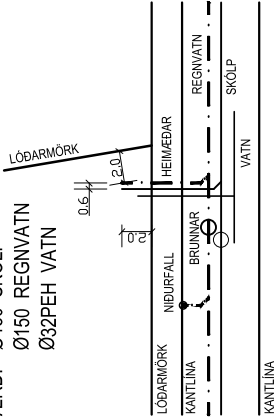
ASK ARKITEKTAR

KIRKJUSANDUR
Breyting á deiliskipulagi lóða G, H og I
Deiliskipulagslilla
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
MIV. 1:1000
ASK
22.11.2018
05-01

HEIMÆÐAR:

EFTIRFARANDI GILDIR UM HEIMÆÐAR,
NEMA ANNAD KOMI FRAM Á PLANMYNDINN.

STÆRD: Ø150 SKÓLP
Ø150 REGNVATN
Ø32PEH VATN



UPPLÝSINGAR UM STAÐSETNINGU VATNSHEIMÆÐAR
FÁST HJÁ ORKUVEITU REYKJAVÍKUR.

SKÝRINGAR OG ATHUGASEMDIR:

-FRÁGANG Á LÓÐARMÖRKUM SKAL GERA Í SAMRÁÐI VIÐ LÓÐARHAFNA AÐLIGGJANDI LÓÐA.
-STÆRÐ OG STAÐSETNING LÓÐA, BYGGINGARREITA OG BILASTÆÐA ERU SÝND Á MÆLIBLÖÐUM.
-ALLAR HÆÐARTÖLUR ERU Í HÆÐARKERFI REYKJAVÍKUR.
-ÖNEFND MÁL ERU Í METRUM NEMA ÞVERMÁL LAGNA ERU Í MILLIMETRUM.

- M HÆÐ MALBIKS Á LÓÐARMÖRKUM
- G HÆÐ BORGARLANDS Á LÓÐARMÖRKUM
- GK HÆÐ AÐALGÓLFS
- GKb HÆÐ BILSKURSGÓLFS
- L HÆÐ LANDS VIÐ LÓÐARMÖRK (LEIÐBEINANDI)

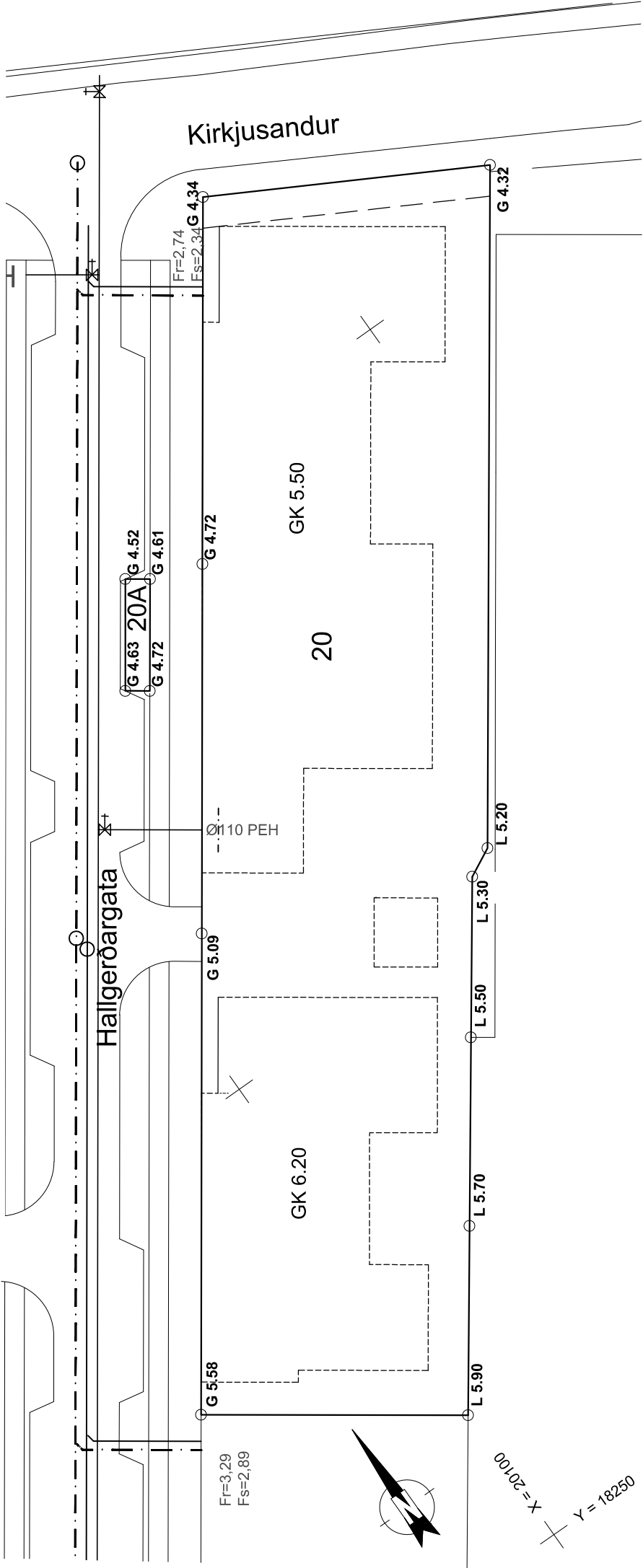
- Fr TENGIHÆÐ REGNVATNSHEIMÆÐAR
- Fs TENGIHÆÐ SKÓLPHEIMÆÐAR

TENGIHÆÐ VATNSHEIMÆÐAR ER AÐ ÖLLU JÖFNU 1.2 - 2.0 M UNDIR YFIRBORÐI.

- - - - - REGNVATNSLÖGN
- — — — — SKÓLPÖGN
- — — — — VATNSLÖGN (MEÐ LOKI)

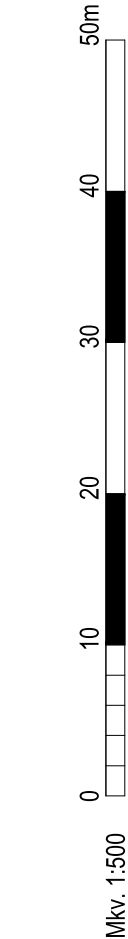
— — — — — INNTAKSSTAÐIR VEITNA ERU HÁÐIR
SAMÞYKKI ORKUVEITU REYKJAVÍKUR.
Á HÆÐARBLAÐI ERU ÞEIR AÐEINS
SÝNDIR TIL LEIÐBEININGAR.

ADRAR KVÆÐIR: SJÁ M.A. MÆLIBLÖÐ



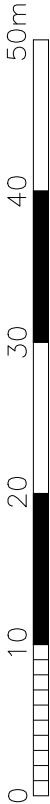
 Sími: 412 6000 www.efla.is										 Reykjavíkurborg									
Mælt:						Dags.		Breytingar		Af									
Hannað:		Ep/HH		15.01.18		A													
Teknað:		SH		15.01.18		B													
Yfirfarið:		Ep		15.01.18		C													
Samb.		GG				Nr.													
Dags.										15.01.2018		Mkv.		1:500					
Töluskrá:										Nr.									
										1_345_3_hæðarblað.dwg									

 Sími: 412 6000 www.efla.is										 Reykjavíkurborg									
Mælt:						Dags.		Breytingar		Af									
Hannað:		Ep/HH		15.01.18		A													
Teknað:		SH		15.01.18		B													
Yfirfarið:		Ep		15.01.18		C													
Samb.		GG				Nr.													
Dags.										15.01.2018		Mkv.		1:500					
Töluskrá:										Nr.									
										1_345_3_hæðarblað.dwg									

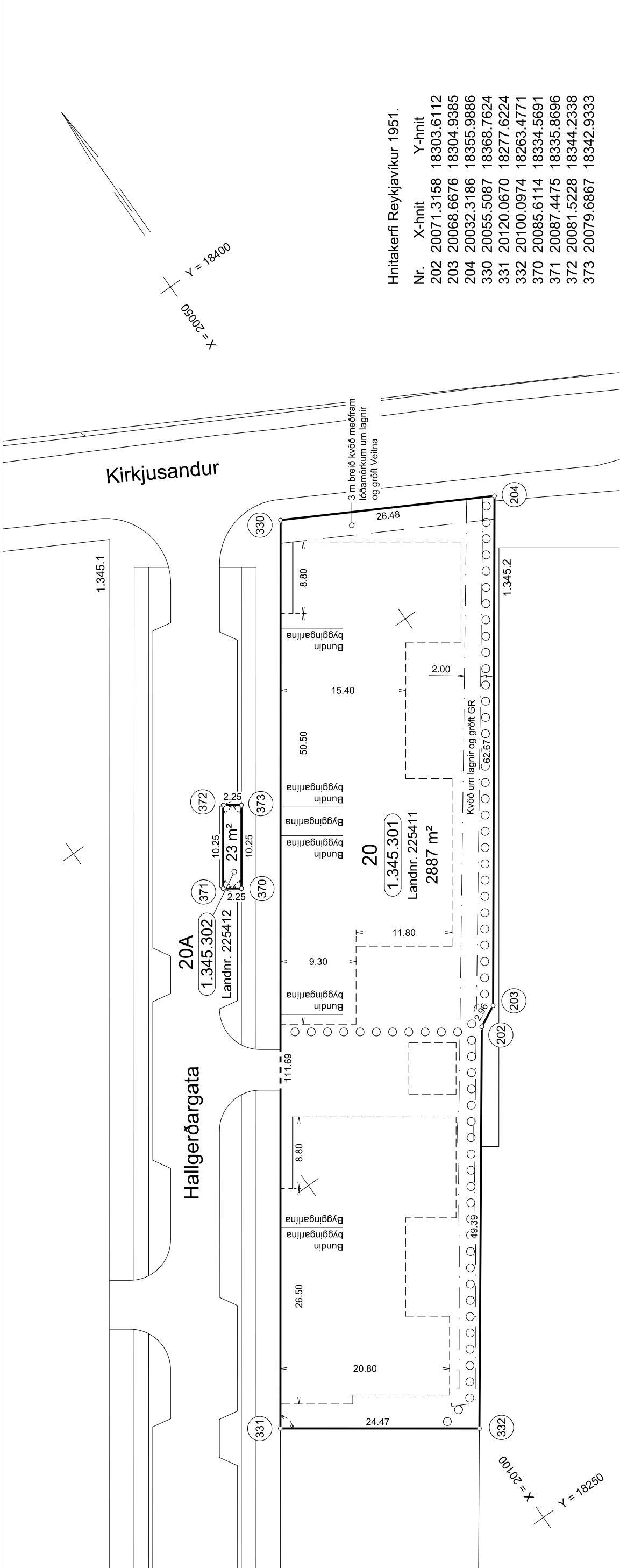


Lóðauppdráttur
Reykjavík, 1:500 (A3)

1.345.3



Útþrentun þarf ekki að vera í uppgefnum kvarða.



Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
202	20071.3158	18303.6112
203	20068.6676	18304.9385
204	20032.3186	18355.9886
330	20055.5087	18368.7624
331	20120.0670	18277.6224
332	20100.0974	18263.4771
370	20085.6114	18334.5691
371	20087.4475	18335.8696
372	20081.5228	18344.2338
373	20079.6867	18342.9333

Umhverfis- og skipulagssvið, Landupplýsingadeild, vinnur þennan uppdrátt. Samþykktir sem þessi bráðabirgða lóðauppdráttur, gerður 14. 06. 2017, byggir á: Sjá deliskipulag sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. 04. 2016, samþykkt í borgarráði þann 28. 04. 2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. 06. 2016. Sjá samþykkt byggingarfulltrúa þann 16. 05. 2017. Sjá deliskipulagsbreytingu sem var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 30. 08. 2017

Uppdráttur þessi óðlast gildi (ígildi mæliblaðs) þegar honum hefur verið þinglýst, sem fellir úr gildi eldri þinglýsta lóðauppdrætti af svæðinu.

Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild
14. 09. 2017.

- ○ ○ ○ ○ Kvöð um göngutengsl
- Byggingarlína
- _____ Bundin byggingarlína
- _____ Byggingarlína bilakjallara

Byggingarlína bilakjallara er í lóðamörkum nema þar sem hún er teiknuð inná, sjá deliskipulag.

Fjöldi staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deliskipulag og samþykktir.

Lóðir eru töluðar við Hallgerðargötu.