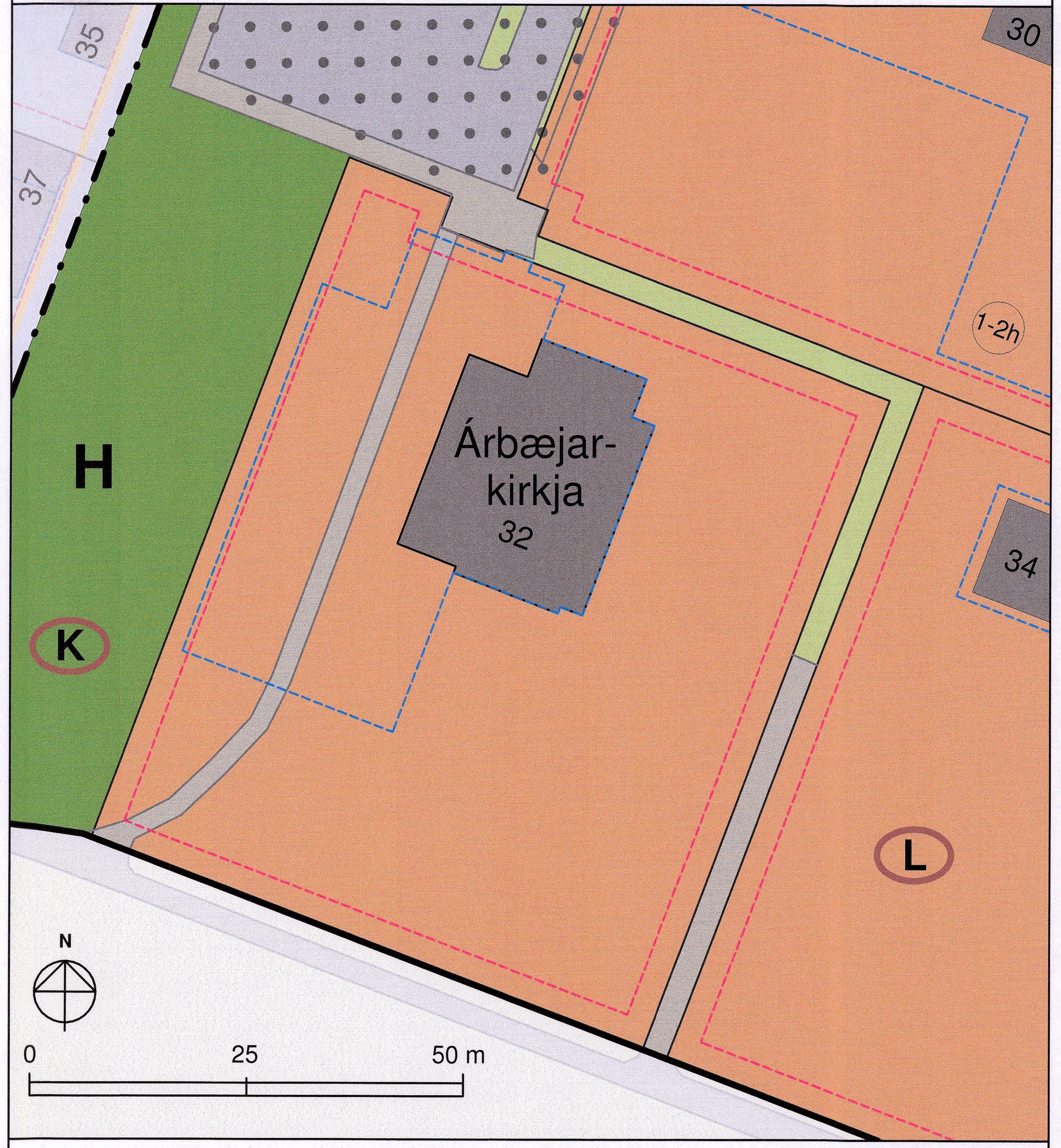
Breyting á hverfisskipulagi fyrir Árbæ, skilmálaeining 7.2.9 - Rofabær 32.

Skilmálatafla - Gildandi

Hámarks byggingar-magn á lóð	Núverandi byggingarmagn	Hámarks viðbótar-byggingarmagn - A rými	Hámarks viðbótar-byggingarmagn - B rými	Hæðir	Stærð lóðar	Hámarks nýtingarhlutfall
3.298m²	999m² (kirkja)	998m²	150m²	1-3	5.482m²	0.6

Gildandi hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.9 - Rofabær 32 - 1:500



Greinargerð - Gildandi skipulag

7. Viðbótarbyggingarheimildir

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32 er tveggja hæða með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.

Fyrirhugað safnaðarheimili verður á einni til þremur hæðum sem trappa sig niður með landinu vestanmegin við kirkjuna.

Hámarkshæð nýbyggingar / nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu 4 metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara 1 metra upp fyrir hámarkshæð.

13. Útlitsbreytingar og viðhald
Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

25. Kvaðir
Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
Dæmi um kvaðir eru:
• Lagnaleiðir veitna
• Aðgengi um lóð
• Hönnun og frágangur byggingar og lóða
....

30. Verndarákvæði
Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listræns gildis.
Sýna þar sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

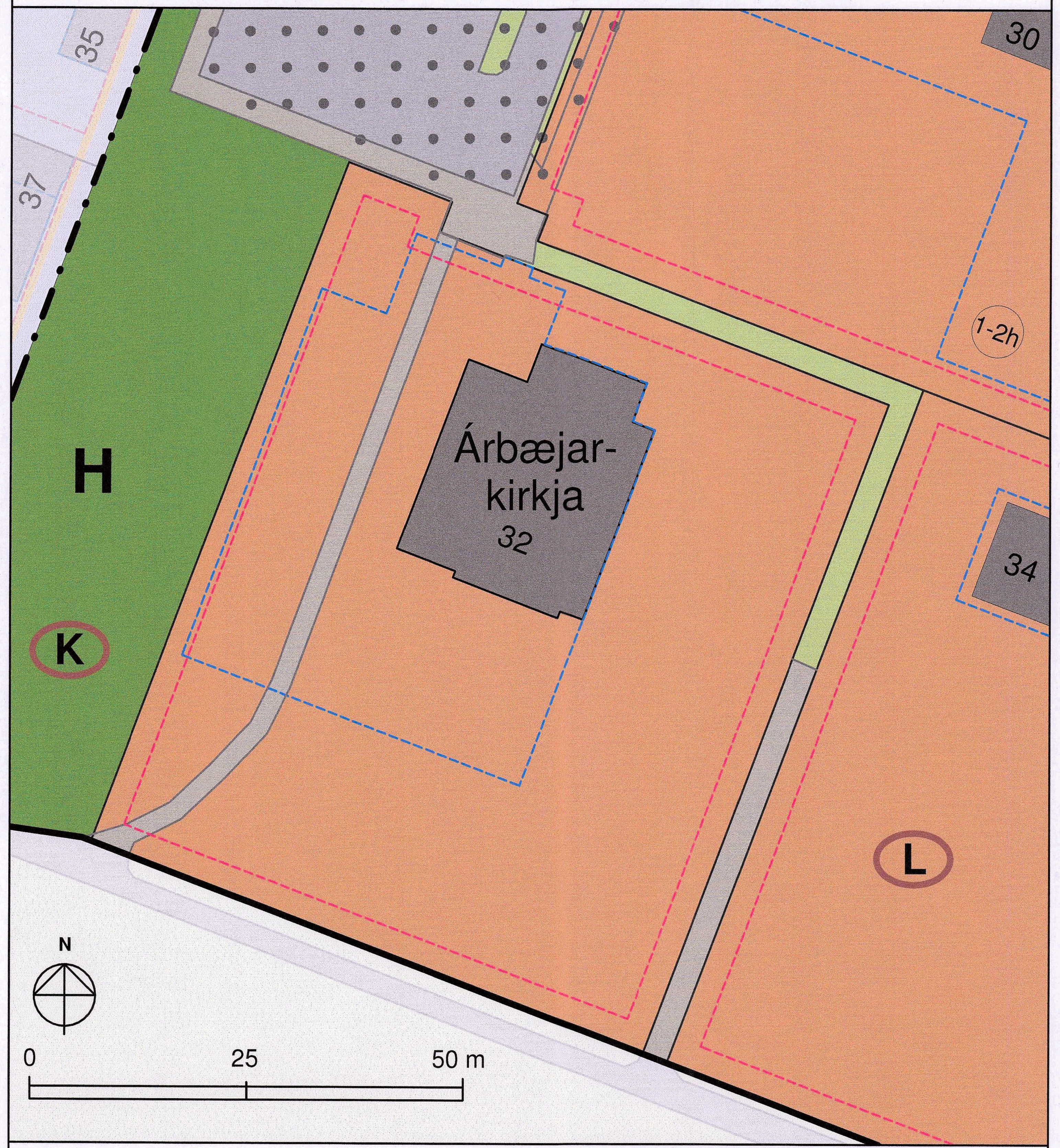
35. Götur, stígar og gangstéttir
Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

Sjá alla skilmála og ítarefni í:
Hverfisskipulagi Árbæjar - Skipulagsskilmálar
Útgáfa 1.0 14.12.2018, Breytt: 12.9.2019

Skilmálatafla - Eftir breytingar

Hámarks byggingar-magn á lóð	Núverandi byggingarmagn	Hámarks viðbótar-byggingarmagn - A rými	Hámarks viðbótar-byggingarmagn - B rými	Hæðir	Stærð lóðar	Hámarks nýtingarhlutfall
3.298m²	999m² (kirkja)	998m²	150m²	1-3	5.482m²	0.6

Breyttur hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.9 - Rofabær 32 - 1:500



Greinargerð - Gildandi skipulag

7. Viðbótarbyggingarheimildir

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32 er tveggja hæða með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.

Fyrirhugað safnaðarheimili verður á einni til þremur hæðum sem trappa sig niður með landinu vestanmegin við kirkjuna.

Hámarkshæð nýbyggingar / nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu 4 metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara 1 metra upp fyrir hámarkshæð.

13. Útlitsbreytingar og viðhald
Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

25. Kvaðir
Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
Dæmi um kvaðir eru:
• Lagnaleiðir veitna
• Aðgengi um lóð
• Hönnun og frágangur byggingar og lóða
....

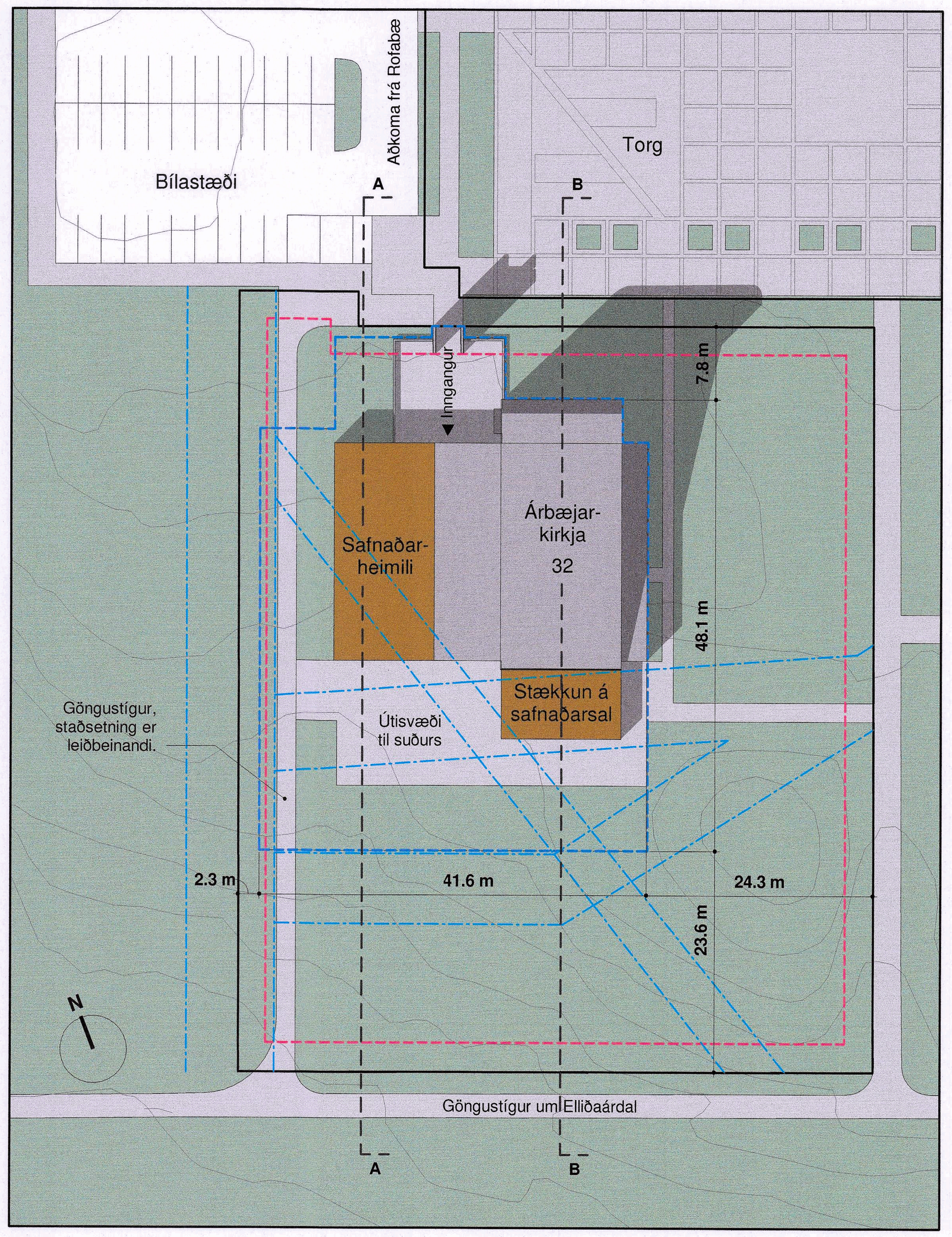
30. Verndarákvæði
Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listræns gildis.
Sýna þar sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

35. Götur, stígar og gangstéttir
Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

Sjá alla skilmála og ítarefni í:
Hverfisskipulagi Árbæjar - Skipulagsskilmálar
Útgáfa 1.0 14.12.2018, Breytt: 12.9.2019

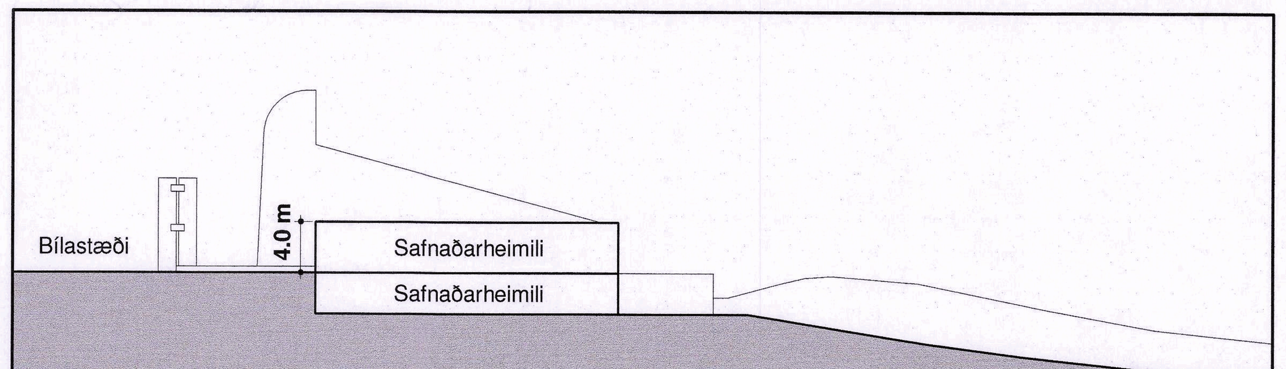
Með þessari breytingu uppfærist heildar hverfisskipulag fyrir Árbæ.

Skýringarmynd - Afstaða - 1:500

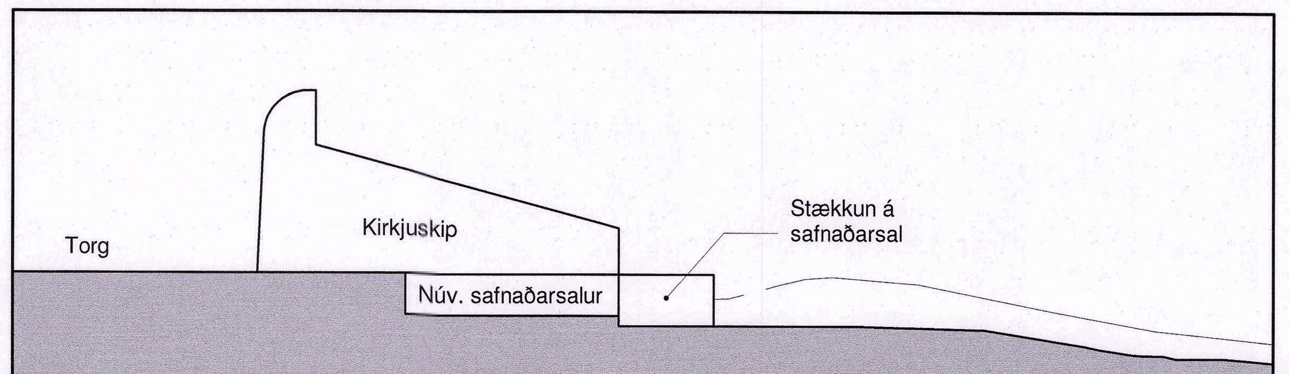


Hverfisskipulagsuppdráttur, skýringar:

Miðsvæði	Hús / Byggingar	Götur
Aðalbyggingarreitur	Græn svæði, óskilgr.	Gangstéttir / göngustígar
Takmarkaður bygg.reitur	(L) Leiksvæði	(1-2h) Fjöldi hæða
Lóðamörk	(K) Kyrrlátt svæði	Afmörkun skilmálaeininga
Kvaðir á lóð	(H) Hverfisgarður	Afmörkun hverfisskipulags



Skýringarmynd - Snið A-A - 1:500



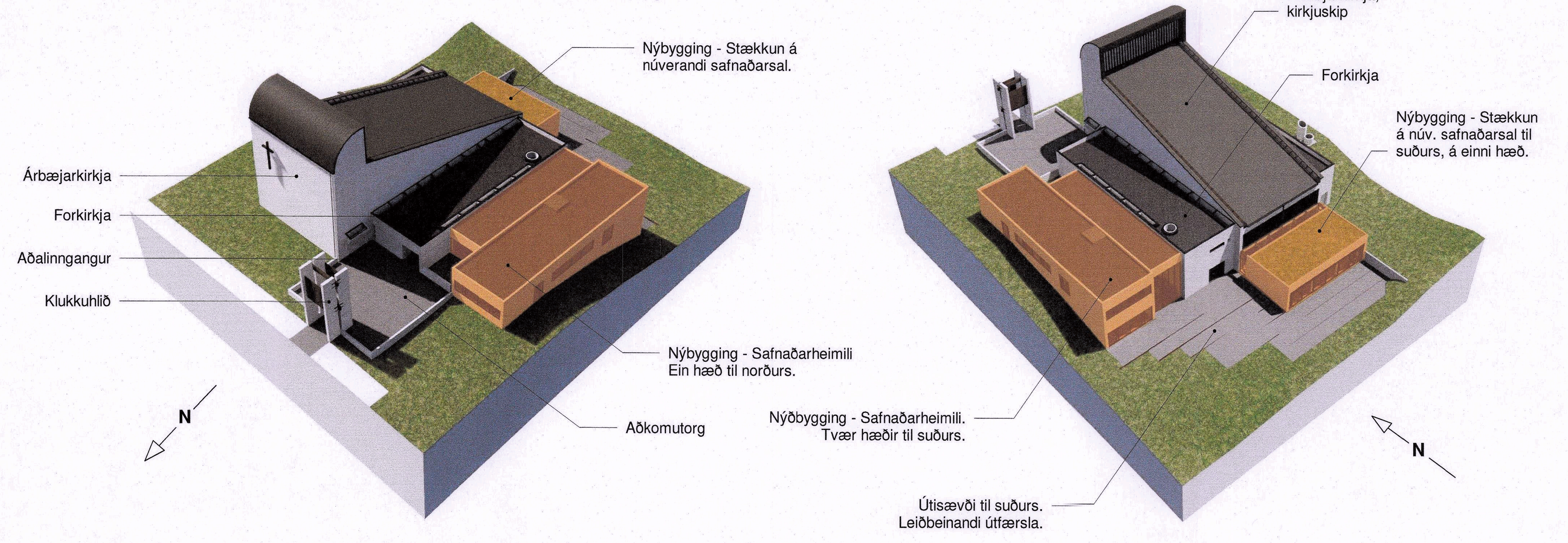
Skýringarmynd - Snið B-B - 1:500

Markmið tillögunnar:
Markmið breytingarinnar er að uppfæra byggignarreit á lóð Árbæjarkirkju vegna áforma um byggingu safnaðarheimilis við Árbæjarkirkju.

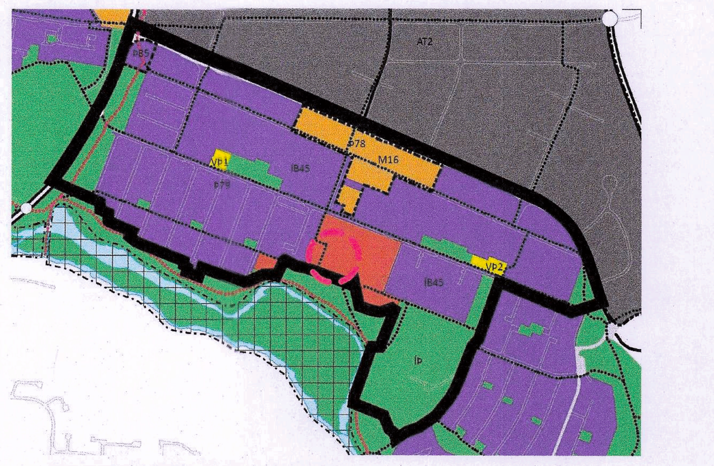
Til stendur að sækja um leyfi fyrir byggingu nýbyggingar vestan við núverandi kirkju og stækkun núverandi safnaðarsalar á neðri hæð kirkjunnar til suðurs (sjá nánar á skýringarmyndum). Stækkun salarins rúmast ekki innan gildandi byggignarreits í Hverfisskipulagi Árbæjar og er það ástæða þessarar skipulagsbreytingar.

Í breytingunni felst:
Aðalbyggingarreitur fyrir nýbyggingu er stækkaður til austurs, svo að fyrirhuguð stækkun safnaðarsalar rúmist innan hans.

Breytingartillögur hafa verið unnar í samráði við arkitekt kirkjunnar; Mannferð Vilhjálmsson, með það að leiðarljósi að nýbyggingar falli vel að núverandi kirkju og umhverfi.



Skýringarmyndir af fyrirhuguðu safnarheimili og stækkun á núverandi safnaðarsal.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur
2010 - 2030

BREYTINGAR:

- Aðalbyggingarreitur stækkaður til austurs, suður fyrir kirkju.
- Aðrir skilmálar sem gilda um skilmálaeininguna haldast óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á skipulags- og samgönguráði þann 10. mars 20 21. Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. mars 20 21.

Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi

Breyting á hverfisskipulagi fyrir Árbæ
Skilmálaeining 7.2.9

Rofabær 32, Reykjavík

Dags.: 19.02.2021 **7.2.9 - Rofabær 32**

basalt arkitektar
Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050