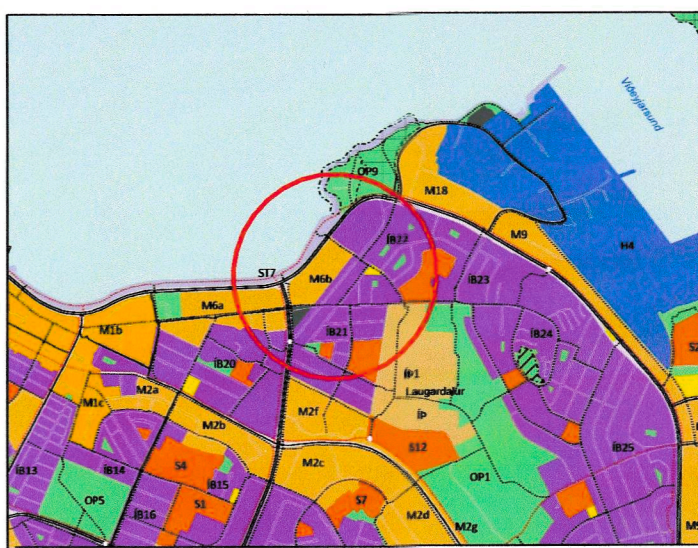
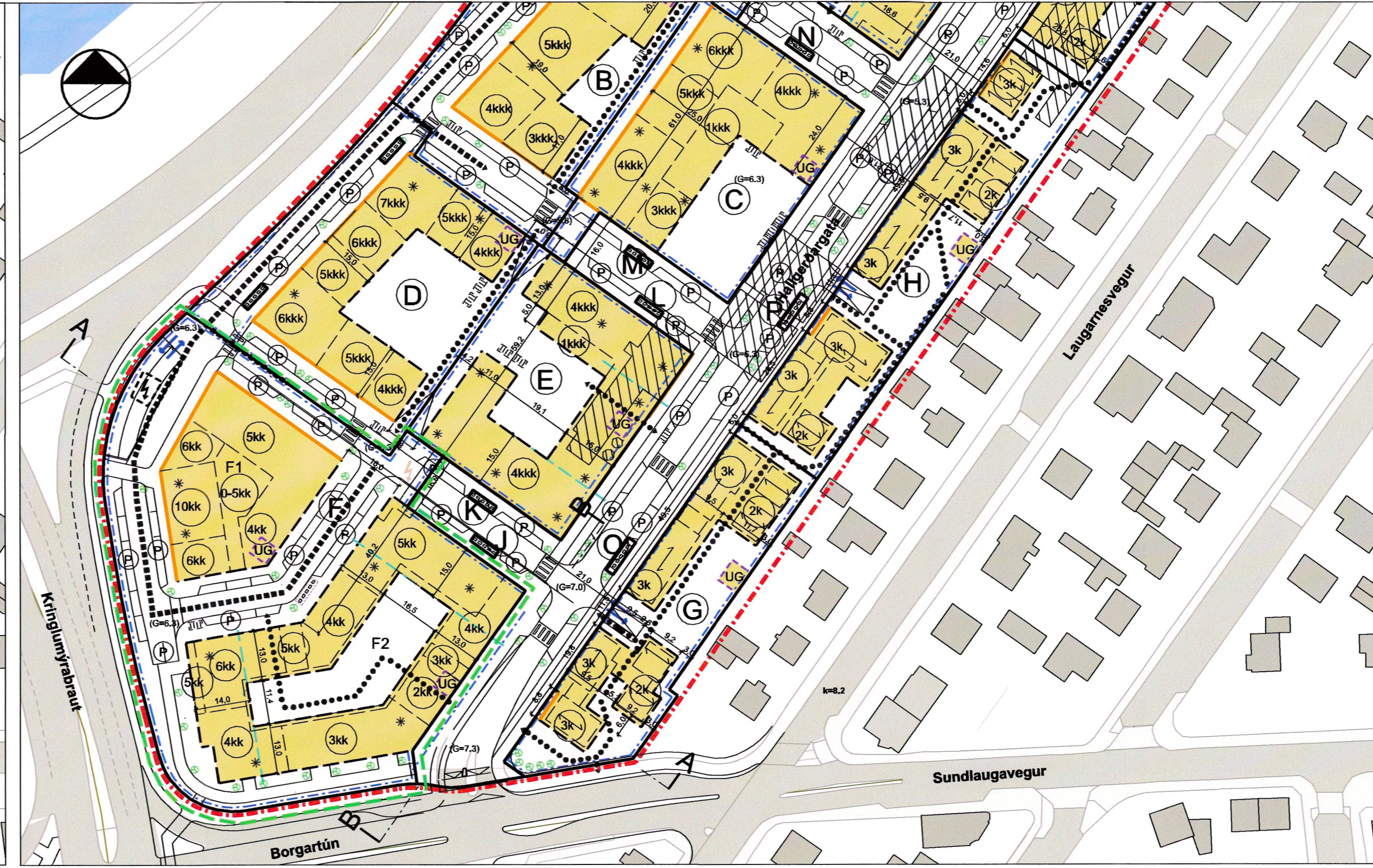
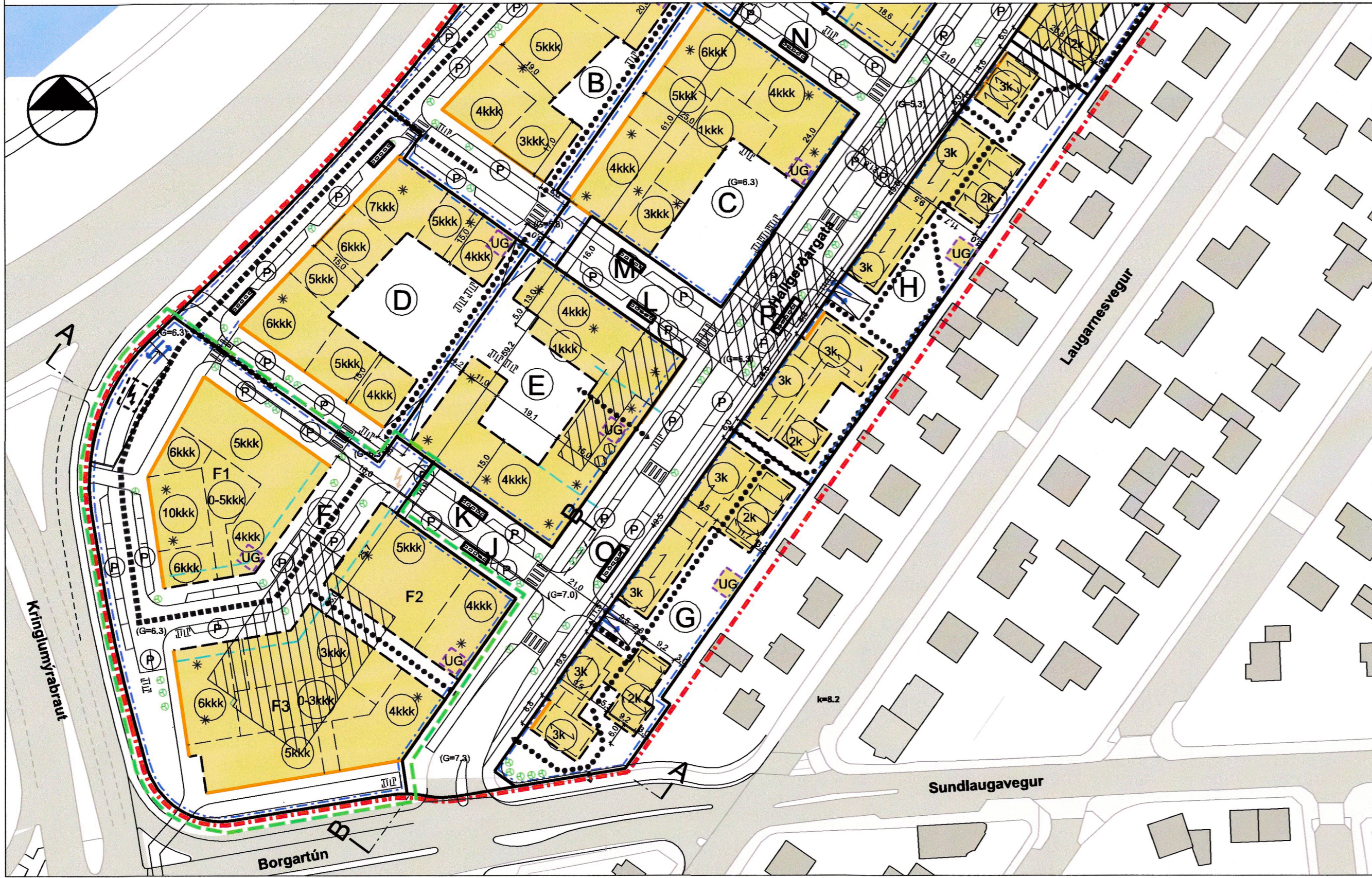


KIRKJUSANDUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI stgr. 1.349 og 1.345 vegna reits F



- ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040
- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar
 - Afmörkun deiliskipulagsreits
 - Byggingarreitir hámark
 - Lóðamörk
 - Uppgangur úr bílakjallara
 - Göngubraut
 - Sorp - djúpgámur
 - Mænisstefna
 - Bundin byggingartína
 - Byggingarreitir fyrir bílakjallari
 - Löðbeinandi skipting haða
 - Löðbeinandi staðsetning gegnumaksturs, göngutengingar (portusund)
 - Kvóð um göngutengsl
 - Kvóð um almenna umferð
 - Hæðir / kjallari
 - Innkeyrsla í bílakjallara
 - Gróður - staðsetning löðbeinandi
 - Löðbeinandi staðsetning hjólastæða
 - Bílastæði
 - Uppbrot í þaki, staðsetning löðbeinandi
 - Löðbeinandi götukóð
 - Núverandi byggingar sem má fjarlægja
 - Löðbeinandi staðsetning spennustöðva
 - Afmörkun breytingar

Gildandi deiliskipulag auglýst í B-deild 10. september 2019

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

DEILISKIPULAG Í GILDI
 Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 28.4.2016 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2.6.2016 með síðari breytingum birtum í B-deild stjórnartíðinda 28.6.2016 (lóðamörk), 16.11.2016 (djúpgámur), 19.10.2018 (skilmálabreyting fyrir lóð E) og 10.9.2019 (lóðamörk).

MARKMID
 Markmið með breyttu deiliskipulagi er að breyta landnotkun reits F og auka með því vægi íbúðarbyggðar á svæðinu í samræmi við áherslur í Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 en þar segir m.a. í inngangi: „Við endurnæt á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, um þéttleika byggðar, húsaferðir og staðsetningu uppbyggingar, eru markmið í loftslagsmálum lögð til grundvallar, sem og markmið um líffræðilega fjölbreytni, megin markmið gildandi adalskipulags og heimarkmið SP.“
 Enn fremur segir: „Leiðarljós við mótun nýrrar stefnu er að spyrja betur saman óform um uppbyggingu og þéttleika, það er fjölgun íbúa og starfa, við byggingu og styrkingu vistvæna samgöngukerfa, Borgarlínu, stofnleita Strætó bs, hjólastíga og gönguleiða. Það er takti við loftsloftstefnu borgarinnar til ársins 2040 og megin markmið gildandi adalskipulags. Einnig er lögð áhersla á að setja fram ákveðnari markmið og viðmið um gæði íbúðarbyggðar og almenningsríma borgarinnar. Auk þess fela tillögurnar í sér breytingar á einstökum megin markmiðum adalskipulagsins, s.s. varðandi breyttar ferðavenjur og almenningsgöngur, loftslagsmál, húsnæðisstefnu og stefnu um kaupmanninn á horninu.“

BREYTT DEILISKIPULAG
 Breytingin nær til reits F. Reitur F er í gildandi deiliskipulagi skipt í þrjú hluta; F1, F2 og F3. Á þeim öllum er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði en að heimil/valkvætt sé að gera allt að 25 íbúðir á reit F3. Með tillögu að breyttu deiliskipulagi eru reitir F2 og F3 sameinaðir í einn reit (F2) og gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á nýjum reit.

Engin breyting er gerð á lóðamörkum og heildar byggingamagn reits F er óbreytt. Einungis er verið að breyta fyrirkomulagi á reitum F2 og F3 og breyta landnotkun.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 115 íbúðum að fjölbreyttum stærðum og gerðum. Breytingin gerir ráð fyrir 2ja 6 haða randbyggð með skjóldum inngardi. Í markmiðum um gæði íbúðarbyggðar í Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a.: „Malt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar á lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).“
 Enn fremur segir: Félagleg blöndun og fjölbreytni verði aðal leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisfangabóð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.“

ÍBÚÐAGERÐIR
 Forðast skal einleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir þeirra. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða og samantlagur fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 45%. Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með aðalteikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist. Aðalningangar skulu snúa að götum en tenging skal vera í inngard á öllum stíghúsum.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI
 Með vísan í kafla 3.6.3 Adalskipulags Reykjavíkur 2040 skal gera ráð fyrir fjölbreyttum leik- og dvalarsvæðum innan lóðarinnar. Samanlagt flatarmál þessara svæða skal jafngilda að lágmarki 20% af samanlögðu birtu flatarmáli íbúða (loftarjarðar) á lóðinni. Lögð er áhersla á að þessi svæði séu björt og er gert krifa um að svæði sem svara til 50% lágmarks leik- og dvalarsvæða geti notið sólar í 5 klukkustundir milli klukkan 09.00 og 17.00 miðað við 1. maí. Sé ekki unnt að uppfylla þessar kröfur skal koma fyrir sameiginlegum dvalarsvæðum á þökum bygginga að þeirri stærð að kröfum um stærð dvalarsvæða sé náð. Hönnuðir skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig kröfur um birtuskilyrði eru uppfyllt. Heimilt er að koma fyrir stíghúsum og lyftu á þökum 3ja, 4ra og 5 haða bygginga til að ná tengingu við sameiginlega þakgarða. Handrið þakgarða skulu ekki vera nær yfri brún útvegga en 2 metrar. Sama gildir um stíghús sem ná uppúr þaki. Barna er um að ræða stíghús sem fara upp fyrir hámarksfjölda haða sem skilgreindur er á uppráttum, grunnmyndum og sneiðmyndum. Hámarksfjöldi þessara stíghúsa er 4.0 metrar.

ÚRGANGSLAUSNIR
 Með breytti landnotkun fjölga djúpgámum. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi tilheyra 2 sett djúpgáma, 5 gámar í hvoru, þessum reit. Eitt sett er staðsett innan lóðar en annað er á sér lóð sem tilheyrir reit F við Hallgerðargötu. Heildarstærð 2ja setta er 50.000 lítrar. Samkvæmt hönnunarviðmiðum Reykjavíkurborgar þarf samtals 35.500 lítra fyrir áætlað íbúðarmagn. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á upprætti en hámarks fjarlægð gáma frá stíghúsi 75 metrar. Hönnuðir skulu skila skýringarmyndum með aðalteikningum þar sem þeir sýna aðkomuleið losunarblaða og athafnasvæði þeirra. Gera skal grein fyrir þörfinni miðað við íbúðarfjölda og sýna hverjar vegalengdir eru frá fyrirhuguðum inngöngum.

BÍLASTÆÐI
 Bílastæðakröfur eru óbreyttar frá gildandi skilmálum en vegna breyttrar landnotkunar á lóðinni lækkar heimill hámarksfjöldi bílastæða. Hjólastæðin skulu samræmst bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fjöldi þeirra skulu að lágmarki vera 2 hjólastæði/íbúð, óháð stærð.



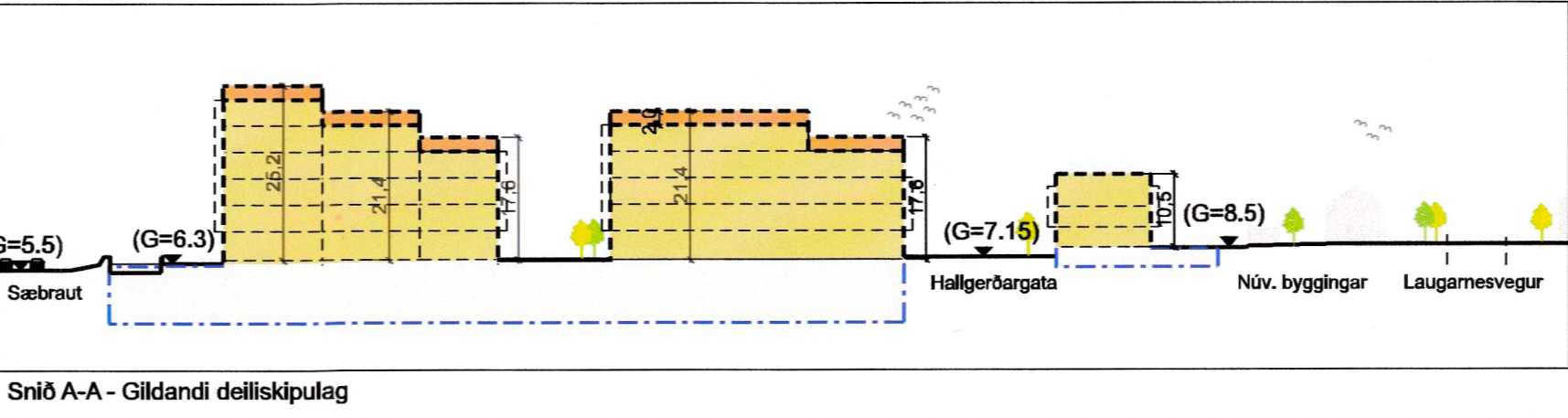
Leiðbeinandi skýringarmynd - horft til norð-vesturs

BYGGINGAREITIR
 Heimilt er að fara með útbýggingar og svalir á efri hæðum út fyrir byggingarreiði allt að 120 sm með þeirri undantekningu að þar sem garður er þrengstur (vesturhluti) skulu svalir liggja inn í kropp bygginga. Byggingareitir eru sýndir 13, 14 og 15 metrar. Leitast skal við að hafa hámarksdýpt byggingarkroppa sem þæst 13 metrum.
 Koma skal fyrir rofi í byggingar, amk 8 metra breiðu og sundi á gagnstæðri hlið. Staðsetning rofs er valkvæð, en mikilvægt að það rjúfi byggingarmassann og hleypi birtu í inngard.
 Innan byggingareits skal koma fyrir tengingu milli yfirborðs og bilageymslu í samræmi við gildandi skipulag.

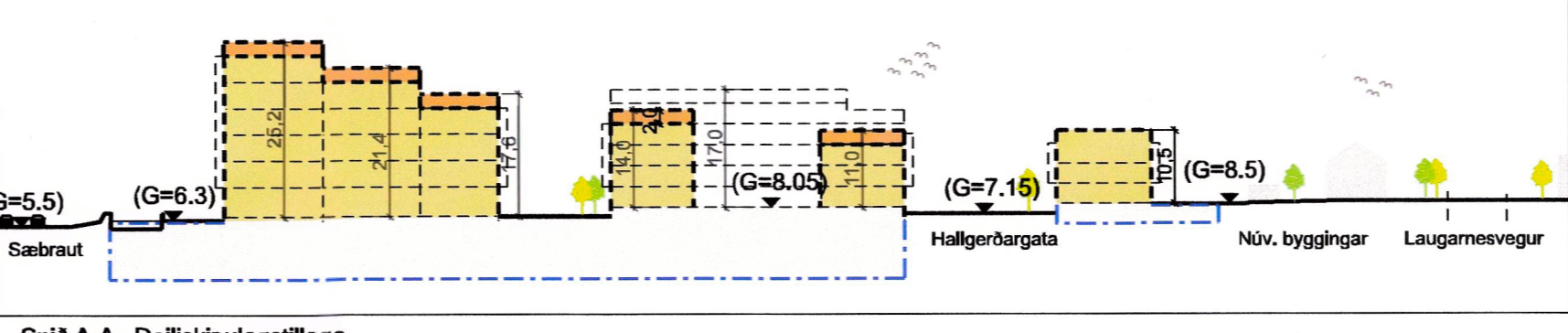
HLJÓDVIST
 Gera skal grein fyrir hljóðvíst við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð. Ef hljóðstig reiknast yfir LAeq = 65 dB við húshliðar íbúðarhúsnæðis gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Íbúðir uppfylla undanþágu, snúi ein hlið að kyrrlátri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrlátri hlið.

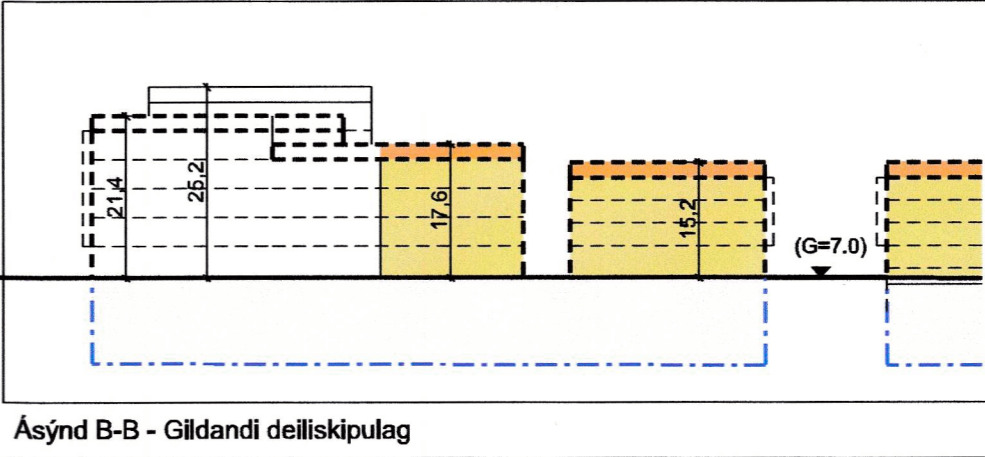
Breyting deiliskipulagsins er sett fram á einum upprætti. Að öðru leyti gilda upprættir og skilmálar sem samþykktir voru í borgarráði 28. apríl 2016 með síðari breytingum.



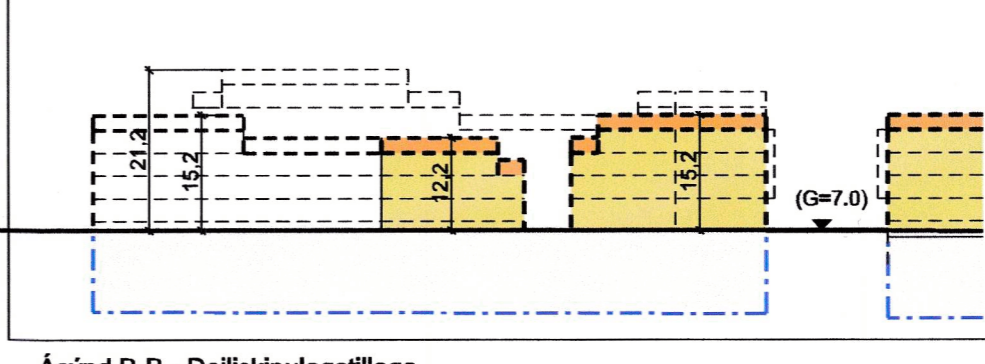
Sníð A-A - Gildandi deiliskipulag



Sníð A-A - Deiliskipulagstillaga



Ásýnd B-B - Gildandi deiliskipulag



Ásýnd B-B - Deiliskipulagstillaga



Leiðbeinandi skýringarmynd - Borgartún horft til austurs



Leiðbeinandi skýringarmynd - Hallgerðargata horft til vesturs

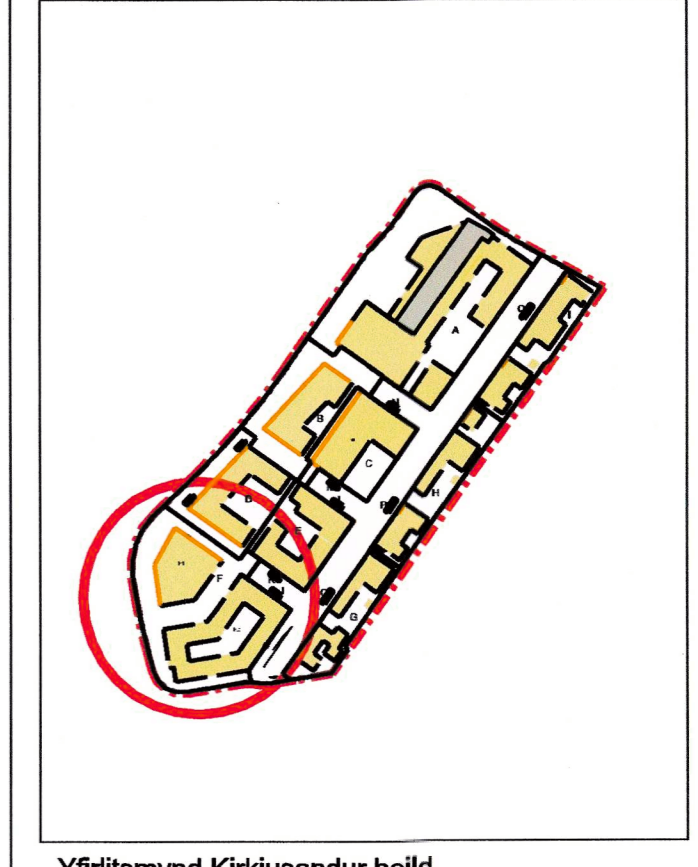
Lóðstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarbur	Fjöldi haða	Vers./þjón./ skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
L09-F1			5-10h+3k	19,450 (3,000)	19,450	27,000	46,450	5.3	(25)	389
L09-F2	9,292	2.3	3-6h+3k	3,000						
L09-F3	9,292	2.3	3-6h+3k	19,450	19,450					

ST/ERDARTAFLA - Gildandi deiliskipulag

(Stærðir í sviga á lóð F sýna við ef byggingar eru íbúðir á lóðinni.)

Lóðstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarbur	Fjöldi haða	Vers./þjón./ skrifst. m ²	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða	Bílastæði hámark
F1			5-10h+3k	8,450	8,450	18,584	26,034	4.1	115	169
F2	9,292	2.3	2-6h+2k	11,000	11,000		22,000	4.1	115	92
Samtals	9,292	2.3	8,450	11,000	19,450	18,584	38,034	4.1	115	261

ST/ERDARTAFLA - Deiliskipulagstillaga



Yfirlitsmynd Kirkjusandur heild

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

borgarráði 2022 og í ombudsman/ skipulagsnefndinni þann 27. september 2022.

Tillagan var auglýst frá 21. júní 2022 með athugasemdafresti til 18. september 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. september 2022.



ASK ARKITEKTAR EHF
 GERBUDSTU 9 101 REYKJAVÍK
 Sími 515 0000 FAX 515 0010
 www.ask.is



VERKEFNI
 KIRKJUSANDUR
 Breyting á deiliskipulagi

TEIÐUN TERNINGAR	MÁL 1 A
Deiliskipulagstillaga	1:1000
HEITI TERNINGAR	SKR/PH
Deiliskipulagsuppráttur	ASK
Skilmálasneiðingar	PG
Stærðartafala	
DATE	21.06.2022