HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - STARHAGI/ÞORMÓÐSSTAÐAVEGUR, DAGVISTARLÓÐ

Breyting á gildandi deiliskipulagi Starhagi/Þormóðsstaðavegur, dagvistarlóð
samþykkt í borgarráði 20. október 2022. Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 24.3. 1992

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Starhagi/Þormóðsstaðavegur, dagvistarlóð - mælikvarði 1:1000

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR dags.1. ágúst. 2021. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar.
Nákvæm staðsetning lóðanna og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvarði er skv. gildandi mæliblöðum.
Mál eru í metrum nema annars sé getið.

Greinargerð

Stefnumörkun/forsendur
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin að Starhaga 11 fyrir samfélagsþjónustu. Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í aðalskipulagi.

Árið 1992 var unnið deiliskipulag af svæðinu sem markast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrirhugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs.

Núverandi ástand og markmið:
Á lóðinni við Starhaga 11 standa leikskólabyggingar fyrir leikskólann Sæborg. Þær samanstanda af tveimur byggingum sem tengdar eru saman með tengigangi. Auk byggingannа standa tvö smáhýsi / útigeymslur á lóð. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að koma fyrir viðbyggingu við leikskólann sem rúmað getur fjórar nýjar deildir auk starfsmannaaðstöðu. Forsenda viðbyggingar er að farið verði í lóðarstækkun með stækkun til suður. Leitast verður við að samræma útlit viðbyggingar við núverandi leikskólabyggingar.

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulagsins vegna lóðarinnar nr. 11 við Starhaga:
Í stað þriggja deilda viðbyggingar er nú gert ráð fyrir stækkun í fjórar leikskóladeildir auk tilheyrandi starfsmannaaðstöðu. Byggingarreitur er rýmkaður og stækkaður. Hámarksbyggingarmagn eykst úr 1350 m2 í 1800 m2. Lóð stækkar til suð-austurs til að auka við útileiksvæði í samræmi við fjölgun barna. Lóðamörk eru dregin til baka frá hjólastíg um einn metra. Samtals er gert ráð fyrir að byggingar rúmi átta deilda leikskóla. Á mæliblaði, dags. 17. mars 2009 er kvöð er um streng, sem færð er með tilliti til byggingarreits. Afmörkun deiliskipulagsbreytingar stækkar.

Meginhugmynd:
Hugmyndin byggir á að viðbygging standi á jaðri lóðar og skapi afmarkað garðrými með núverandi leikskólabyggingu. Stefna viðbyggingar fylgir legu Ægisíðu og hjólastígs en stefna tengibyggingar og leikskóladeilda fylgir stefnu núverandi leikskólabyggingga. Það má því segja að tvær stefnur takist á og skapi innbyrðis spennu í rýmismótun innan- og utandyra. Ekki er gert ráð fyrir girðingu þar sem viðbygging liggur að göngustíg heldur skapar byggingin sjálf og hæðarmunur á lóð nauðsynlega afmörkun leikskólalóðar. Þar sem viðbyggingunni sleppir tekur girðing við.

Skilmálar fyrir breytingu:
Á lóðinni eru samtals 518,7 m2 leikskólabyggingar, að auki eru tvö 16 m2 smáhýsi / útigeymslur á lóð. Gildandi deiliskipulagbreyting gerir ráð fyrir 1.350 m2 byggingarmagni á lóðinni ásamt þremur smáhýsum / útigeymslum og hjóla- og vagnageymslu.

Skilmálar eftir breytingu:
Innan byggingarreits er gert ráð fyrir allt að 1281,3 m2 viðbyggingu og því verður heimilt hámarks byggingarmagn á lóð 1.800 m2.
Að auki er heimilt er að bæta við allt að 25 m2 hjóla- og vagnageymslu innan byggingarreits.
Í efnisvali skal skal huga að vistvænni efnisnotkun. Vanda skal hönnun og efnisval nýbyggingar.

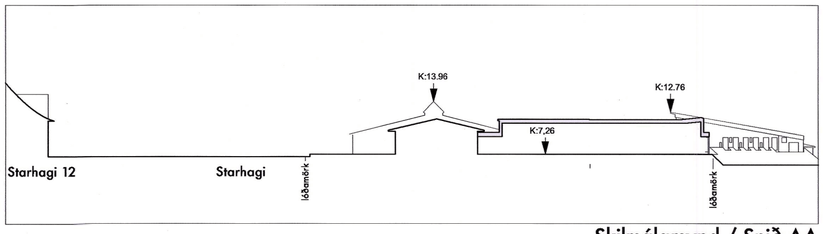
Þök viðbyggingar eru að mestu mænisþök, þó er tengibygging og útbygging með flötu þaki.
Grunnur húsa má fara allt að 1,8 metra upp úr jörðu þar sem jarðvegur er lægstur.
Heimil hámarkshæð húsa má að jafnaði vera allt að 5,5 metrar frá aðalhæð /gólfi (gk: 7,26) og aldrei meira en 7,3 metrar þar sem jarðvegur er lægstur. Þó mega einstaka byggingarhlutar rísa hærra en þó aldrei hærra en þakgluggi núverandi bygginga eða sem samsvarar 6,7 metrum frá gólfi.

Lóð:
Gert er ráð fyrir innkeyrslu /útkeyrslu á lóð frá Ægisíðu. Heimilt er að hafa 14 bílastæði á lóð og koma fyrir rafhleðslustöðvum sem nýtast myndi íbúum hverfisins. Hjólastæði verða í tengslum við aðkomu að leikskóla. Staðsetning sorps er í norð-vestur horni lóðar fyrir hefðbundna sorpflokkun. Gert er ráð fyrir snyrtilegum frágangi lóðar. Ekki er kunnugt um fornminjar á lóðunum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi 20. maí 2001.

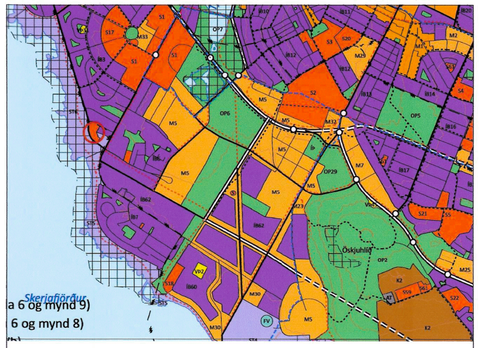
Nýtingarhlutfall:
Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reits og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli IST 50:198 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m.

Skilmálatafla	Götuheiti	Staðgreinir	Lóðarstærð	Hámarks byggingarm.	Nýtingarhl.	Hámarks grunnfl.	Hámarks grunnfl. útig.	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	5180 m^2	1350 m^2	0,26	1350 m^2	72 m^2	13
Eftir breytingu	Starhagi 11	1.555.306	6080 m^2	1800 m^2	0,30	1800 m^2	25 m^2	14

Skilmálatafla



Skilmálamynd / Snið AA
1:500

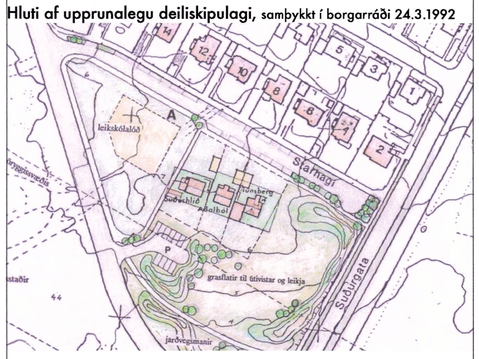


Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
staðetning skipulagssvæðis

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Bílastæði

Hluti af upprunalegu deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 24.3.1992



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. sbr. 1 mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði sbr. þann 2. October 2024.

Tillagan var grenndarkynnt frá 28. júní 2024 með athugasemdafresti til 26. júlí 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda 15. nóv 2024.

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

STARHAGI 11 - 107 REYKJAVÍK
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringam. /afst.m. /snið AA - M. 1:500
Dags.: 12.04.2024 - Frumst. A2 - Teikn. 01
St.gr. 0-1-1555306

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið.
A arkitektar - Tómasarhaga 31, 107 Reykjavík - aarkitektar@aarkitektar.is
Hólmfríður Ó. Jónsdóttir, Hrefna B. Þorsteinsdóttir og Margrét Leifdóttir arkitektar FAÍ

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík, s. 411-1111