



Reykjavík 30.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Fálkagötureitur vegna Þrastargötu 1 og 5**

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Fálkagötureit 1.553/1.554.2 (hluti) vegna Þrastargötu 1 og 5, samkvæmt uppdrætti ARKHD, dags. 17.mars 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Umhverfis og skipulagsráð samþykkti jafnframt að fela skipulagsfulltrúa að upplýsa íbúa í nágrenninu sérstaklega um auglýsinguna.*

*Vísað til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: uppdráttur ARKHD, dags. 17.mars 2017.



# FÁLKAGÖTUREITUR 1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING ÞRASTARGATA 1 OG 5

## GREINARGERÐ

### ÁSTÆÐUR/FORSENDUR DEILISKIPULAGSBREYTINGAR:

- A. Þrastargata 5 liggur milli Þrastargötu og Hjarðarhaga og stendur á sameiginlegri lóð Þrastargötu 3-11/Smyrilsvegur 29 og 31. Á lóðinni nr. 5 stendur 67.2 m<sup>2</sup> (sbr. fasteignamat) einbýlishús, reist árið 1944 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár. Á lóðinni er einnig geymsluskúr. Eigandi hefur óskað eftir því að fá heimild til að stækka húsið til austurs ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík samþykkti erindið á fundi 30. ágúst 2016 og telur að það falli að almennum skilmálum deiliskipulagsins, að hægt sé að bæta við viðbyggingum þar sem aðstæður leyfa. Það sé í takt við markmið deiliskipulagsins um hæfilega uppbyggingu og endurnýjun á reitnum. Viðbyggingin sé í samræmi við byggingarstíl hússins. Einnig taki hún mið af því byggðarmynstri sem fyrir er og hafi við hönnun hennar verið tekið tillit til einkenna nærliggjandi byggðar hvað varðar efnisval, þakgerð og mælikvarða. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi byggingarleyfið úr gildi á fundi sínum 8. desember 2016 þar sem byggingin þótti ekki falla undir skilgreininguna, í almennum skilmálum deiliskipulagsins, um litlar viðbyggingar, samkvæmt deiliskipulaginu. Því hefur Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík óskað eftir því að settur verði byggingarreitir fyrir framangreinda viðbyggingu og hann skilgreindur í deiliskipulaginu til að taka af öll tvímæli um að heimild sé fyrir henni samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Má líta til þess að Þrastargata 5 er með minnstu húsum við botnlangann eða 67.5 m<sup>2</sup> samkvæmt fasteignamati en um er að ræða rúmlega 18 m<sup>2</sup> viðbyggingu.

- B. Á lóð við Þrastargötu 1 var, í samþykktu deiliskipulagi, gert ráð fyrir flutningshúsi, svipað að stærð og gerð annarra húsa við Þrastargötu. Nú hefur flutningshúsið verið reist þar. Upphaflega var lóðin hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29-31, en var seinna breytt í sérlóð fyrir útivistarsvæði. Þar sem nú er komið hús á lóðina, er eðlilegt að hún verði aftur hluti af sameiginlegri lóð.
- C. Stígur, sem er austast á reitnum og liggur milli sameiginlegrar lóðar og Suðurgötu, verður óbreyttur og áfram í eigu Reykjavíkurborgar í samþykktu deiliskipulagi eru merktir stígur frá Hjarðarhaga að Þrastargötu. Gert var ráð fyrir að þar væri kvöð um gangstíga en það hefur ekki verið nægjanlega vel skilgreint á samþykktum deiliskipulagsupprætti.

### DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR:

- A. Heimilt verður að byggja litla viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð 96.5 m<sup>2</sup> brúttó) ásamt því að fjarlægja skúr við húsið og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Skal hvorutveggja vera innan skilgreinds byggingarreits í deiliskipulagi. Breytingin skal unnin í samráði við Skipulagsfulltrúa og leitað skal umsagnar Borgarsögusafns, þegar hún liggur endanlega fyrir, þar sem húsið nýtur verndunar byggðarmynsturs (VB) ásamt nærliggjandi byggð.
- B. Lóðin Þrastargata 1 verður aftur hluti af sameiginlegri lóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29 og 31 og stækkar sameiginleg lóð því um 125 m<sup>2</sup>. Lóðin er fyrir breytingu 3.365 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 3.490 m<sup>2</sup>.
- C. Kvaðir um þrjá gangstíga frá Hjarðarhaga að Þrastargötu eru nú skilgreindir og einnig kvöð um aðkomu neyðarbíla á milli Þrastargötu 7 og 9.
- D. Núverandi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði gilda áfram. Þar er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð undir 80 m<sup>2</sup> en 2 bílastæði fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>. Á lóðinni eru nú 36 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóðinni er talsvert meiri en gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er því nægjanlegt svigrúm til að sameina aftur lóðina Þrastargötu 1 ásamt íbúðarhúsi, hinni stóru sameiginlegu lóð.



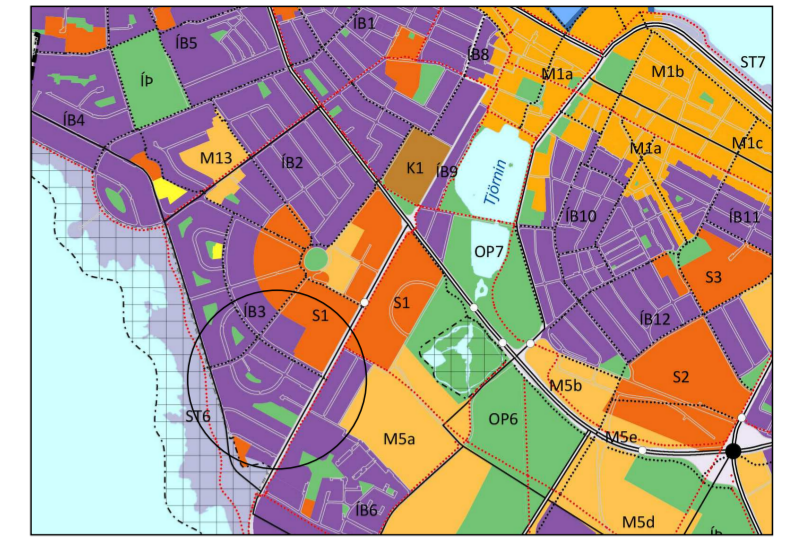
ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ HJARÐARHAGA



ÞRASTARGATA 5, SÉÐ FRÁ ÞRASTARGÖTU Í AUSTUR



ÞRASTARGATA 1, HORFT INN ÞRASTARGÖTU Í VESTUR



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-30

### SKÝRINGAR

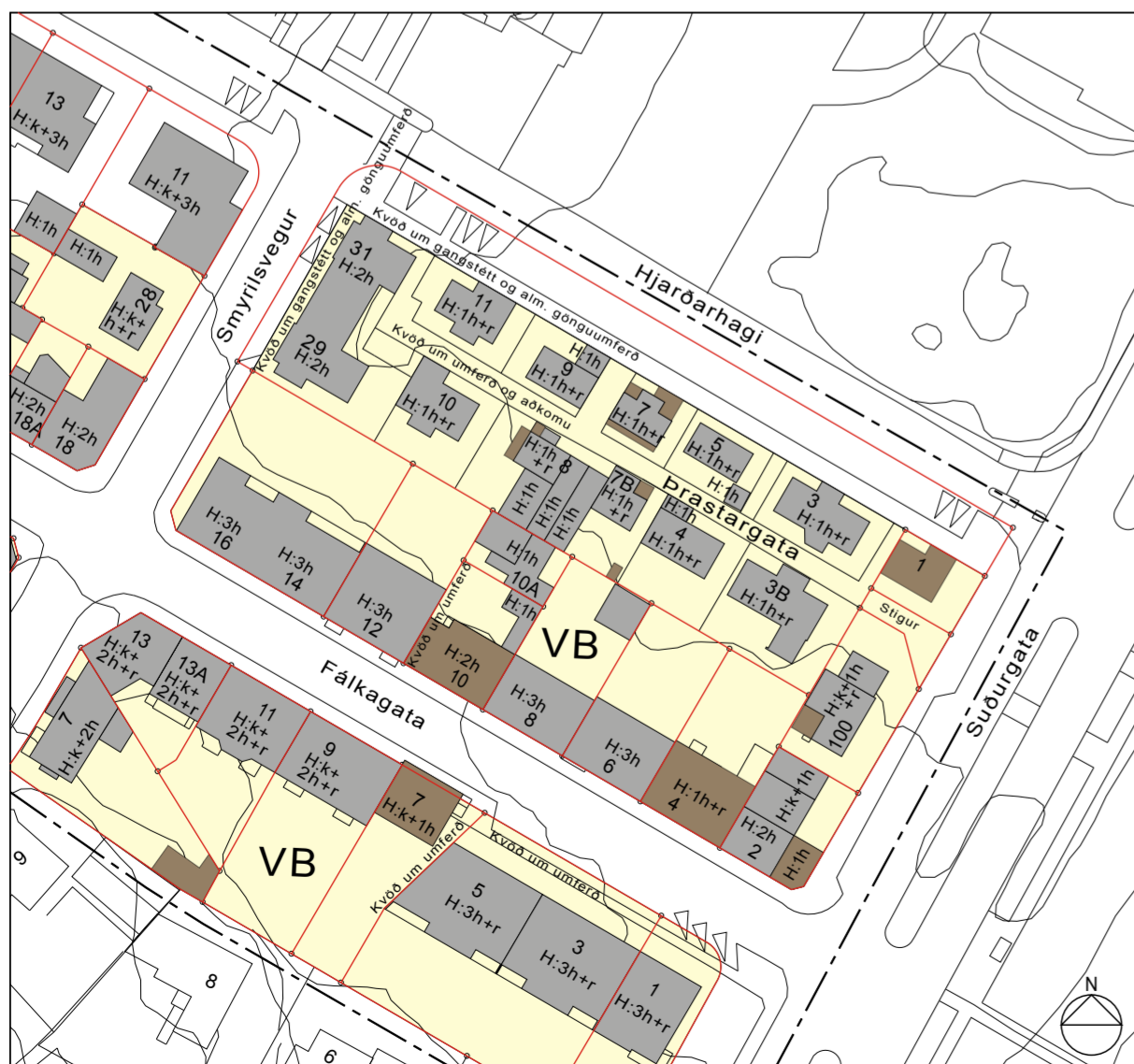
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGARREITS
- ▨ BÍLASTÆÐI
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- 14 HÚSNÚMUR
- NÝT.HL. NÝTINGARHLUTFALL
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M<sup>2</sup>
- H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- S SVALIR

### SAMÞYKKTIR

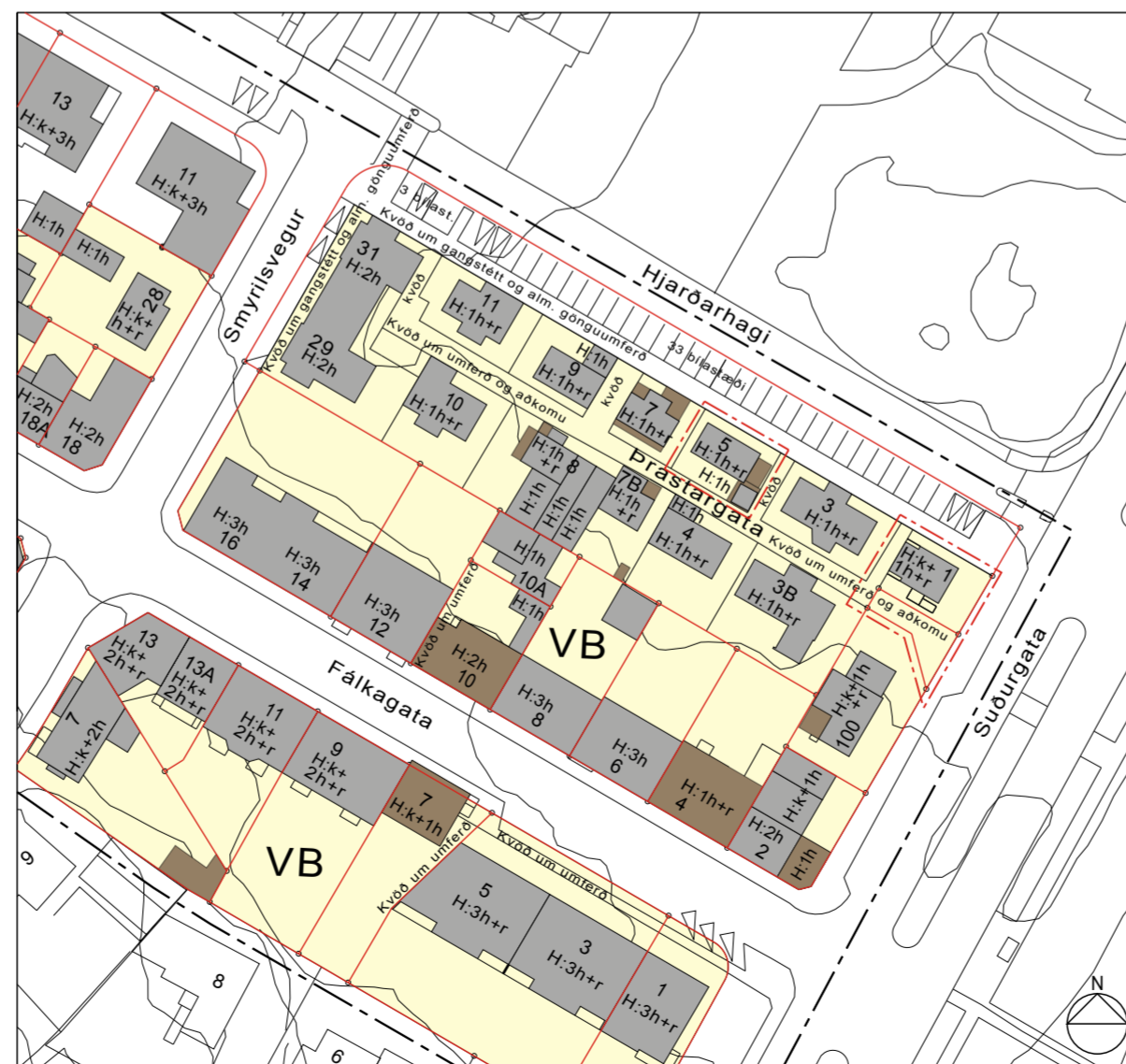
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 og í \_\_\_\_\_  
 þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.  
 Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.  
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda  
 þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

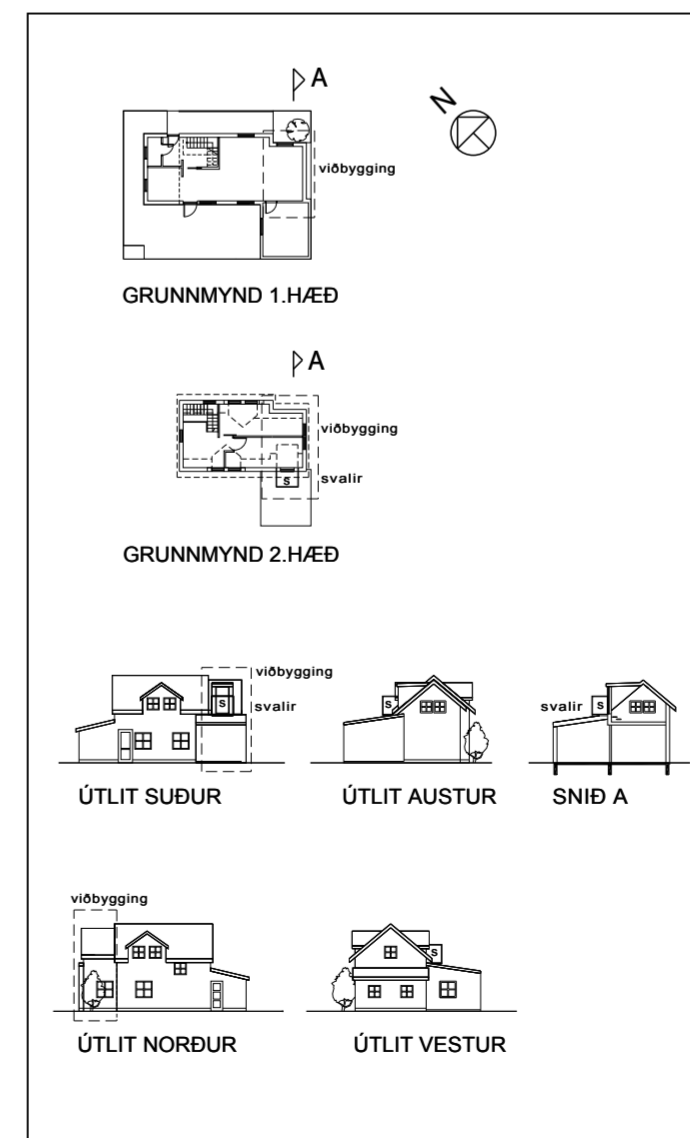
FYRIR BREYTINGU					EFTIR BREYTINGU			
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m <sup>2</sup>	HÚS M <sup>2</sup>	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ	HÚS M <sup>2</sup>	NOTKUN	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
Þrastargata 1		125			Lóð afmörkuð fyrir flutningshús, svipað að stærð og önnur hús við Þrastargötu.	116.1	Einbýlishús	Reist hefur verið flutningshús á lóðinni samkvæmt heimild árið 2015. Lóð verði sameinuð sameignarlóð Þrastargötu 1-11/Smyrilsvegur 29 og 31 og stækkar þá úr 3.365m <sup>2</sup> í 3.490m <sup>2</sup> .
Þrastargata 5	1944		67.2	Einbýlishús	Heimild fyrir viðbyggingu.	96.5	Einbýlishús	Heimilt verður að byggja viðbyggingu austan við einbýlishúsið Þrastargötu 5 (heildarstærð 96.5m <sup>2</sup> brúttó) ásamt því að fjarlægja skúr á lóðinni og reisa lægri viðbyggingu í hans stað. Skal hvorutveggja vera innan skilgreinds byggingarreits í deiliskipulagi.



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 15. MAÍ 2008 OG BIRTIST Í B-DEILD 8. JÚLÍ 2008



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:1000



ÞRASTARGATA 5 EFTIR BREYTINGU, 1:500

## FÁLKAGÖTUREITUR stgr.1.553/1.554.2(hluti) DEILISKIPULAGSBREYTING ÞRASTARGATA 1 OG 5

VERK NR: 245 - 2  
 KVARÐI: 1:1000, 1:500  
 DAGS: 17. mars 2017

### ARKHD ARKITEKTAR HJÖRDÍS & DENNIS

DENNIS DAVÍÐ JÓHANNESSON ARKITEKT FAÍ  
 HJÖRDÍS SIGURÍSLADÓTTIR ARKITEKT FAÍ  
 KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK  
 SIMI: 562 3211 GSM: 696 4202 NETFANG: arkhd@arkhd.is