

Minnisblað ÞS

Upprunalegir skilmálar:

5.2.9 Fjölbýlishús F9 / verslun / þjónusta

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu á 1 hæð og heimild fyrir þjónustu eða 12 - 16 íbúðum undir 80 m² hverri (birt flatarmál) á annarri og þriðju hæð.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m á 1. hæð og 12 m á 2. og 3. hæð.

Önnur og þriðja hæðin eru inndregnar 3 m að austanverðu og 7 m að vestanverðu, frá byggingarreit 1. hæðar. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skal fyrsta hæð byggingarinnar fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,75.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur fyrir íbúðirnar eru 1 stæði á íbúð enda skulu íbúðirnar vera minni en 80 fermetrar (birt flatarmál).

Bílastæðakröfur fyrir verslun / þjónustu er 1 stæði á hverja 30 m² húsnæðis.

Á lóðinni er heimilt að setja bílageymslu neðanjarðar ef óskað er, sjá nánar í kafla 4.6.

5.5 Lóð fyrir heilsugæslu / þjónustu

Á skipulagssvæðinu er eitt eins til þriggja hæða hús með heilsugæslu og þjónustu, við Kirkjuvelli.

Gert er ráð fyrir 6 lækna heilsugæslustöð, u.þ.b. 1000 m² húsnæði.

Hámarksdýpt byggingarreits er 22 m. Bundin byggingalína er meðfram Kirkjuvöllum og skal byggingin fylgja henni allri.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,45.

Mænishæð má mest vera 12,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar (H-tölu á hæðarblaði).

Þakhalli skal vera á bilinu 0–14°.

Bílastæðakröfur eru 1 stæði á hverja 30 m² húsnæðis.

Samkvæmt upprunalegu deiliskipulagi má byggja samtals 6133,4 m² á báðum lóðum

Deiliskipulagsbreyting sem er í gildi:

„Afgreiðslufundur skipulags- og byggignarfullrúa 18. nóvember sl. vísaði eftirfarandi máli til skipulags- og byggingarráð:

Sigurlaug Sigurjónsdóttir ASK arkitektar sækir fyrir hönd FM-húsa um breytingu á deiliskipulagi lóðanna í samræmi við uppdrátt dags. 11.06.2015. Tölvupóstur dags. 18.06.2015. Ný fyrirspurn barst 24.8.2015 ásamt uppdráttum dags.21.8.2015. Engar athugasemdir bárust.“

Samkvæmt þessari samþykkt er heimilt að byggja samtals 7986 m² á lóðunum Kirkjuvöllum 8 og 12. Aukning á byggingarmagni miðað við upprunalegt deiliskipulag er því 1856,6 m².

Hámarks byggingarmagn samkv. upprunalegu deiliskipulagi fyrir lóðina Kirkjuvellir 8 var 4103 m².

Hámarks byggingarmagn samkvæmt nýsamþykktu deiliskipulagi frá 01.12.2015 gerir ráð fyrir 4376,6 m² byggingarmagni. sem er 273,6 m² aukning frá upprunalegu deiliskipulagi.

Fyrirliggjandi beiðni um aukingu á byggingarmagi og hækkun húss gerir ráð fyrir um 380 m² aukningu á byggingarmagni á lóðinni. Nýtt nýtingarhlutfall þeirrar lóðar yrði 0,54.

Samkvæmt upprunalegu hæðarbalið er gert ráð fyrir að hæð á inngangsplötu Kirkjuvalla 8 sé 14,20. og heildarhæð húss yfirstigi ekki 12,50 m, eða hæðakótann 26,70. Fyrir liggjandi tillaga að breytingu gerir ráð fyrir að hæð húss yfirstigi ekki kótann 26,04 sem er innan ramma skilmála.

Tillöguhöfundar hafa unnið skuggavarp sem gerir grein fyrir breytingum á skugga m.t.t. hækkunar á húsi. Það svæði sem tekur við þessu aukna skuggavarp er mest bílastæðasvæði lóðarinnar við Bjarkarvelli 5. Í því ljósi má segja að hækkunin hafi óveruleg áhrif. Þess ber þó að geta að þessi samburður byggist á gildandi skipulagsbreytingu frá 2015, sem engar athugasemdir bárust við. Ef hinsvegar er skoðað upprunalegt skipulag þá er fyrirkomulag húsa á lóð Kirkjuvalla 8 með allt öðrum hætti en gert var ráð fyrir í upphafi og þess sem lóðarhafar aðliggjandi lóða máttu vænta.

Með vísan í ofangreint og þess mikla byggimngarmagns (1856,6 m²) sem þegar hefur verið heimilað samtals á báðum lóðum umfram upprunalega úthlutun er ekki mælt með erindinu.

Athygli umsækjanda er vakin á heimild til að kæra stjórnvaldasákvörðun samanber 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.