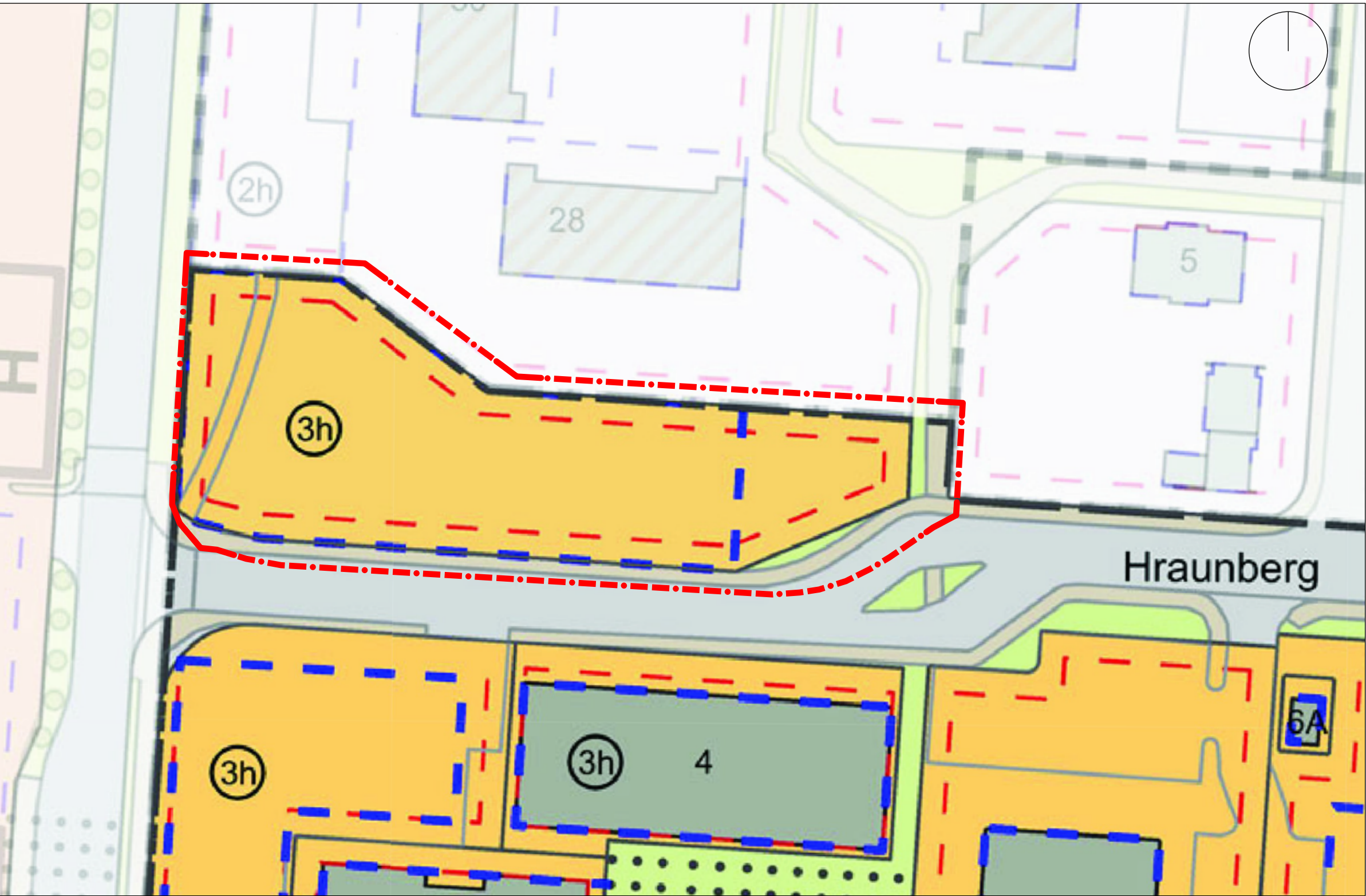


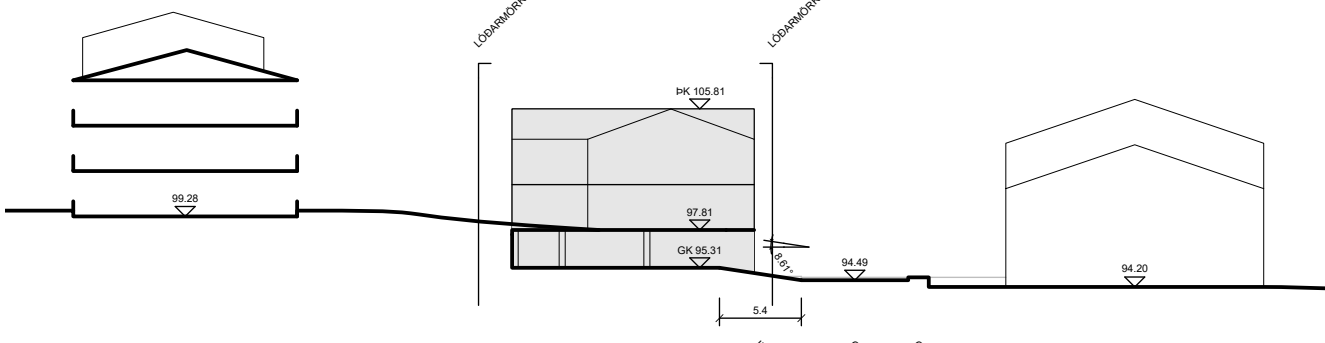
Breyting á Deiliskipulagi / Hverfisskipulagsuppdráttur 6.3.27. M, ný lóð án heimilisfangs **Í VINNSLU**



Hlutamynd af gildandi Hverfisskipulagi. mkv. 1:500

Greinagerð

Svæðið sem hér um ræðir er hluti af hverfisskipulagi „Skilmálæining 6.3.27 – Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88“, sem var staðfest og tók formlega gildi 4. maí 2022. Hverfisskipulagið er skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem felldar hafa verið úr gildi við samþykkt þess. Breytingin tekur eingöngu til lóðar á horni Austurbergs og Hraunbergs. Umrædd lóð er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreind sem miðsvæði. Lóðin hefur flatarmál upp á 1.910 m² (SL). Samkvæmt gildandi skipulagsgögnum er heimilt hámarks viðbótar byggingarmagn 7.360 m² (BN) og hámarks nýtingarhlutfall 3,85 (NN) – nánari upplýsingar má finna í meðfylgjandi skilmálatöflu. Breytingin felur í sér lækkun byggingarmagns og nýtingarhlutfalls, auk nákvæðari afmörkunar á staðsetningu og formi byggingarmassa, með hliðsjón af landhalla svæðisins til suðurs og afstöðu við nærliggjandi byggð, sérstaklega við Hraunberg 28. Einnig er lagt til að bílastæði nýbyggingar verði staðsett á jarðhæð, undir yfirliggjandi garðrými. Sá hluti jarðhæðar sem snýr að horni Austurbergs og Hraunbergs skal hýsa samfélagsþjónustu eða verslun, í samræmi við eðli miðsvæðis og til að styrkja götuvirkni á svæðinu.



Sneiðing C - C

Deiliskipulagsuppdráttur

Á uppdrættinum er afmörkun deiliskipulagsbreytingar sýnd með rauðri brottinni línu, en byggingarreitur er afmarkaður með blárrí línu. Bygging skal staðsetjast innan byggingarreits og er ekki heimilt að setja vegghangandi svalir. Öll rými sem teljast til flokks B-rýma skulu vera leyst innan marka byggingarreits. Gert er ráð fyrir stíga- og lyftuhúsi í norðurhluta byggingarinnar, en aðkoma að bílastæðahúsi verður að sunnanverðu frá Hraunbergi.

Skilmálar lóðar

Stærð lóðarinnar er 1.920 m². Aðalbyggingarreitur 1.280m2, og skal vera dreginn ekki minna en 3 metra frá lóðarmörkum sem snúa að Austurbergi og vesturenda Hraunbergs. Þetta rými er ætlað til mótnar útisvæðis fyrir þjónustu og verslun á jarðhæð. Frá lóðarmörkum við Hraunberg 28 að norðan verðu skal aðalbyggingarreitur ekki vera dreginn til baka minna en 2 metra (sjá afstöðumynd). Lóðin er í töluverðum landhalla til suðurs, og því þarf að fjarlægja verulegt magn jarðvegs við framkvæmdir. Hluti af jarðveginum og grasþökur skal nýttur við mótn garðrýmis ofan á bílastæðahúsi. Á lóðinni skal hvíla kvöð um stoðveggi og drenlagnir við útvegg á norðurhlíð byggingar. Bílastæði skulu vera innan yfirbyggðs bílastæðahúss, staðsett innan aðalbyggingarreits.

Skilmálar hönnun og hæðir

Um er að ræða þriggja hæða byggingu með blandaðri notkun þar sem á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarstarfsemi ásamt bílastæðahúsi, en á annarri og þriðju hæð verða íbúðir. Íbúðarhluti byggingarinnar skiptist í tvo byggingarmassa, vestur- og austurhluta byggingarreitsins, sem afmarka sameiginlegt garðrými á milli þeirra ofan á þaki bílastæðahússins, eins og fram kemur á útskýringarmynd og í sneiðingu AA. Nýtt garðrými mun liggja í sambærilegri hæð og garðrými lóðar fjölbylishúss norðan við nýbygginguna og mótast þannig stærra og samfelldara útisvæði sem íbúar fyrirliggjandi byggðar geta nýtt sér. Breidd garðrýmisins skal afmarkast með hliðsjón af breidd fjölbylishússins að Gerðubergi 28, til þess að skerða sem minnst útsýni frá þeirri lóð. Vegna landhalla á lóðinni liggur jarðhæð byggingarinnar á tveimur gólfkótum, annars vegar í vesturhluta þar sem verslunar- og þjónusturými eru staðsett við gólfkóta 93,81 og hins vegar í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett við gólfkóta 95,31. Lofthæð í vesturhluta jarðhæðarinnar, þar sem verslun og þjónusta eru fyrirhuguð, skal vera 4,0 metrar en í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett skal lofthæð vera 2,5 metrar. Hámarks þakkóti byggingarinnar skal ekki fara yfir kóta 105,81 og við gerð hæðablaða og mæliblaða er heimilt að gera ráð fyrir svigrúmi upp á plús eða mínus 0,3 metra til aðlögunar að landhalla og aðstæðum á lóð.

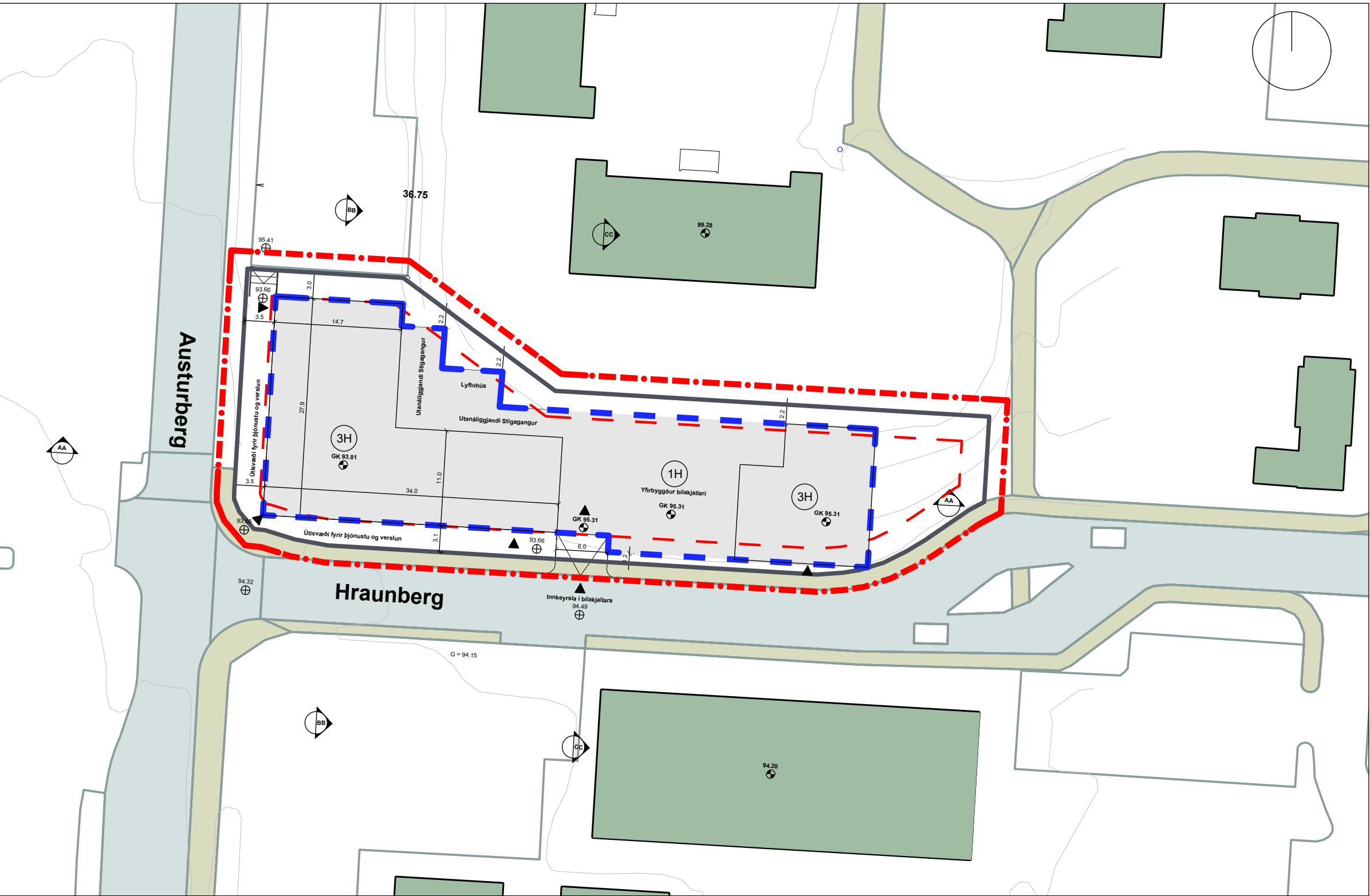
Bretting á gildnandi skilmálatöflu:

NÚVERANDI:
(SL) Stærð lóðar: 1910 m²
(VA) Hámarks bygg.magn A rými: 6400m²
(VB) Hámarks bygg.magn B rými: 960m²
(NN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 3.85
(BN) Nýtt hámarks bygg.magn: 7360

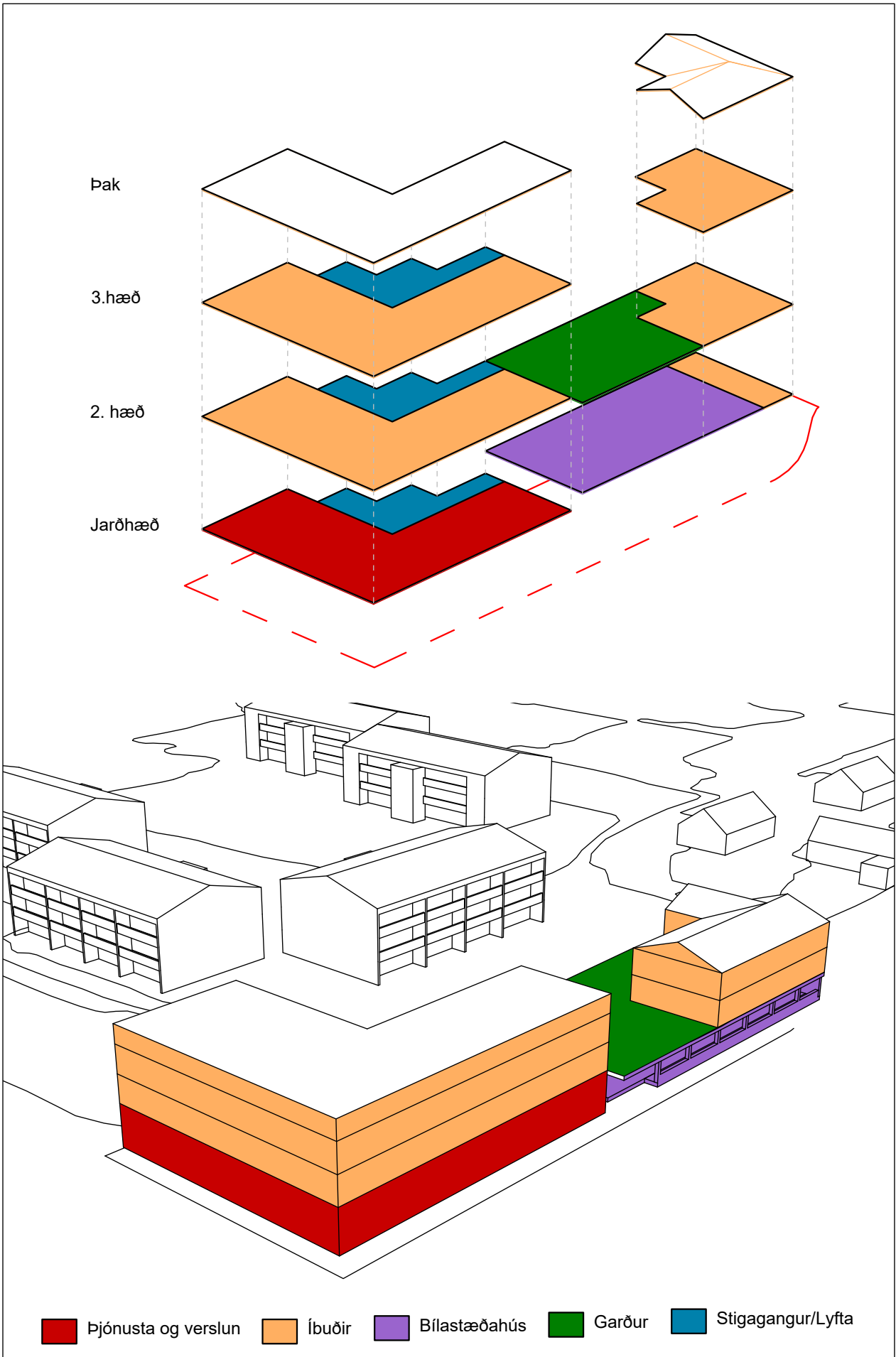
EFTIR BREYTINGAR:
(SL) Stærð lóðar: 1920 m²
(VA+BA) Hámarks bygg.magn A+B rými: 3510 m²
(BN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 1,8

Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun

Sneiðing A - A



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv. 1:500

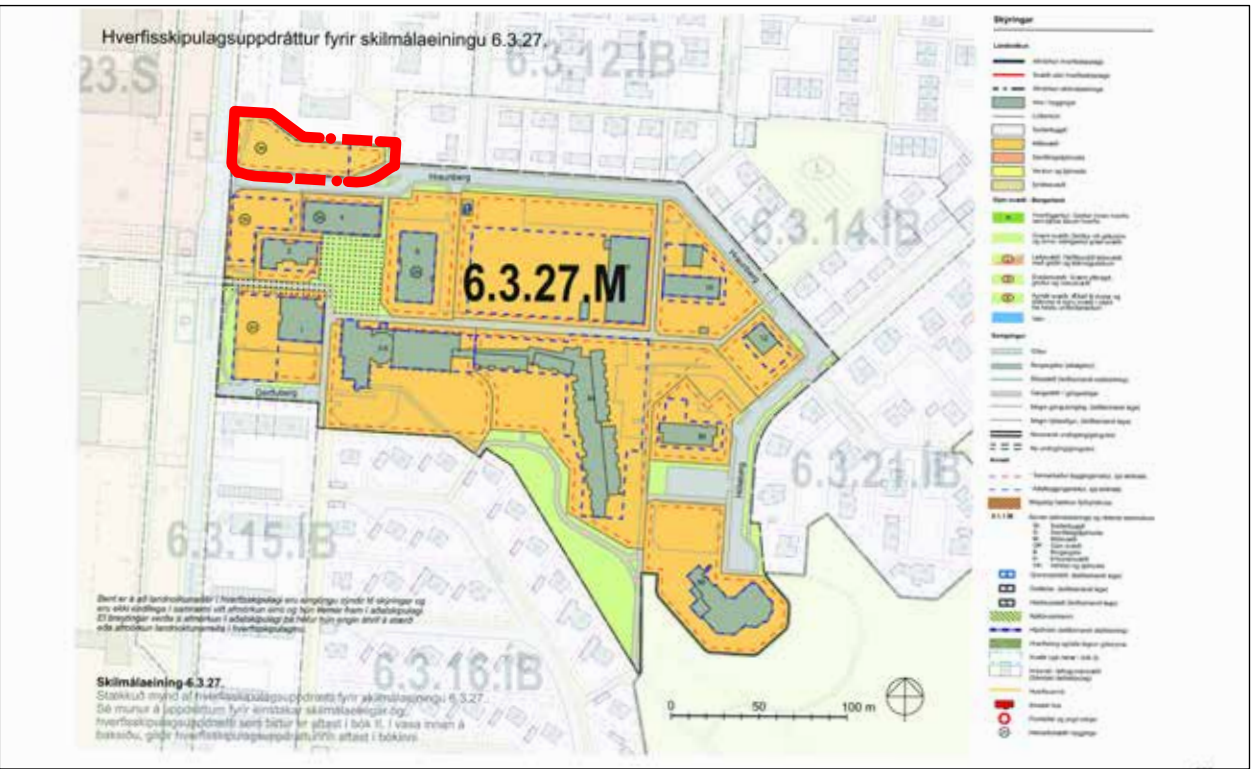


Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun

Sneiðing B - B



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi Hverfisskiplag

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur - Sjá skilmála
- Núverandi byggingar
- Gangstéttar og göngustígur
- Götur
- Takmarkaður byggingarreitur
- Hæðapunktur úti
- Hæðapunktur inni
- 1H Fjöldi hæða
- Bílastæði
- Sorp

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

var samþykkt í

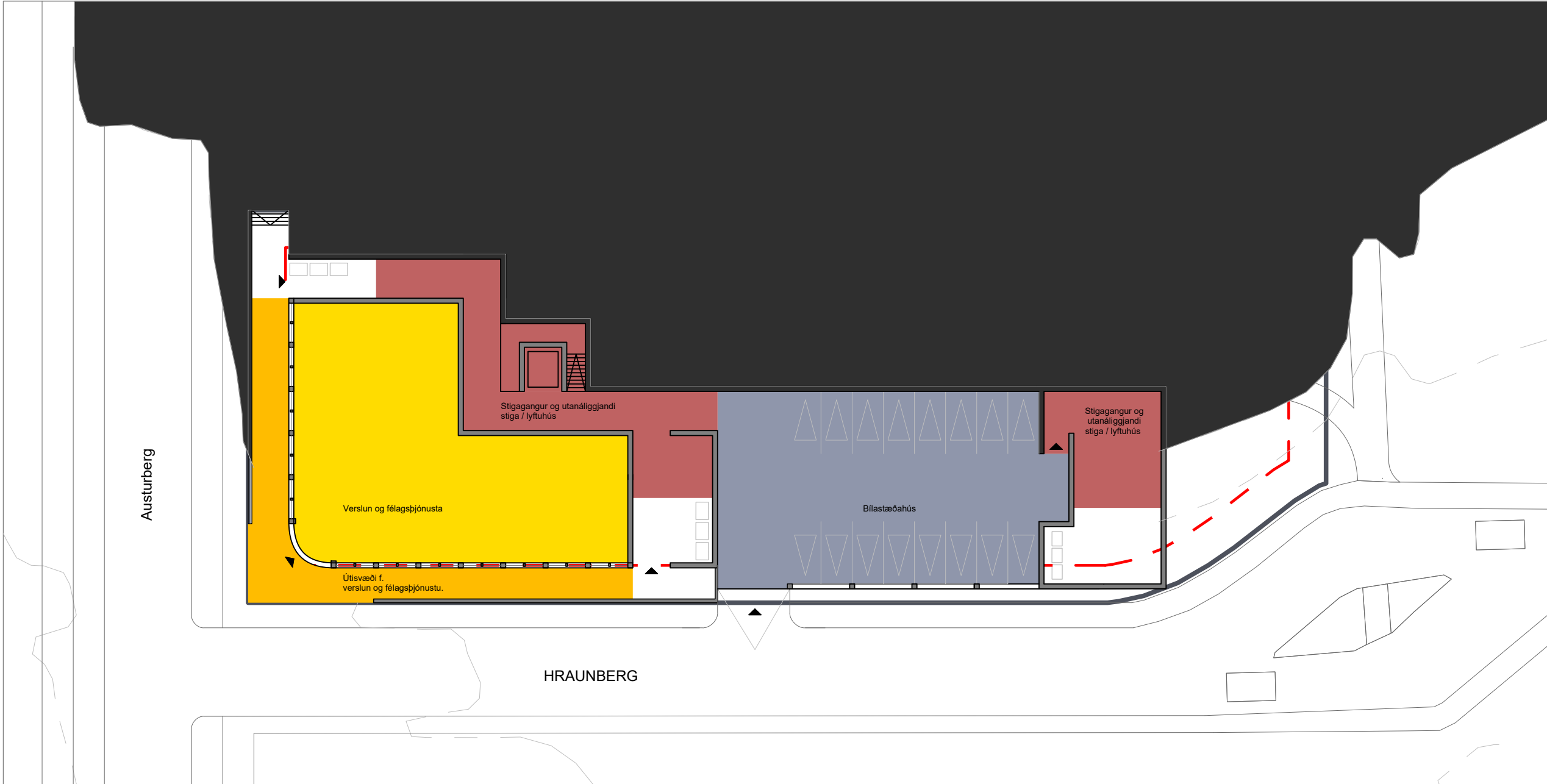
þann _____ 20____ og í

þann _____ 20____.

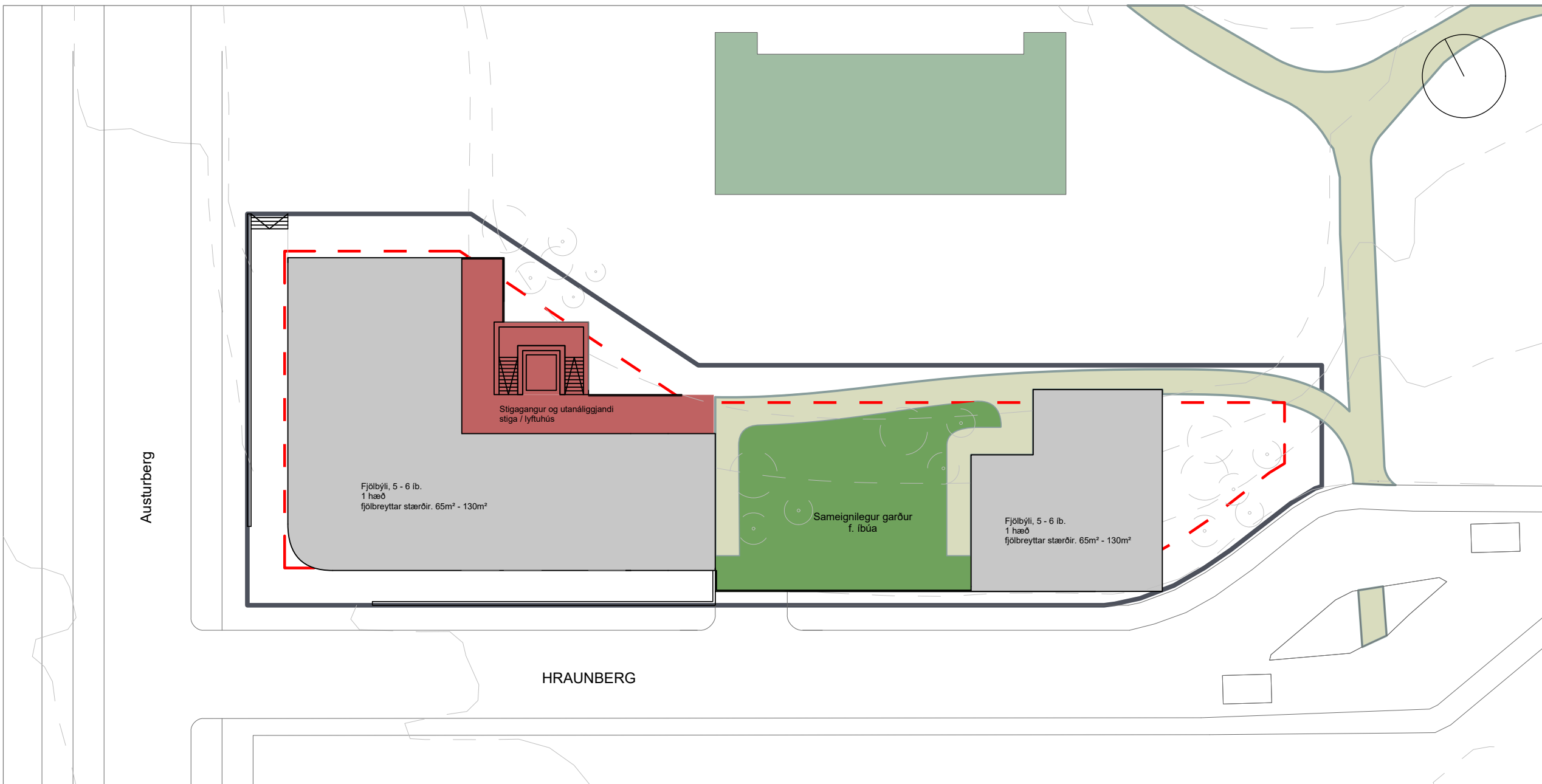
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

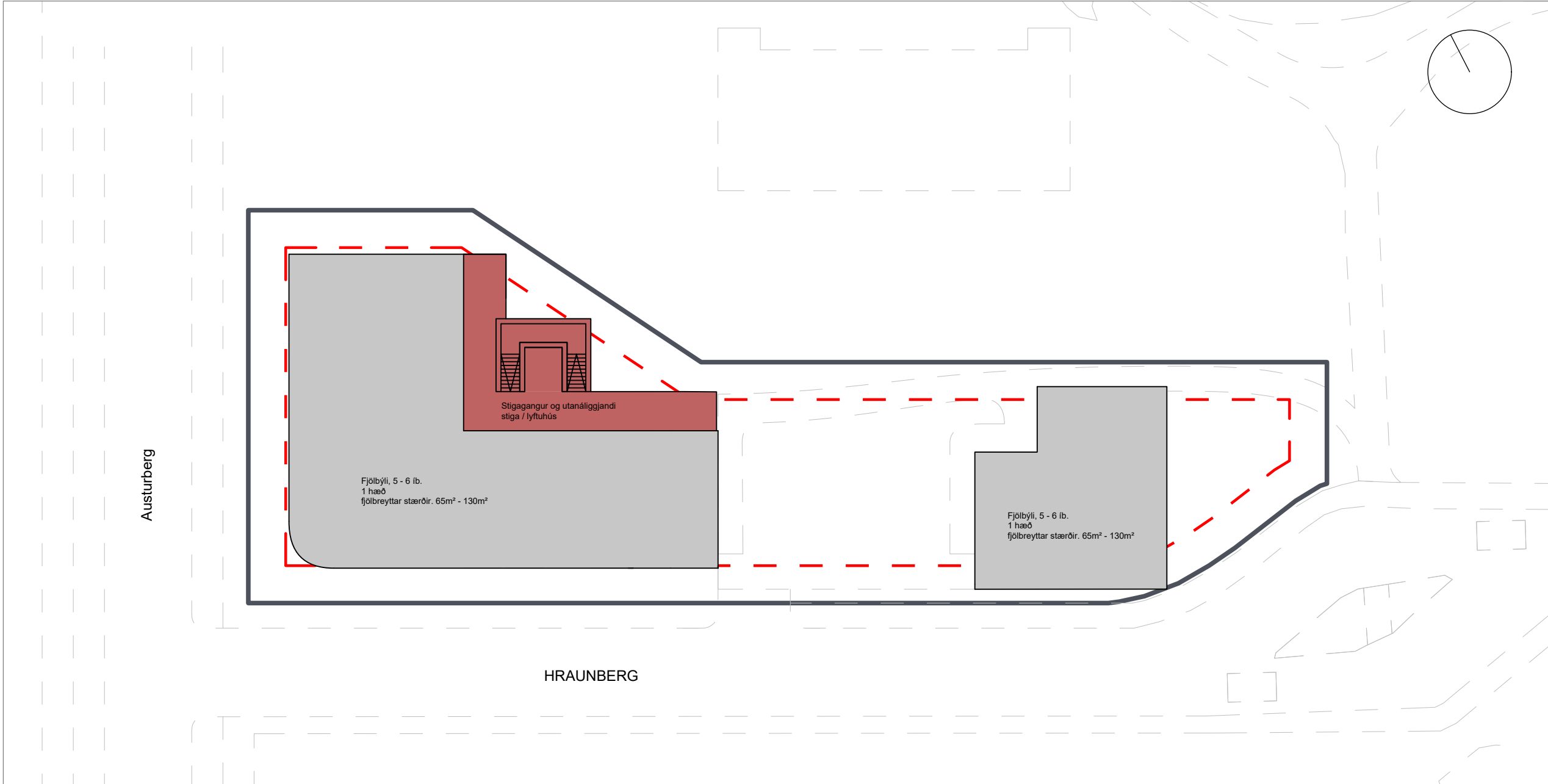
Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagsuppdráttur 6.3.27. M, ný lóð án heimilisfangs Í VINNSLU



Útskýringarmynd_Jarðhæð. Til viðmiðunar.



Útskýringarmynd_2.hæð. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_3hæð. Til viðmiðunar

Húsagerð

Lagt er til að á lóðinni rísi þrjár hæðir: fjölbýlishús með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými á jarðhæð, ásamt innbyggðum bílastæðum með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Útisvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarkjarna hússins.

Á annarri og þriðju hæð verða tveir íbúðakjarnar. Vestari kjarninn er stærri og miðað við 12–14 íbúðir, en sá austari minni og miðað við 4–6 íbúðir. Samkvæmt lóðarskilmálum skal garðrymi ofan á bílastæðahúsi vera í sameign íbúa og liggja milli íbúðakjarnanna. Breidd garðsins skal taka mið af legu fjölbýlishússins að Hraunbergi 28 og takmarka útsýnisskerðingu. Gert er ráð fyrir stigahúsi og lyftu á norðurhluta byggingarreitsins.



Útskýringarmynd_Bygging séð frá Austurbergi.



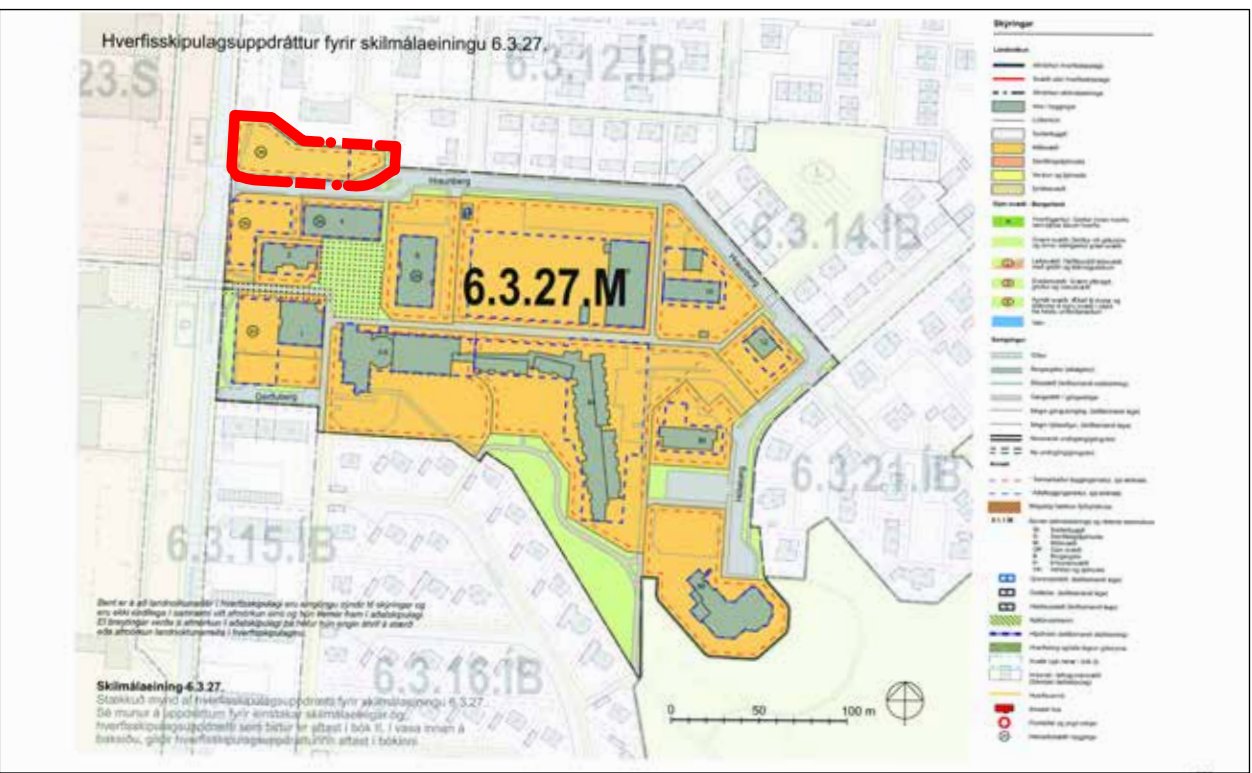
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Hraunbergi.



Útskýringarmynd_Bygging séð frá horni Austurbergs og Hraunbergs.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi HverfisSKIPlag

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála
- Íbúðir - Sjá skilmála
- Verslun og samfélagsþjónusta - sjá skilmála
- Útisvæði - sjá skilmála
- Sameiginlegur garður íbúa - sjá skilmála
- Bílastæðahús
- Stigagangur / Lyftu og stigahús.
- Gangstéttar og göngustígur
- Götur
- Sneiðingarflötur í land
- Takmarkaður byggingarreitur - Sjá skilmála í HverfisSKIPulagi
- Bílastæði
- Sorp

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

var samþykkt í

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____.

Núverandi

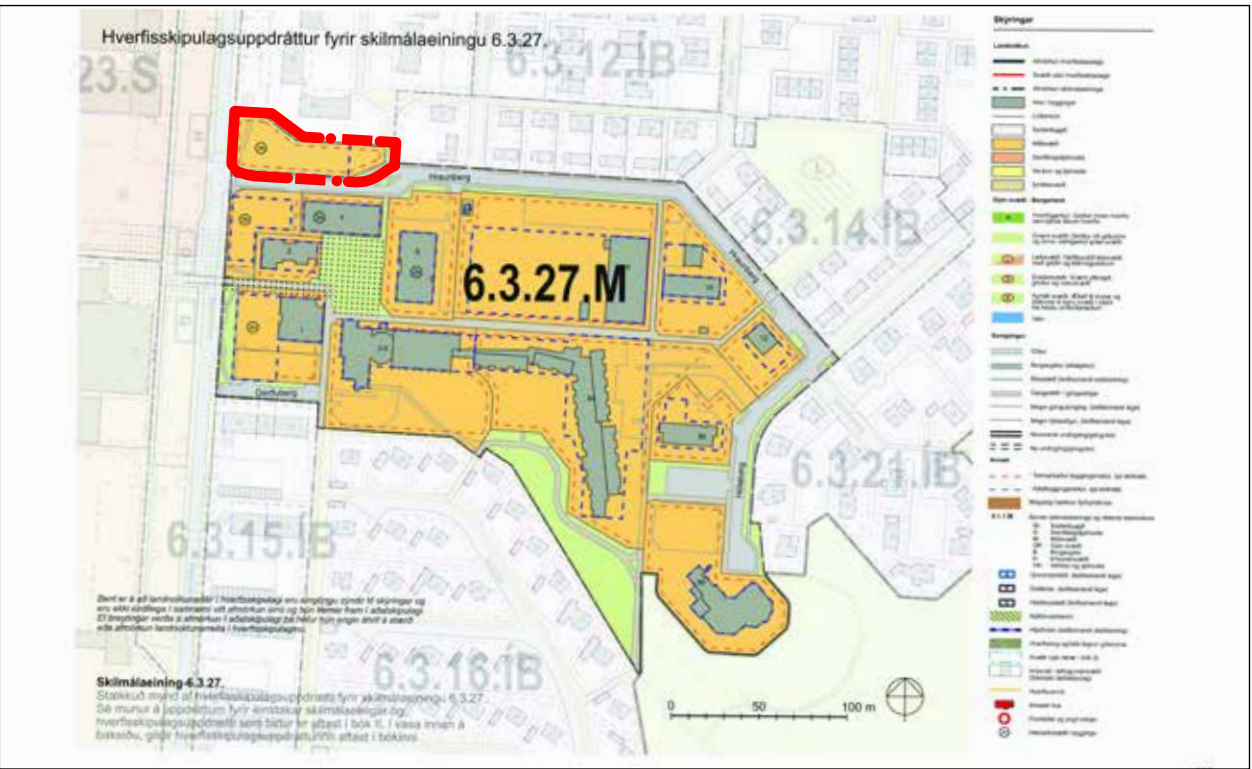
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Tillaga

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi Hverfisskiplag

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

var samþykkt í

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____.