Fullgild rafræn undirskrift
GLÓEY HELGUDÓTTIR FINNSDÓTTIR
2022-08-11 17:40:49 GMT
Ástæða: Undirskrift

Reykjavíkurborg

Reykjavík 11.08.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Jörfi/Norðurgrund
Lögð fram tillaga Arkþing/Nordic f.h. umhverfis- og skipulagssviðs dags. 11. maí 2022 er varðar breytingu á deiliskipulagi Grundarhverfis á Kjalarnesi. Í tillögunni felst uppbygging á íbúðarhúsnæði og nýjar lóðir skilgreindar innan íbúðarsvæðis ÍB57 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Um er að ræða fyrsta áfanga af tveimur möguleikum með allt að 81 íbúðum. Meðalstærð íbúða er um 100 fm. Einnig eru lagðir fram deiliskipulagsuppdrættir og skuggavarp dags. 14. júní 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Flokkur fólksins fagnar þessari uppbyggingu. Þarna eru innviðir til staðar. Ef til vill hefði mátt vera meiri fjölbreytni, allt frá litlum íbúðum í stærri eignir. Mikilvægt er að hafa góðar aðstæður fyrir bíla, bæði við eignir fyrir íbúana og gesti. Í hverfinu eru ekki atvinnutækifæri svo leiða má líkur að því að íbúar noti einkabíl í ríkum mæli enda ekki margir aðrir kostir sem virka nema fyrir lítinn hóp kannski.

Áfram þarf að bæta í innviði t.d. t.d. setja verslanir og aðra þjónustu til að gera hverfið sjálfbært. Vonandi heldur áfram uppbygging í hverfinu af miklum krafti og að tillögur í þeim efnum verði unnar í góðu samstarfi og sátt við íbúa.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

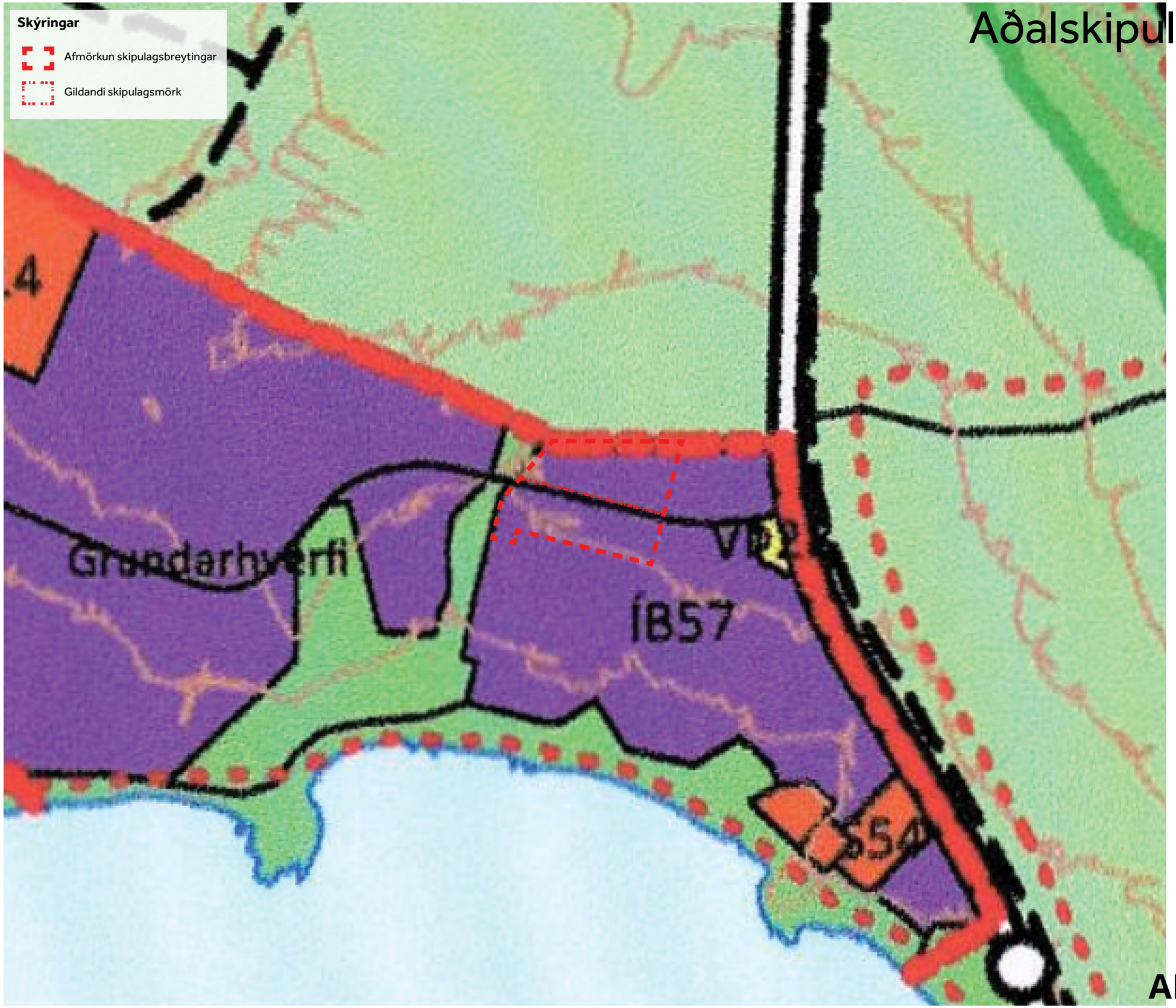
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga dags. 11. maí 2022 og deiliskipulagsuppdr. og skuggavarp dags. 14. júní 2022.

Grundarhverfi
breyting á deiliskipulagi
Tillaga í vinnslu
11.05.2022

ARKÞING | nordic

Aðalskipulag Reykjavíkur



ARKÞING | nordic

Tillaga í vinnslu

Stærð skipulagssvæðis: 5.3 ha



ARKÞING | nordic

Tillaga í vinnslu

Stærð skipulagssvæðis: 5.3 ha



N

ARKÞING | NORDIC

Tillaga í vinnslu

Skýringar

- Afmörkun skipulagsbreytingar
- Gildandi skipulagsmörk
- Afmörkun í aðalskipulagi
- Veghelgunarsvæði
- Lóðamörk
- Nýbyggingar
- Víkjandi byggingar
- Lóðamörk Jörfa
- Bílastæði

Nýr Brautarholtsvegur - Staðsetning - Óviss

Opið svæði

Jörfalækur

Minjar

Leiksvæði

Stækkun á skipulagssvæði til norðurs

Brautarholtsvegur - Víkjandi

Breyting á gildandi skipulagi

N

ARKÞING | Nordic

Tillaga í vinnslu

5.3 ha

Skýringar

- Afmörkun skipulagsbreytingar
- Gildandi skipulagsmörk
- Afmörkun í aðalskipulagi
- Veghelgunarsvæði
- Lóðamörk
- Nýbyggingar
- Víkjandi byggingar
- Lóðamörk Jörfa
- Bílastæði
- FB. 4h. Húsategund, hæð húsa
- 1900 m² Byggingarmagn húsa

Opið svæði

Nýr Brautarholtsvegur - Staðsetning - Óviss

Gata A

Gata B

Jörfalækur

Minjar

Leiksvæði

Stækkun á skipulagssvæði til norðurs

Breyting á gildandi skipulagi

Nýr Brautarholtsvegur

1.3 stæði per íb.
8 stæði á lóð
6-7 íb.
Fb. 3h.
660 m2

1.5 stæði per íb.
14 stæði á lóð
9-10 íb.
Fb. 3h.
990 m2

1.2 stæði per íb.
32 stæði á lóð
3 íb.
348 m2
Fb. 3h.
18 íb.
Fb. 4h.
1868 m2
5 íb.
525 m2
Fb. 3h.

1.2 stæði per íb.
45 stæði á lóð
Fb. 4h.
28 íbúð
2800 m2
10-11 íb.
1050 m2
Fb. 3h.

1.5 stæði per íb.
9 stæði á lóð
6-7 íb.
Fb. 3h.
660 m2

1.3 stæði per íb.
16 stæði á lóð
12 íb.
Fb. 3h.
1200 m2

1.2 stæði per íb.
22 stæði á lóð
19 íb.
Fb. 3h.
1900 m2

1.2 stæði per íb.
23 stæði á lóð
19 íb.
Fb. 3h.
1900 m2

1.3 stæði per íb.
13 stæði á lóð
10 íb.
Fb. 3h.
1200 m2

1.2 stæði per íb.
17 stæði á lóð
12 íbúð
Fb. 3h.
1200 m2

1.3 stæði per íb.
25 stæði á lóð
19 íb.
Fb. 3h.
1900 m2

1.2 stæði per íb.
23 stæði í götu A
19 íb.
Fb. 3h.
1900 m2

17-18 íb.
Fb. 3h.
1780 m2

11-12 íb.
Fb. 2h.
1100 m2

52 stæði í götu A
1.6 stæði per íb.

2 íb.
P. 2h.
470 m2

2 íb.
P. 2h.
470 m2

2 íb.
P. 2h.
470 m2

2 íb.
P. 2h.
470 m2

52 stæði í götu B
1.6 stæði per íb.

17-18 íb.
1780 m2

8 íb.
Fb. 2h.
680 m2

R. 2h.
5 íb.
1100 m2

N

ARKÞING | Nordic

Tillaga í vinnslu



1. áfangi - breyting á gildandi skipulagi

– Heildarfjöldi íbúða í 1. áfanga : 66 íbúðir
þar af í landi Jörfa : 36 íbúðir

– Áætlað byggingarmagn í 1. áfanga ~ 8.300 m²

– Stærð íbúða ~ 100 m²

ARKÞING | nordic

Tillaga í vinnslu



2. áfangi - stækkun á skipulagssvæði til norðurs

– Heildarfjöldi íbúða í 2. áfanga: 135 íbúðir
þar af í landi Jörfa : ~6 íbúðir

– Áætlað byggingarmagn í 2. áfanga ~ 13.900 m²

– Stærð íbúða ~ 100 m²

ARKÞING | nordic

Tillaga í vinnslu



3. áfangi – Brautarholtsvegur færður norðar

– Heildarfjöldi íbúða í 3. áfanga : 60 íbúðir
þar af í landi Jörfa : ~10 íbúðir

– Áætlað byggingarmagn í 3. áfanga ~ 6.200 m²

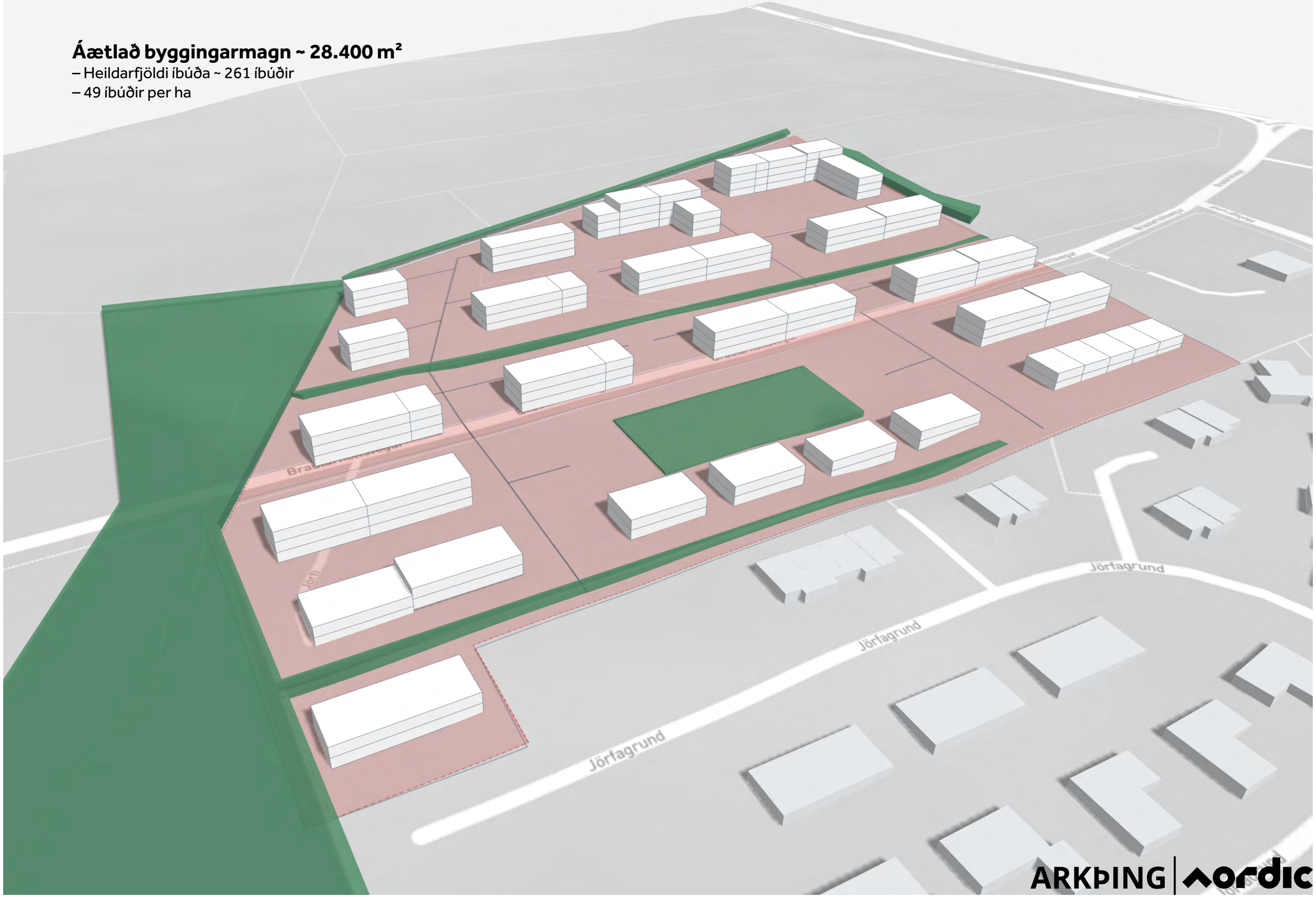
– Stærð íbúða ~ 100 m²

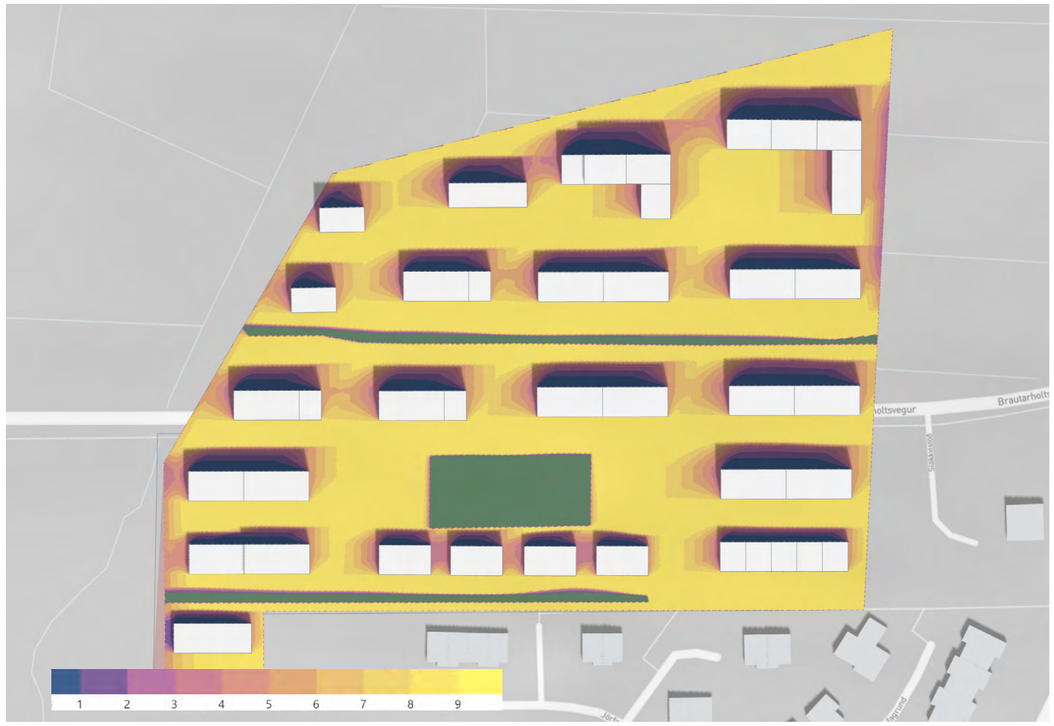
ARKÞING | nordic

Áætlað byggingarmagn ~ 28.400 m²

– Heildarfjöldi íbúða ~ 261 íbúðir

– 49 íbúðir per ha





70% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 1.maí

Gæði íbúðabyggðar

– Markmið um gæði íbúðabyggðar eru sett fram í aðalskipulagi

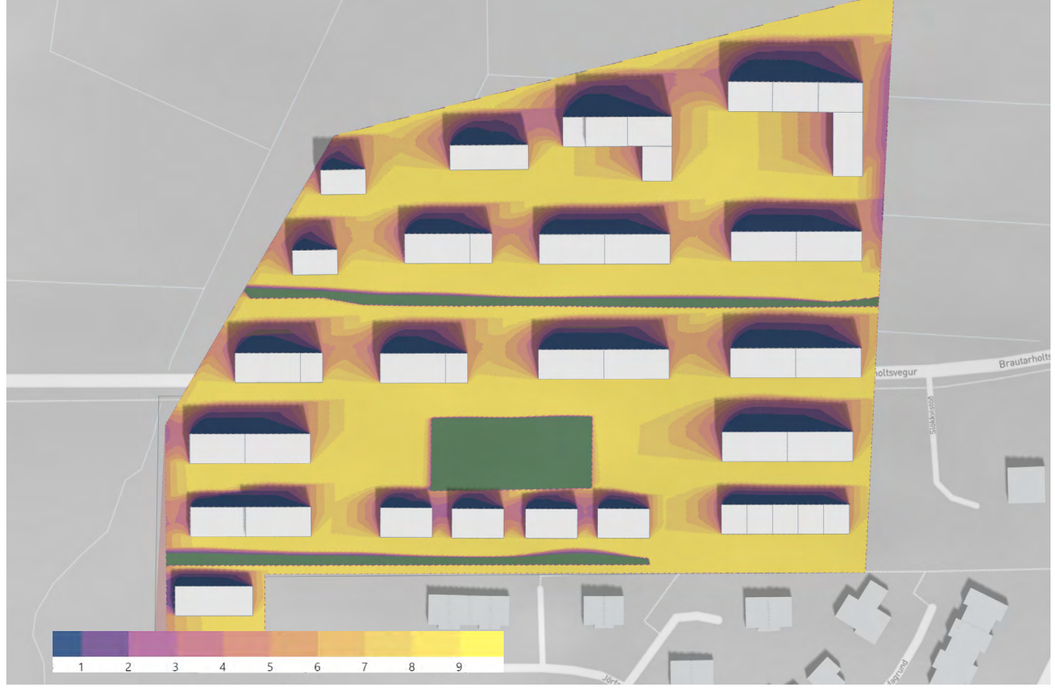
– Sett eru fram viðmið um vegghæð og fjarlægð milli húsa

– ASK:

Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17). Mögulegt er þó að víkja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.



76% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 21.júní



62% af öllu svæðinu með sól í 5 klst þann 1.september

ARKÞING | nordic



Þægindaviðmið ríkjandi vindáttar, mjög hvasst getur verið á Kjalarnesi

Veðurfar

– Mun hvassviðrasamara er á Kjalarnesi heldur en annars staðar í byggðum höfuðborgarsvæðisins

– Ríkjandi vindáttir
  – Almennt suðaustan átt (25%)
  – Norðaustanátt (19%)
  – Sunnanátt (16%)

– L-laga byggingar veita skjól í görðum gegn ríkjandi vindáttum. Byggðamynstur má skoða frekar m.t.t. þess en það myndi hafa áhrif á áfangaskiptingu og fyrirkomulag lóða og bílastæða.



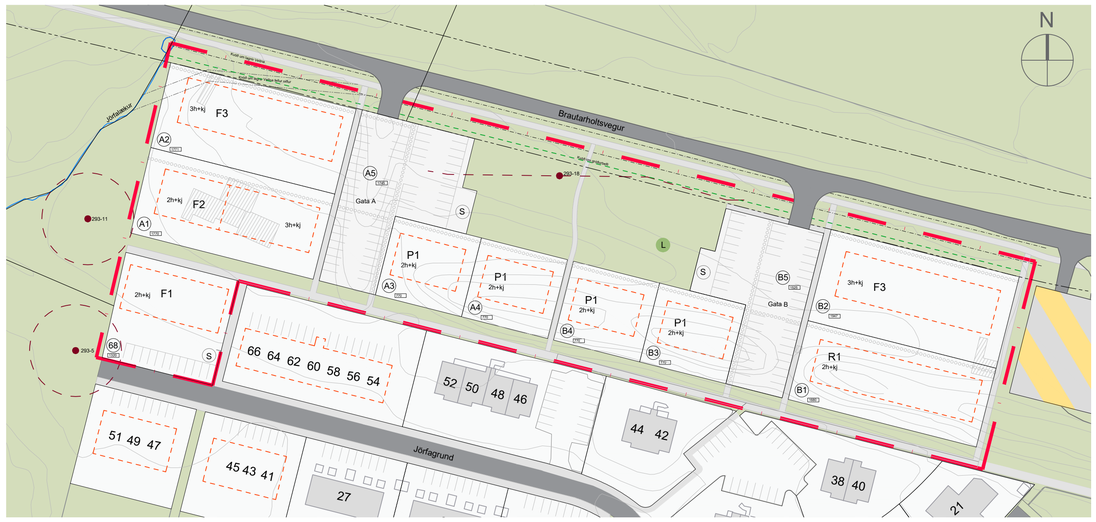
Vindstig m/s í norðaustanátt, hægur vindur

ARKÞING | nordic

GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



GILDANDI DEILISKIPULAG, maí 1998 m.s.br. Samþykkt á fundi Kjalarneshrepps 26. febrúar 1998. 1:1000



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000

Breyting á deiliskipulagi Grundarhverfis, samþykkt 26.02.1998 með síðari breytingum. Svæðið er innan skilgreinds íbúðareits ÍB-57 í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 (AR 2040).

INNGANGUR OG FORSENDUR

Markmið:

Með breytingunni er m.a. komið til móts við markmið gildandi aðalskipulags fyrir reit ÍB57 þar sem gert er ráð fyrir auknum fjölda íbúa til þess að mögulegt sé að standa undir öflugri verslun og þjónustu. Breytingin kallar á bætta nýtingu lands og styður við aukna sjálfbærni Grundarhverfis.

Helstu breytingar:

- Þremur atvinnulóðum (við Norðurgrund skv. gildandi skipulagi) sem standa auðar breytt í íbúðalóðir.
- Svæðinu er skipt upp í 11 lóðir.
- Heimilt er að fjarlægja núverandi byggingar.
- Á svæðinu er heimilt að byggja 2-3 hæða fjölbýlishús ásamt 2 hæða par- og raðhúsum.
- Bílastæði eru ofanjarðar.
- Almenn bílastæði sunnan Jörfa falla út.
- Dregið er úr kröfum um fjölda bílastæða per lóð. Almennt er miðað við 1 stæði per íbúð að lágmarki og 1.5 stæði per íbúð að hámarki.
- Heimilt er að hafa allt að 77 íbúðir innan svæðisins.
- Núverandi jarðvegsmanir falla út.
- Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir færslu Brautarholtsvegar en af því hefur ekki orðið. Aðkoma að lóðum er frá Brautarholtsvegi eins og hann stendur í dag og Jörfagrund.

Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Brautarholtsveg og er aðkoma að lóðum A og B frá Brautarholtsvegi eins og hann stendur í dag og lóð Jörfagrund 68 frá Jörfagrund. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir að Brautarholtsvegur verði skilgreindur sem tengivegur og framlengdur til vesturs og þjóni nýju Grundarhverfi.

Með breytingunni er skipulagssvæðinu skipt upp í ellefu lóðir, A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5 og Jörfagrund 68. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði á lóðunum, allt að 77 íbúðum. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Gert er ráð fyrir göngustígum frá Brautarholtsvegi inn á svæðið og í gegnum opið svæði sem er staðsett í miðju skipulagssvæðis. Að auki er gert ráð fyrir stígum sem liggja austur/vestur í gegnum skipulagssvæðið, í grænum geira og meðfram Brautarholtsvegi.

Kvaðir

Kvöð um háspennulínu fellur niður þar sem háspennustrengur hefur verið lagður í jörðu meðfram Brautarholtsvegi. Kvaðir um lagnir Veitna eru merkar inn á deiliskipulagsuppdrátt. Kvöð um lagnir Veitna falla að hluta til niður þar sem ekki var heimild landeiganda fyrir legu lagna (skv. upplýsingum landeiganda Jörfa).

Minjar

Við fornleifaskráningu frá árinu 2003 (Fornleifaskráning jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 101) fundust minjar fjárhúsa, auðkenndar nr. 293-5 og 293-11 rétt utan við skipulagssvæðis. Skipulagssvæðið skarast að litlu leyti á við verndarsvæði þessara minja en byggingareitir eru utan við verndarsvæði þeirra.

Samgönguminjar eru einnig á skipulagssvæðinu. Vegur/slóði safnnr. 293-18, forveri núverandi Brautarholtsvegar, er sjáanlegur að hluta og samsíða núverandi Brautarholtsveg á um 110 m kafla. Vegurinn er hluti af elsta veginum, sem merktur er inn á Herforingjaráðskort frá 1909 og sést á loftmynd frá árinu 1945. Vegurinn verður hluti af dvalarsvæði á skipulagssvæðinu og mun þannig tengja saman sögu svæðisins við nýja íbúðabyggð.

Minjar eru merktar inná uppdrátt. Varðveita skal minjar og merkja á framkvæmdartíma til þess að koma í veg fyrir röskun þeirra.

Ef áður óþekktar minjar finnast innan svæðisins skulu framkvæmdir strax stöðvaðar og haft samband við Minjastofnun sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 1 mgr. 24. gr.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Almennir skilmálar

Skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þessa breytingu á deiliskipulagi. Aðrir skilmálar en koma fram í þessari breytingu og gilda um núgildandi skipulagsáætlanir á svæðinu standa óbreyttir. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Nýtingarhlutfall lóðar kemur fram á skilmálatöflu. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mælilöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðamörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum.

Mæli og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa.

Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði. Gróðurþekja lóðar skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli lóðar. Við hönnun og útfærslu lóðar skal taka mið af því að gróðurþekja geti verið ofan á húsþökum sem og á jörðu.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð fjölbýlishúsa. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum. Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Lóðauppdráttur skal fylgja aðaluppdráttum.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður og/eða valdar plöntur.

Hjólageymslur

Heimilt er að reisa hjólageymslur utan byggingarreits á hverri lóð, annað hvort sem eina eða tvær stakstæðar geymslur. Hámarkshæð hjólageymslu er 2,8m og hámarksstærð 4m² á hverja íbúðaeiningu innan lóðar. Hjólageymslur skal sýna á aðaluppdráttum.

Sorpskýli

Sorpgerði fyrir lóð Jörfagrund 68 eru innan lóðar. Sameiginleg sorpgerði fyrir aðrar íbúðir eru staðsett miðsvæðis á tveimur stöðum innan svæðisins í tengslum við sameiginleg bílastæði íbúa. Stærð sorpskýlis skal vera í samræmi við gildandi reglur Reykjavíkurborgar um fjölda sorpíláta og til flokkunar sorps. Vanda skal til við hönnun og frágang sorpgerða. Þakform skal vera flatt eða einhalla. Útveggir skulu vera opnir að hluta til svo að lofti vel um og til að tryggja dagsbirtu. Ef ætlun er að setja djúpgáma skal hönnun og útfærsla þeirra sem og svæðis í kringum þá vera unnin í samráði við skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg. Samráð skal einnig haft við Veitur um staðsetningu djúpgáma. Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla að sorpskýlum/djúpgámum.

Byggingareitir

Byggingareitir lóða eru afmarkaðir með brotalínu á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar hús standa innan byggingarreits, þó er heimilt að útskot, skyggni, svalir og stigahús nái að hámarki 1.8 m út fyrir byggingareit sé því viðkomið m.t.t gildandi byggingarreglugerðar. Byggingar eru tveggja til þriggja hæða og heimilt er að hafa kjallara. Þakform skal vera annaðhvort flatt eða einhalla.

Svalalokanir

Heimilt er að loka svölum með svalalokunum. Útfærsla þeirra skal vera samræmd og notast skal við póstlaust svalalokunarkerfi með gegnsæju gleri. Svalalokanir skal sýna á aðaluppdráttum. Heimilt er að loka sérnotareit jarðarhæðar með sama hætti og svölum, þó ekki stærri reit en samsvarar svölum ofan við sérnotareit.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

Bíla- og hjólastæði

Gera skal ráð fyrir 1 stæði per íbúð að lágmarki og 1.5 stæði per íbúð að hámarki. Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði, í samræmi við byggingareglugerð. Fjöldi bíla- og hjólastæða skal vera í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar þar um, *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavíkurborg Reykjavíkurborgar.*

Hljóðvist íbúðarhúsa

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Hljóðvist innanhús má m.a. leysa með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf.

Leiksvæði/Dvalarsvæði

Opin svæði umlykja skipulagssvæðið til vesturs. Grænn geiri liggur sunnan við skipulagssvæðið og tengir nýtt dvalar og leiksvæði við opin svæði. Huga skal að gæðum almenningsrýma og leiksvæða. Við hönnun skal fara eftir leiðbeiningum Reykjavíkurborgar; *Almenningsrými, opin svæði, borgar- og hverfisgarðar, dvalar- og leiksvæði og torg*. Fylgja skal reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla viðeigandi kröfur samkvæmt viðeigandi stöðlum. Leiksvæði skulu vera örugg, áhugaverð og aðgengileg fyrir alla. Tryggja þarf að svæðin séu fyrir ólíka aldurshópa. Við leiksvæðin skal gera ráð fyrir setsvæði.

Göngustígar

Gert ráð fyrir góðum og öruggum gönguleiðum í gegnum svæðið og er kvöð um almennt aðgengi að öllum göngustígum á svæðinu. Stígakerfi tengir svæðið saman ásamt því að tengjast núverandi stígakerfi og tengja byggð við nálæga náttúru.

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu.

Sérákvæði

F1 - Fjölbýlishús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1.5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opinn öllum íbúum innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hverrar lóðar.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, pússning, máluð eða ómáluð, vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

F2 - Fjölbýlishús 2-3h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús ásamt kjallara á tveimur til þremur hæðum, þrjár hæðir eru heimiladar á hluta eða í mesta lagi á helmingi flatarmáls grunnflatar. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1,5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opinn öllum íbúum innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hverrar lóðar.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, pússning, máluð eða ómáluð,vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

F3 - Fjölbýlishús 3h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur hæðum ásamt kjallara. A.m.k ein tilfærsla skal vera á byggingunni og skal skörun vera 1.5-2 metrar. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla og skal þakflötur þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Gera skal ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Aðgangur að garðrými skal vera opinn öllum íbúum innan lóðar. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar. Æskilegt er að hafa blandaða íbúðagerð og skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% innan hverrar lóðar.

Yfirborðsefni fjölbýlishúsa takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni; steypt yfirborð, álímdar steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur, pússning, máluð eða ómáluð,vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar, timburklæðningar, álímdar flísaklæðningar.

Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á fjölbýlishúsum; sléttar málmklæðningar með sýnilegum festingum, bárumálmklæðningar, flísaklæðningar með sýnilegum festingum.

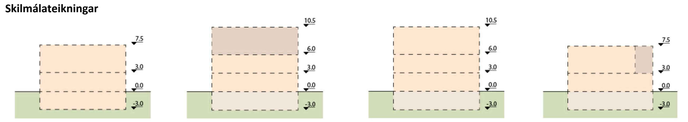
P1 - Parhús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla. Flatarmál efri hæðar skal vera a.m.k 6m² minna en flatarmál neðri hæðar sem rými fyrir þakgarð/svalir. Annar þakflötur skal þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að parhúsi og gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar.

R1 - Raðhús 2h + kj

Innan byggingareits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Þakform skal vera annað hvort flatt eða einhalla. Flatarmál efri hæðar skal vera a.m.k 6m² minna en flatarmál neðri hæðar sem rými fyrir þakgarð/svalir. Annar þakflötur skal þakin gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsalengju og gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval. Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum. Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu til sólar.

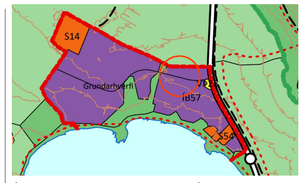
Skilmálateikningar



F1 - Fjölbýlishús 2h + kj | F2 - Fjölbýlishús 2-3h + kj | F3 - Fjölbýlishús 3h + kj | P1 - Parhús 2h + kj, R1 - Raðhús 2h + kj

Skilmálatafla

Lóð	Notkun	Lóðarstærð m²	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Hám. Hæð	Nhlf. Ofanjarðar	Bygginarmagn ofananjarðar m²	Bygginarmagn neðanjarðar m²
Jörfagrund 68	F1 - Fjölbýlishús	1.320	8	2	7,5	0,48	640	320
A1	F2 - Fjölbýlishús	1.770	18	2-3	10,5	0,87	1540	600
A2	F3 - Fjölbýlishús	1.771	21	3	10,5	1,02	1800	600
A3	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240
A4	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240
A5	Bílastæði	1.745	0	-	-	-	-	-
B1	R1 - Raðhús	1.680	5	2	7,5	0,73	1230	630
B2	F3 - Fjölbýlishús	1.947	21	3	10,5	0,92	1800	600
B3	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240
B4	P1 - Parhús	770	2	2	7,5	0,61	468	240
B5	Bílastæði	1.525	0	-	-	-	-	-
	Alls	**14.838**	**81**				**8.882**	**3.653**

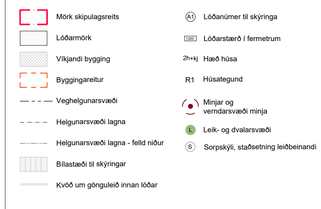


ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR SKV. UPPDRÆTTI MAÍ 1998



VIÐBÓTARSKÝRINGAR:



Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgja skýringaruppdráttur og skuggavarp.

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_

_____

Verkheiti:

GRUNDARHVERFI
Breyting á deiliskipulagi

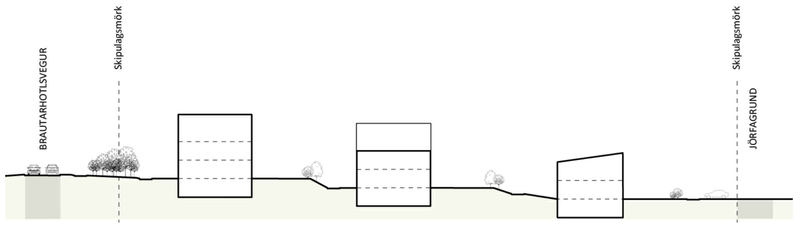
Verkhluti:	DEILISKIPULAGSBREYTING
Mælikvarði:	1:1000,A1
Teiknað:	PMR,BFS
Samþykkt:	
Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022
Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:	
Teikninr:	

HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

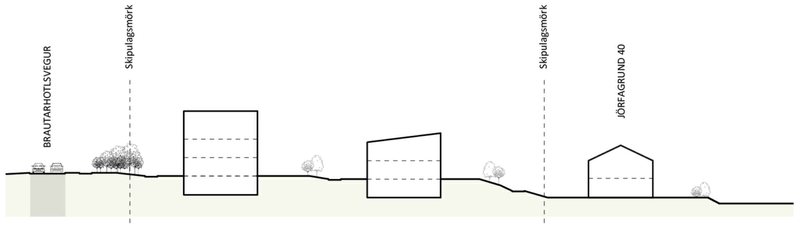
GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



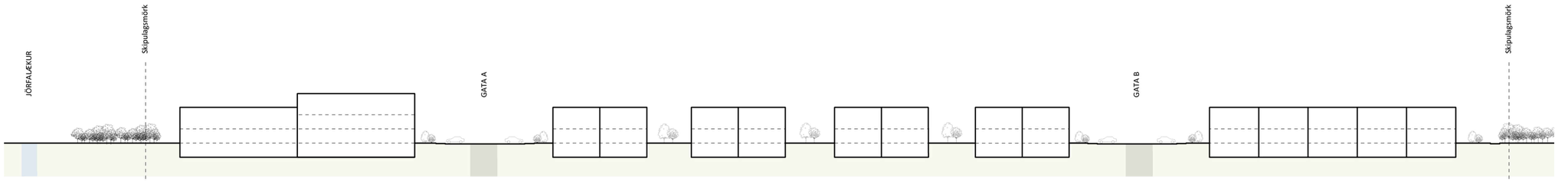
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000



Sneiðing AA 1:500



Sneiðing BB 1:500



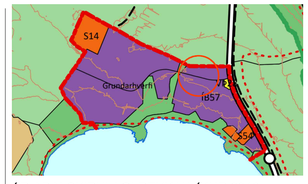
Sneiðing CC 1:500



Skýringarmynd, yfirlitsmynd af svæðinu



Skýringarmynd, horft yfir opið svæði í átt að parhúsum.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagsreits
- Lóðarmörk
- Víkjandi bygging
- Byggingareitur
- Veghelgunarsvæði
- Helgunarsvæði lagna
- Helgunarsvæði lagna - felld niður
- Bílastæði til skýringar
- Göngustígar
- A1 Lóðanúmer til skýringa
- 68 Lóðarstærð í fermetrum
- 2h+kj Hæð húsa
- R1 Húsategund
- Mínjar og verndarsvæði minja
- L Leik- og dvalarsvæði
- S Sorpskýli, staðsetning leiðbeinandi
- Gróður til skýringar

Með skýringaruppdrætti þessum fylgir deiliskipulagsuppdráttur.

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_

_____

Verkheiti:

GRUNDARHVERFI

Breyting á deiliskipulagi

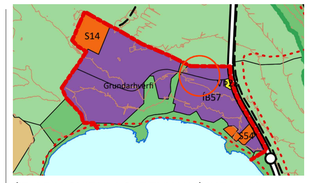
Verkhluti:

DEILISKIPULAGSBREYTING

Mælikvarði:	1:1000,1:500,A1	Teiknað:	PMR,BFS
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teikninr:	

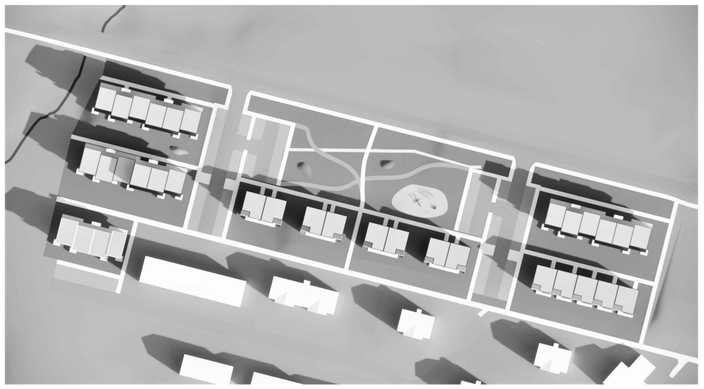
HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

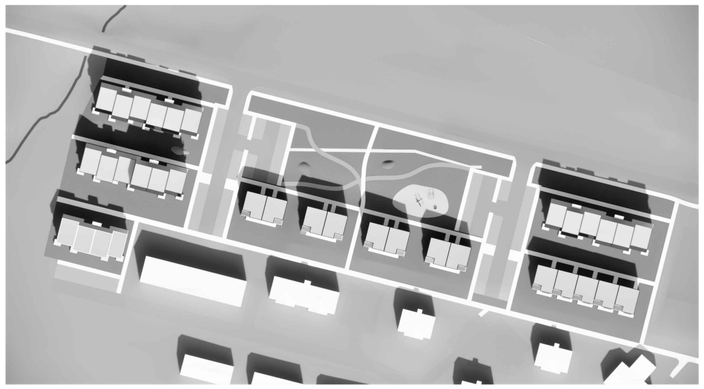
GRUNDARHVERFI - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

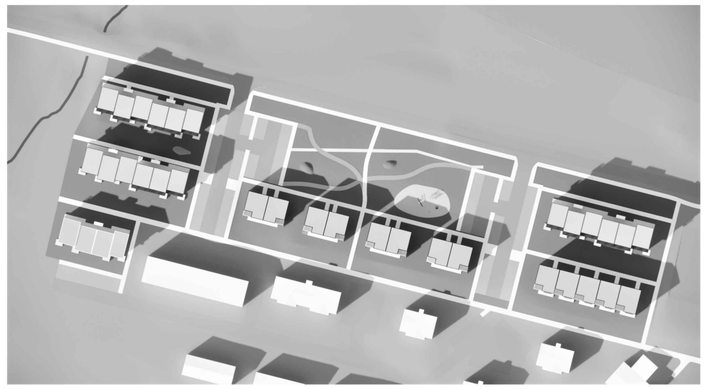


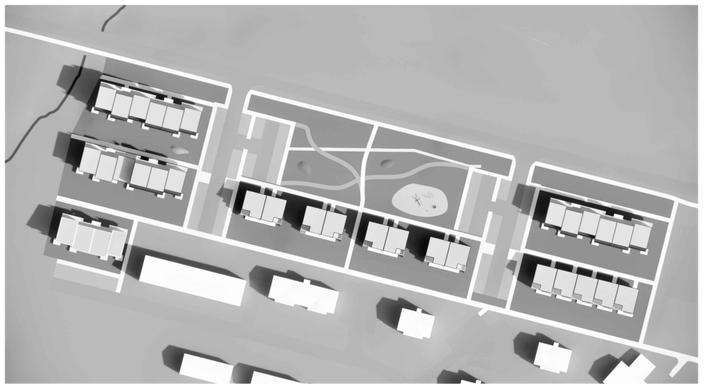
ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

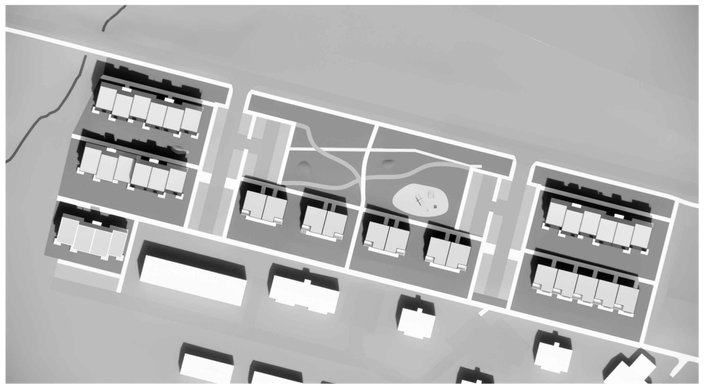
Skýringarmyndir - Skuggavarp

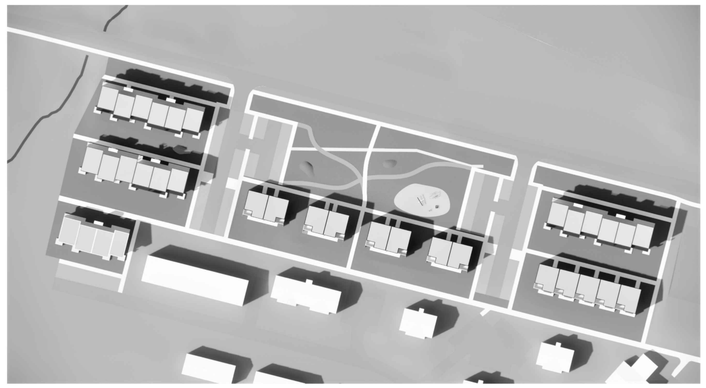

21. mars kl. 10:00

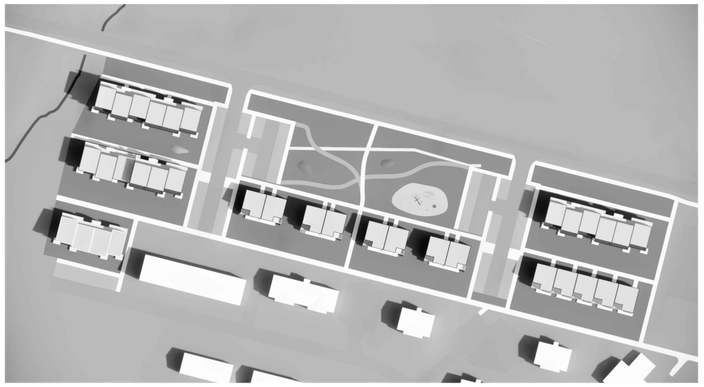

21. mars kl. 13:00

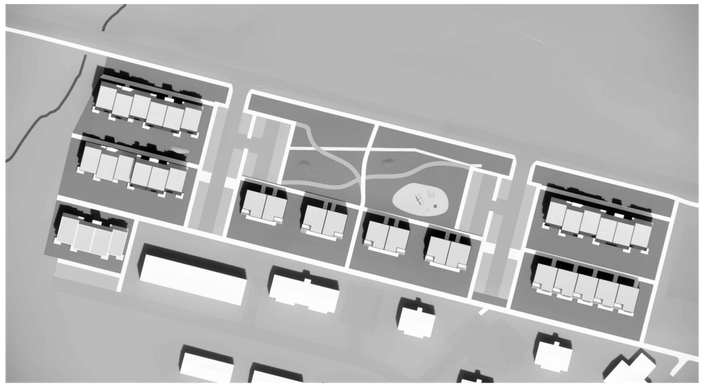

21. mars kl. 17:00

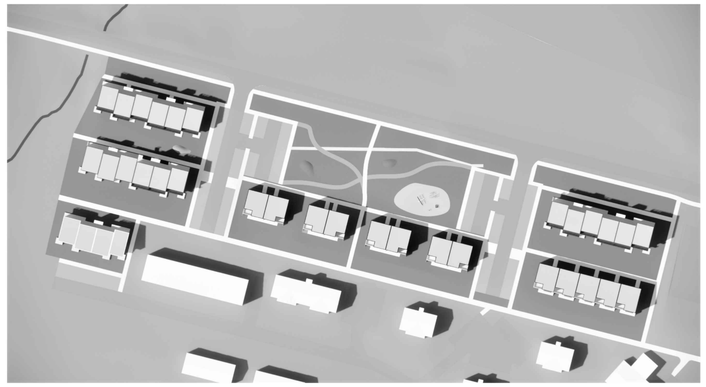

1. maí kl. 10:00


1. maí kl. 13:00


1. maí kl. 17:00


21. júní kl. 10:00


21. júní kl. 13:00


21. júní kl. 17:00

N

Með skýringaruppdrætti þessum fylgir deiliskipulagsuppdráttur.

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_

_____

Verkheiti:
GRUNDARHVERFI
Breyting á deiliskipulagi
Verkhluti:
DEILISKIPULAGSBREYTING

Mælikvarði:	1:1000,A1	Teiknað:	PMR,BFS
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	14.06.2022	Verknúmer:	08046-1
Teiknistöð:		Teikninr:	

nordic
HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is