

Reykjavík 11.02.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 10. febrúar 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Hraunbær 133

Lögð fram umsókn Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 18. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar-Bæjarháls vegna lóðarinnar nr. 133 við Hraunbæ. Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað um 6 úr 58 íbúðum í 64 íbúðir, bílastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,9 stæði pr. íbúð, skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði milli byggingarreita A3 og A1 og gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 12. janúar 2021. Einnig eru lagðir fram fyrirspurnarteikningar dags. 15. og 18. janúar 2021.

Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 12. janúar 2021 og fyrirspurnarteikningar dags. 15. og 18. janúar 2021.

Síðustu breytingar samþykktar í Skipulags- og samgönguráði 12. des. 2018, birtar í B-deild 17. des. 2018
Mkv. 1:1.000 á A2

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til reits A (Hraunbær 133), innan deiliskipulags fyrir Bæjarhóls - Hraunbær. Lóðinni hefur verið úthlutað til Bjargs úðufæðs. Bjarg er nú þegar að byggja úðuhóðs á reit C (Hraunbær 153). Skilmálar þess reits voru aðlagðir að óskum Bjargs á sínum tíma til að mögulegt væri að byggja hús innan þess kostnaðarramma sem reglugerð HMS setur félaginu. Nú óskar Bjarg eftir samþæflegum skilmálabbreytingum á reit A.

Breytingin fellur ekki frá meginmarkmiðum skipulagsins né almennum skipulagsskilmálum sem fjallað er um í 6. og 7. kafla deiliskipulagsins. Lóðarmörk, nýtingarhlutfall, byggingarreitir og húshæðir eru óbreyttar. Ekki fyrirhugað að byggja bílajakallara.

Breyting felur í sér að íbúðum er fjölgað um 6 (úr 58 í 64). Bilastæðakrafa er lækkuð lítilllega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,90 stæði pr. íbúð. Vegna fjölgunar íbúa er skilgreindur nýr byggingarreitir fyrir sorperði (A6) milli byggingarreita A3 og A1. Gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C sbr. yfirlit í töflum hér til hliða. Kafanúmer vísa til kafa í greinargerð- og skilmálum deiliskipulags (breytingar með bláum letri).

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag (greinargerð og deiliskipulagsuppráttur) fyrir Bæjarhóls – Hraunbær samþykkt í umferfis- og skipulagsráði þann 11. apríl 2018 og í borgarráði 26. apríl 2018 og 23. ágúst 2018 með síðari breytingum.

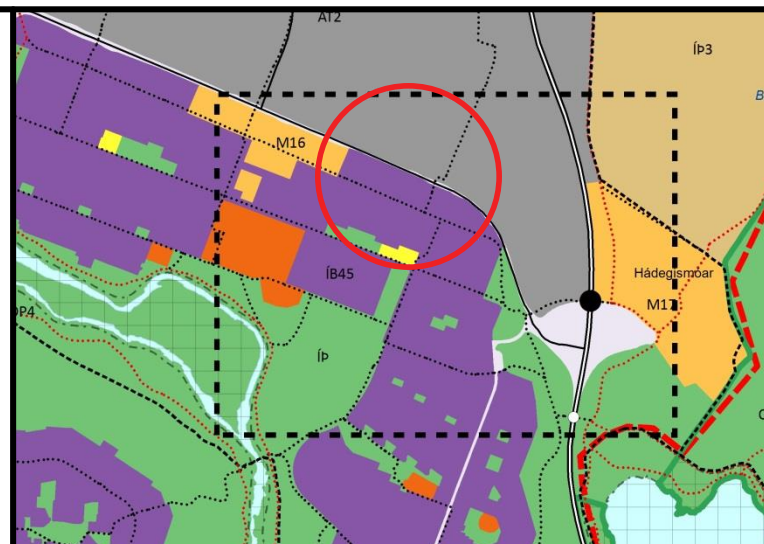


Mkv. 1:1.000 á A2

Sérskilmálar fyrir breytingu	Sérskilmálar eftir breytingu
9.1.1 Húsgæro	9.1.1 Húsgæro
Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingarreitt um allt að 1 metra.	Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingarreitt um allt að 1,6 metra .
Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggi með eftirfarandi hætti: Draga skal útveginn inn um a.m.k. 1 metra þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengi en 15 metrar.	Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggi um á langhlíðum bygginga með því að skipta um efni. Klæðningar og eðla lit. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.
9.1.2 Húshæðir og þök	9.1.2 Húshæðir og þök
Hámarkshæðir húsa miðast við að gólfkóti fyrstu hæðar séu skal vera 1,0 metra hærra en gangstættarkóti til þess að tryggja næði íbúða á jarðhæð. Þar sem erlitt er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegru lands skal tryggja að a.m.k. meirihluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0 m yfir gólfkóta gótukóta.	Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar. Heimilt er að kóti íbúða séu 1,0 m hærra en gangstættarkóti til þess að tryggja næði íbúða á jarðhæð. en leyflegt að hann sé lægri vegna hæðarlegru lands.
9.1.4 Bilastæði	9.1.4 Bilastæði
Bilastæði á reit A skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bilastæði fyrir hverja íbúð.	Bilastæði á reit A skulu vera samtals 58 eða 0,90 bilastæði fyrir hverja íbúð.
9.1.7 Sorpskýli	9.1.7 Sorpskýli
Reitur A4 er fyrir sorpskýli. Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húss.	Reitur A4 og A6 eru fyrir sorpskýli. Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húss.
9.1.8 Hjólastæði	9.1.8 Hjólastæði
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingarreits. Miða skal við a.m.k. eitt hjólastæði fyrir hverja 1-2 herbergja íbúð og a.m.k. tvö hjólastæði fyrir allar íbúðir sem eru þriggja herbergja og stærri.	Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingarreits. Miða skal við a.m.k. eitt hjólastæði fyrir hverja íbúð.

Reitur A – STÆRÐIR OG ÍBÚÐARGERÐIR FYRIR BREYTING							
Lóðarstærð (m²)		6.296,7					
Byggingar	Húsagerð/ notkun	Hæðarfjöldi	Íbúðarfjöldi, hámark	Byggingarreitur (m²)	Grunnflötur húss, hámark (m²)	Hámarksstærð (m²) A+B rými*	
						Ofanjarðar	Ofan- og neðanjarðar
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir, kjallari	33	793	730	3.420	4.150
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir, kjallari	6	390	350	700	1.050
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir, kjallari	19	624	570	2.020	2.590
A4	Stakstætt hús, sorpskýli	1 hæð		20	20	20	20
A5	Bilakjallari	1 kjallarahæð		580,9	580,9		580,9
Samtals			58	2.407,9	2.250,9	6.160	8.390,9
<u>Nýtingarhlutfall</u>							
Nýtingarhlutfall ofanjarðar		0,98					
Nýtingarhlutfall neðanjarðar		1,33					
<u>Bílastæði</u>							
Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar		58					
*Hlutfall B-rýma skal ekki vera minna en 8-10% af heildarflatarmáli bygginga eða meira							

Reitur A – STÆRÐIR OG ÍBÚÐARGERÐIR EFTIR Breytingu							
Lóðarstærð (m²)		6.296,7					
Byggingar	Húsagerð/ notkun	Hæðarþjöldi	Íbúðarþjöldi, hámark	Byggingarreitur (m²)	Grunnflötur húss, hámark (m²)	Hámarksstærð (m2) A+B rými*	
						Ofanjarðar	Ofan- og neðanjarðar
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir, kjallari	39	793	730	3.420	4.150
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir, kjallari	5	390	350	700	1.050
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir, kjallari	20	624	570	2.020	2.590
A4	Stakstætt hús, sorpkyli	1 hæð		20	20	20	20
A5	Bilakjallari	1 kjallarahæð		580,9	580,9		580,9
A6	Stakstætt hús, sorpkyli	1 hæð		45	45	45	45
Samtals			64	2.452,9	2.295,9	6.205	8.435,9
Nýtingarhlutfall							
Nýtingarhlutfall ofanjarðar		0,98					
Nýtingarhlutfall neðanjarðar		1,33					
Bilastæði							
Hámarksþjöldi bilastæða ofanjarðar		58					
*Hlutfall B-rýma skal ekki vera minna en 8-10% af heildarflatarmáli bygginga eða meira							



	Mörk breytingar
	Afmörkun deiliskipulagssvæðis
	Núverandi lóðamörk
	Ný lóðamörk
	Reitur
	Núverandi hæðarlínur
	Núverandi byggingar
	Byggingarreitur nýbyggingar
	Byggingarreitur sorpskýli
	Byggingarreitur spennistöð
	Byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur hámark, inndregin jarðhæð leyfð
	Séráfnotareitur
	Dvalar- og leiksvæði
	Hæðir / kjallari / ris
	Byggingarreitur
	Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
	Gata
	Bílastæði / gegndræp
	Upphækkaður stígur
	Kvöð um stig og snjóbræðslulagnir
	Lagnir frá Veitnum (háspennustrengur)
	Kvöð á lóð, helgunarsvæði vegna lagna Veitna
	Bílastæði
	Bílastæði hreyfihamlaðra
	Hjólastandur, leiðbeinandi staðsetning
	Núverandi tré
	Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
	Lóðastærð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____
þann _____ 20_____

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

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

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJONSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar fai

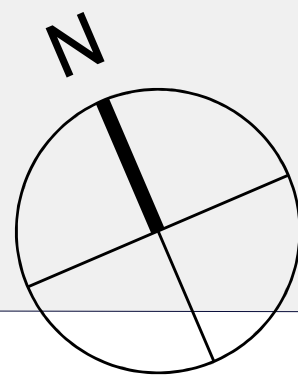
VEGMÚLA 2
SÍMI 552-8740
NETFANG:

108 REYKJAVÍK
WWW.TEIKNA.IS
TEIKNA@TEIKNA.IS

001

VERK:	20-615
TEIKNAD:	JEJ
KVARÐI:	1:1.000 á A2
DAGS:	12.1.2021
BEYTT:	

Bæjarhál



gangstétt meðfram götu skv. deiliskipulagi

61 bílastæði á lóð
gegnðrápt malbik

kvóð um göngustíg

Hraunbær 131

Hraunbær 135

Gk=78,30
(breytt úr 77,90)

A3

Gk=77,80
(breytt úr 77,50)

A2

Gk=78,50

Gk=79,30
(breytt úr 79,50)

A1

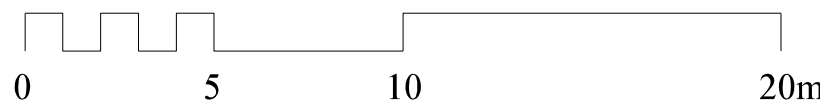
Gk=79,30
(breytt úr 79,00)

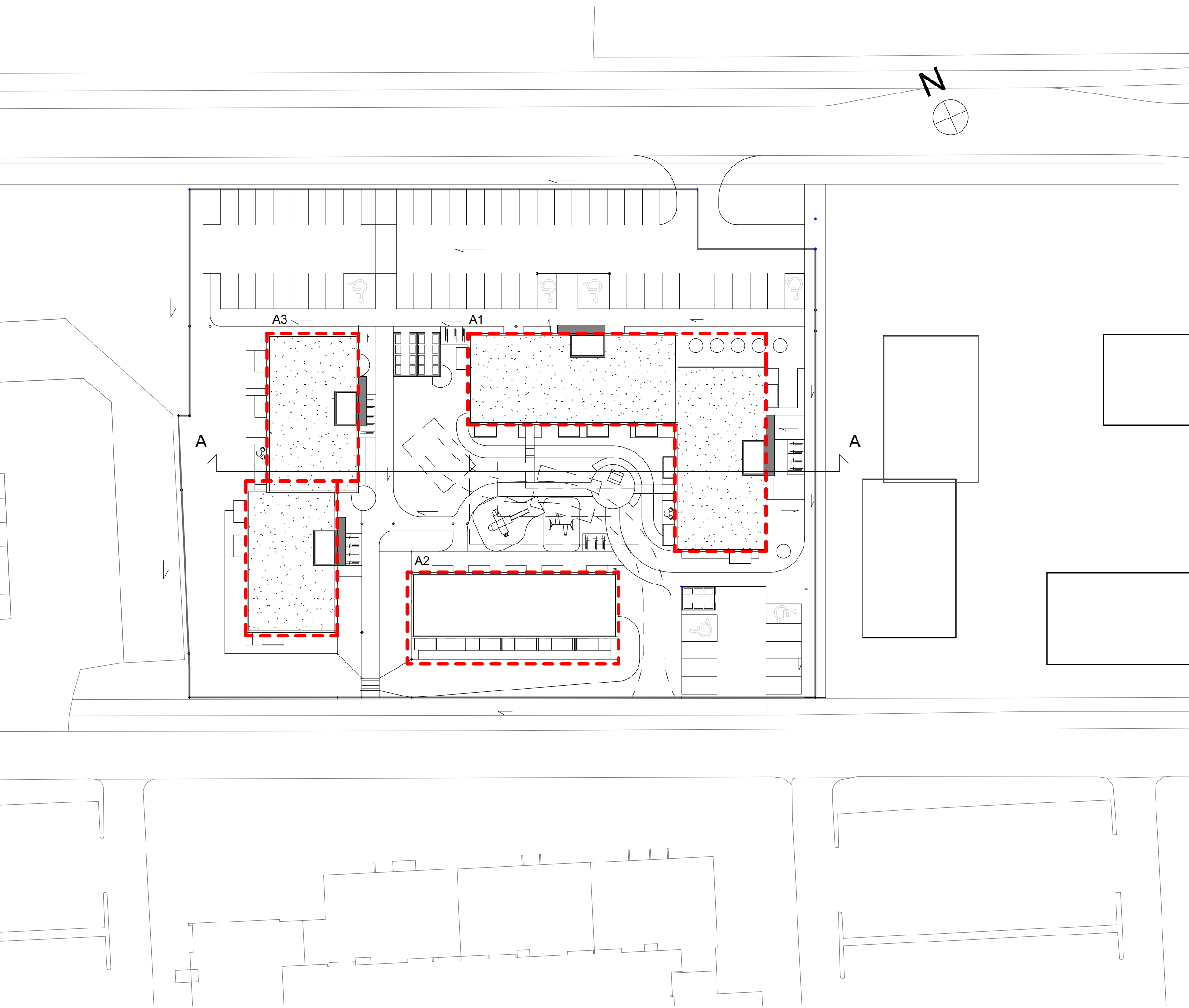
Gk=81,25

Gk=78,40

Hraunbær

drög





Afstöðumynd
mkv: 1 : 500



Snið A-A
mkv: 1 : 200

Hraunbær 133

FYRIRSPURNARTEIKNINGAR

ALMENNT

A Hraunbæ 133 hyggst Bjarg íbúðafélag reisa þrjú stakstæð íbúðarhús með samtals 64 íbúðum af fjölbreyttum stærðum. Lóðin er skilgreind sem reitur A í deiliskipulagi. Hús A1 er 4-5 hæða hús með tveimur ótengdum stigahúsum með lyftum og samtals 39 íbúðum. Hús A2 er 2 hæða raðhús þar sem allar íbúðir eru með séringgang með samtals 5 íbúðum. Hús A3 er 3-4 hæða hús með 2 ótengdum stigahúsum með lyftum og samtals 20 íbúðum. Ekki verður blakjallari undir húsum.

Bjarg er nú þegar að byggja íbúðarhús á reit C (Hraunbær 153). Á reit A verður meðalstærð íbúða stærri og aðrar íbúðargerðir til að tryggja fjölbreytni í ásjúnd og íbúasamsetningu í samræmi við markmið deiliskipulags.

Íbúðargerðir:

- 2. herbergja: 19 íbúðir (30%)
- 3. herbergja: 21 íbúð (33%)
- 4. herbergja: 18 íbúðir (28%)
- 5 herbergja: 5 íbúðir (8%)
- 6. herbergja: 1 íbúðir (1%)
- samtals: 64 íbúðir**

Íbúðarstærðir og hlutföll eru í samræmi við skilmála deiliskipulags í gildi. Allar íbúðir eru hannaðar samkvæmt kröfum um algilda hönnun sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

AÐKOMA OG FRÁGANGUR LÓÐAR

Aðalinngangar snúa að gangstétum reitsins. Í húsi A1 er að auki aðgengi að sameiginlegu útivistarsvæði á lóð gegnum aukaútganga á bakhlíð í samræmi við skilmála. Aðkoma sjúkrabíreiða er á 1. hæð við stigahúsin og hægt er að taka sjúkrabörur niður í lyftu við aðkomu. Körfubíll slökkviliðs hefur aðgengi að bakið austan við A2 til að komast að svölum íbúða í fimm hæða hluta húss A1. Gönguleiðir innan lóðar eru hellulagðar og malbikaðar. Meginhluti lóðar er tyrfður en gróðurval verður nánar útfært í lóðarhönnun á aðalteikningastigi. Bílastæði eru malbikuð með gegndræpu malbiki sbr. reit C. Gert er ráð fyrir samtals 61 bílastæði sbr. meðfylgjandi frumdrög lóðarhönnunar. Sameiginlegt leiksvæði er í miðgarði milli húsa með leiktækjum. Sorpskýli eru opin skýli úr timbri sbr. reit C á tveimur stöðum með möguleika á flokkun. Útfærsla blágrænna ofanvatnslausna er í vinnslu en verður útfærð með sömu lausnum og reitur C.

HÆÐARKÓTAR OG BYGGINGARREITUR A3

Við lóðarhönnun hefur komið í ljós að ómögulegt er að uppfylla reglugerðarkröfur um aðgengi hreyfihamlaðra að bílastæðum og aðalinngöngum með þeim kótum sem uppgæfnir eru á hæðarblaði. Óskað er eftir að hafa sama kóta á báðum húsum A1 og hækka kóta A3. Sbr. kennisnið að neðan er efri brún þaks vel undir hámarkskóta þakbrúnar skv. deiliskipulagi þrátt fyrir þessa hækkun. Haft hefur verið samráð við hönnuði á næstu lóð (Hraunbær 143) um kóta á sameiginlegum gangstíg á lóðarmörkum. Skilum milli nyrðri og syðri hluta A3 er hlóðrað lítillaga til suðurs (um 1,6m) frá skilgreindum byggingarreitum sbr. jákvæð svör frá Skipulagssviði við fyrirspurn (dags. 29.10.2020).

BYGGINGAREFNI GÓLFA, ÚTVEGGJA, STEYPTRA INNVEGGJA OG ÞAKS

Útveggir og botnplata eru staðsteypt. Plötur á milli hæða og loftplata eru forsteyptar (filigran með ásteypulagi). Svalir og stigar eru úr forsteyptum einingum. Steyptir veggir á milli íbúða eru 200 mm. Aðrir steinsteyptir innveggir eru 150 mm.

FRÁGANGUR ÚTVEGGJA OG ÞAKA

Útveggir eru einangraðir að utan með steinullareinangrun og klæddir bäruklæðningu á tilheyrandi upphengikerfi í mismunandi litum. Við glugga og svalir eru hluti klæðningar sléttr fletir til að brjóta upp veggfleti í ásjúnd.

Þak er lagt asfaltduk og rakabólinni einangrun (viðsnúið þak) með halla sem formaður er ofan á þakplötum að þakniðurfólum. Ofan á einangrun er lögð mól af viðeigandi grófteika sem farg. Út við þakkanta eru hellur. Þak A2 er með grasþekju sbr. ákvæði deiliskipulags.

GERÐ INNVEGGJA

Innveggir eru ýmist steinsteyptir, hlaðnir léttsteinsveggir og gipsplötuveggir við lagnaleiðir.

GERÐ GLUGGA OG ÚTIHURÐA, LITA-OG EFNISVAL UTANHÚSS

Gluggar og hurðir eru úr álklaðdum timburpróflum í dökkum lit. Gler sem er nær gólf en 600mm er öryggisglér. Klæðningar veggjum eru í mismunandi litum til að stuðla að uppþroti húshliða í ásjúnd sbr. deiliskipulagsskilmála.

SVALIR OG SVALAHANDRÍÐ

Endanlega útfærsla á svalahandriðum er í vinnslu Til að skerma af hluta svala er gert ráð fyrir að loka annarri hlið og hluta framhorns með plötu í lit í samræmi við aðrar veggklæðningar. Með þessari lausn verða svalir hluti af uppþroti húshliða og íbúar geta geymt grill o.fl. á svölum á snyrtilegan hátt. Opin hluti svalahandriðs verður úr lóðréttum flatstálsteinum zinkhúðað og ómaluð eða með hefðbundnum álpróflum og glerlokun. Ákvæði deiliskipulags um 50% gegnsæi handriða verða uppfyllt. Hluti svala verður með svalalokun til að uppfylla ákvæði deiliskipulags um hljóðvist.

HLJÓÐVIST

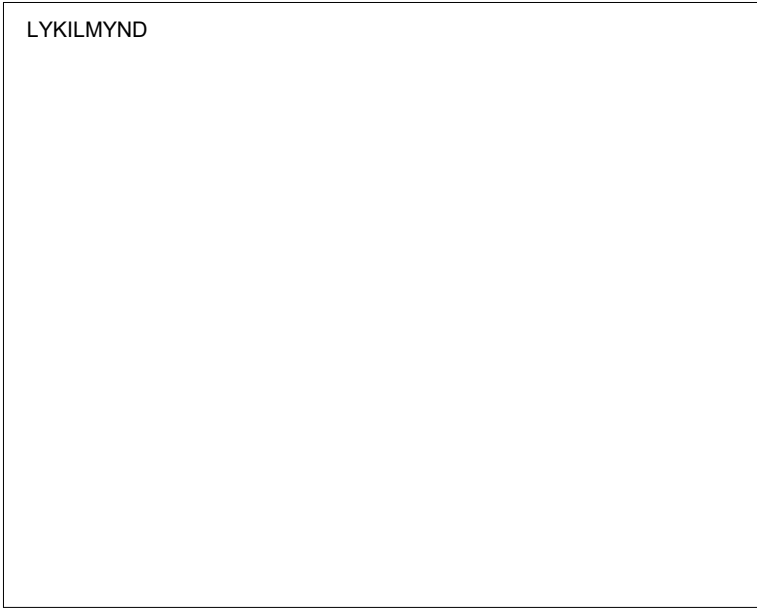
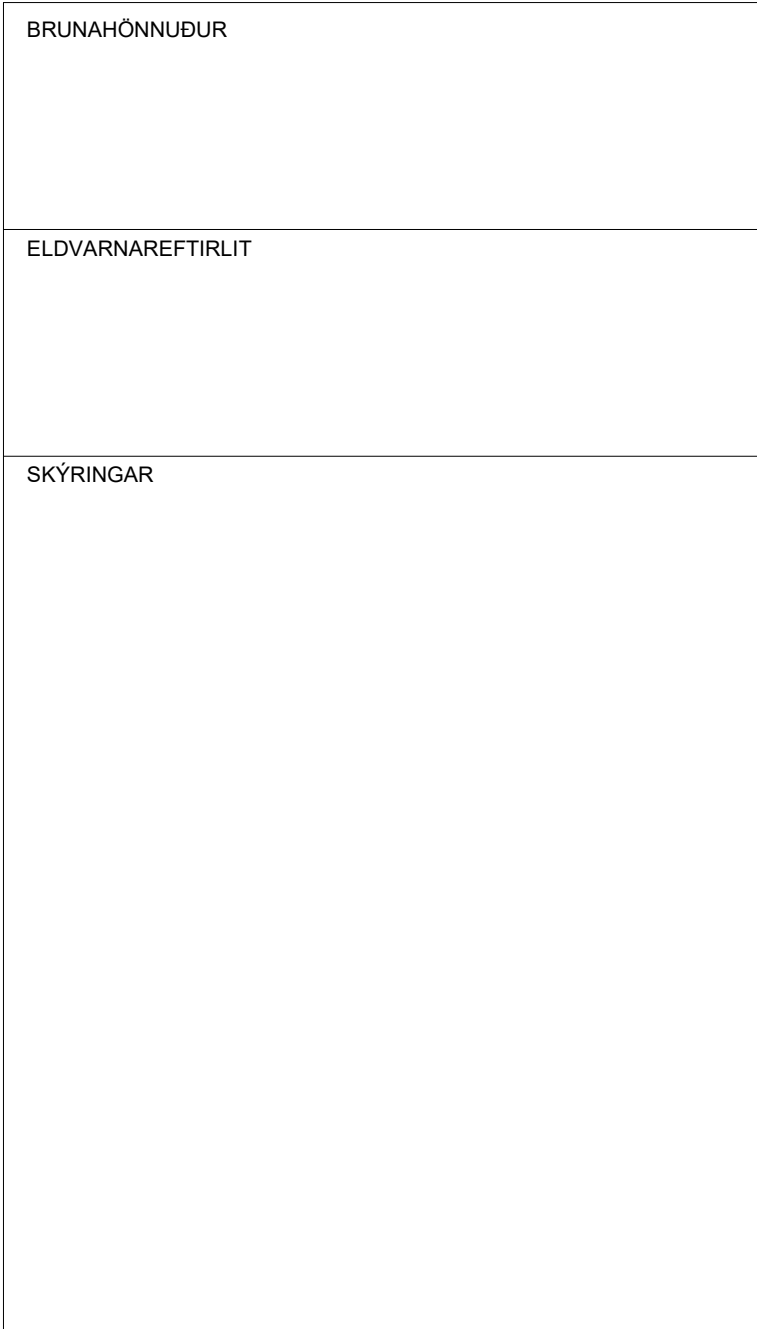
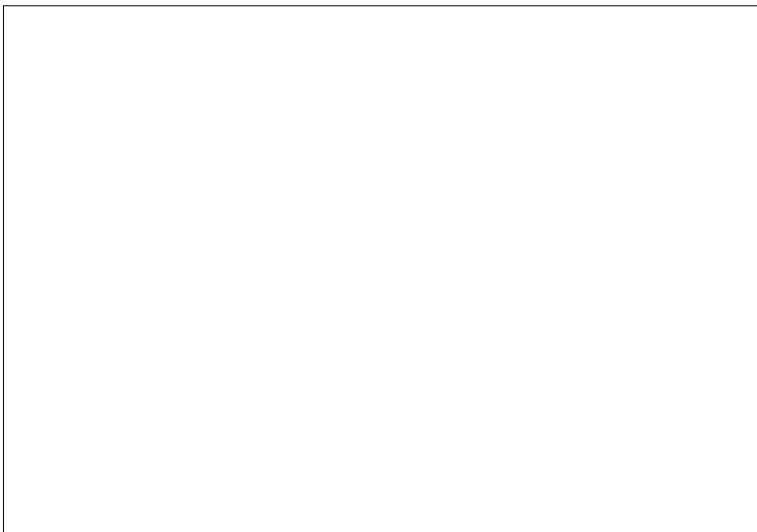
Hönnun hljóðvistar miðast við að allar þær kröfur til hljóðvistar sem skilgreindar eru í hljóðflokki C í staðlinum ÍST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar er m.a. gerð krafa um að hljóðeinangrun á milli íbúða sé R'w = 55dB. Þessi krafa er almennt uppfyllt með steinsteyptum veggjum eða plötuklaðdum grindarveggjum, sem uppfylla hljóðkröfuna. Til að uppfylla kröfur deiliskipulags um hljóðvist á dvalarsvæðum undir 55dB verða svalir á A3 og götflum A1 til austurs og vesturs með svalalokun.

BRUNAVARNIR

Fjallað verður um brunavarnir í sérstakri greinargerð um brunahönnun með aðalteikningum en brunahönnuðir hafa rýnt og samþykkt fyrirspurnarteikningar.

STÆRÐIR

Byggingar	Húsagerð/notkun	Hæðarfjöldi	Íbúðarfjöldi	Íbúðir (m²)	Sameign (m²) (Botnflötur án stigaopa)	Svalir (B) (m²)	Svalir (C) (m²)	Samtals (A+B)
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir	39	2656,7	583,4	137,8	37,1	3377,9
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir	5	516,9	15,1	0	26,5	532
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir	20	1571,9	338,1	106	0	2016
Samtals			64	4745,5	936,6	243,8	63,6	5925,9



BREYTING	DAGSETNING TEIKN.	
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

Afstöðumynd og lýsing

VERK
20-604

BLAD
000

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

HANNAÐHG/JEJ

KVARÐI As indicated

SAMÞYKKT

BREYTING

TEIKNADHG

YFIRFARID

BLAÐSTÆRD

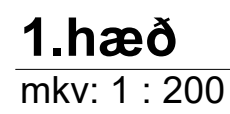
HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar fai

VEGMÚLA 2
KAUFANGI VIÐ MÝRARVEG
NETFÖNG: teikna@teikna.is

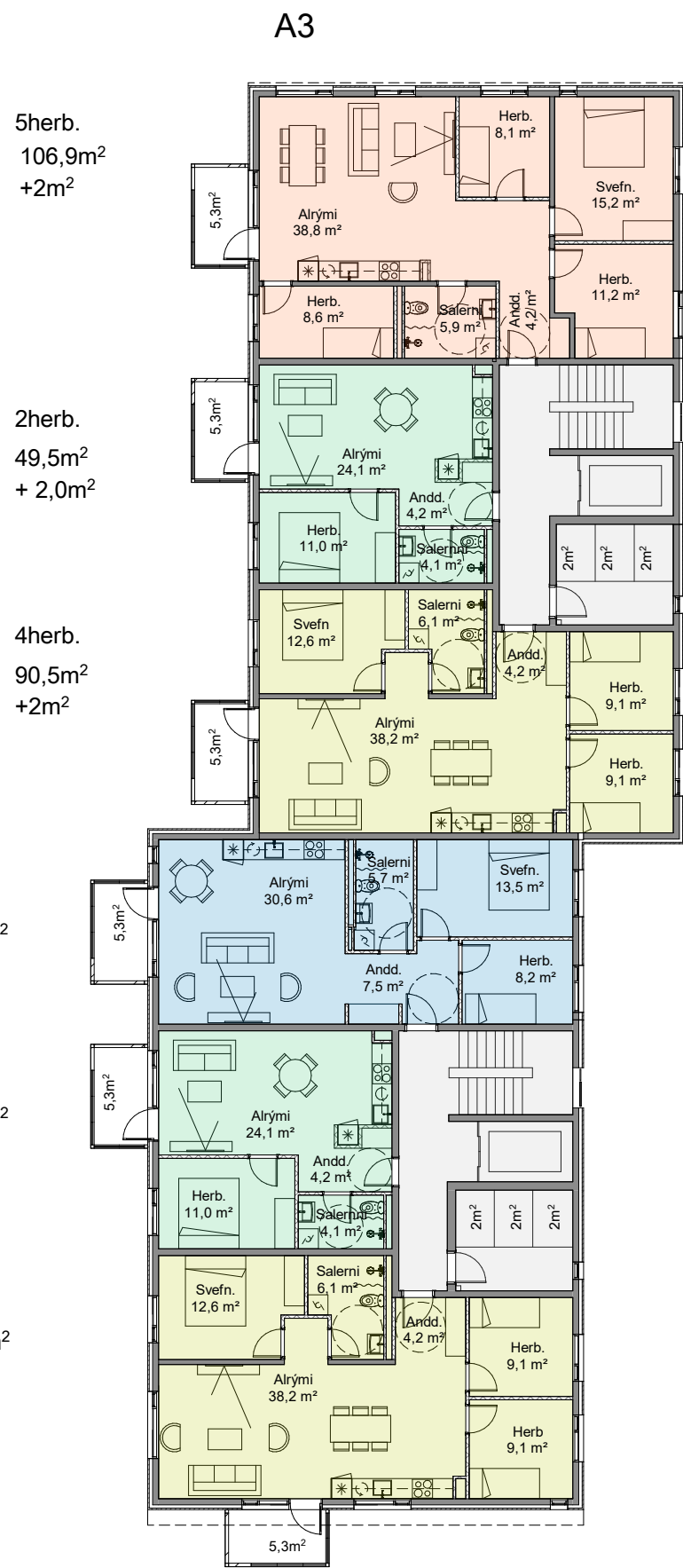
108 REYKJAVÍK
600 AKUREYRI
VEFFANG: teikna.is

SÍMI 552 8740
SÍMI 461 5508

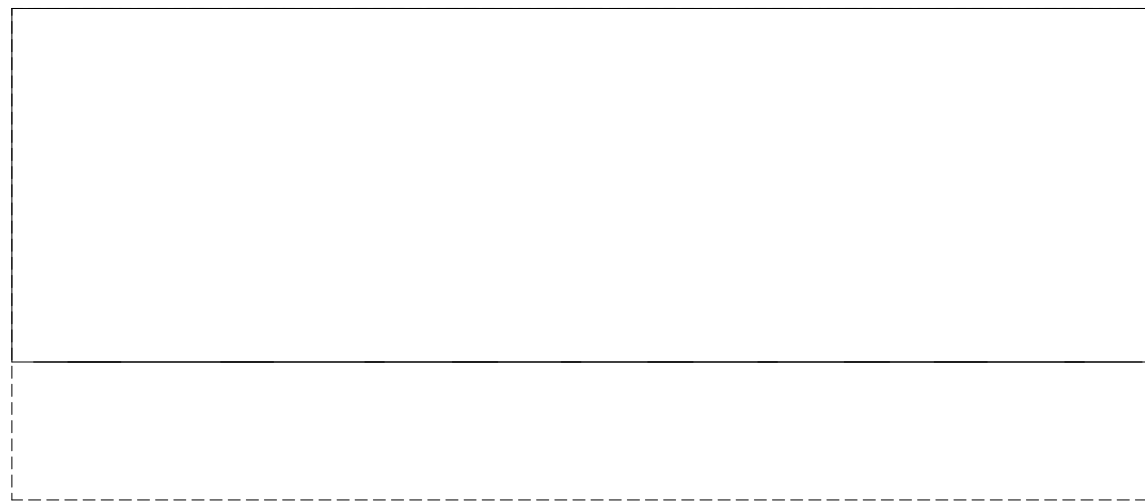


3.hæð

mkv: 1 : 200

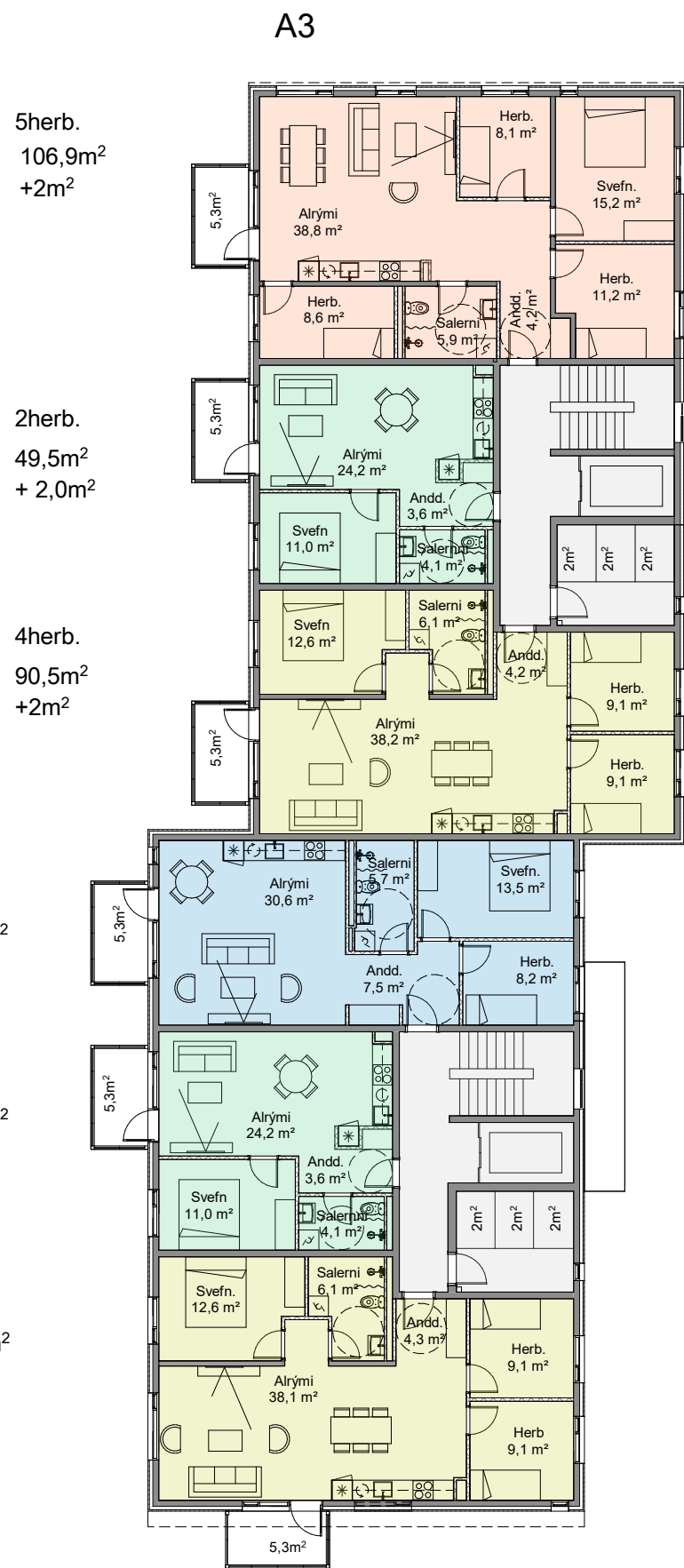


A2

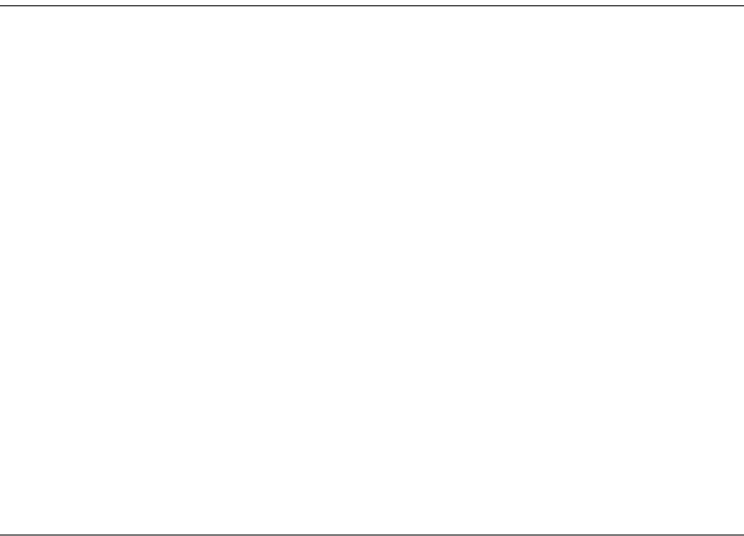
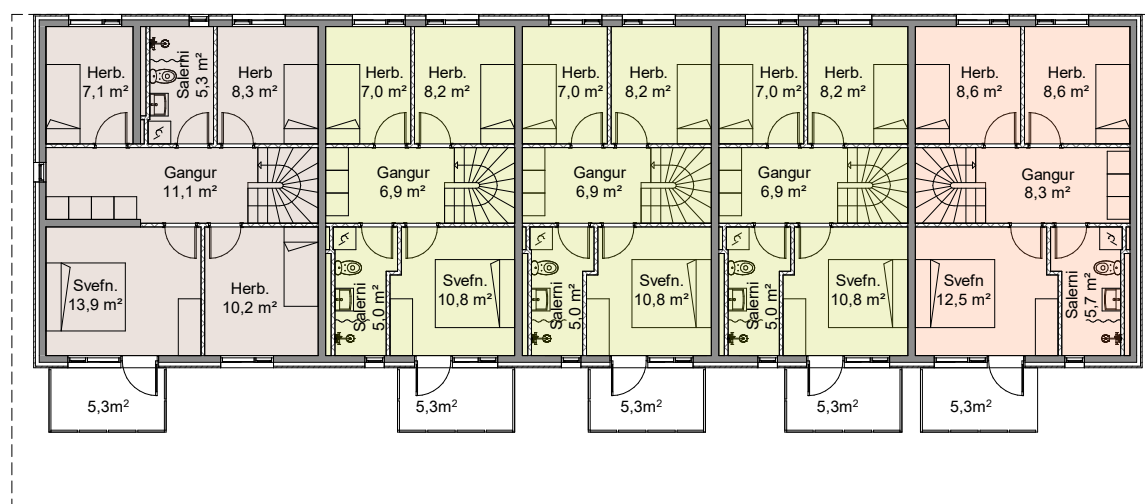


2.hæð

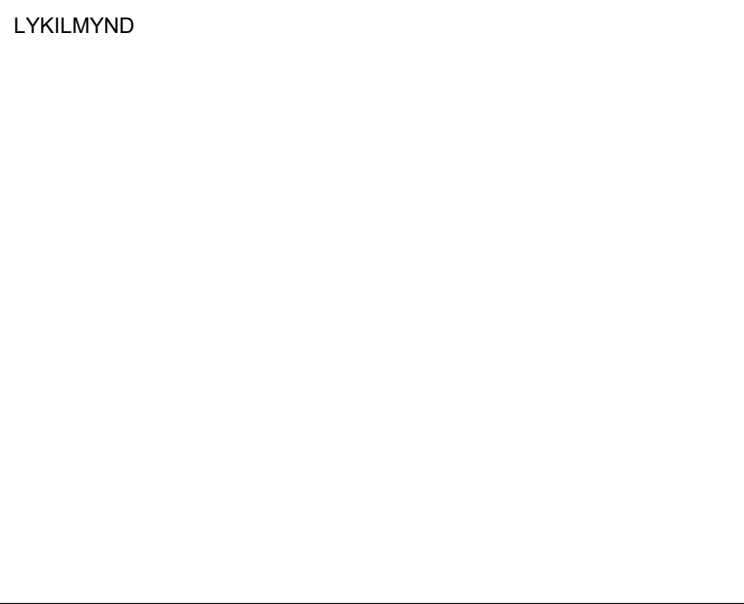
mkv: 1 : 200



A2



BRUNAHÖNNUBUR
ELDVARNAREFTIRLIT
SKÝRINGAR

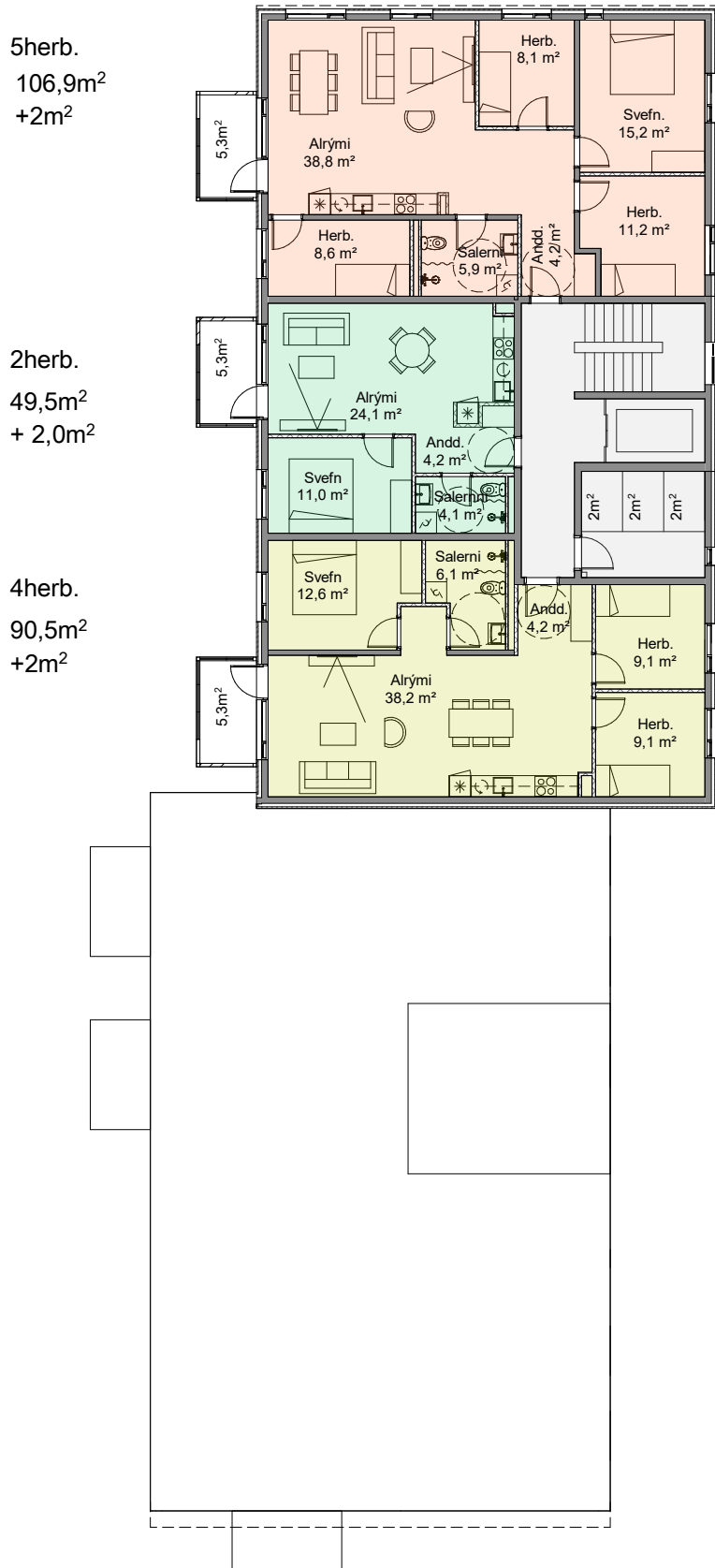


BREYTING	DAGSETNING TEIKN.
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133		
Fyrirspurnarteikningar		VERK 20-604
2-3.hæð		BLAÐ 002
REYKJAVÍK 18.jan 2021		
BREYTT		BREYTING
HANNAÐ JEJ/HG		TEIKNAD HG
KVARDI 1 : 200		YFIRFARID
SAMÞYKKT		BLAÐSTÆRD
		HÖNNUNARSTJÓRI
TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai		
VEGMÚLA 2 KAUFANGI VÍÐ MYRARVEG NETFÖNG: teikna@teikna.is	108 REYKJAVÍK 600 AKUREYRI	SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is

5.hæð

mkv: 1 : 200



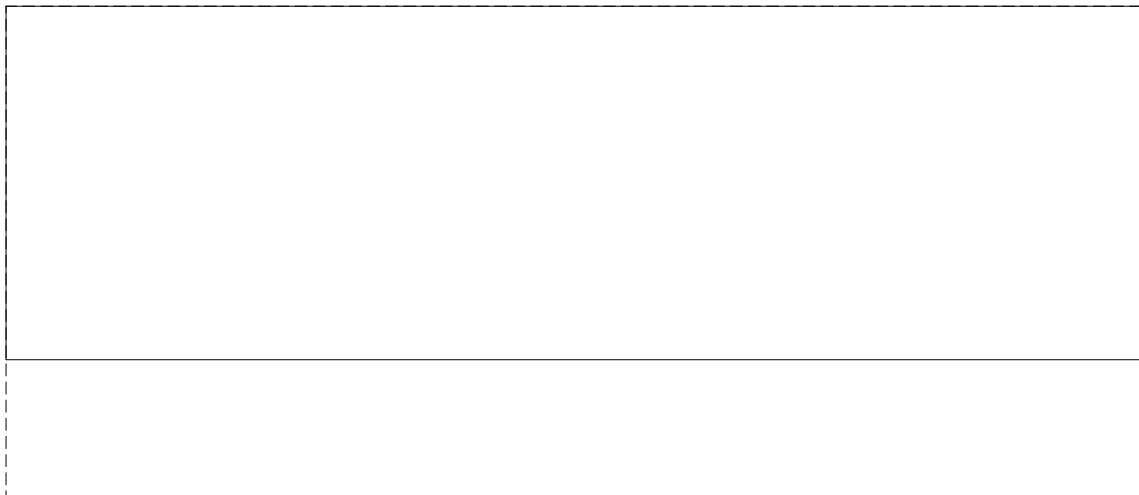
4.hæð

mkv: 1 : 200

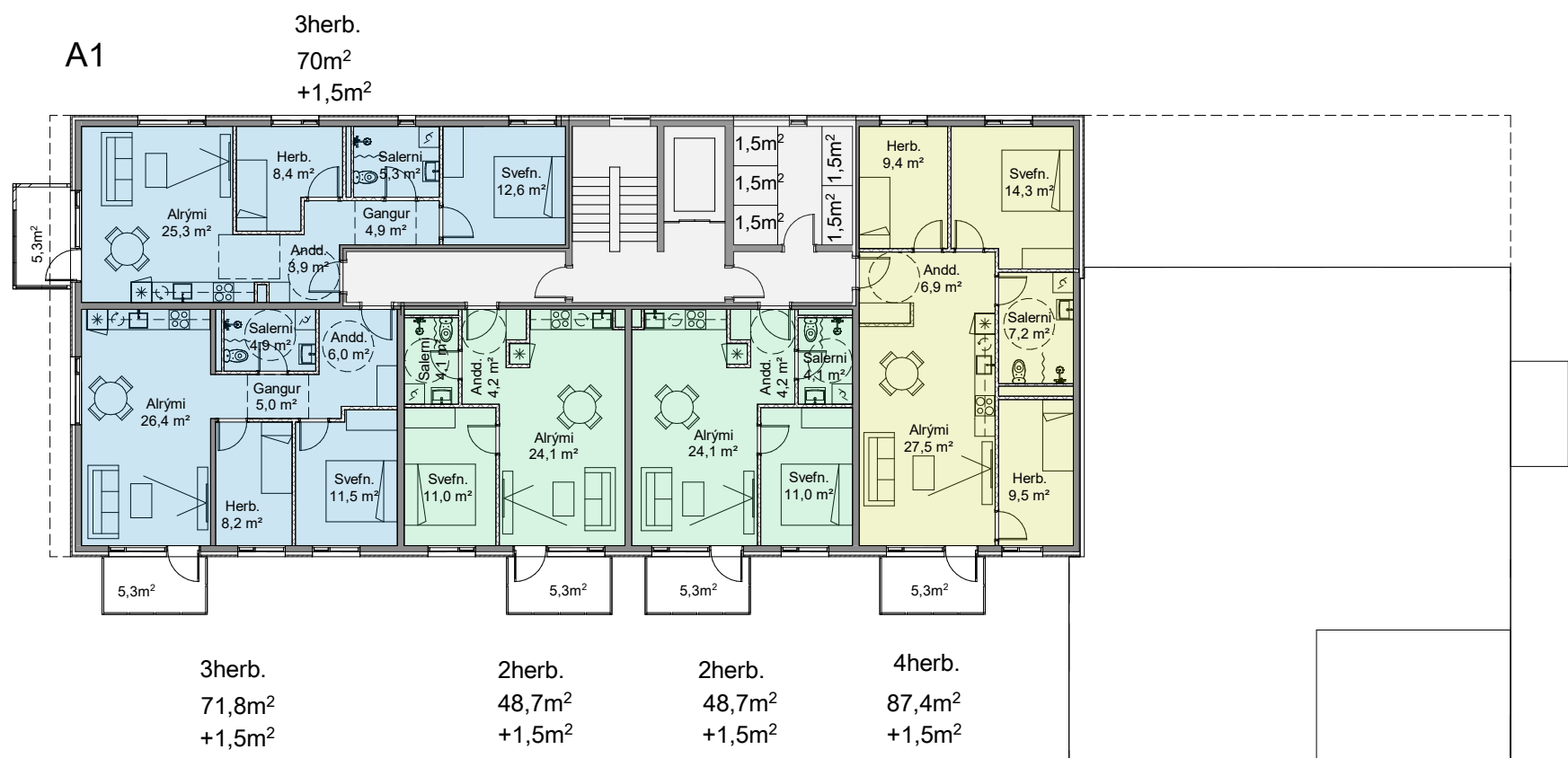
A2



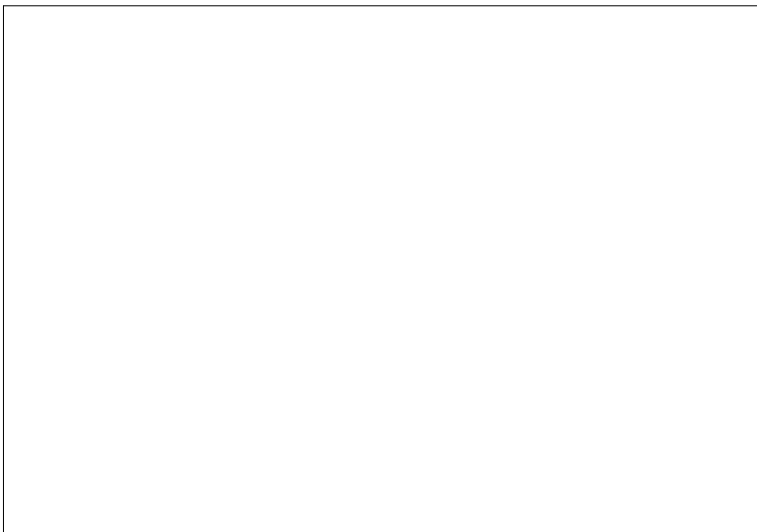
A2



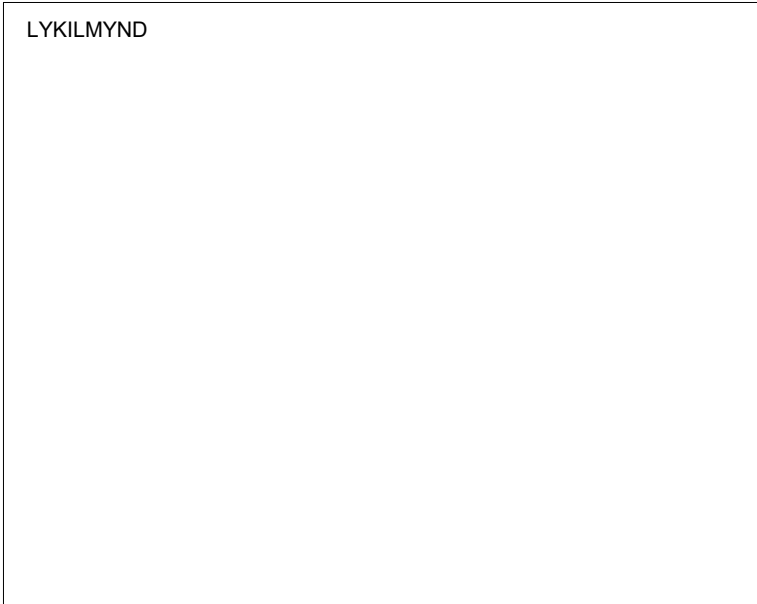
A1



A1



BRUNAHÖNNUBUR
ELDVARNAREFTIRLIT
SKÝRINGAR



BREYTING	DAGSETNING TEIKN.
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133		VERK 20-604
Fyrirspurnarteikningar		BLAD 003
4-5.hæð		
REYKJAVÍK 18.jan 2021		
BREYTT		BREYTING
HANNAÐ JEJ/HG	TEIKNAD HG	YFIRFARID
KVARDI 1 : 200	BLAÐSTÆRD	
SAMÞYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI	
TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai		
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740 KAUFANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is		



A



B



C



D



E



F



BRUNAHÖNNUBUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING TEIKN
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

Fjarvídd

VERK
20-604

BLAD
004

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

HANNAÞHG/JEJ

KVARÐI

SAMÞYKKT

BREYTING

YFIRFARID

BLAÐSTÆRD

HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA

ARKITEKTA

GYLFI GUÐJÓNSSON

OG FÉLAGAR ehf.

arkitektar fa

VEGMÚLA 2

KAUFANGI VÍÐ MYRARVEG

NETFÖNG: teikna@teikna.is

108 REYKJAVÍK

600 AKUREYRI

SÍMI 552 8740

SÍMI 461 5508

VEFFANG: teikna.is