

USK Skipulag

Frá: Anna <annaearnars@simnet.is>
Sent: sunnudagur, 1. mars 2020 12:45
Til: USK Skipulag
Afrit: Sigurborg Ósk Haraldsdóttir; 'Gísli Gíslason'
Efni: Málskot_Gerðarbrunnur 44
Viðhengi: G44-Umsögn-17-10-2019.pdf; Gerðarbrunnur 44 br fb.pdf; Gerðarbrunnur 44 fyrirspurn_133_2.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Til skipulags- og samgönguráðs.

Meðfylgjandi sendum við áður innsent erindi til byggingarfulltrúa Reykjavíkur. Erindi þetta var sent 25.9.2019 og varðar breytingar á Gerðarbrunni 44. Sjá meðf. erindi og teikningar.

4. Lýsing framkvæmda sem fyrirspurn tekur til

Óskað er álits á því hvort breytingar á Gerðarbrunni 44 skv. meðfylgjandi uppdráttum yrðu samþykktar. Þær eru helstar að á neðri hæð er gerð aukaíbúð og bílageymsla/geymsla stækkuð. Stigi milli hæða er fjarlægður og inngangur á efri hæð færður á vesturhlíð. Á efri hæð er svefnherbergi fært og inngangur settur í staðinn. Þá er fyrirkomulagi breytt lítillega.

Erindi okkar var hafnað. – Sjá meðf.

25.19 Gerðarbrunnur 44, (fsp) fjölgun íbúða, stækking bílageymslu o.fl.

Lögð fram fyrirspurn Gísla Gíslasonar dags. 25. september 2019 um að gera aukaíbúð á neðri hæð hússins á lóð nr. 44 við Gerðarbrunn, stækka bílageymslu/geymslu, fjarlægja stiga á milli hæða og færa inngang efri hæðar á vesturhlíð, samkvæmt uppdr. Arkamon ehf. ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. október 2019.

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 17. október 2019.

Aðal ástæða höfnunarinnar samkv. umsögn skipulagsfulltrúar virðist vera að ekki sé heimild fyrir því að hafa aukaíbúðir í Gerðarbrunni.
Í umsögninni kemur m.a. fram eftirfarandi :



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Umsögn :

Áður hefur verið fjallað um erindi vegna sama húss hjá skipulagsfulltrúa. Þar sagði:
Í skilmálatöflu kemur skýrt fram að hús á lóð númer 44 við Gerðarbrunn skuli vera einbýlishús og þar megi einungis vera ein íbúð.
Í gildandi deiliskipulagi er heimilt að hafa ýmist ein- eða tvíbýlishús í götunum Gefjunar- og lðunnarbrunni. Slíkt er ekki heimilt í Gerðarbrunni.
Heimilt er að vera með aukaíbúð í einbýlishúsum, þar sem það á við að mati embættis byggingarfulltrúa en þá þarf að hafa 3 bílastæði á lóð. Ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðaleign. Í deiliskipulaginu er ekki stærð aukaíbúða ekki skilgreind.

Nú hefur verið gefið leyfi fyrir aukaíbúð í Gerðarbrunni 11 sem er í 100 metra fjarlægð frá okkur og er með samskonar skráningu og Gerðarbrunnur 44.

Það stangast á við meðf. umsögn skipulagsfulltrúar varðandi Gerðarbrunn 44 að ekki sé heimild fyrir aukaíbúðum í Gerðarbrunni.

1015. fundur 2019

Gerðarbrunnur 11, Einbýlishús með aukaíbúð

Sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða einbýlishús með aukaíbúð á neðri hæð, steinstrept, einangrað að uttan og klætt grísum leirflisum á lóð nr. 11 við Gerðarbrunn. Stærð, A-rými: 360,3 ferm., 1.374,9 rúmm. Gjald kr. 11.200

Samþykkt.

Samræmist ákvarðun laga nr. 160 / 2010.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Áskilin lokaátekt byggingarfulltrúa.

Gótuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag	Nhlí lóðar með bílag	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aðr.
Gerðarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	484	265	0,55	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	315	215	0,68	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	440	295	0,67	1	2	
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	454	295	0,65	1	2	
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	624	390	0,63	1	2	
Hús nr. 11-13	Einbýlishús	2	629	390	0,62	1	2	
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	424	255	0,60	1	2	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	560	495	0,88	2	4	
Samtals			3 930	2 600	0,66	9	18	
Hús nr. 2-10	Fjölbýlishús	2	1 464	1 465	1,00	12	19	t.d. 12 úti, 7 inni
Hús nr. 12-14	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 16-18	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 24-26	Parhús	2	605	455	0,75	2	4	
Hús nr. 28-30	Parhús	2	752	505	0,67	2	4	
Hús nr. 32-34	Parhús	2	745	500	0,67	2	4	
Hús nr. 36-38	Parhús	2	710	500	0,70	2	4	
Hús nr. 40-42	Parhús	2	663	475	0,72	2	4	
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	467	305	0,65	1	2	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 48	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 50	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 52-54	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	

Við viljum skjóta þessu máli til skipulags- og samgönguráðs og förum fram á að aukaíbúð verði samþykkt í Gerðarbrunni 44 með vísan í deiliskipulag og jafnræðisreglu.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdals.

- Úlfarsárdalshverfi stækkað til norðurs að Leirtjörn, útfært með blágrænum ofanvatnslausnum og íbúðum fjölgað úr ca. 900 í ca. 1.300.
- Reitaskiptingu skipulagssvæðisins breytt.
- Felldar niður kröfur um að hafa bogaþök að hluta á fjölbýlishúsum.
- Krafa um auðkenni á tilteknum húsum felld niður.
- Litarkröfur utanhúss felldar niður.
- Kröfur um byggingarefni ytra byrðis breytt.
- Útfærslu göturýmis Skyggisbrautar breytt.
- Aukin áhersla lögð á hverfisverslun og þjónustustarfsemi við Skyggisbraut.
- Heimild veitt til fjölgunar íbúða á nokkrum lóðum í núverandi hverfi þar sem raðhúsum er breytt í litil fjölbýlishús.
- Heimild veitt til að breyta einbýlishúsum við Gefjunar- og lóunnarbrunn í tvíbýlishús.
- Heimild veitt fyrir aukaíbúðum í einbýlishúsum.
- Nokkrar einbýlishúsalóðir stækkaðar til þess að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða.

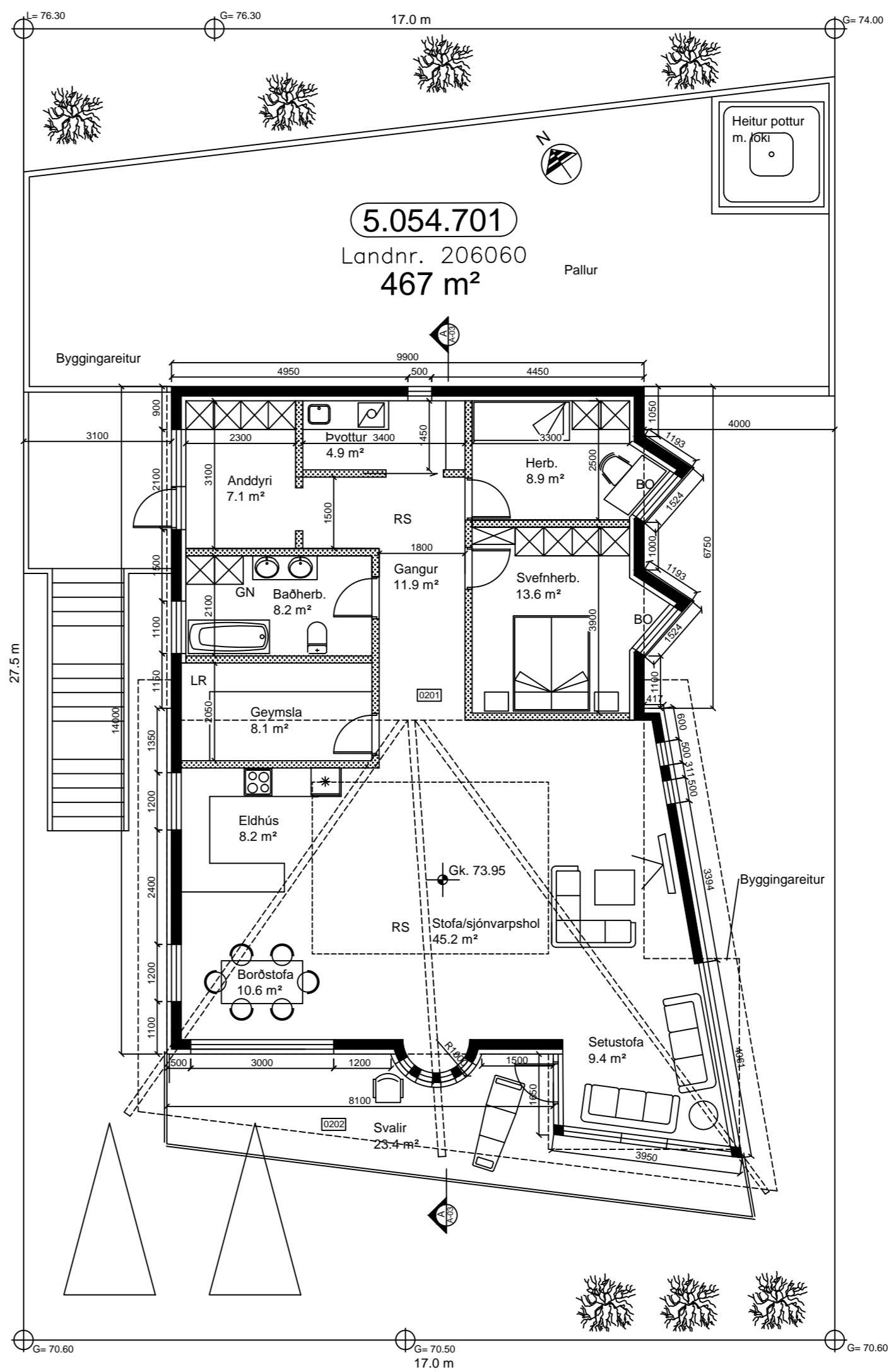
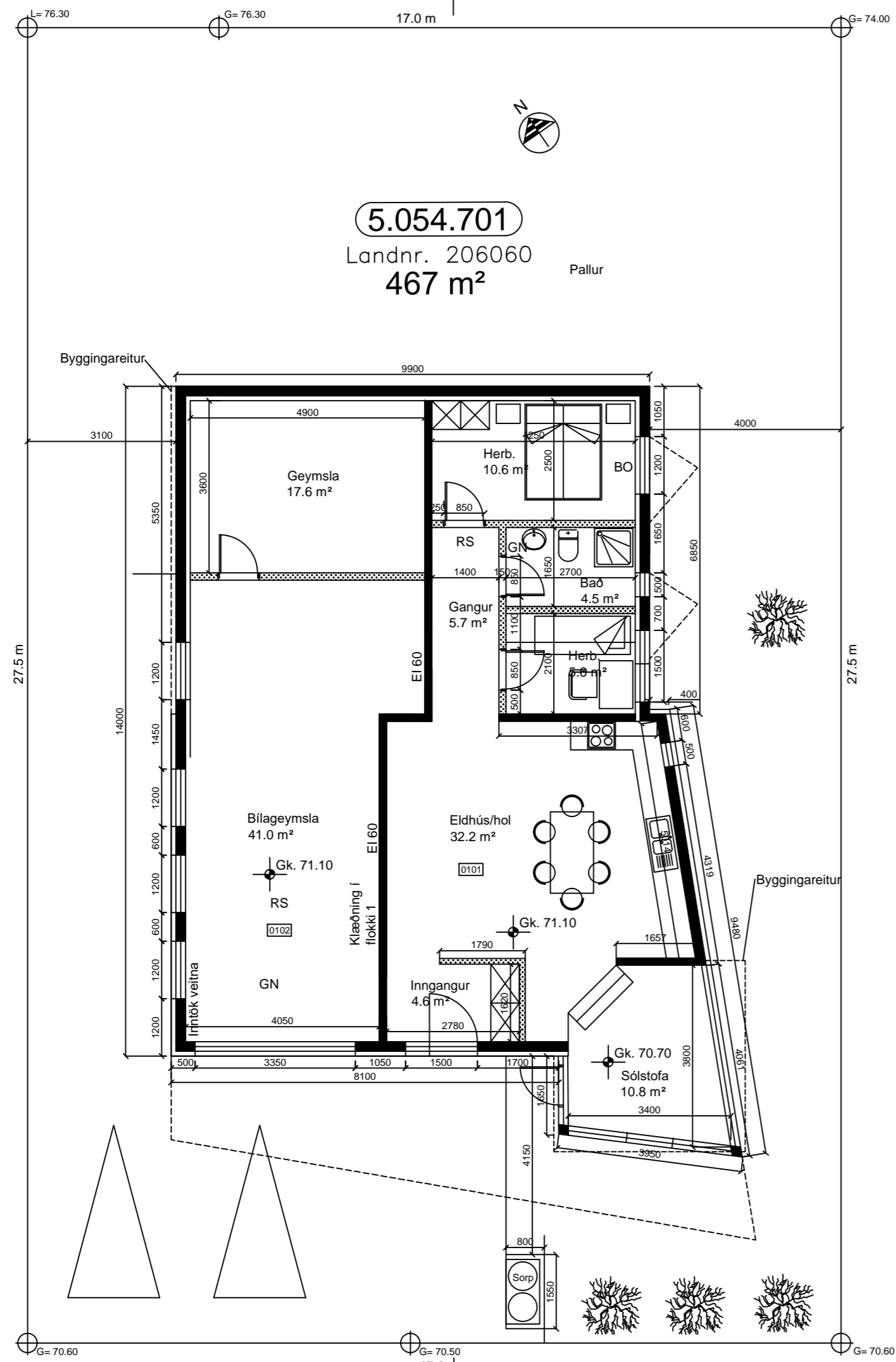
Undirrituð hafa staðið í bréfaskriftum við Reykjavíkurborg síðan síðla árs 2018.

Við hyggjumst klára lóðina í vor, bæta við þriðja bílastæðinu samkv. reglum um aukaíbúðir og uppfylla skilmála kvaða um frágang við gil.

Við vonumst til að fá sanngjarna málsmeðferð þar sem jafnræðis verði gætt.

Virðingarfyllt,

Gísli Gíslason og Anna Einarsdóttir
Gerðarbrunni 44
113 Reykjavík



BRÚTTÓSTÆRÐIR :

Íbúð : 254.1 m²

Bilageymsla : 41.0 m²

Samtals: 295.1 m²

Rúmmál: 1.035,5 m³

Stærð lóðar : 467,0 m²

Nýtingarhlutfall: n=0,63

Utg.	Dags.	Lýsing	Nafn

ARKAMON
Kvisslartungu 40, 270 Mosfellsbæ
arkamon@simnet.is
GSM:892-0400

VALGEIR BERG STEINDÓRSSON kt. 250464-2319

GERÐARBRUNNUR 44
Grunnmyndir efri og neðri hæðar

Mkv. 1:100

HANNAD VALGEIR B.

TEIKN. A-01

TEIKNAD VALGEIR B.

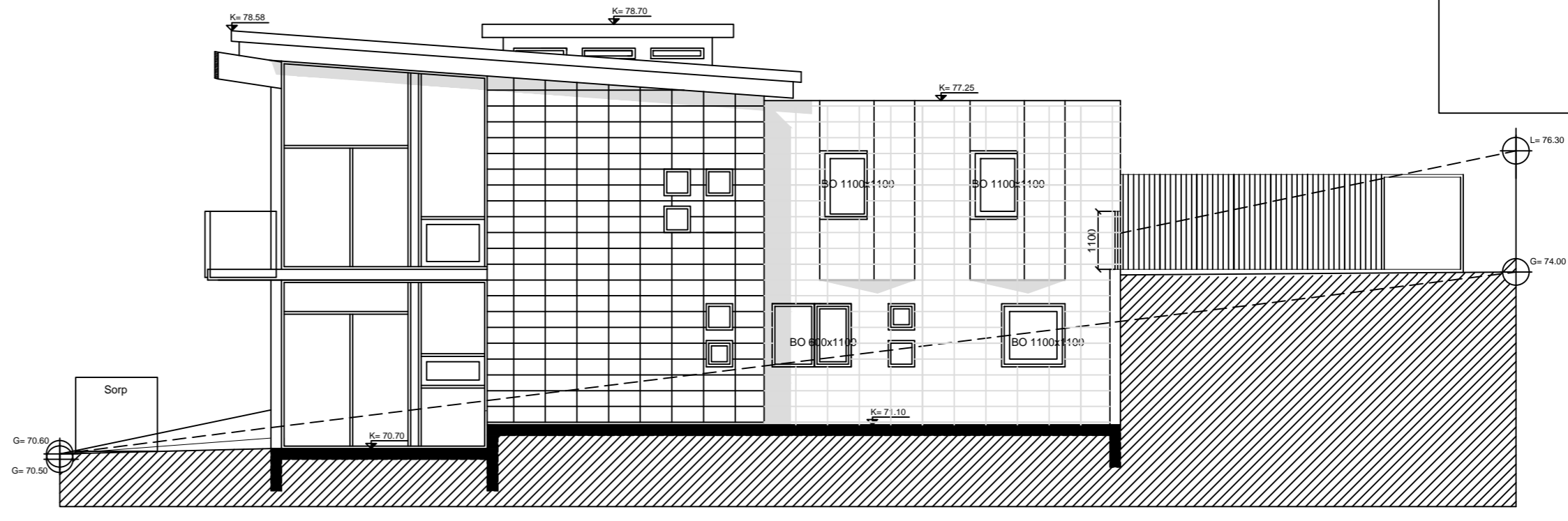
SAMP.

12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

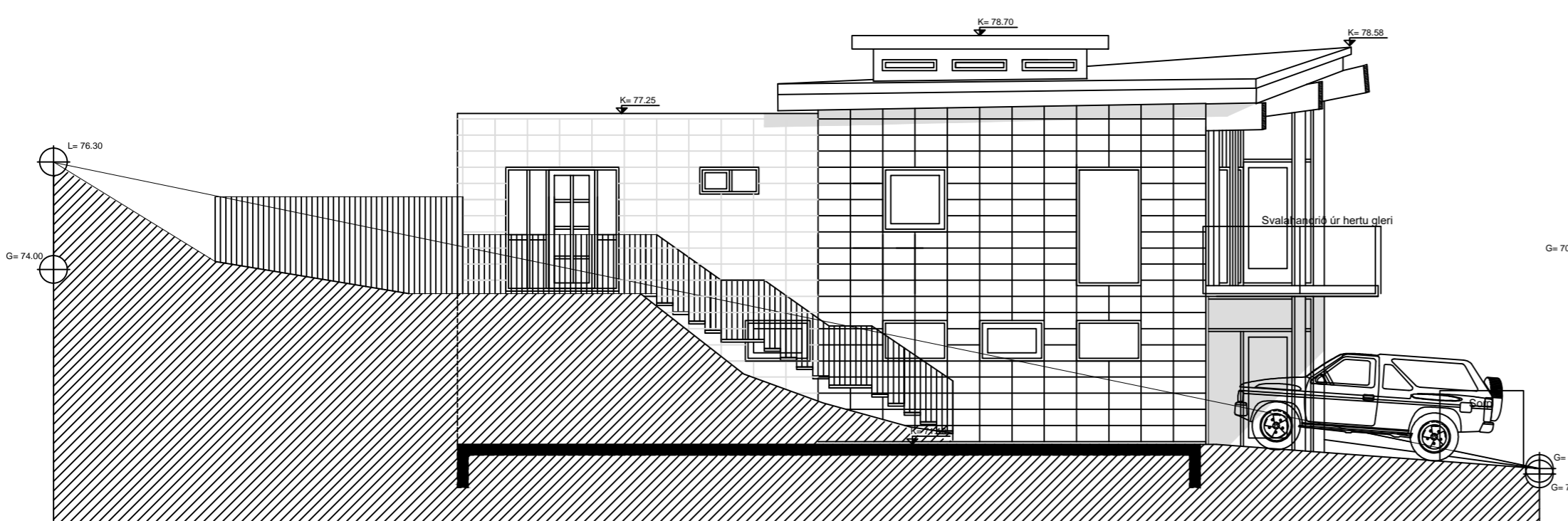
H G F E D C B A



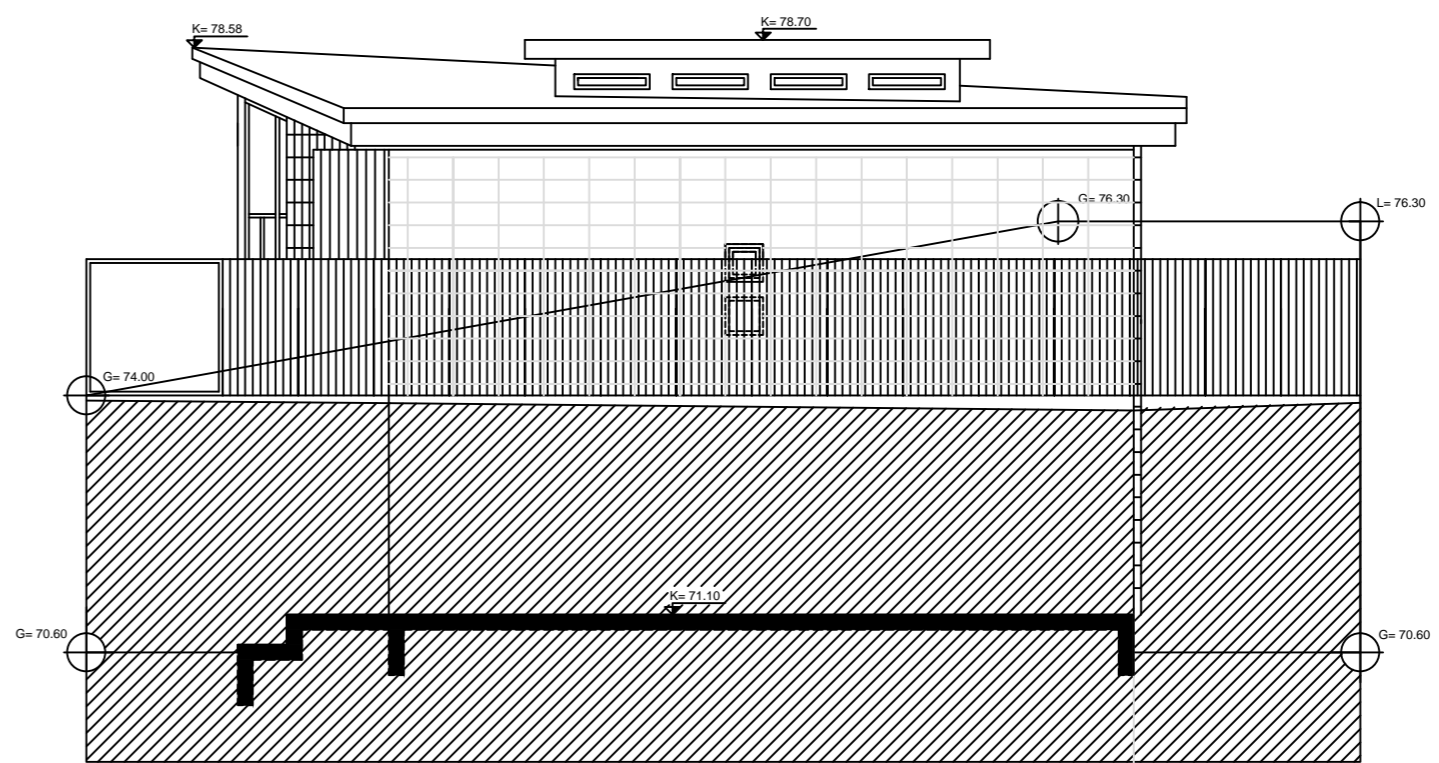
SUÐUR 1:100



AUSTUR 1:100



VESTUR 1:100



NORDUR 1:100

Utg.	Dags.	Lýsing	Nafn

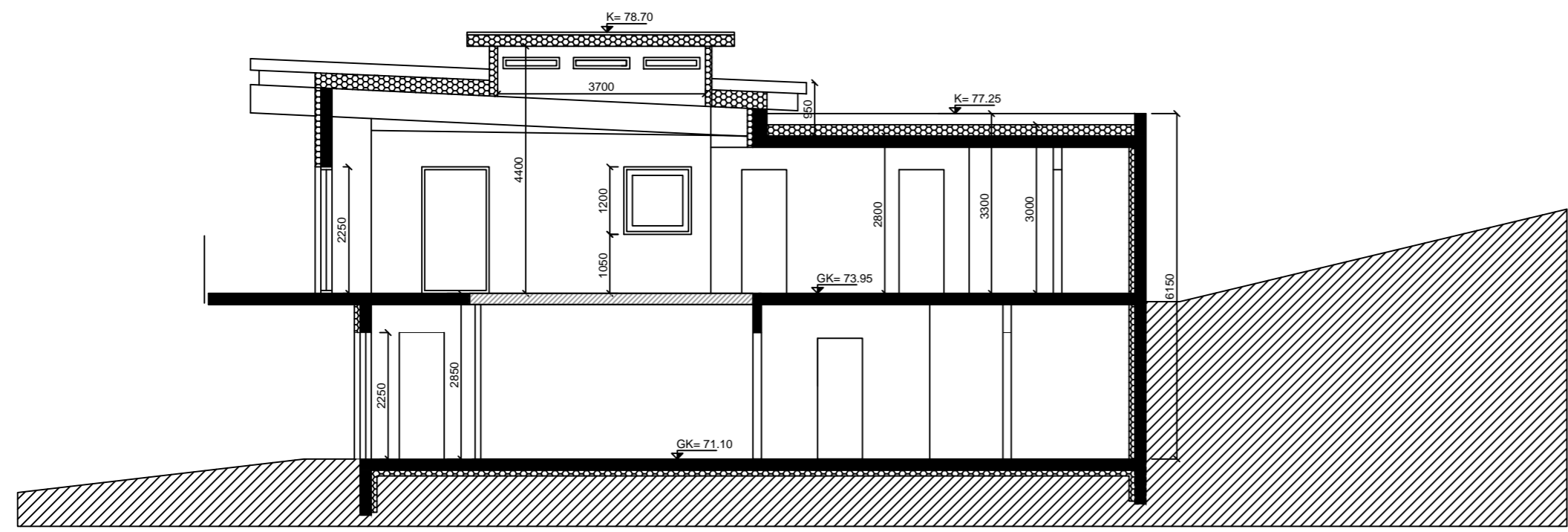
ARKAMON
 Kvíslartungu 40, 270 Mosfellsbæ
 arkamon@simnet.is
 GSM:892-0400

VALGEIR BERG STEINDÓRSSON kt. 250464-2319
GERÐARBRUNNUR 44
 Útítt

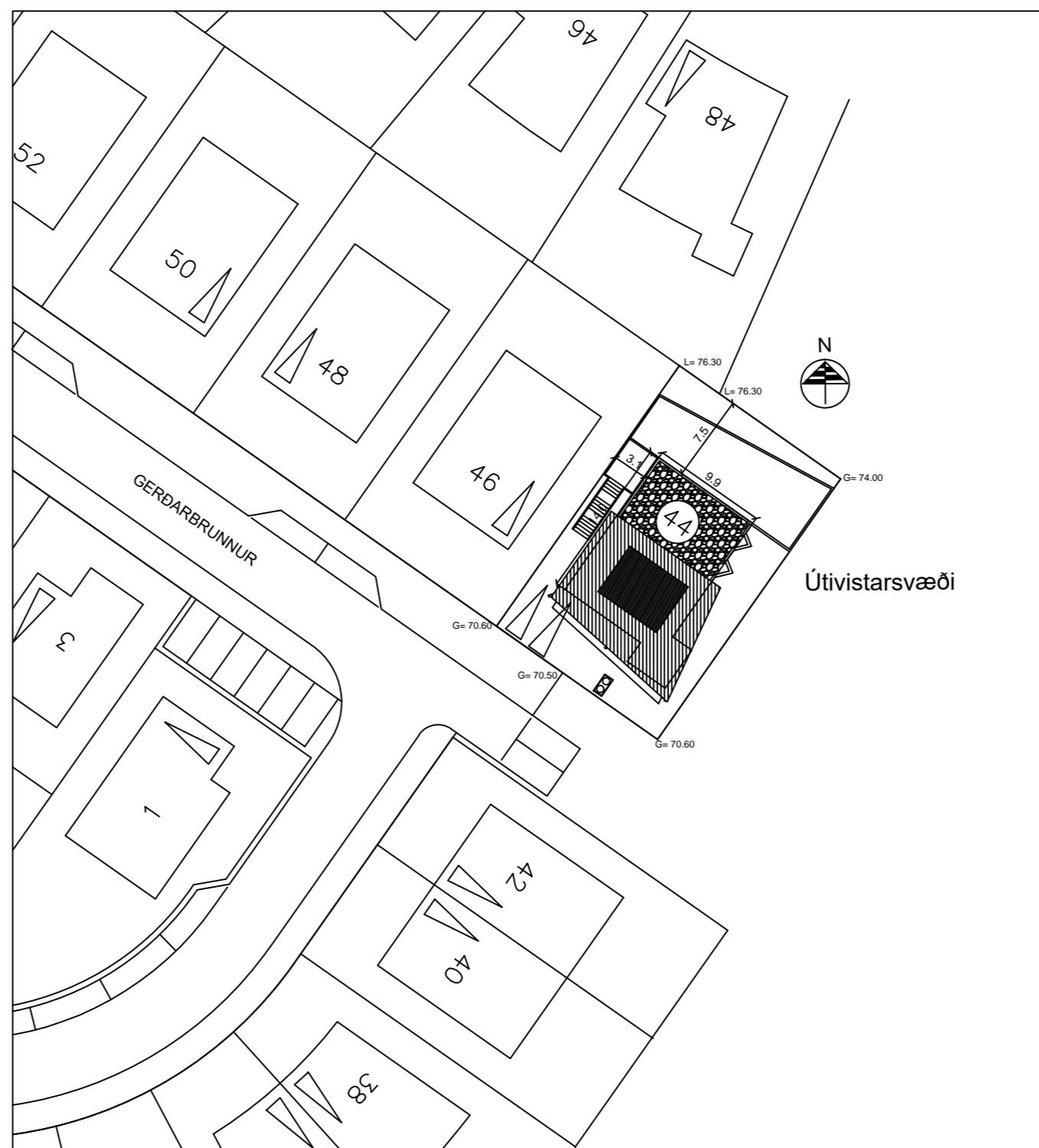
HANNAD VALGEIR B.	----	TEIKN. A-02
TEIKNAD VALGEIR B.	SAMP.	

12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

H G F E D C B A



SNID A-A 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500

BYGGINGARLÝSING:

BYGGINGIN ER TVEGGJA HÆDA EINBÝLISHÚS MED INNBYGGÐRI BILAGEYMSLU. HÚSID ER STADSTEYPT ÚR JÁRNBENTRI STEINSTEYPU. LOKIÐ SORPGEYMSLA ER VIÐ HÚSID OG GERT ER RÁÐ FYRIR TVEIMUR BILASTÆÐUM.

BYGGINGAEFNI:

BJRDARVIRKI:
SOKKLAR OG BOTNPLATA ERU ÚR STADSTEYPTRI STEINSTEYPU EINNIG ÚTVEGGIR OG PLOTUR. ÞAK ER ANNARSVEGAR STEINSTEYPT "VIÐSNÚIÐ ÞAK" OG HINSVEGAR SPERRUÞAK BORIÐ UPPI AF ÞREMUR LIMTRÉSBITUM.

INNVEGGIR:
INNVEGGIR ERU ÝMIST STADSEYPTIR EDA BLIKKGRIND MED 13 mm GIFSPLOTUM 2+2.

EINANGRUN:
SOKKLAR OG BOTNPLATA ERU EINANGRUD MED 75mm POLYSTYREN EINANGRUN. ÚTVEGGIR BYGGINGARINNAR ERU EINANGRADIR MED 100 MM EINANGRUN. STEYPT ÞAK ER EINANGRAD MED 200 MM POLYSTYREN EINANGRUN, EN SPERRUÞAK ER EINANGRAD MED 180 MM ÞAKULL.

GLUGGAR OG GLER:
GLUGGAR HÚSS ERU TIMBURGLUGGAR ÚR ÞURRKADRI FURU. GLER ER TVÖFALT K-GLER. (U-gildi 2,0 W/m²).

YFIRBORÐ ÚTVEGGJA OG ÞAKS:
ÚTVEGGIR BYGGINGARINNAR SEM ERU EINANGRADIR AD INNAN ERU FLÍSLAGDIR EN ADRIR ÝMIST KLÆDDIR HARVIÐ EDA STEINFLÍSUM. STEYPT ÞAK ER MED ÁSDNUM TVEGGJA LAGA ÞAKPAPPA EN SPERRUÞAK MED ÁSDNUM ÞAKPAKKA MED SÖLARVÖRVI.

LITIR:
FLÍSAR ERU GRÁLEITAR. TIMBUR VERÐUR DÖKKLEITUR HARVIÐUR (SEDRUS EDA SAMB.) GLUGGAR VERBA ÝMIST Í HARÐVIBARLIT EDA Í SAMB.LIT OG ADLIGGJANDI VEGGHLUTAR.

TÆKNIBÚNAÐUR:

LAGNALEIÐIR:
LAGNIR Þ.E. NEYSLUVATN OG FRÁRENSLI ERU AD MESTU LEYTI STADSETTAR Í LÉTTUM MILLIVEGGJUM ÍBÚÐAR OG EINANGRUN ÚTVEGGJA. INNTÖK VEITNA ERU Í BILAGEYMSLU.

GÖLFNIDURFÖLL:
KOMA SKAL FYRIR GEGNUMSTREYMISNIDURFÖLLUM Í ÖLLUM VOTRÝMUM, ÍBÚÐAR Þ.E. Í ÞVOTTAHÚSI OG BÖÐUM. AUK ÞESS SKAL VERA GÖLFNIDURFALL Í BILGEYMSLU.

LOFTRÆSTING:
LOFTRÆSTA SKAL ÖLL GLUGGALAUS RÝMI Þ.E. BÖÐ OG ÞVOTTAHÚSI Í ÍBÚÐ ÁSAMT GEYMSLUM ÞAR SEM EKKI ER GLUGGI.

LEYFILEGAR KÖLNUNARTÖLUR BYGGINGARHLUTA ERU:

ÞAK	0,2 W/m² K (t.d. 200 mm polystyren)
VEGGIR	0,4 W/m² K (t.d.100 mm polystyren)
GÖLF Á FYLLINGU	0,3 W/m² K (t.d.75 mm polystyren)
GLUGGAR, vegið meðaltal	2,0 W/m² K (t.d. tvöfalt K-gleri)
HURDIR	3,0 W/m² K

VEGIÐ MEDALTAL ÚTVEGGJA SKAL VERA UNDIR 0,85 W/m².

Utg.	Dags.	Lýsing	Nafn

ARKAMON

Kvísartungu 40, 270 Mosfellsbæ
arkamon@simnet.is
GSM:892-0400

VALGEIR BERG STEINDÓRSSON kt. 250464-2319

GERÐARBRUNNUR 44
Snið og afstöðumynd

Mkv. 1:100, 1:500

HANNAÐ VALGEIR B.	----	TEIKN. A-03
TEIKNAD VALGEIR B.	SAMP.	



Mál: Gerðarbrunnur 44, fyrirspurn. Lagfærð umsögn

Lögð fram fyrirspurn Gísla Gíslasonar dags. 25. september 2019 um að gera aukaíbúð á neðri hæð hússins á lóð nr. 44 við Gerðarbrunn, stækka bílgeymslu/geymslu, fjarlægja stiga á milli hæða og færa inngang efri hæðar á vesturhlið, samkvæmt uppdr. Arkamon ehf. ódags.

Yfirbrigð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu. Einbýlishús á umræddri lóð var byggt árið 2009.



Loftmynd af Gerðarbrunni 44 og nágrenni.



Horft yfir lóðina Gerðarbrunn 44.

Skipulagsleg staða:

Gerðarbrunnur 44 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði Þ98 í borgarluta 9 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. febrúar 2018. Þar segur m.a.:

Heimilt [er] að hafa aukaíbúðir í einbýlishúsum þar sem það á við samkvæmt sérstökum skilmálum sem nánar verður gerð grein fyrir í kafla um skilmála hér á eftir að því gefnu að kröfur um bílastæði verði leyst innan lóðar.

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl.,

Víða er fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða byggingarreita er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að ákvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Í einbýlishúsum, þar sem það á við samkvæmt mati embættis byggingarfulltrúa, er heimilt að gera aukaíbúðir í einbýlishúsum. Aukaíbúð skal tilheyra aðalíbúð og verður ekki skilgreind eða skráð sem sérstök eign. Ef heimild til aukaíbúðar verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.



Í skilmálatöflu með deiliskipulaginu eru allar tölur hæstu möguleg gildi sem hægt er að byggja eftir. Þess ber að geta að bæði A- og B-rými eru reiknuð í hámarksstærð.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bilag.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða	Aths.
Gerðarbrunnur								
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	467	305	0,65	1	2	

Umsögn :

Áður hefur verið fjallað um erindi vegna sama húss hjá skipulagsfulltrúa. Þar sagði:

Í skilmálatöflu kemur skýrt fram að hús á lóð númer 44 við Gerðarbrunn skuli vera einbýlishús og þar megi einungis vera ein íbúð.

Í gildandi deiliskipulagi er heimilt að hafa ýmist ein- eða tvíbýlishús í götunum Gefjunar- og lðunnarbrunni. Slíkt er ekki heimilt í Gerðarbrunni.

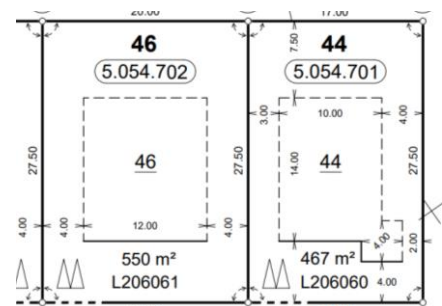
Heimilt er að vera með aukaíbúð í einbýlishúsum, þar sem það á við að mati embættis

byggingarfulltrúa en þá þarf að hafa 3 bilastæði á lóð. Ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðaleign. Í deiliskipulaginu er ekki stærð aukaíbúða ekki skilgreind.

Í grein 6.3.1. byggingarreglugerðar, um ytra form segir:

Aðalinnangangur bygginga skal þannig gerður að hann henti fyrirhugaðri byggingu og þeirri umferð sem vænta má að þar verði.

Inngangur skal vera skýrt afmarkaður og staðsettur þannig að hann sé greinilegur þeim sem kemur að byggingunni. Innganga í byggingu skal vera þægileg og örugg öllum.



Í núverandi ástandi sést inngangur á efri hæð frá götu. En þess ber að geta að það er ekki vegna útfærslu á lóðinni sjálfri heldur vegna þess að ekki er komið hús á næstu lóð. Sá inngangur sem er fyrir efri hæðina verður ekki sýnilegur eða aðgengilegur þegar hús rýs á lóð númer 46.

Í grein 6.7.1. byggingarreglugerðar, um íbúðir segir: **Íbúð skal hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan íbúðar skulu tengd innbyrðis og ekki skal þurfa að fara um sameign á milli rýmanna.** Á samþykktum aðaluppdráttum var stigi milli hæða og öll rými tengd innbyrðis. Það er ekki að finna í þessu erindi.

Gerð er athugasemd við staðsetningu aðalinngangs á efri hæðar byggingar og á baklóð þar sem slíkt krefst mikillar uppbyggingar á mannvirkjum fyrir aðgengi. Stigi að inngangi efri hæðar er mikið mannvirki sem liggur mjög þétt við lóðarmörk. Hann er utan byggingarreits og kemur til með að hafa neikvæð grenndaráhrif þegar uppbyggingu á Gerðarbrunni 46 er lokið. Bent er á að lóðarhafi hefur ekki lagað hús að landi eins og sagt er í deiliskipulagi og sú útfærsla við stiga myndi kalla á uppbyggingu lóðarveggja.

Niðurstaða :

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að aukaíbúð sé í húsinu sbr. gildandi deiliskipulag. Tröppur á vesturhlíð eru fyrir utan byggingarreit og til þess fallnar að mögulega valda ónæði og innsýn inn á lóð númer 46 við Gerðarbrunn. Ekki er hægt að fallast á að hafa inngang á efri hæð með þeim hætti sem framkvæmt hefur verið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

