Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa 5.5.2020 10:44

Almennar upplýsingar:

Nafn	Guðmundur Gunnlaugsson
Erindi nr.	P-2020-05-04-0152
Kennitala	1905543419
Heimilisfang	NAUSTABRYGGJU 56, REYKJAVÍK
Póstnúmer	110
Símanúmer	5676794
Netfang	gg@archus.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	Jón Þór Hjaltason

Greiðanda kenittala	6706141310
Greiðanda nafn	Fasteignafélagið G1 ehf.
Greiðanda netfang	midjan@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Grensásvegur 1
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	on

Stutt lýsing á erindi
sýnd eru fyrirhuguð áform Fasteignafélagsins G1 kt 670614-1310 um uppbyggingu á reitnum Grensásvegur 1, þar sem byggja á ca 175 íbúðir og skrifstofubyggingu út að Suðurlandsbraut. Kynning þessi er forsenda fyrir að aðalteikningar séu teknar fyrir hjá embætti byggingarfulltrúans..en fyrsta húsið af fjórum hefurnú þegar verið lagt þar inn. Óskað er eftir að málið sé kynnt fyrir Skipulagsráði.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn ¿ þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals	20-0504-Grensasvegur-1-Kynning-RVK.pdf

Mæliblað

Lýsandi nafn skjals	maeliblad-28.4.pdf

Önnur gögn

Lýsandi nafn skjals	1526-deiliskipulag-01-A.pdf

GRENSÁSVEGUR 1

KYNNING

ARC HUS

RÝMA arkitektar

Grensásvegur 1, kynning á fyrirhuguðum byggingaráformum

Fasteignafélagið G1 ehf kynnir hér fyrir Skipulagsráði og Byggingarfulltrúa fyrirhugaða uppbyggingu sína á reitnum Grensásvegur 1, þar sem aðalstöðvar Hitaveitu Reykjavíkur voru áður. Þau hús verða nú rifin, en eldri dælustöð miðsvæðis á lóðinni verður í notkun næstu árin og er friðuð. Tillögur þessar eru unnar af arkitektunum hjá Archus-Rýma. Verkfræðingar eru Mannvit Verkfræðistofa og hafa þeir staðfest allt burðarþol A hússins sem nú er lagt fyrir.
Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi arkitektastofunnar Batteríisins er möguleiki á allt að 204 íbúðum í 4 aðskildum húsum á reitnum. Hús A hefur nú verið fullunnið og lagt inn til Byggingarnefndar. Það hús hefur þá sérstöðu að það er byggt ofan á þegar byggðan bílakjallara sem gengur 3 hæðir niður í jörðina og eru þar stæði fyrir75 bíla. Alls er gert ráð fyrir 181 stæði neðanjarðar og 5 ofanjarðar samkvæmt skipulagi og verða stæðin í bílageymslu leyst undir garði og stingast undir hús B og C.

Hús D hefur þá sérstöðu að það er ekki hægt að byggja fyrr en gríðarmiklar lagnir að dæluhúsi hafa verið aflagðar eftir ca 8-10 ár, því er einbeiting arkitekta nú að húsum A, B og C, þó tillögur að grunnmyndum D hússins liggi fyrir. Lóðarhafi vill byrja að byggja A húsið síðsumars og biður því Skipulags og Byggingaryfirvöld að hraða umfjöllun og samþykktarferli svo sem hægt er.

Skipulagið hefur hlotið fullt samþykki og verið auglýst í B-tíðindum, svo ekkert er til fyrirstöðu. Hér er auk aðalteikninga A hússins, sýndar tillögur af B og C húsi og er mjög mikilsvert að sjá mögulega götumynd að Grensásvegi og Suðurlandsbraut. Frá byrjun töldu arkitektar hið knappa innhorn B hússins að garði óleysanlegt sem íbúðir. Það hentar aftur vel til skrifstofustarfsssemi, með geysifallegt útsýni til norðurs yfir Laugardalinn og til Esjunnar. Í skipulagi er boðið upp á að B húsið sé hótel eða skrifstofur, hér er bara úthornið á móts við Glæsibæ nýtt sem slík, hitt íbúðir og fellur það vel að hugmyndum um "blandaða byggð", enda er öll götuhliðin að Grensásvegi og Suðurlandsbraut fyrir atvinnustarfssemi, svo sem sjá má á útlitum. Hér er því unnið með ca 175 íbúðir og svo skrifstofubyggingu á alls 7 hæðum, mikilsverð þjónusta gæti verið þar á götuhæð, td biðstöð Borgarlínu eða þjónusta henni tengd.

Er það von lóðarhafa og arkitekta að vel verði tekið í tillögur þessar og að meðferð erindisins megi hljóta stuðning á hraða svo sem kostur er. Á þessum gríðarerfiðu óvissutímum í sögu þjóðarinnar, nú þegar mörg áform eru dregin til baka, er aðdáunarvert að kjarkur einstaklinga til framkvæmda sé enn til staðar eins og sést hjá Jóni Þóri Hjaltasyni, sem stendur fyrir þessari byggingu, sem þó er gríðarflókin. Þarna þarf að fjarlægja eldri hús og byggja við þröngar aðstæður. En þétting og uppbygging þarna verður umhverfinu hvatning til fegurðarauka og eflingar og mikilsverð andlitslyfting á þessum hluta Grensásvegar, sem og hvatning/vegvísir til uppbyggingar í Skeifunni. Með góðum kveðjum og þakklæti. Guðmundur Gunnlaugs ark FAÍ.

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

BYGGINGARLÝSING:

Grensásvegur 1 A :	Byggingin er fjöleignahús með geymslu- og bílakjallara.
Staðgreinir:	0-1-1452101
Landnúmer:	105655
Lóðarstærð:	9.945m^2

Byggingin er fimm íbúðarhæðir. Í húsinu eru tvö stigahús, með einni lyftu í hverju stigahúsi.
Alls eru 50 íbúðir í húsinu, 1.-4.herbergja
- 7 eins herbergja íbúðir
- 15 tveggja herbergja íbúðir
- 27 þriggja herbergja íbúðir
- 1 fjögurra herbergja íbúðir

Í kjallara er bílageymsla fyrir XX bíla og þar af X bílastæði ætluð hreyfihömluðum. Einnig í kjallara eru geymslur íbúða, inntök veitna og rafmagns og sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur.
Fyrir íbúðir á jarðhæð er sérafnotareitur á garðhlið lóðar, 3 metra útfrá húshlið.

Burðarvirki byggingar:
Burðarvirki hússins er úr járnbentri steinsteypu.
Bygging er að mestu byggð á núverandi bílakjallara á byggingarreit sem þjónar sem undirstöður nýbyggingar.
Lóðrétt burðarvirki ofan núverandi bílakjallara samanstendur af staðsteyptum plötum milli veggskífa sem undirstuddar eru af súlum í hliðarveggjum bílakjallara.
Lóðrétt burðarvirki utan núverandi bílakjallara samanstendur af steyptum útveggjum og stigakjörnum berandi staðsteyptar plötur.
Lárétt burðarvirki samanstendur af veggskífum ofan bílakjallara og afstífandi stigakjörnum og veggjum utan núverandi bílakjallara.
Útveggir eru staðsteyptar veggskífur og bitar sem bera milli veggskífa þvert á byggingu.

Sökklar og botnplata:
Núverandi bílakjallara á byggingarreit þjónar sem undirstaða á stærstu hluta nýbyggingar.
Sökklar burðarvirkis byggingar staðsettir utan bílakjallara eru steyptir á klöpp.
Botnplata er einangruð með 100mm plasteinangrun á þjappaðri fyllingu.

Einangrun:
Einangrun upphitaðra rýma er miðuð við ákvæði byggingareglugerðar um hámarks U-gildi einstakra byggingarhluta og að vegið meðaltal U-gildis útveggja verði uppfyllt. Kólnunartölur einstakra byggingarhluta skulu því ekki yfirstíga hæstu leyfilegu U-gildi uppgefin í byggingarreglugerð.
Sökklar og botnplata eru einangruð með 100mm frauðplasteinangrun (pólýstýren) f. utan bílageymslu (U gildi: 0,3 W/m^2).
1.hæð (kjallaraveggir) eru einangraðir að utan með 125mm frauðplasteinangrun (pólýstýren).
Útveggir hússins eru einangraðir með 125mm steinull (veggjaull 80 kg/m^3) að utan (U-gildi: 0,4 W/m^2) og klæddir með sléttu áli eða báru í bland.
Þök eru einangruð með 200-250mm rakaþolinni xps plasteinangrun.
Útkragandi gólf eru einangruð með 200mm steinullareinangrun.
Útkragandi þök eru einangruð með 200-250mm xps plasteinangrun og klædd með áli.

Þak:
Slétt þak með vatnshalla að niðurföllum. Einangrað með rakaþolinni einangrun (XPS) 100+ 100mm-Styrozone eða sambærilegt). [I-gildi: 0,034 W/mK]. Á steininn koma tvö ásoðinn pappalög (í fl. T) Polygum(undirpappi) og Flexigum (yfirpappi) eða sambærilegt efni. Ofan á einangrun kemur Slimline dúkur eða sambærilegt sem fleytir mesta vatninu að niðurföllum. þar á eftir kemur malarfarg yfir og að síðustu endanlegt yfirborð úthagatorf, sjá sérteikningar arkitekts.
Sama gildir um þaksvalir nema í stað fargs/torfs koma annað hvort hellur eða timburklæðning.
Þak bílageymslu er úr forsteyptum holplötum, lagt asfaltdúk og jarðvegslagi með tyrfðu og hellu- eða timburlögðu yfirborði þar sem við á (sjá teikningu Landslagsarkitekts).

Gluggar og gler:
Gluggar eru úr ál/tré-kerfi (álklæddir timburgluggar) og ísteyptir. Litur koksgrár.
Gler skal vera tvöfalt K-gler (U-gildi 2,0 W/m^2) á öllum hliðum húss og samlímdar rúður á þeim húshliðum, þar sem kröfur eru til hljóðdeyfingar. Sjá frekari sérteikningar.
Eldvarnargler (E30) verður í gluggum við hæðarskil þannig að min. 1,2m sé milli hefbundinna glerja.

Svalir:
Svalagólf eru staðsteypt með handriði úr áli og/eða öryggisgleri. Frágangur handriða skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar BR112/2012 gr. 6.5.3. Op í handriði mega ekki vera meiri en 89mm að breidd upp að 0.8m hæð frá gólfi eða frambrún þreps/palls. Á glerhandriðum skal vera samfelldur handlisti með fullnægjandi festingum eða annar frágangur sem tryggir fullnægjandi fallvörn er glerið brotnar. Hæð handriða er í samræmi við byggingarreglugerð, Óskað er samþykkis fyrir að kaupendur geti sett upp svalalokanir úr hertu 8mm opnanlegu gleri; „Lumon“ eða sambærileg kerfi á svalir.

Yfirborð útveggja:
Útveggir eru klæddur með loftræstri álklæðningu sem fest er á þar til gert upphengikerfi úr áli. Álklæðningin er ýmist úr lóðréttri klæðningu úr sléttu áli eða smábáru úr áli. Litir klæðninga eru þrennskonar (sjá sérteikningar arkitekta).

Innveggir:
Steyptir veggir milli íbúða eru minnst 200mm þykkir. Veggir milli íbúða og íbúðaganga eru ýmist staðsteyptir eða léttir innveggir Léttir innveggir eru úr blikkstoðum sem klæddar eru með tvöföldu gifslagi.

Lagnir og loftræsing:
Lagnir eru ekki sýnilegar. Lagnir þ.e. fyrir hita, neysluvatn, frárennsli og vegna loftræsingar eru að mestu leyti staðsettar í lagnastokkum en annars innfelldar í burðarveggi eða létta veggi þar sem við á. Lóðrétt lagnaskökt eru sér brunahólf með a.m.k. EI60 frágangi.
Gólfhitakerfi mun verða í íbúðum með sér tengigrind innan íbúða. Í sameign verður hefðbundið ofnakerfi.
Gólfniðurfall er í öllum votrýmum íbúða; þ.e. í þvottaherbergum og baðherbergjum. Auk þess skulu vera gólfniðurföll í eftirtöldum rýmum í sameign; sorpgeymslum, hjóla- og vagnageymslu og inntaksklefum veitna.
Frárennsli hitaveitu skal fara í snjóbræðslu bílastæða, þ.m.t alla göngustíga innan lóðar og skábrautir.
Gera skal ráðstafanir til að heitt vatn valdi ekki brunaskaða á húð t.d. með viðurkenndum blöndunartækjum á töppunarstað og varmaskiptum sem tryggja að vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastigi en 60°C.
Almennt eru íbúðir og önnur rými náttúrulega loftræst um opnanlega glugga. Vélræn loftræsing (útsog) er frá gluggalausum rýmum og ræstigeymslum. Loftun lyftustokks er upp um steypta loftaplötu.
Brunalokur eru þar sem lagnir fara í gegnum brunahólfanir.
Kröfur loftræsibúnaðar skal uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar BR 112/2012 14.9 kafla

Lyftur:
Í stigahúsum er lyfta og skal breydd dyra vera min. 0,9m. Frá lyftuhúsi skal vera loftunarbúnaður vegna þrýstingsjöfnunar í lyftustokkum; 1% af flatarmáli stokks. Loftun lyftustokks er upp um steypta loftaplötu.

Gönguhlutfall stiga innanhúss er max 18cm uppstig, 27cm framstig og 3cm innskot.
Handlistar skulu ná minnst 30cm fram fyrir neðsta stigaprep og 30cm upp fyrir efsts stigaþrep og ganga skal þannig frá endum hans að ekki sé hætta á slysum. sbr. gr. 6.5.2 bygg.r.gerð.

Bílageymsla:
Húsið er byggt ofaná núverandi bílageymslu sem er á þremur hæðum.
Bílageymsla er með staðsteypta botnplötu með vatnshalla að niðurföllum. Ekki er nauðsynlegt að einangra undir botnplötu sökum þykktar hennar sem er um 300mm og gólfhitakerfi þar fyrir ofan.
Útveggir eru staðsteyptir og einangraðir með 125mm frauðplasteinangrun (pólýstýren).
Golfplötur bílageymslu er úr forsteyptum holplötum. Þak bílageymslu er úr forsteyptum holplötum, lagt asfaltdúk og jarðvegslagi með tyrfðu og hellu- eða timburlögðu yfirborði eða álíka. Bílageymsla er að öðru leyti óeinangruð.
Inn- og útakstur að bílageymslu er um upphitaða skábraut. Flóttaleiðir eru um stigahúsin tvö og gönguhurð við hlið innaksturshurðar í bílageymsluna.

Hljóðvist:
Lofthljóðeinangrun milli íbúðar og rýmis utan hennar skal vera 55 dB skv. IST 45 (flokkur C) og högghljóðstig 53 dB skv. IST 45 (flokkur C). Setja skal 1 stk. hljóðtúðu í hverja íbúð til að varna því að undirþrýstingur skapist innan íbúða vegna vélrænnar loftræsingar eldhúsa, baðherbergja og þvottaherbergja. Loftræsing þessi skal vera í samræmi við Byggingarreglugerð.
Hljóðvist er uppfyllt með min. 200mm steyptum veggjum milli íbúða og milli íbúða og sameignar.
Einnig er hljóðvist uppfyllt með 220-230mm steyptri gólfplötu milli hæða sem frágengin er með 30mm einangrun undir ca. 70mm gólfhitalögn. Nota skal hljóðdúk undir endanleg gólfefni íbúða.

Bílastæði:
1.0 bílastæði er per íbúð, þe 50 bílastæði og eru þau öll í bílakjallara K2 og K3. Bílastæði í K1 eru almenn stæði, 24 bílastæði.
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar.
Bílastæðabókhald: Bílastæði í bílageymslu eru 75 talsins.
Þar af eru 3 bílastæði merkt hreyfihömluðum
Möguleg rafhleðsla verður við hvert bílastæði í bílakjallara.

Algild hönnun:
Allar íbúðir eru hannaðar með hliðsjón af aðgengi fyrir alla. Þar sem miðað er við þvermál 1.5m snúning fyrir hjólastóla í íbúðum stærri en 55m^2 og þvermál 1.3m í íbúðum minni en 55m^2.
Miðað er við nettó stærð íbúðar án sameignar, svala og geymslu. Hindrunarlaust aðgengi er að stiga- og lyftuhúsum frá bílageymslu inngöngum frá götu. Þröskuldar/hæðarmismunur úti- og innihurða, við svalir, aðalinnganga og verslanir eru aldrei hærri en 25mm.
Mögulegt verður að koma fyrir þreplausri sturtu innan íbúða; 6.7.10 gr. b-liður bygg.r.gerðar.
Mögulegt verður að auka bil á milli eldhúsinnréttingar og eldunareyju í 1,5m á auðveldan hátt; 6.7.7 gr. bygg.r.gerðar.
Hindrunarlaus umferðarbreidd dyra og hæðir þeirra verða að lágmarki: aðalinngangsdyr 207x83sm,
innihurðir/svalahurðir 200x80sm, 6.4.2/3 gr. bygg.r.gerðar.
Sjálfvirkur opnunarbúnaður verður á aðalinngangsdyrum / útidyrum, 6.4.2 gr. b-liður bygg.r.gerðar.

Hurðir í baðh- og þvottaherbergi á aðalteikningum eru sýndar opnast inn, sem er í daglegri umgengni mun heppilegri kostur fyrir íbúana. Hinsvegar er hægt með einföldum aðgerðum að ná fram kröfum algildrar hönnunar ef þörf krefur, þ.e. snúa baðherbergishurðum þannig að þær opnist út og hindrunarlaus snúningssvæði hjólastóla náist í aðalrýmum og böðum (sjá teikn. A21).
Til að tryggja snúningsöxul og hliðarsvæði við salerni er glerþil fjarlægt og notast við sturtuhengi.
Tryggja skal að opnunarátak á handfang hurða á örugg svæði fari ekki yfir 25 N, 9.5.10 gr. bygg.r.gerðar. Lögð verður lögn að dyrum að öruggum svæðum sem gefur möguleika á að setja upp rafdrifnar hurðir inná örugg svæði með lítilli fyrirhöfn.

Sorp:
Sorpgeymsla í bílakjallara húss sem verður sér brunahólf með beinu aðgengi útí rampa.
44 660ltr gámar eru í sorpgeymslu í samráði við hreinsunardeild Reykjavíkurborgar.

Lóð:
Almennt er umhverfi hússins þakið grasi, plöntum og trjágróðri auk malbiks og hellum.
Gangstéttar innan lóðar eru hellulagðar. Leiksvæði barna er þakið grasi að meginhluta. Undir leiktækjum er gúmmíhellur.
Lengd sérafnotareita íbúða jarðhæðar er málsettur á grunnmyndum út frá húsvegg, og nemur breidd viðkomandi íbúðar.
Í yfirborðsfrágangi ofan á þakgarði og þökum bygginga er unnið með blágrænar ofanvatnslausnir þannig að dregið verður úr hraða á yfirborðsvatns með jarðvegs- og takkadúk sem safnar allt að 4,3 lítrum/m^2 af vatni sem fellur á yfirborði lóðarinnar og á þökum byggingar.
Dúkurinn er lagður ofan á þak og allur yfirborðsfrágangur, þ.e. gras, gróður og hörð yfirborðsefni eru ofan á jarðvegs- og takkadúknum. Yfirborðfrágangurinn nær einnig að safna yfirborðsvatni.

Þak á bílageymslu liggur 25 sm neðar en gólkóti 1. hæðar og gefur þannig svigrúm fyrir jarðveg upp á 12-25 sm fyrir yfirborðsfrágang. Gróðurbeð ofan á þakgarði eru öll upphækkuð þannig að jarðvegur getur verið 25-50 sm þykkur. Frágangur á þaki byggingar er með svigrúm fyrir 10-15 sm jarðvegsfrágang.

Á þakgarði er komið fyrir dvalarsvæðum og leiksvæði sem er með gott aðgengi frá inngöngum bygginganna. Við hverja íbúð er útisvæði með hellum eða timburyfirborði. Lögð er áhersla á að nota trjágróður og skjólveggi til að mynda skjól og gera svæðið aðlaðandi fyrir íbúa og gesti. Öll bílastæði eru í bílakjallara.

Steypt handrið eru umhverfis ljósop í garði, hæð þeirra skal vera 120cm frá endanlegu yfirborði.

Reyklosun
Geymslugangar (hver um sig) eru reykræstir um a.m.k. 0,25m^2 reykræsirör.
Lyftuhús er reykræst um a.m.k. 0,5m^2 reyklúgu sem opnast handvirkt frá jarðhæð og sjálfvirkt við staðfest boð frá skynjara í gangi eða lyfturými.
Reykræsing er að öðru leyti um glugga og hurðar.

Aðkoma slökkviliðs
Aðkoma slökkviliðs að húsinu er góð austan megin við hús.
Reiknað er með að björgun frá svölum fari fram að hluta til úr lausum stigum af þaki bílskýlis.

Helstu stærðir:

Heildarstærð m^2 og m^3

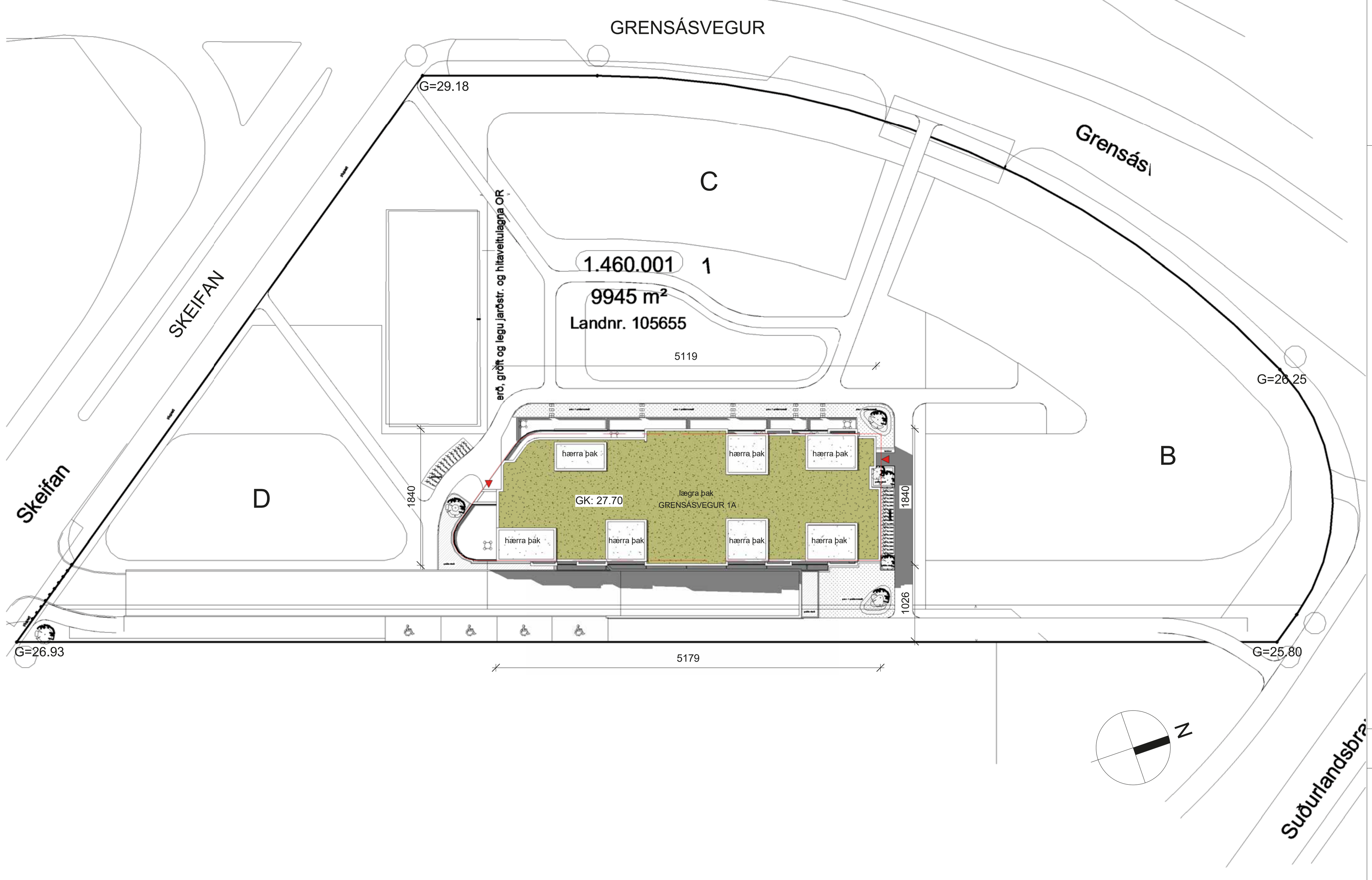
Kjallari -1	:	1.976,3m^2br	6.621,7m^3br
Kjallari -2	:	1.193,2m^2br	3.987,3m^3br
Kjallari -3	:	1.217,2m^2br	4.027,3m^3br
Botnpl.	:		398,4m^3br
1. hæð	:	806,5m^2br	2.450,1m^3br
2. hæð	:	862,3m^2br	2.890,7m^3br
3. hæð	:	862,3m^2br	2.890,7m^3br
4. hæð	:	862,3m^2br	2.890,7m^3br
5.hæð	:	805,8m^2br	2.442,4m^3br
Þakeinangrun	:		389,0m^3br
Samtals án kjallara	**:**	**4.199,2 m^2**	**28.200,9 m^3**
Samtals með kjallara:		**8.585,9 m^2**	**13.564,6 m^3**

Lóð:	9.945m^2
Nýtingahlutfall:	0.86
Skráningartafla er á blaði	A17 & A18

Kólnunargildi einstakra byggingarhluta:
U-gildi einstakra byggingahluta er sem hér segir:

	Mest leyfða heildarleiðnitap W/m^2K	Reiknað heildarleiðnitap W/m^2K
Staðsteyptir útveggir m. Steinull að utan	0.40	0.31
Staðsteyptir útveggir m. Polýstýren að utan	0.40	0.26
Gluggar	2.00	1.30
Hurðir	3.00	1.40
Viðsnúið þak	0.20	0.17
Gólf á fyllingu	0.30	0.32
Þaksvalir	0.20	0.17

Heildarvarmatap á fermetra húss = **20,29 W/m^2**
Skv. útreikningum er bygging undir leyfðum meðaltalsútreikningum

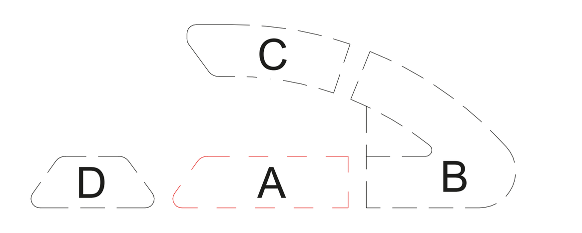


Afstöðumynd
1 : 500

Samantekt á brunavörnum

(Texti unninn af Mannviti hf. til birtingar á aðaluppdráttum)
Forsendur brunavarna
Brunavarnir hússins eru unnar í samráði við Mannvit hf.
Um er ræða nýtt fjölbýlishús við Grensásveg 1 A ásamt tilheyrandi bílgeymslu og geymslum í kjöllurum.
Fjölbýlishúsið telur 5 íbúðarhæðir en undir því er núverandi þegar byggð bílgeymsla á 3 hæðum sem verður stækkuð fyrir stigahús og hjólageymslu auk þess sem tilheyrandi geymslur fyrir íbúðir verða byggðar. Í síðari áföngum er reiknað með að bílgeymslan verði stækkuð og verði þá sameiginleg fyrir allt að fjögur fjölbýlishús sem áætlað er að verði á lóðinni. Fjölbýlishúsið fellur undir notkunarflokk 3. Sameiginleg bílgeymsla auk verslunar- og þjónusturýmis á 1. hæð falla undir notkunarflokk 1. Í húsinu verða tvö stigahús.
Brunavarnir hússins eru hannaðar í samræmi við grein 9.2.2-b í byggingarreglugerð nr. 112/2012, þ.e. á grundvelli ákvæða byggingarreglugerðarinnar með tilgreindum frávikum frá viðmiðunarreglum.
Brunaþol burðarvirkis
Í samræmi við töflur 9.10 og 9.11 í byggingarreglugerð skal burðarvirki fjölbýlishússins uppfylla R90 brunakröfu. Sá hluti burðarvirkis bílgeymslunnar sem tengist burðarkerfi íbúða skal uppfylla R90 brunakröfu en að öðru leyti R60. Allar svalir verða með steyptu gólfi og með R90 brunaþoli. Brunaþol burðarvirkja skal hanna í samræmi við íslenska þolhönnunarstaðla.
Brunahólfun
Allar íbúðir eru sjálfstæð brunahólf með EI90 veggi milli íbúða og EI60 veggi að stigahúsum og göngum. Hæðarskil eru REI90. Hurðir inn í íbúðir eru $EI_2 30\text{-}CS_m$. Þar sem bil á milli glugga á milli íbúða í hæðarskilum er minna en 1,2 m skal annar glugginn uppfylla E30 brunamótstöðu. Þar sem botnflötur byggingarinnar er stærri en 600 m^2 verður skilgreindur eldvarnarveggur, REI 120-M á milli íbúða sem tilheyra sitthvoru stigahúsinu þannig að botnflötur hvers hluta sé undir 600 m^2. Staðsetning á eldvarnarvegg er sýndur á aðaluppdráttum.
„Stigahús 2“ í samræmi við gr. 9.3.5 í byggingarreglugerð verða í húsunum þar sem þau teljast 5 hæðir og verða því með brunastúku (gang milli íbúða og stigahúss) á hverri hæð. Hurðir á milli stigahúss og gangs fyrir framan íbúðir skulu vera án nokkurs læsingabúnaðar, þ.e. eingöngu með handfangi. Hvorki stigahús né gang fyrir framan íbúðir má nýta undir geymslu af neinu tagi enda um sameign allra íbúða að ræða sem eingöngu er ætluð til umferðar íbúa og gesta hússins.
Lagnagöng fyrir lagnir verða brunahólfaðir á hæðarskilum en loftræsistokkar í lóðréttum brunahólfum EI60. Í kjöllurum eru tæknirými, geymslur og hjóla- og vagnageymslur í sérstökum EI60 brunahólfum með $EI_2 60\text{-}CS_m$ hurðum.
Bílgeymslan verður sjálfstætt brunahólf, aðskilið frá öðrum rýmum með a.m.k. EI90 veggjum. Brunastúkur verða á milli bílgeymslu og fjölbýlishúsanna með $EI_2 60$-CSm hurðir bílgeymslumegin og $EI_2 30\text{-}CS_m$ húsmegin. Brunastúkur skulu vera í samræmi við grein 9.6.27. Brunaþol brunahólfandi hurða, veggja og hæðarskila er sýnd á teikningum. Geymslur sem aðgengilegar eru beint frá bílgeymslu verða aðskildar frá bílgeymslu með EI 60 veggjum og EI_2 60-Sa hurðum. Ekki er gerð krafa um þröskuld á eldvarnarhurðum að þessum geymslum.
Flóttaleiðir
Frá öllum íbúðum verða tvær óháðar flóttaleiðir, önnur um stigahús og hin út á svalir sem búnaður slökkviliðs nær til. Tæki slökkviliðsins, stigar og körfubílar eiga að ná upp í svalir allra íbúða en svæði fyrir körfubíl eru merkt á aðaluppdráttum þar sem krafa er um aðgengi körfubíls að 5 hæða húsunum. Þegar kemur að stækkun bílgeymslunnar í inngarði hússins skulu burðarvirki þeirrar bílgeymslu geta borið körfubíla SHS. Gert er ráð fyrir að hreyfihamlaðir sem ekki geta farið niður stiga af sjálfsdáðum geti beðið hjálpar í sínum íbúðum eða svölum. Einnig eru „örugg svæði“ fyrir fatlaða í öllum stigahúsum og er reiknað með að þeir geri vart við sig í stigahúsinu sjálfu þegar slökkvilið mætir á svæðið.
Frá bílgeymslunni verða merktar flóttaleiðir inn í stigahús og þaðan út undir bert loft. Dyr í flóttaleiðum skulu alltaf vera opnanlegar í flóttaáttina. Ef raflæsing er á hurðum í flóttaáttina skal vera hægt að opna þær með grænum brotrofa við hlið hurðarinnar sem merktur er „Neyðaropnun“. Hurðirnar skulu aflæsast í straumleysi. Frá öllum stöðum í bílgeymslunni verða því a.m.k. tvær óháðar flóttaleiðir þar sem göngulengd í næsta útgang verður styttri en 45 m.
Neyðarlýsing
Í stigahús og ganga fyrir framan íbúðir verður sett neyðarlýsing í samræmi við grein 9.4.12 í byggingarreglugerð 112/2012. Í bílgeymsluna skal setja neyðarlýsingu og leiðarmerkingar (ÚT-ljós) sem leiða fólk í gegnum ganga alla leið út undir bert loft. Í tæknirými og gluggalaus rými, t.d. á geymslugöngum og hjólageymslu, skal setja neyðarlýsingu. Ekki er gerð krafa um sérstakar leiðarmerkingar í fjölbýlishúsin sbr. meginreglu nr. 3 greinar 9.5.11 í byggingarreglugerð 112/2012.
Klæðningar
Allar loft og veggklæðningar innanhúss bæði í fjölbýlishúsinu og bílgeymslu verða í flokki 1 og þakklæðningar í flokki B(roof)(t2). Utanhúsklæðningar verða í flokki 1 og festingar verða úr A-efnum.
Reykskynjarar
Í allar íbúðir skal setja staka reykskynjara með hljóðgjafa í samræmi við grein 9.4.3 í byggingarreglugerð. Í bílgeymsluna kemur viðurkennt slökkvikerfi í staðinn fyrir reykskynjara sem er í samræmi við grein 9.4.2 í byggingarreglugerð 112/2012. Í bílgeymslu skal setja brunabjöllur og handboða en vatnsúðakerfi kemur í staðinn fyrir reykskynjara í bílgeymslunni. Vatnsúðakerfið skal tengt við viðurkennda vaktstöð.
Stigleiðsla, slökkvitæki og slöngukefli
Í 5 hæða húsin skal setja stigleiðslur í samræmi við gr. 9.8.5 í byggingarreglugerð. Inndælingarstútur verður fyrir utan viðkomandi stigahús. Inndælingarstútur skal vera vel merktur í samræmi við leiðbeiningar SHS og skal stúturinn hæfa tengingum slökkviliðs. Tengistútur fyrir slökkvilið verður jafnframt á hverri hæð í brunastúkum fyrir framan íbúðir. Stigleiðslur skulu vera a.m.k. 80 mm að innanmáli. Í allar íbúðir skal setja eitt handslökkvitæki, t.d. 6 L léttvatnstæki. Í bílageymslu verða sett slöngukefli sem ná um alla geymsluna. Staðsetning slönugkefla er sýnd á grunnmynd.
Slökkvikerfi
Sett verður viðurkennt vatnsúðakerfi í alla bílgeymsluna í samræmi við ÍST-EN12845. Áhættuflokkun kerfisins verður OH2. Inntaksrými fyrir vatnsúðakerfi verður aðgengilegt beint utanfrá í rampi fyrir utan bílgeymsludyr. Setja skal inndælingarstúta og vatnsbjöllu fyrir utan inntaksrýmið í samræmi við ákvæði staðalsins. Boð frá vatnsúðakerfinu skulu berast til viðurkenndrar vaktstöðvar. Eftirlit með vatnsúðakerfinu skal vera í samræmi við lög og reglur. Gera skal þjónustusamning um viðhald og eftirlit vatnsúðakerfisins við pípulagningameistara sem hefur réttindi.
Reyklosun
Reyklosun frá stigahúsum verður um opnanleg fög á hverri hæð sem hvert um sig verður með a.m.k. 0,25 m^2 opnunarflatarmál. Reyklosun frá geymslurýmum í kjallara fjölbýlishúsanna verður um dyr og sérstakar reyklúgur samtals a.m.k. 0,5% af grunnflatarmáli. Reyklúgur verða hver um sig a.m.k. 0,25 m^2 að flatarmáli. Fjarlægð frá reyklosunarlúgum frá kjallara að gluggum á jarðhæð skal vera í samræmi við töflu 9.08 í byggingarreglugerð 112/2012 til að hindra sambrunahættu. Reyklosun út úr öðrum rýmum hússins er almennt í gegnum dyr og glugga á byggingunni.
Reyklosun frá bílgeymslunni verður með vélrænu reyklosunarkerfi sem samanstendur af strókblásurum (jet fan) og reykblásurum sem afkasta skulu a.m.k. 6 loftskiptum við brunaboð. Nánari útfærsla á kerfinu kemur fram á teikningum loftræsihönnuðar. Allur búnaður, hönnun og uppsetning kerfisins skal vera í samræmi við viðeigandi hluta ÍST EN 12101 seríunnar og Brandventilationsanlæg DBI Retningslinje 027.
Loftræsikerfi
Brunavarnir í loftræsikerfum húsanna verða hönnuð í samræmi við byggingarreglugerð og DS 428. Hver íbúð er með sérstaka loftstokka án tengingar við loftstokka í öðrum íbúðum og því er ekki hætta á að reykur dreifist þá leið milli íbúða. Bílgeymsluna skal loftræsa á fullnægjandi hátt þannig að allar hættulegar og sprengifimar lofttegundir séu fjarlægðar og tryggt sé með fullnægjandi hætti að hættulegar lofttegundir safnist ekki fyrir.
Brunavarnir í loftræsikerfum bílgeymslunnar verða hannaðar í samræmi við byggingarreglugerð og DS 428 og viðeigandi hluta ÍST EN 12101 seríunnar.
Brunaþéttingar
Lagnagöt og önnur göt á milli brunahólfa verða þétt með sérstökum brunaþéttiefnum á viðurkenndan hátt. Þéttiefni sem notuð verða til verksins skulu vera notuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda efnanna og vera viðurkennd af Mannvirkjastofnun til fyrirhugaðrar notkunar.
Aðkoma slökkviliðs
Aðalaðkoma slökkviliðs að húshluta A er frá Skeifunni inn á lóðina og bílgeymsluna.
Eigið eldvarnareftirlit
Um eigið eftirlit eiganda hússins gildir reglugerð 723/2017.

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.:	Grensásvegur 1
verkhluti.:	Bygg.lýsing & afstöðumynd
mkv.:	1:100, 1:500
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1
dags. breytinga.:	
br. (a).:	
br.	
br.	
br.	
br.	
br.	
br.	
fylgiskjöl.:	Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr. A01

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

skýringar.:

C
D
A
B

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:

Grensásvegur 1

verkhluti.:

Grunnmynd kjallari -1

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

br. (e).:

br. (f).:

br. (g).:

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

samþ.:

teikn.nr.:

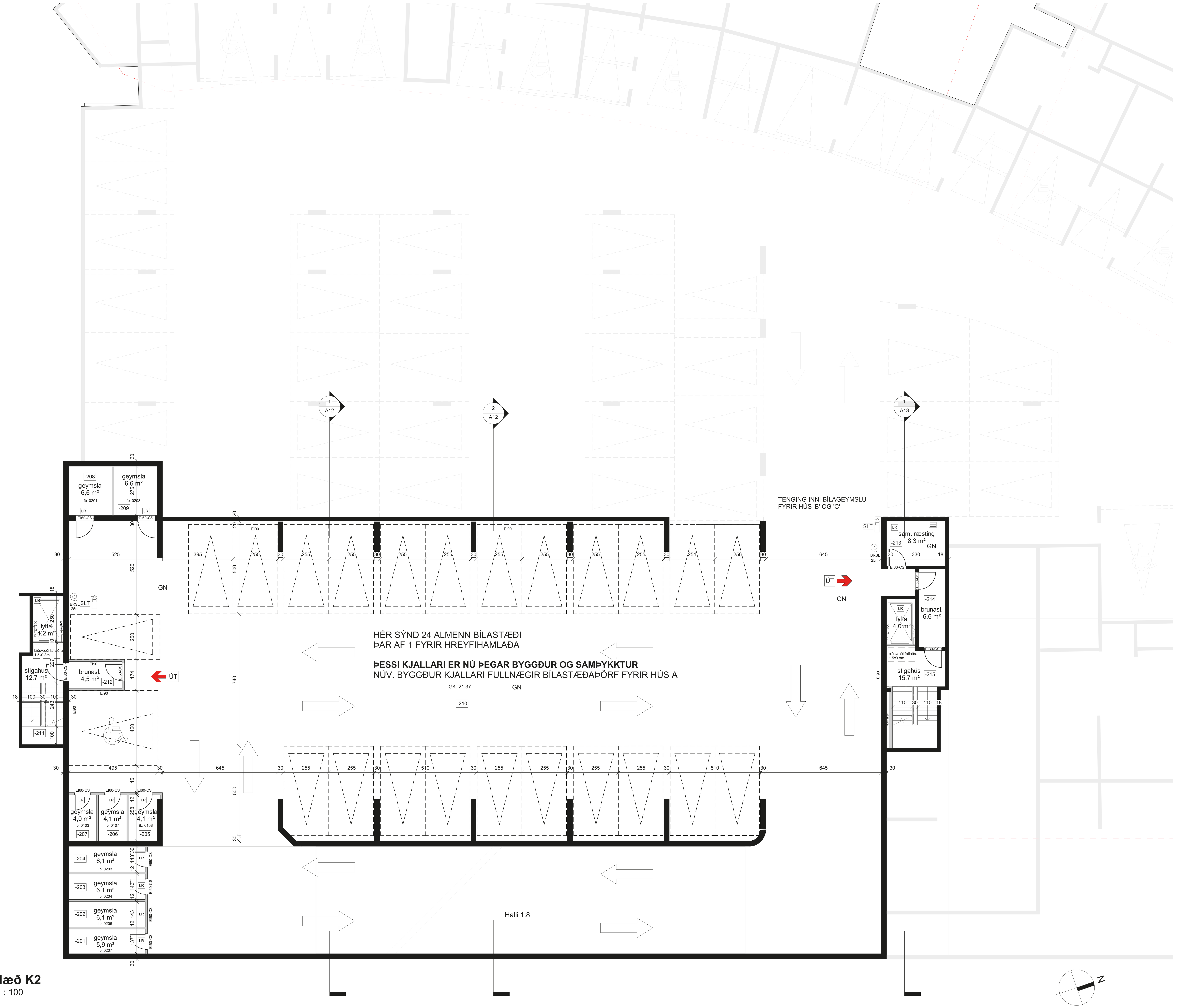
A02

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar



Hæð K2
1 : 100

skýringar.:

C D A B

yfirlitsmynd.:

verkheiti.: Grensásvegur 1

verkhluti.: Grunnmynd kjallari -2

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br.

br.

br.

br.

br.

br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

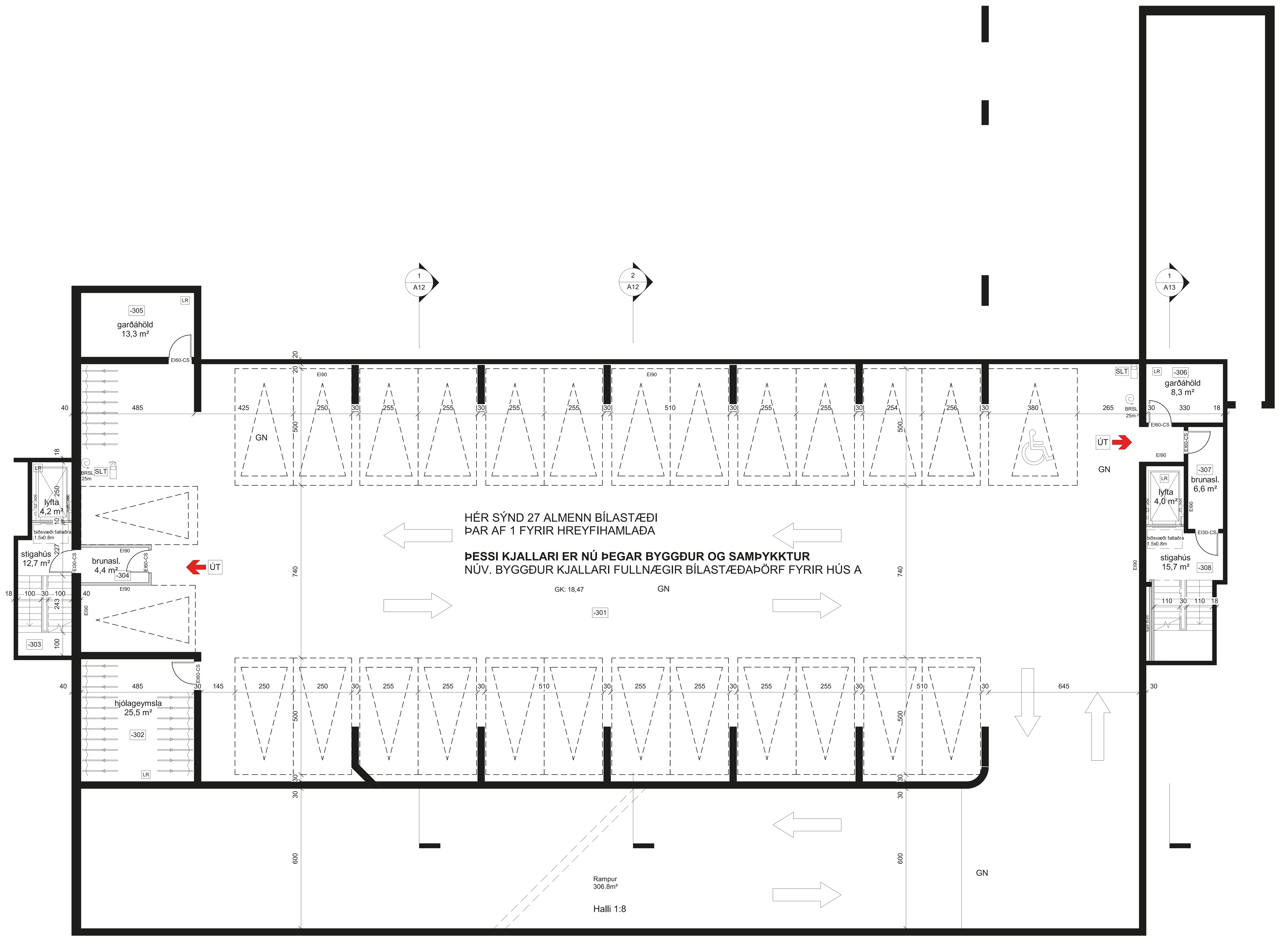
teikn.nr. A03

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

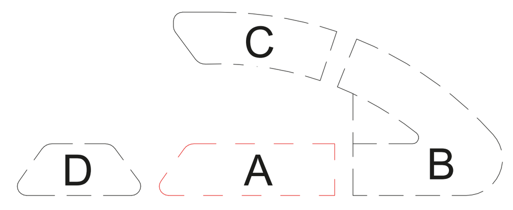
ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar



Hæð K3
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1

verkhluti.:
Grunnmynd kjallari -3

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

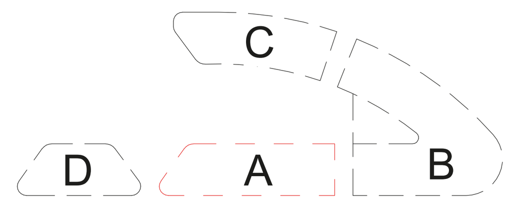
teikn.nr.
A04

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar

Hæð 1
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.:	Grensásvegur 1
verkhluti.:	Grunnmynd 1.hæð
mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1
dags. breytinga.:	
br. (a).:	
br.	
br.	
br.	
br.	
br.	
br.	
fylgiskjöl.:	Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

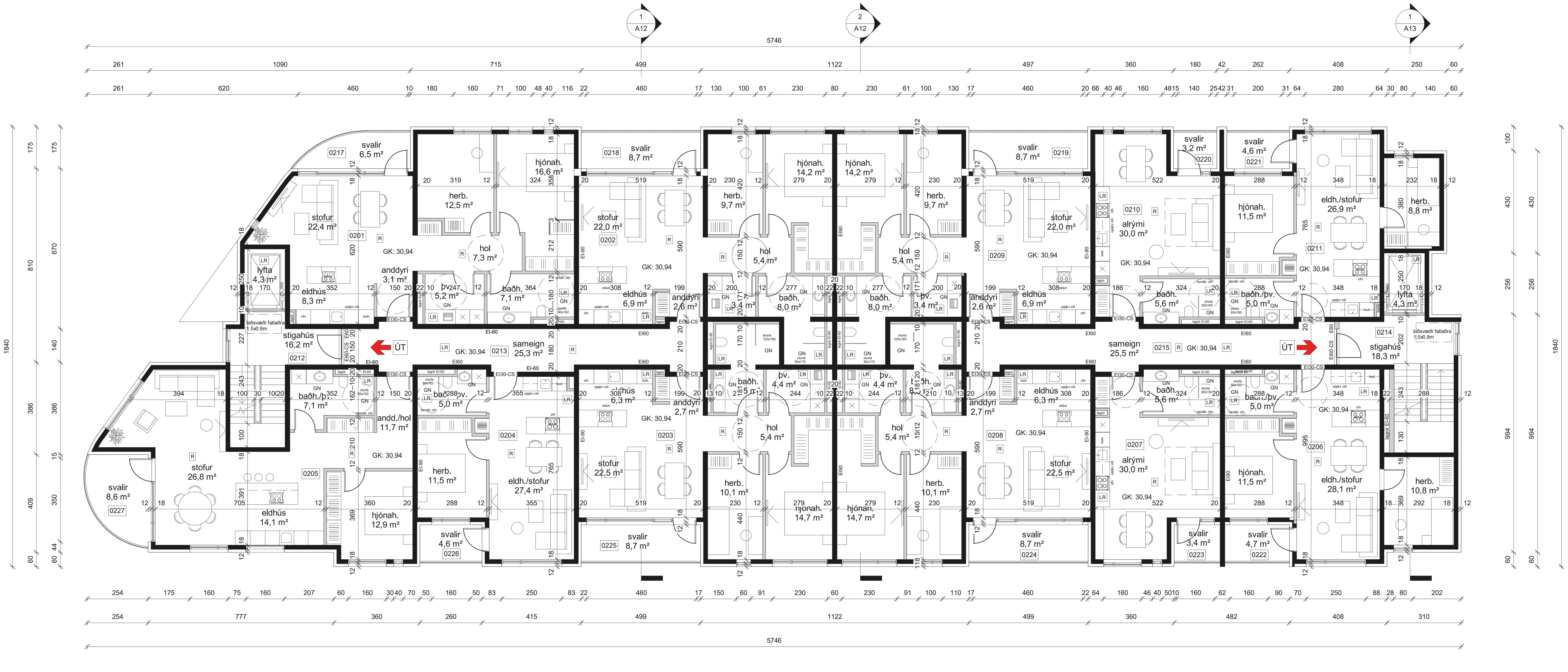
samþ.:

teikn.nr. A05

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

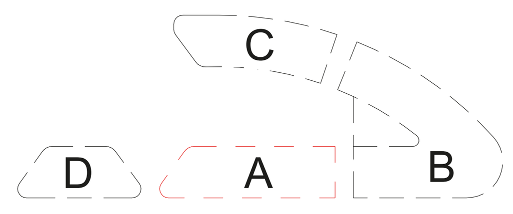
ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar



Hæð 2
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1

verkhluti.:
Grunnmynd 2.hæð

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

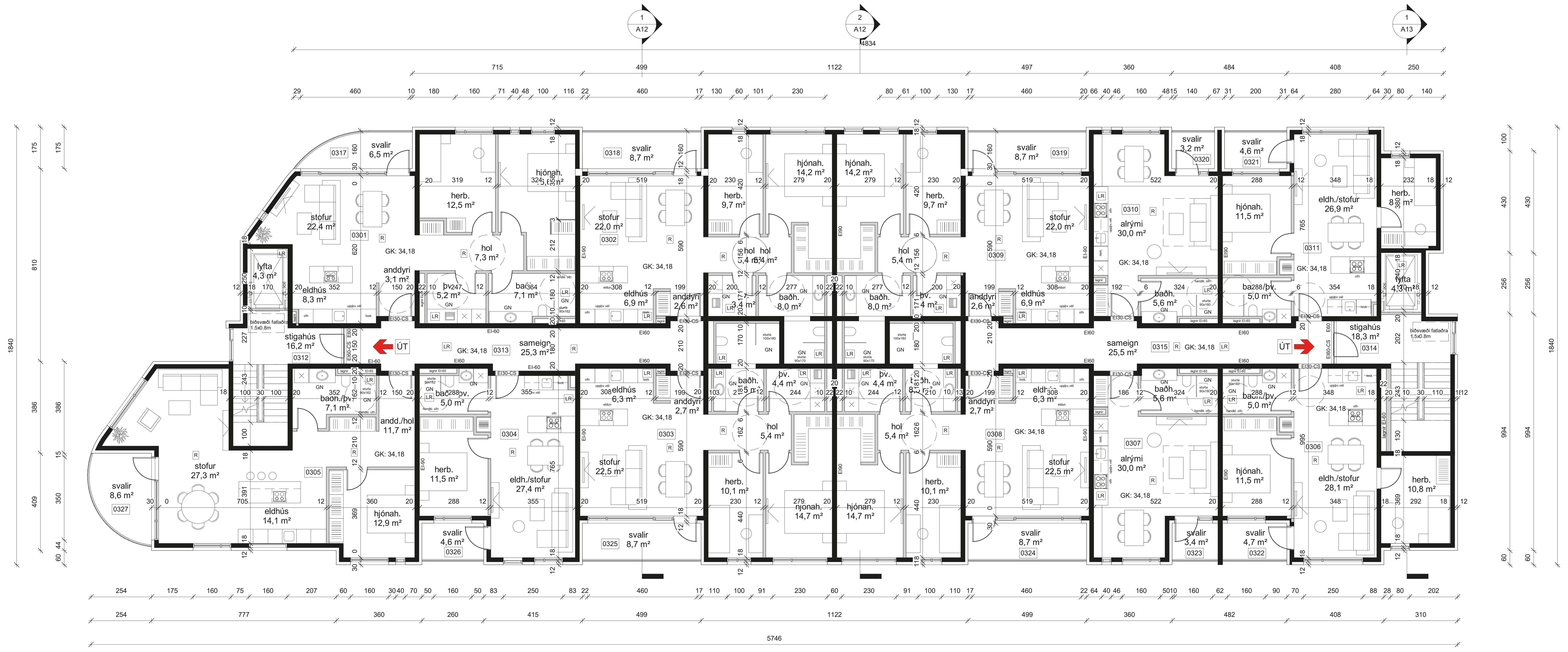
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.
A06

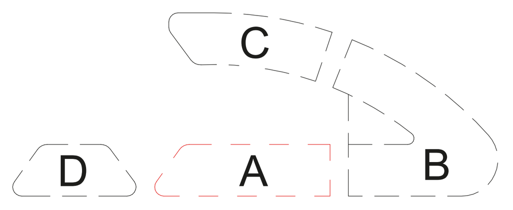
GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARCHUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar



Hæð 3
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.: Grensásvegur 1

verkhluti.: Grunnmynd 3.hæð

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br.

br.

br.

br.

br.

br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samp.:

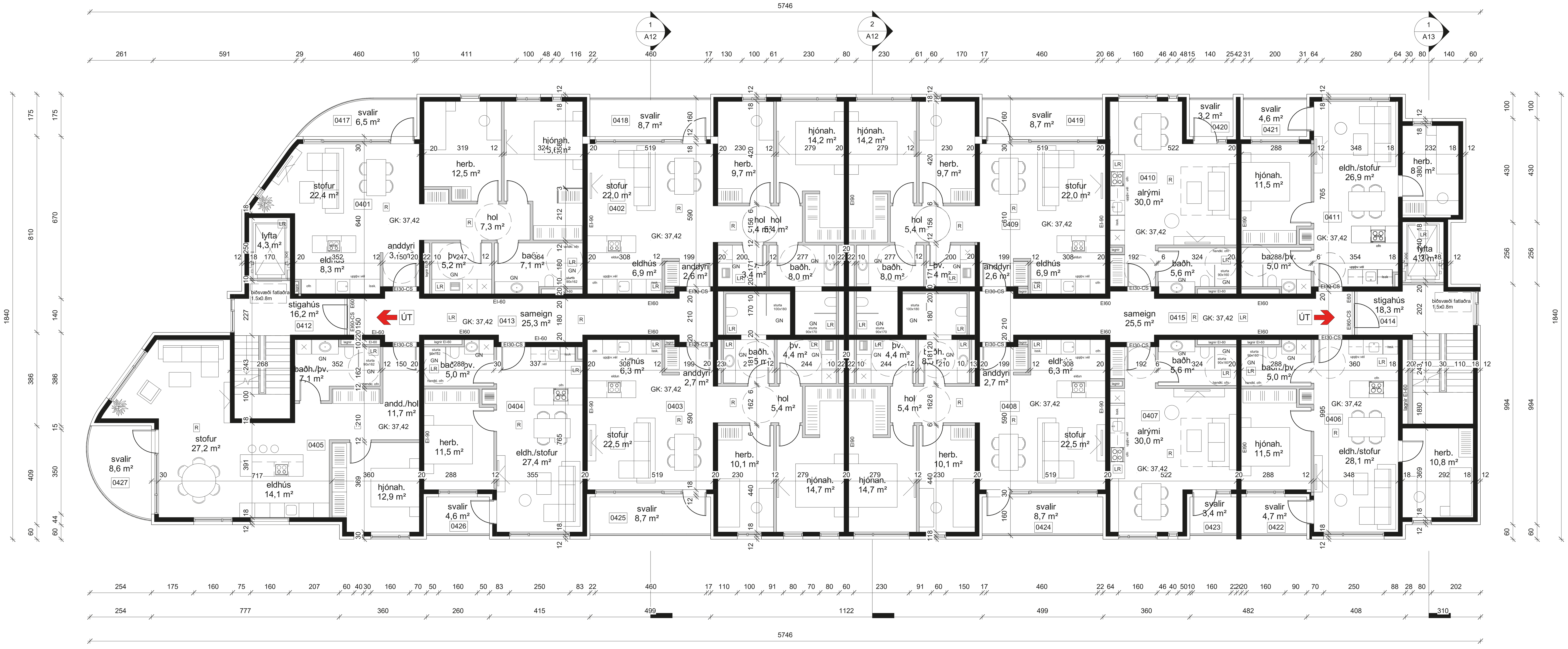
teikn.nr. A07

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

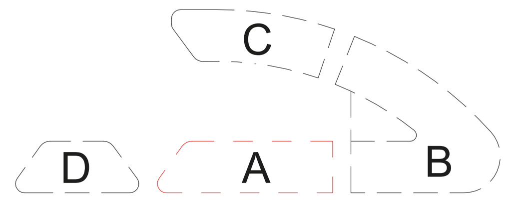
ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar



Hæð 4
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1

verkhluti.:
Grunnmynd 4.hæð

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br.

br.

br.

br.

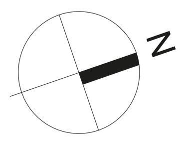
br.

br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

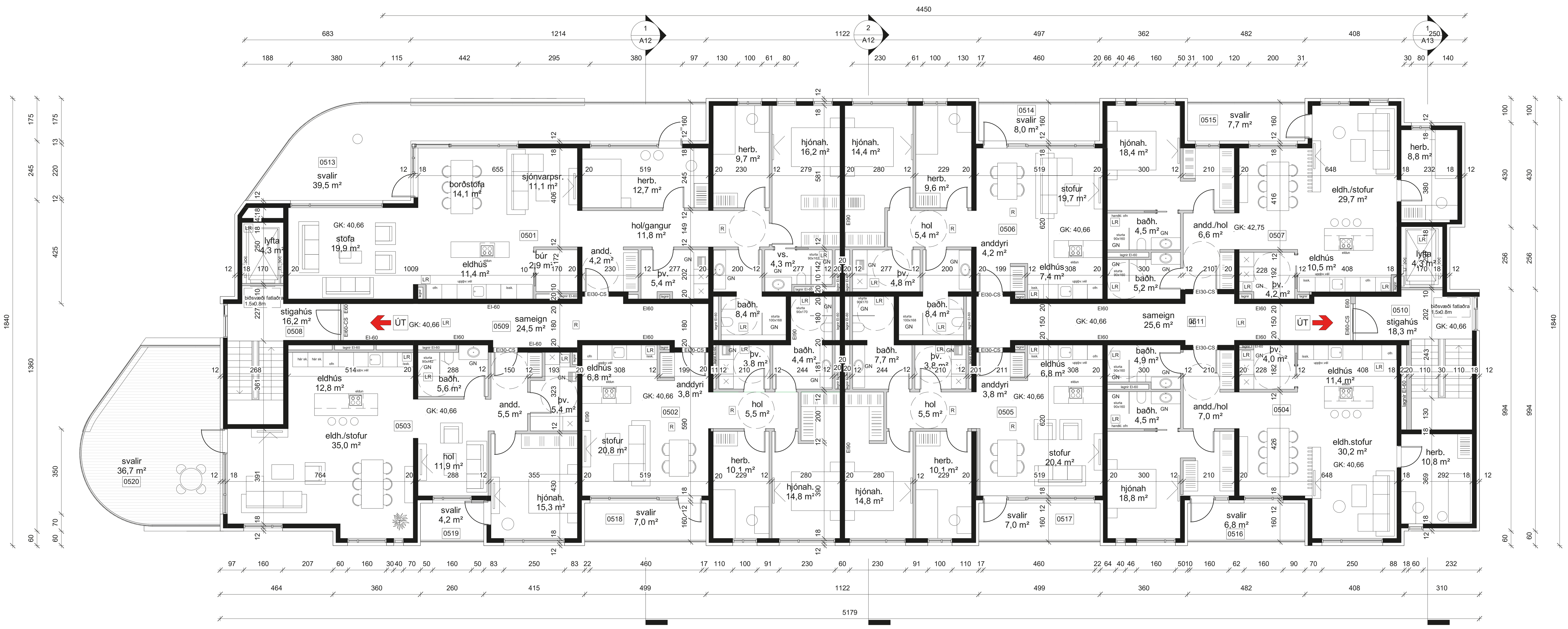
samþ.:



teikn.nr.
A08

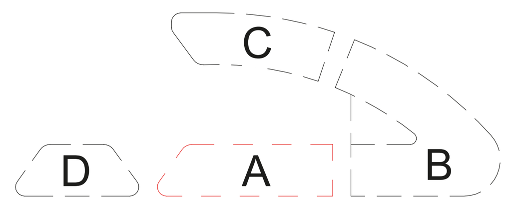
GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar



Hæð 5
1 : 100

skýringar.:



yfirlitsmynd.:

verkheiti.: Grensásvegur 1

verkhluti.: Grunnmynd 5.hæð

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr. A09

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar

Austur
1 : 100

Vestur
1 : 100

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1
verkhluti.:
Útlit

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.
A10

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar

Suður
1 : 100

Norður
1 : 100

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1
verkhluti.:
Útlit

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:
br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.
fylgiskjöl.: Verktegund

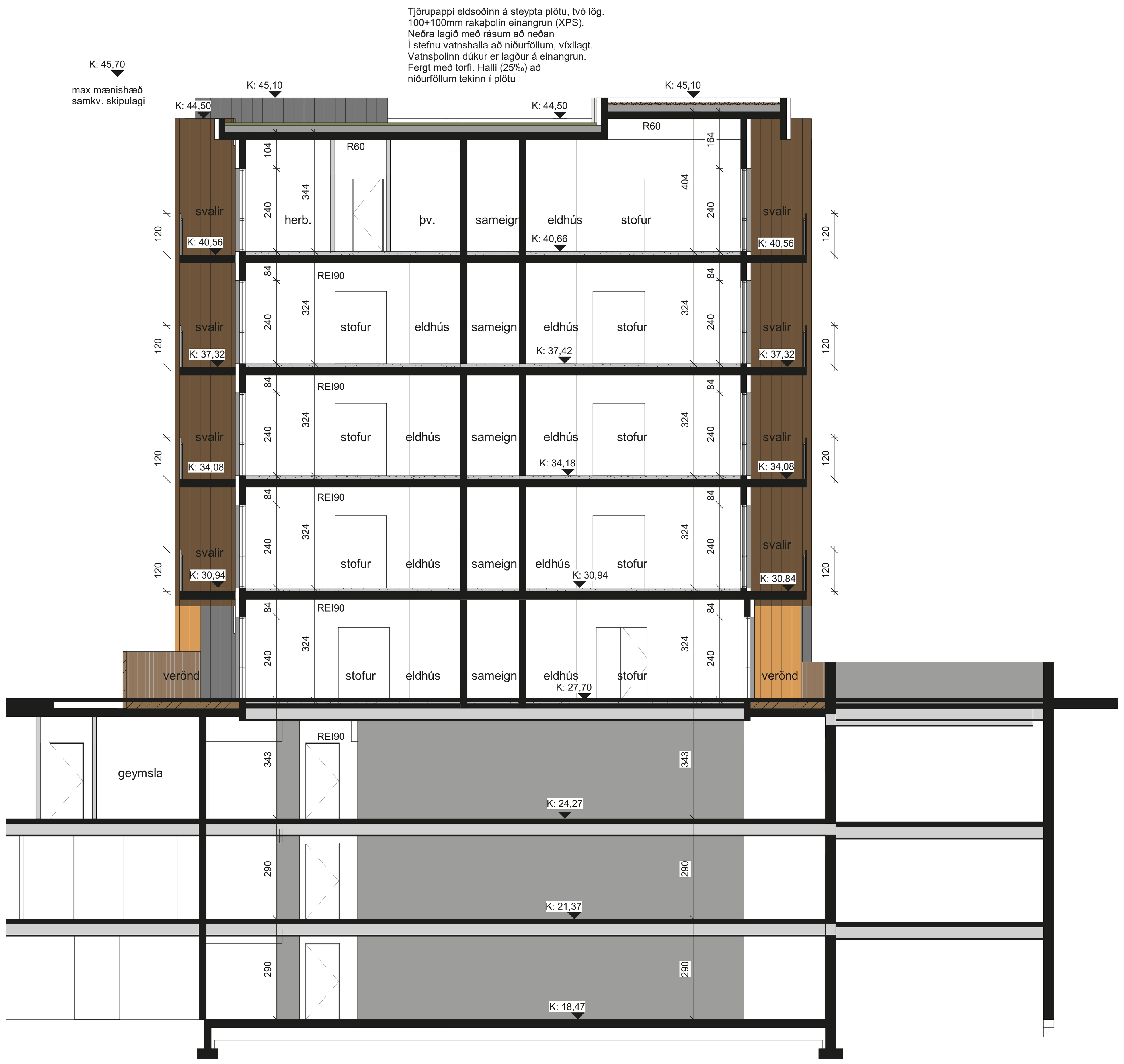
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.
A11

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar



Snið A-A
1 : 100

Snið B-B
1 : 100

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1

verkhluti.:
Snið

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

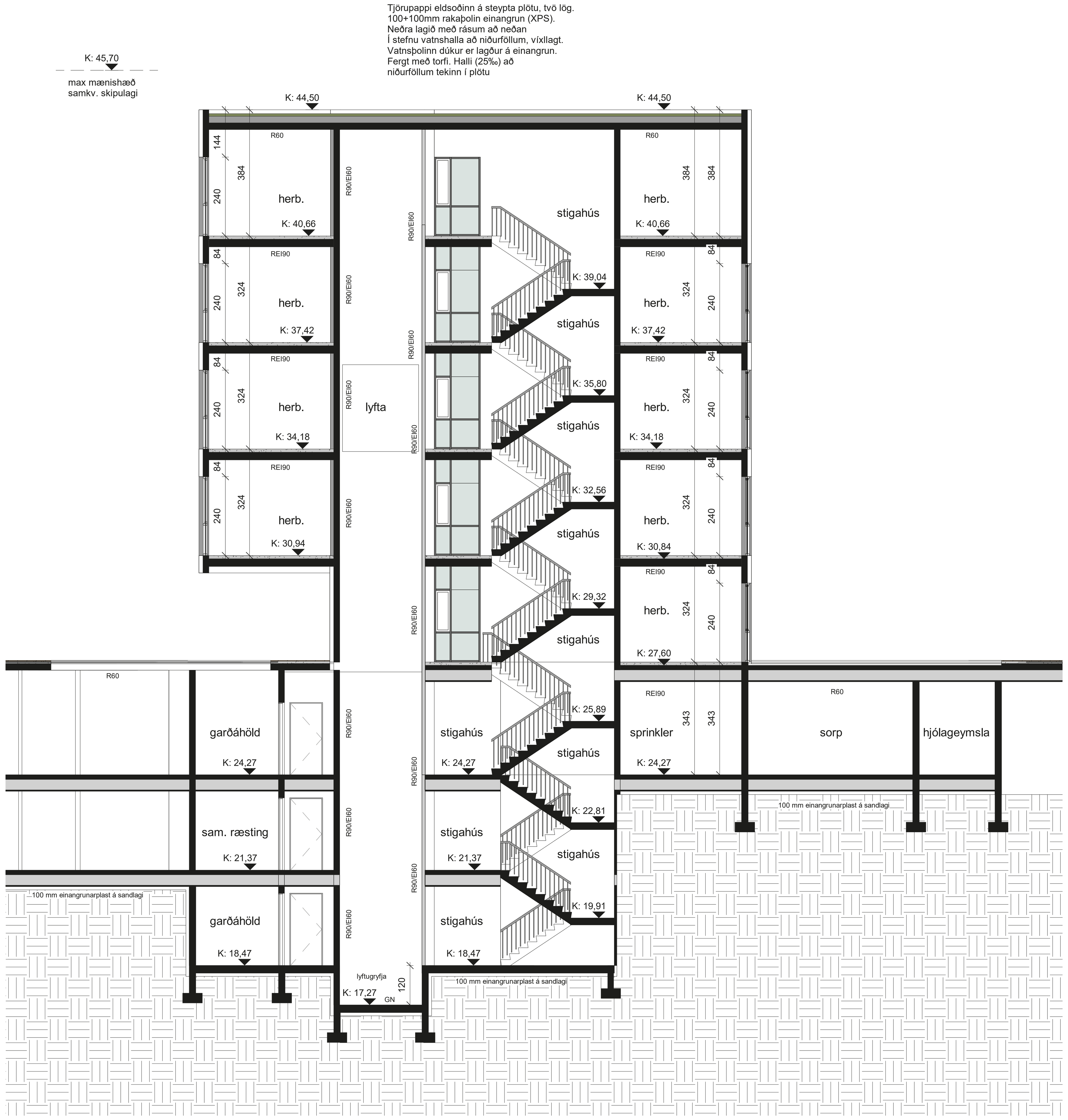
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.
A12

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar



Snið C-C
1 : 100

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:
Grensásvegur 1
verkhluti.:
Snið

mkv.:	1:100
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:
br.
br.
br.
br.
br.
br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.
A13

GRENSÁSVEGUR 1
HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:

Grensásvegur 1

verkhluti.:

Þrívíddarmyndir

mkv.:	
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br.

br.

br.

br.

br.

br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.

A15

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.:

Grensásvegur 1

verkhluti.:

Þrívíddarmyndir

mkv.:	
dags.:	28.04.2020
hannað.:	GG,GPK,EH
teiknað.:	GG,GPK,EH
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br.

br.

br.

br.

br.

br.

fylgiskjöl.: Verktegund

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is -

samþ.:

teikn.nr.

A16

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A

ARC HUS arkitektar

RÝMA arkitektar

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS B & C

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.: Grensásvegur 1

verkhluti.: tillaga öll húsin saman

mkv.:

dags.: 10.04´20

hannað.: GG

teiknað.: GG

blaðstærð.: A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

br. (e).:

br. (f).:

br. (g).:

fylgiskjöl.:

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

Gunnar Páll Kristinsson arkitekt
kt: 260665-3679
Rýma arkitektar, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 698 5665
gunnarpall@ryma.is - www.ryma.is

samþ.:

samþ.:

teikn.nr.: A03

● **staðsetning innganga á 1.hæð**
- vantar staðgreini

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B, C & D

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

skýringar.:

yfirlitsmynd.:

verkheiti.: Grensásvegur 1

verkhluti.: tillaga 5. hæð hús C

mkv.:

dags.: 01.05´20

hannað.: GG

teiknað.: GG

blaðstærð.: A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

br. (e).:

br. (f).:

br. (g).:

fylgiskjöl.:

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

Gunnar Páll Kristinsson arkitekt
kt: 260665-3679
Rýma arkitektar, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. gsm: 698 5665
gunnarpall@ryma.is - www.ryma.is

samþ.:

samþ.:

teikn.nr.: A07

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B & C

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B & C

ARC HUS ARKITEKTAR
RÝMA arkitektar

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B & C

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B & C

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

GRENSÁSVEGUR 1

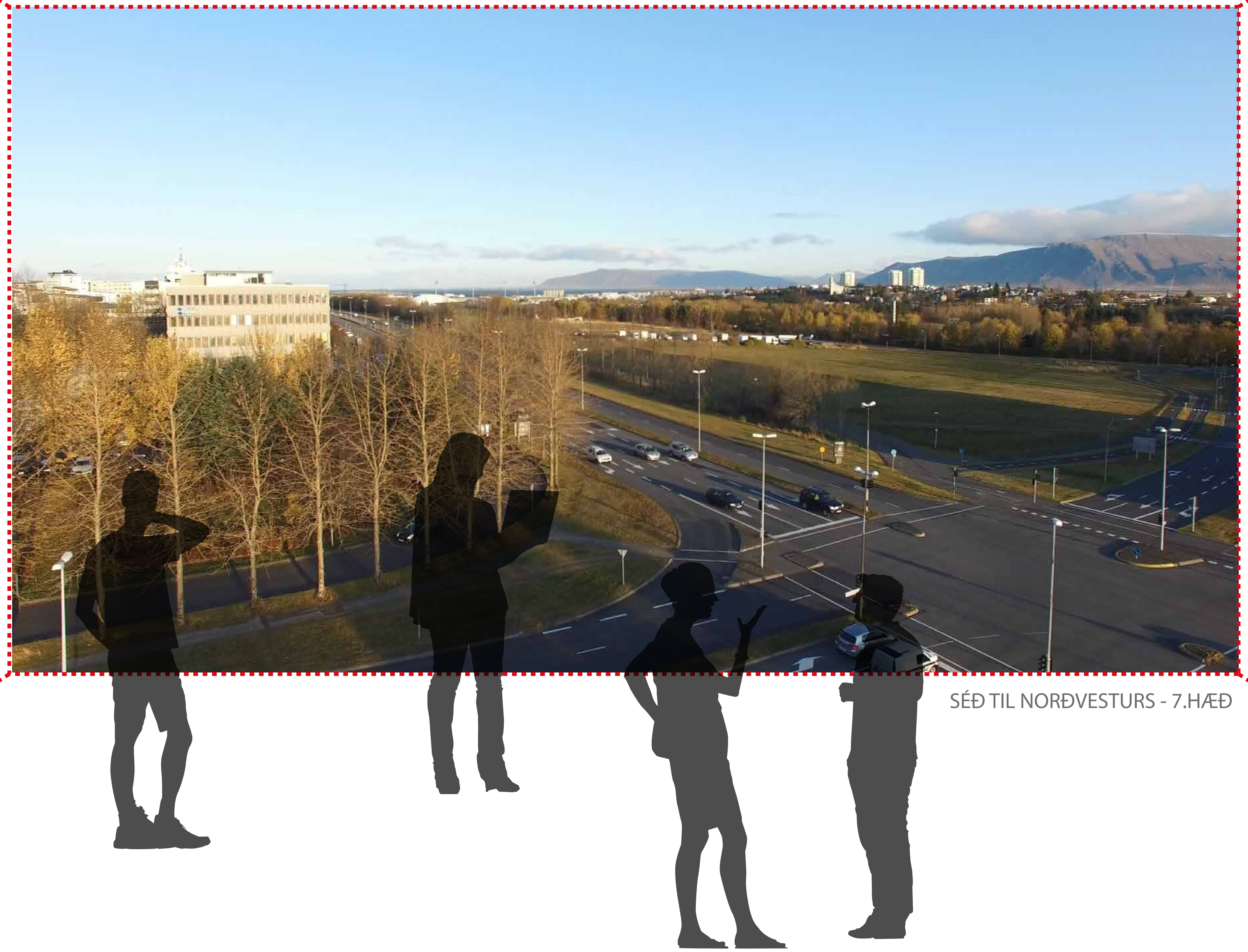
HÚS A, B & C

GRENSÁSVEGUR 1

HÚS A, B & C

ARC HUS ARKITEKTAR

RÝMA arkitektar

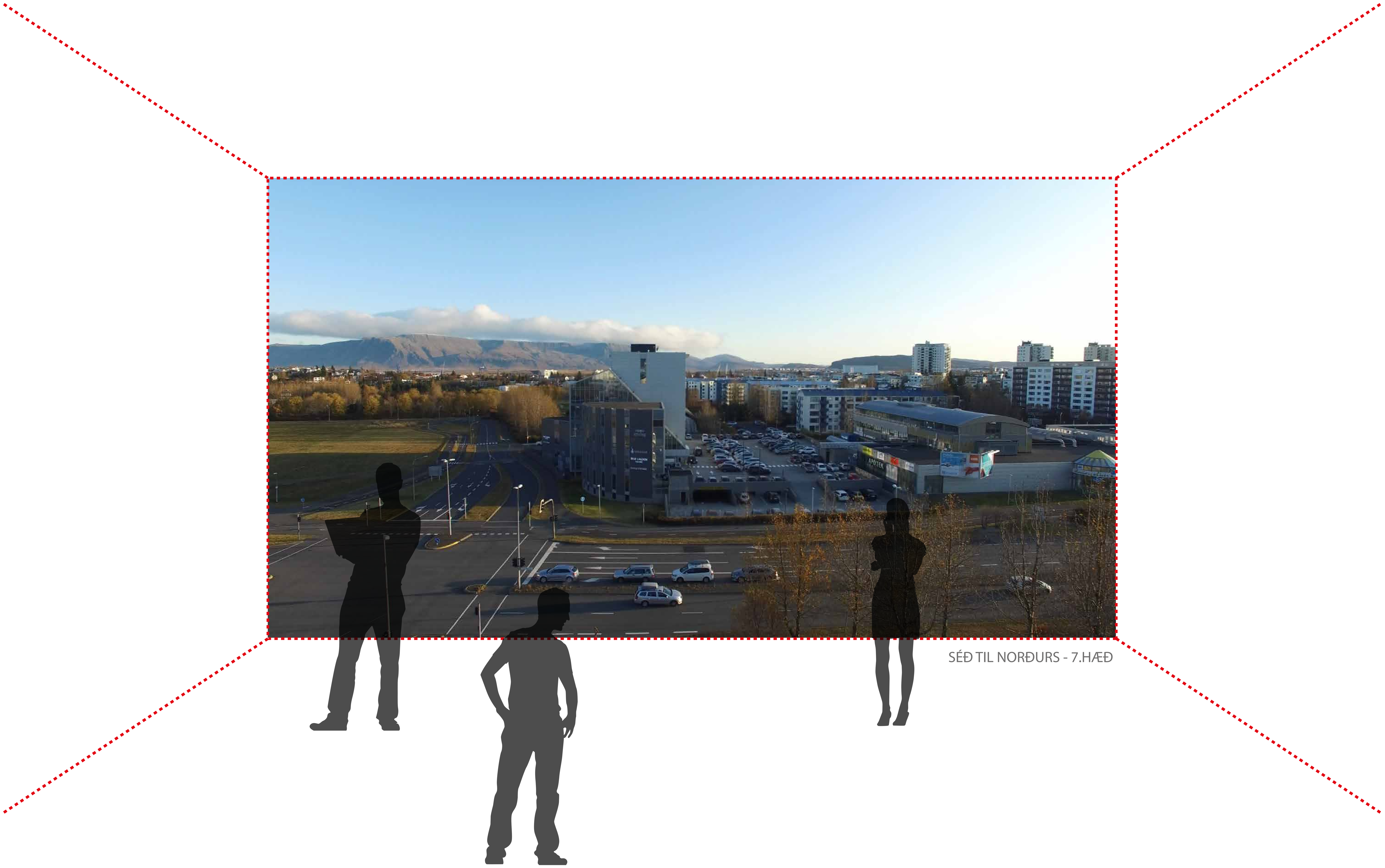


SÉÐ TIL NORÐVESTURS - 7.HÆÐ

GRENSÁSVEGUR 1

ÚTSÝNI

ARC HUS ARKITEKTAR RÝMA arkitektar



SÉÐ TIL NORÐURS - 7.HÆÐ

GRENSÁSVEGUR 1

ÚTSÝNI

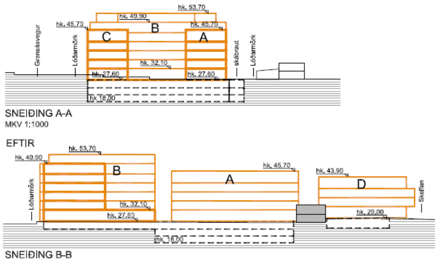
ARC HUS
RÝMA arkitektar

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 15.05.2020

Varðar: Grensásvegur 1, (fsp) uppbygging

Skoðuð var fyrirspurn Guðmunds Gunnlaugssonar dags. 5. maí 2020 um uppbygginguá lóð nr. 1 við Grensásveg þar sem fyrirhugað, en fyrirhugað er að byggja ca. 175 íbúðir og skrifstofubyggingu út að Suðurlandsbraut. Einnig er lögð fram kynning/tillöguhefti Rýma arkitekta ehf. ódags.



Skipulagslegstaða: Lóðin er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á miðsvæði M3a, nánar tiltekið á svæði Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b). Í gildi er deiliskipulag fyrir hana sem öðlaðist gildi 27. apríl 2020. Samkvæmt því er í megin atriðum heimilt að:

- byggja 4 nýbyggingar 4-7 hæða ásamt 1-3 hæða bílakjallara umhverfis inngarð. Dæluhús sem nú er á lóðinni nýtur verndar og á að standa.
- bílastæðakröfur í skilmálum eru í samræmi við „Hjóla- og bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar"
- starfsemi er fjölbýlishús með allt að 204 íbúðum, verslun- og/eða þjónustu á jarðhæð sem snýr að Grensásvegi og Skeifunni. Þessar hæðir þurfa að hafa opið og aðlaðandi yfirbragð að götum og salarhæð þarf að vera a.m.k. 4,2 m. Í húsi B má vera með hótelstarfsemi.
- Byggingarmagn hús A má vera 4200 m2 ofanjarðar.
- Krafa er um lóðrétt uppbrot bygginga. Útlit skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða – að hámarki 12 m breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali.

Niðurstaða: Fyrirspurnin samræmist deiliskipulagi í megin atriðum, skoða þarf eftirfarandi atriði:

- Ekki er gerð grein fyrir byggingarmagni né hæðum allra bygginga og er það því ekki metið sérstaklega. Fyrir hús A er byggingaramgn ofanjarðar 4199,2 m^2 og er það innan heimilda og er uppgefin hæð það einnig.
- Setja þarf fram hjóla- og bílastæðabókhald fyrir hús A í samræmi við viðmið og íbúðagerðir. Í byggingarlýsingu kemur fram að gert sé ráð fyrir 1 bst/pr íbúð, en það er of mikið.
- Lóðaruppdrátt vantar, gera þarf betur grein fyrir hönnun lóðar. Bent er á að skjólveggir mega aðeins vera 1 m á hæð og æskilegt er að þeir hafi opið yfirbragð að garði.
- Bent er á ákvæði skilmála um uppbrot bygginga og mikilvægi þess að jafnvægi/ró sé yfir heildaryfirbragði.

Upptalning hér að ofan er ekki tæmandi, farið verður nánar yfir samræmi við deiliskipulag tengt yfirferð byggingarleyfisumsókna.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

VOTTUN HF
IST ISO 14001