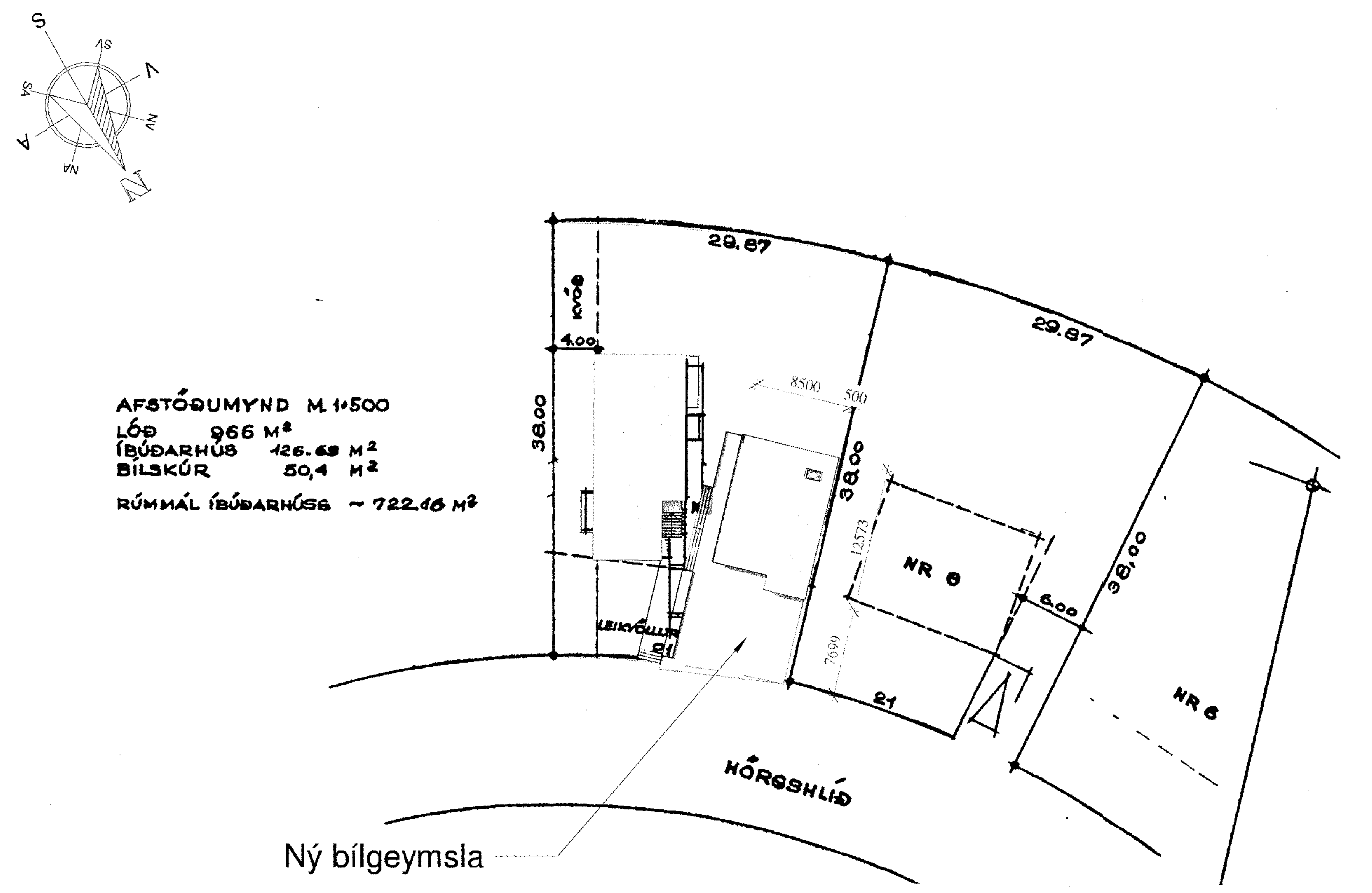


1 **Afstöðumynd**
1 : 500

HÖRGSHLÍÐ 10

Almennt:
Byggingin er hefðbundin forsteypt bílgeymsla að Hörgshlíð 10 í Reykjavík.
Húsið er með tveimur bílgeymslum. Önnur mðe geymslu innaf en hin með snyrtingu inn af bílageymslunni

Lóðarstærð: 966.0m2 NH: 0,348

Stærðir:

Yfirlit	Innan hæða A	Utan hæða A	B	C	Alls
Botnflötur / m²	100,4				100,4
Brúttóflötur / m²	100,4				100,4
Brúttórúmmál / m³	372,8				372,8
Nettóflötur / m²	85,0				85,0
Birt flatarmál / m²	100,4				100,4
kiptarúmmál / m³	298,308				298,308

BYGGINGAEFNI:

Burðarvirki:
Aðalburðarvirki veggja er forsteyptir samlokuveggir. Sökklar eru einnig forsteyptir og botnplata eru úr járnbentri steinsteypu. Þak er borið upp með sperrum og hvíla þær á veggjum og einnig á millivegg sem er forsteyptur.

Einangrun:
Sökklar og botnplata eru einangruð með óbrennanlegri einangrun. Útveggir byggingarinnar eru einangraðir með plast einangrun inn í samlokueiningum. Þak er einangrað með þakull.

Gluggar og gler:
Gluggar eru tré gluggar, gler er tvöfalt k-gler.

Yfirborð útveggja og þaks:
Útveggir eru steyptir sléttir með múráferið málaðir í ljósum lit.
Þak eru klædd tvöföldu pappa lagi og þar yfir eru lektur og bárustá yst sem verðurvörn.

Litaval:
Gluggar og útihurðir: Gluggar eru hvítir og hurðir eru úr tekk.
Steyptir fletir útveggja: Sléttpússað og málað hvítt.

Innveggir
Innveggir eru ýmist steyptir burðarveggir eða léttir gifsplötuveggir sem fullnægja eldvarnar og hljóðkröfum. Léttir innveggir eru almennt byggðir upp á blikkstoðum, einangraðir með steinull og klæddir með 2x13mm gifsplötum beggja vegna. Klæðning innveggja er í flokki 1.

Lagnakerfi:
Lagnir þ.e. hitalagnir eru í gólfum, neysluvatn og frárennsli eru að mestu leyti "rör í rör" lagðir í steypta plötu og veggi. Varðandi inntök veitna þá eru veitur teknar útr inntaksrými íbúðarhúss.
Lokuð rými í húsinu, ss. snyrtingar eru með vélrænu útsogi sem ekki eru með glugga. Koma skal fyrir gegnumsteymisniðurföllum í votrými.

Neysluvatn:
Neysluvatn er rör í rör kerfi.

Hiti:
Byggingin er hituð upp með gólfhitakerfi lagt í steypu.

Rafkerfi:
Inntök lágspennu- og fjarskiptakerfa eru í bílgeymslu.

Brunavarnir:
Bílskúr er 0,5m frá lóðarmörkum og með REIM-120 vegg þar. Veggur á milli eignarrýma er EI-60 og skal þak vera með 2mm vírþræði undir einangrun 2m inn á eignarrýmin. Reykskynjarar og slökkvitæki skv. grunnmynd.

Kólnunartölur:
Kólnunartölur verða að lámarki skv. kröfum byggingarreglugerðar og skulu reiknaðar samkvæmt ÍST 66:2008
Helstu kólnunartölur: U-gildi (W/m²K) Hámarksgildi.

ORKURAMMI HÚSSINS:

	Samkvæmt BR.	Rauntölur hússins	Einangrunnarþykkt.
Útveggir, forsteyptir samlokueiningar	0.40w/m2k	0,36w/m2k	Einangrunnarþykkt 100mm
Útveggir vegið meðaltal(gluggar og hurðir innifalin)	0.85w/m2k	0,51 W/m2°k	
Þak	0.20w/m2k	0,19w/m2k	Einangrunnarþykkt 200mm
Gluggar og gler	2.00w/m2k	1,70 W/m2°k	
Hurðir	3.00w/m2k	1,66 W/m2°k	
Gólf á fyllingu	0,30w/m2k	0,26 W/m2°k	Einangrunnarþykkt 100mm
Heildar varmatap hússins:	**5213W**	**4193W**	

heildar varmatap á fermetra hússins er **1,20 W/m2°c og krafa / raunafli = 124,31 % sem er innan marka**

Skráningartafla: Hörgshlíð 10 Reykjavík

Reikna | Landnúmer: 107335 | Matshlutanúmer: 02 | Staðgreinir: 000-01-1730105

Reikningi lokið

Skrásetjari: Runólfur Þ. Sigurðsson; Gsm 862-9933
Kennitala: 090157-2489
Dags.: 5.5.2019

Prenta

Brúttóflötur: 100,4 m²
Brúttó rúmmál: 372,8 m³

Birt flatarmál: 100,4 m²
Skiptarúmmál: 298,308 m³

Útgáfa 4.01b
© 1998 Fasteignamat ríkisins, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

Skráningartafla: Hörgshlíð 10 Reykjavík
Landnúmer: 107335
Matshlutanúmer: 02
Skrásetjari: Runólfur Þ. Sigurðsson; Gsm 862-9933
Kennitala: 090157-2489
Útgáfa: 4.01b Dags.: 5.5.2019

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			100,4	0,0	0,0	0,0	100,4	0,0			372,8	85,0	100,4		298,308
		Botn											20,1				
	01	**1. hæð**			100,4	0,0	0,0	0,0	100,4	0,0			352,7	85,0	100,4		
A	0101	**Bílgeymsla**	B	0101	57,7				57,7		3,15	3,58	193,9	49,7	57,7	3,36	166,992
A	0102	**Bílgeymsla**	B	0102	42,7				42,7		3,58	3,86	158,8	35,3	42,7	3,72	131,316

(Uppskipting og lýsing: D0–D4; Stærðir: D5–D17)

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignarhald

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Skiptarúmmál Séreign og sameign m³
0101	**Bílgeymsla**	57,7	166,992	166,992
0102	**Bílgeymsla**	42,7	131,316	131,316
	Alls	100,4	298,308	298,308

Skráningartafla yfirfarin og samþykkt
30 / 6 2019
Gunnar Gunnarsson
byggingarfulltrúi

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Al-Hönnun ehf
Stillholt 16-18 - 300 - Akranes
GSM: 862-9933 - H: 431-3445
Kt: 650700-2440
runolfursig@simnet.is -

Verkheiti:
BÍLGEYMSLA

Heimilisfang:
HÖRGSHLÍÐ 10 REYKJAVÍK

Verktegund:
AÐALUPPDRÁTTUR

Landnúmer: L107335 | **Staðgreinir:** 0000-01-1730105

AÐALUPPDRÁTTUR

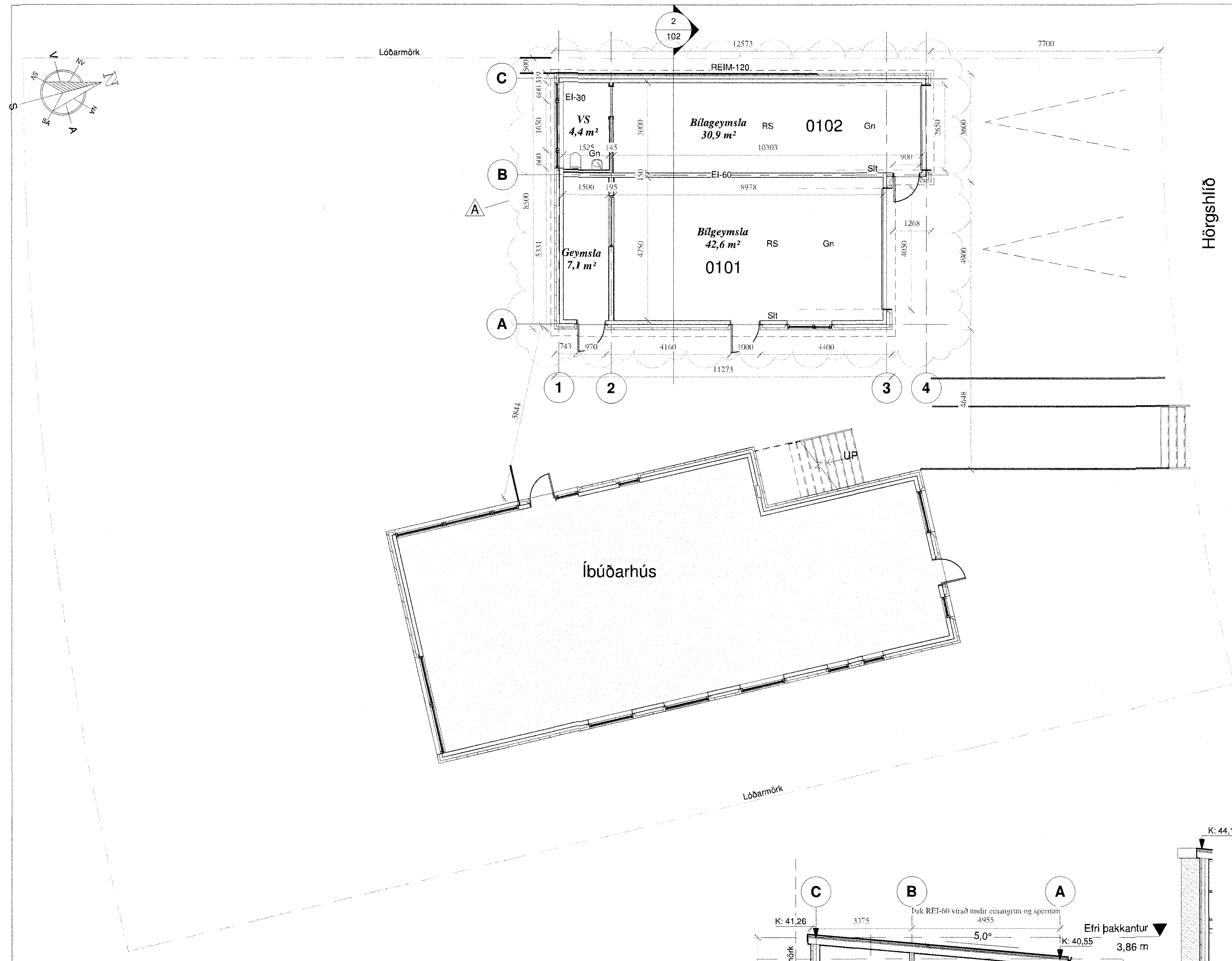
AFSTAÐA, SKÝRINGAR OG STÆRÐIR

Hannað af:	RÞS	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	RÞS	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:		**Dagsetning:**	15.06.2019

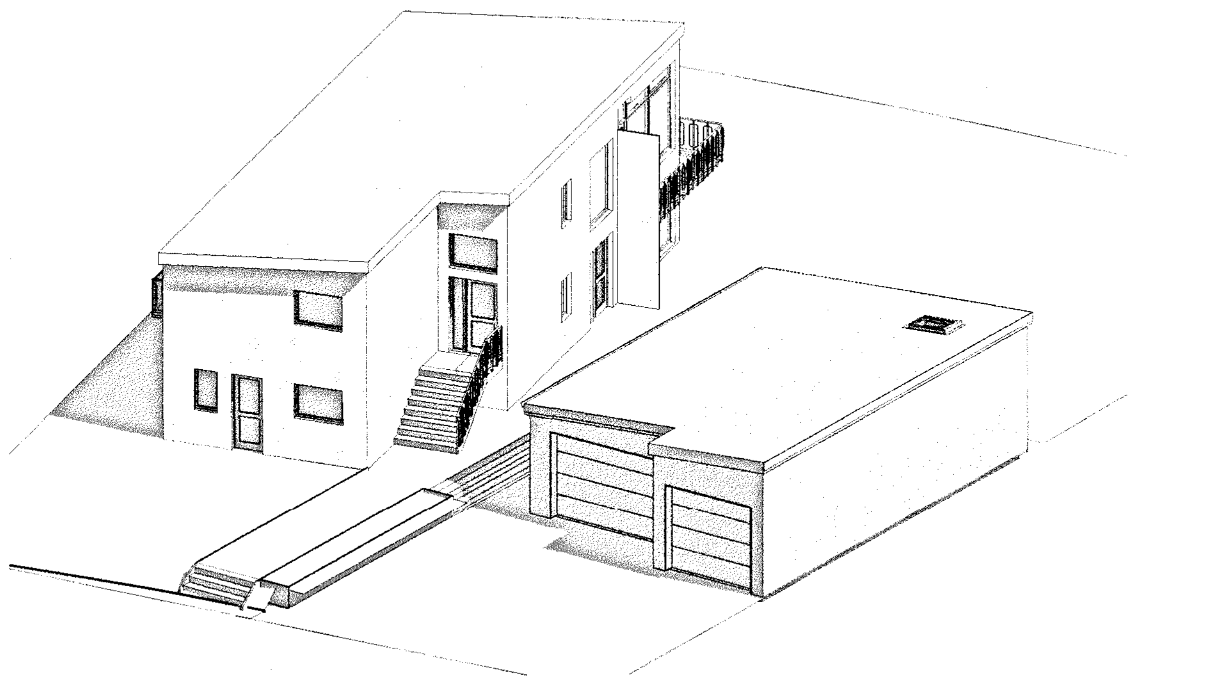
Samþykkt: [signature] **Kt: 090157-2489**

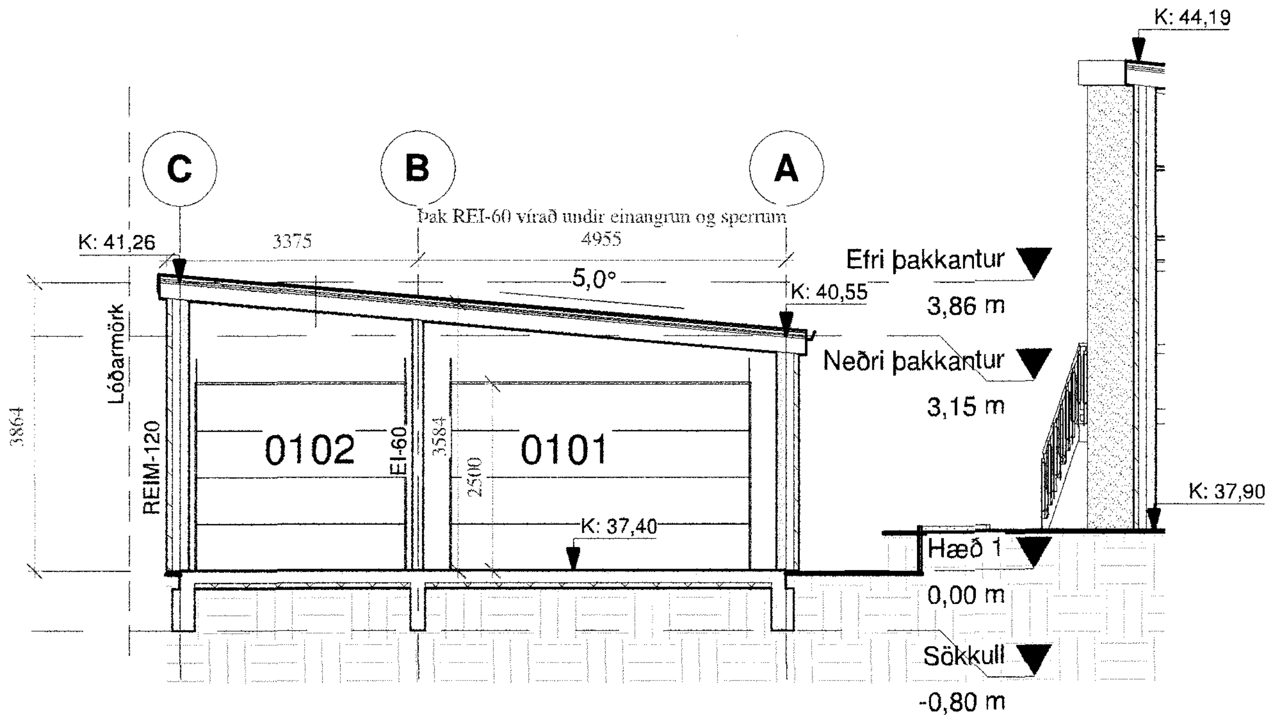
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa
18-135	–	–	A	**101**	

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI



1 GRUNNMYND
1 : 100





2 ÞVERSKURÐUR
1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

A	15.06.2019	NÝBYGGING. bílgeymsla	RÞS
Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Al-Hönnun ehf

Stillholt 16-18 - 300 - Akranes
GSM: 862-9933 - H: 431-3445
Kt: 650700-2440
runolfursig@simnet.is -

Verkheiti:
BÍLGEYMSLA

Heimilisfang:
HÖRGSHLÍÐ 10 REYKJAVÍK

Verktegund:
AÐALUPPDRÁTTUR

Landnúmer:	L107335	Staðgreinir:	0000-01-1730105

AÐALUPPDRÁTTUR

GRUNNMYND, SKURÐUR OG ÁSÝND

Hannað af:	RÞS	Matshluti:	02
Teiknað af:	RÞS	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið af:		Dagsetning:	15.06.2019
Samþykkt:		Kt: 090157-2489	

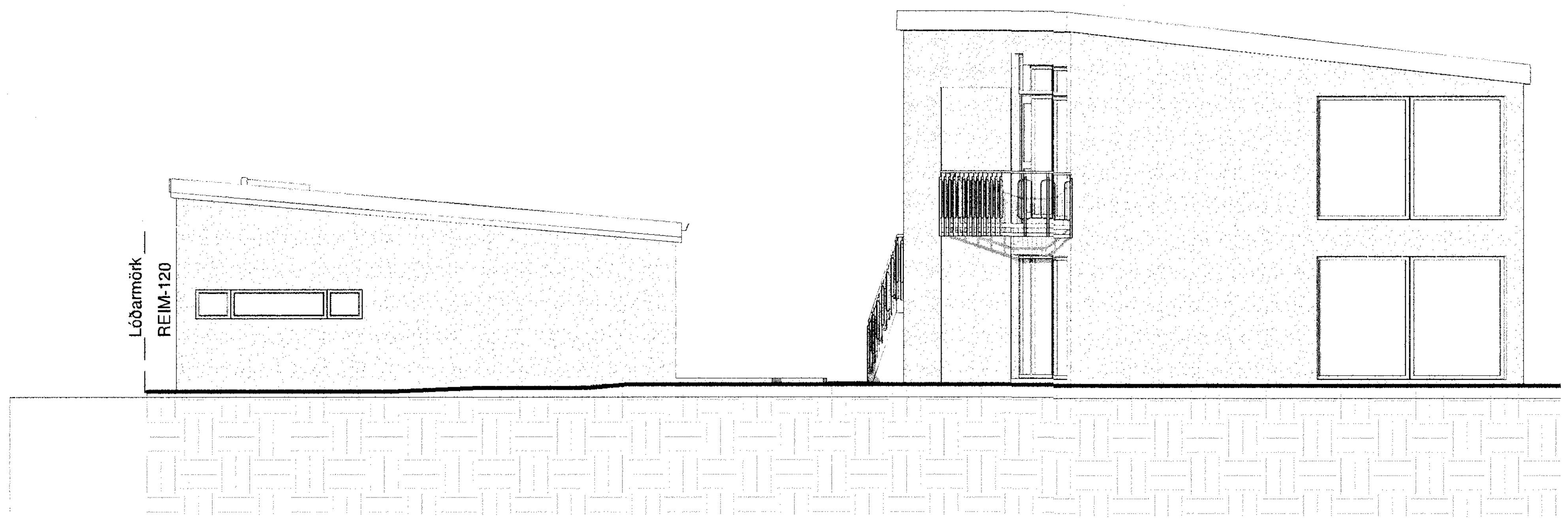
18-135	–	–	A	102	A
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

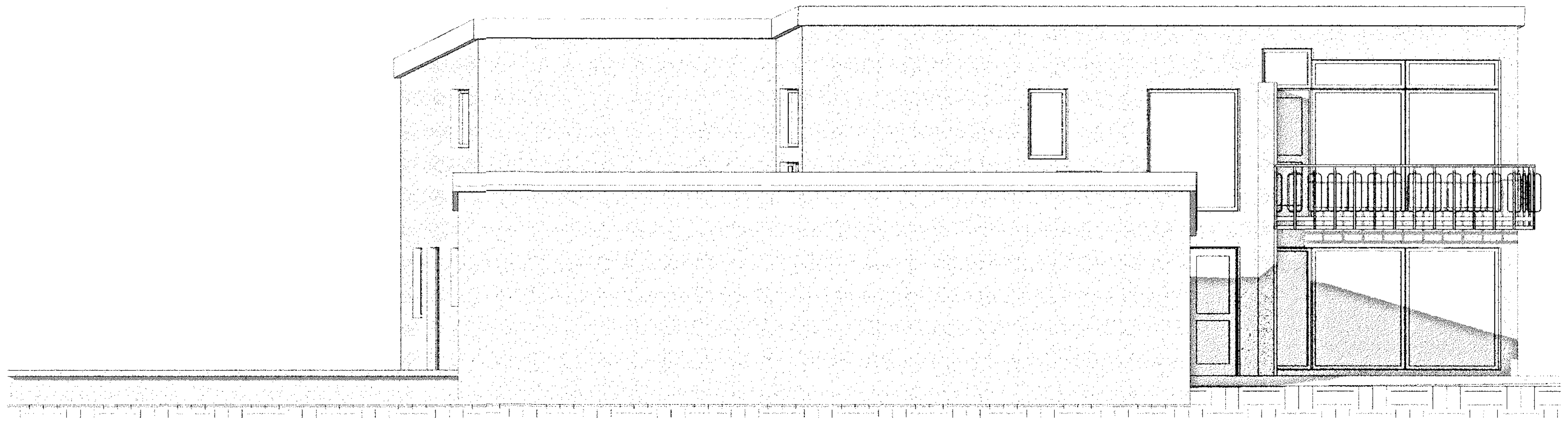
Blaðastærð: A2

Skrá: S:\Gogn 2018\18-135 Hörgshlíð 10 bílgeymsla\Aðaluppdrættir\Hörgshlíð 10 aðaluppdráttur br 05052019.rvt

Vistað: 18.6.2019 21:28:39 Útprentun: 15/06/19

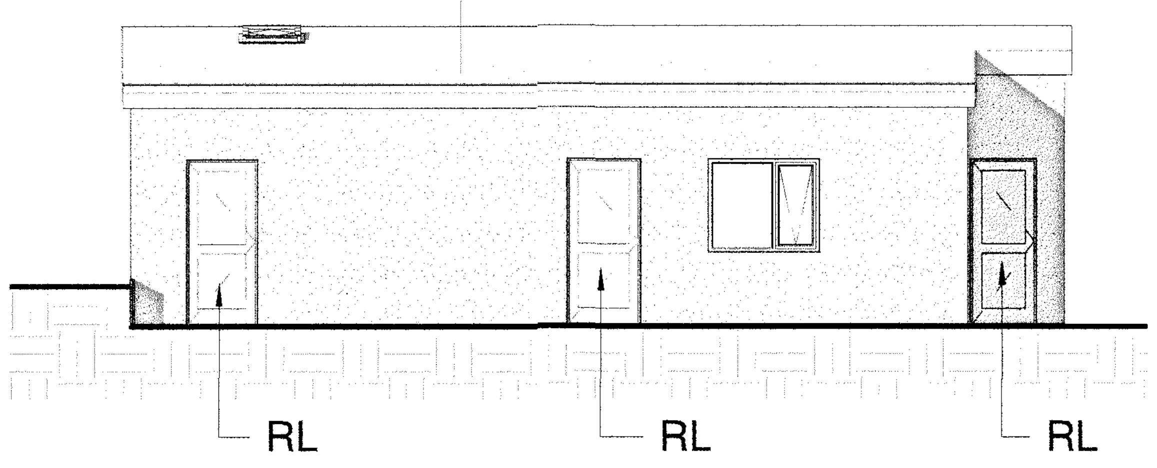


3 **SUÐUR**
1 : 100



4 **VESTUR**
1 : 100

1 **NORÐUR**
1 : 100



2 **AUSTUR**
1 : 100

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Al-Hönnun ehf
Stillholt 16-18 - 300 - Akranes
GSM: 862-9933 - H: 431-3445
Kt: 650700-2440
runolfursig@simnet.is -

Verkheiti:
BÍLGEYMSLA

Heimilisfang:
HÖRGSHLÍÐ 10 REYKJAVÍK

Verktegund:
AÐALUPPDRÁTTUR

Landnúmer:	L107335	**Staðgreinir:**	0000-01-1730105

AÐALUPPDRÁTTUR

ÚTLITSMYNDIR OG ÁSÝNDIR

Hannað af:	RÞS	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	RÞS	**Mælikvarði:**	1 : 100
Yfirfarið af:		**Dagsetning:**	15.06.2019

Samþykkt: **Kt: 090157-2489**

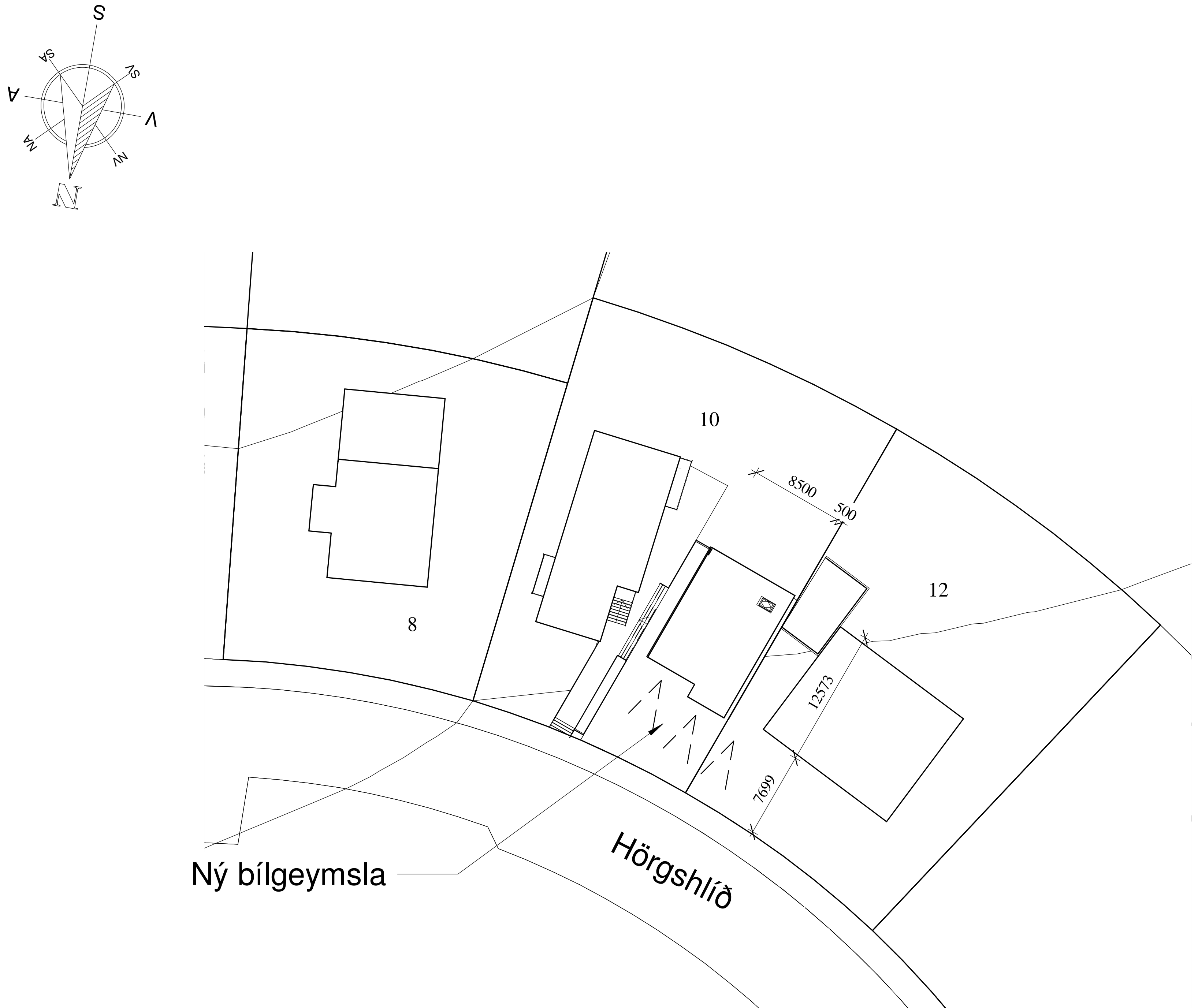
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf
18-135	-	-	A	**103**	

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

Skrá: S:\Gogn 2018\18-135 Hörgshlíð 10 bílgeymsla\Aðaluppdrættir\Hörgshlíð 10 aðaluppdráttur br 05052019.rvt

Vistað: 18.6.2019 21:28:40 Útprentun: 01/24/19



1 **Afstöðumynd**
1 : 500

HÖRGSHLÍÐ 10

Almennt:
Byggingin er hefðbundin forsteypt bílgeymsla að Hörgshlíð 10 í Reykjavík.
Húsið er með tveimur bílgeymslum. Önnur með geymslu innaf en hin með snyrtingu inn af bílageymslunni

Lóðarstærð: 966.0m2 NH: 0,348

Stærðir:

Yfirlit	Innan hæða	Utan hæða			
	A	A	B	C	Alls
Botnflötur / m²	100,4				100,4
Brúttóflötur / m²	100,4				100,4
Brúttórúmmál / m³	372,8				372,8
Nettóflötur / m²	85,0				85,0
Birt flatarmál / m²	100,4				100,4
kiptarúmmál / m³	298,308				298,308

BYGGINGAEFNI:

Burðarvirki:
Aðalburðarvirki veggja er forsteyptir samlokuveggir. Sökklar eru einnig forsteyptir og botnplata eru úr járnbentri steinsteypu. Þak er borið upp með sperrum og hvíla þær á veggjum og einnig á millivegg sem er forsteyptur.

Einangrun:
Sökklar og botnplata eru einangruð með óbrennanlegri einangangrun. Útveggir byggingarinnar eru einangraðir með plast einangangrun inn í samlokueiningum. Þak er einangrað með þakull.

Gluggar og gler:
Gluggar eru tré gluggar, gler er tvöfalt k-gler.

Yfirborð útveggja og þaks:
Útveggir eru steyptir sléttir með múráferið máladir í ljósum lit.
Þak eru klædd tvöföldu pappa lagi og þar yfir eru lektur og bárustá yst sem verðurvörn.

Litaval:
Gluggar og útihurðir: Gluggar eru hvítir og hurðir eru úr tekk.
Steyptir fletir útveggja: Sléttpússað og málað hvítt.

Innveggir
Innveggir eru ýmist steyptir burðarveggir eða léttir gifsplötuveggir sem fullnægja eldvarnar og hljóðkröfum. Léttir innveggir eru almennt byggðir upp á blikkstoðum, einangraðir með steinull og klæddir með 2x13mm gifsplötum beggja vegna. Klæðning innveggja er í flokki 1.

Lagnakerfi:
Lagnir þ.e. hitalagnir eru í gólfum, neysluvatn og frárennsli eru að mestu leyti "rör í rör" lagðir í steypta plötu og veggi. Varðandi inntök veitna þá eru veitur teknar útr inntaksrými íbúðarhúss.
Lokuð rými í húsinu, ss. snyrtingar eru með vélrænu útsogi sem ekki eru með glugga. Koma skal fyrir gegnumsteymisniðurföllum í votrými.

Neysluvatn:
Neysluvatn er rör í rör kerfi.

Hiti:
Byggingin er hituð upp með gólfhitakerfi lagt í steypu.

Rafkerfi:
Inntök lágspennu- og fjarskiptakerfa eru í bílgeymslu.

Brunavarnir:
Bílskúr er 0,5m frá lóðarmörkum og með REIM-120 vegg þar. Veggur á milli eignarrýma er EI-60 og skal þak vera með 2mm vírþræði undir einangrun 2m inn á eignarrýmin. Reykskynjarar og slökkvitæki skv. grunnmynd.

Kólnunartölur:
Kólnunartölur verða að lámarki skv. kröfum byggingarreglugerðar og skulu reiknaðar samkvæmt ÍST 66:2008
Helstu kólnunartölur: U-gildi (W/m²K) Hámarksgildi.

ORKURAMMI HÚSSINS:

	Samkvæmt BR.	Rauntölur hússins	Einangrunnarþykkt.
Útveggir, forsteyptir samlokueiningar	0.40w/m2k	0,36w/m2k	Einangrunnarþykkt 100mm
Útveggir vegið meðaltal(gluggar og hurðir innifalin)	0.85w/m2k	0,51 W/m2°k	
Þak	0.20w/m2k	0,19w/m2k	Einangrunnarþykkt 200mm
Gluggar og gler	2.00w/m2k	1,70 W/m2°k	
Hurðir	3.00w/m2k	1,66 W/m2°k	
Gólf á fyllingu	0,30w/m2k	0,26 W/m2°k	Einangrunnarþykkt 100mm
Heildar varmatap hússins:	**5213W**	**4193W**	

heildar varmatap á fermetra hússins er **1,20 W/m2°c og krafa / raunafli = 124,31 % sem er innan marka**

Skráningartafla: Hörgshlíð 10 Reykjavík

		Landnúmer:	107335			Staðgreinir:	000-01-1730105
	Reikna	Matshlutanúmer:	02				
		Skrásetjari:	Runólfur Þ. Sigurðsson; Gsm 862-9933				
	Reikningi lokið	Kennitala:	090157-2489				
		Dags.:	5.5.2019				
						Brúttóflötur:	100,4 m²
	Prenta					Brúttó rúmmál:	372,8 m³
						Birt flatarmál:	100,4 m²
						Skiptarúmmál:	298,308 m³

Útgáfa: 4.01b
© 1998 Fasteignamat ríkisins, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

Skráningartafla: Hörgshlíð 10 Reykjavík
Landnúmer: 107335
Matshlutanúmer: 02
Útgáfa: 4.01b
Skrásetjari: Runólfur Þ. Sigurðsson; Gsm 862-9933
Kennitala: 090157-2489
Dags.: 5.5.2019

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D16 Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	D17 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			100,4	0,0	0,0	0,0	100,4	0,0			372,8	85,0	100,4		298,308
		Botn											20,1				
	01	**1. hæð**			100,4	0,0	0,0	0,0	100,4	0,0			352,7	85,0	100,4		
A	0101	**Bílgeymsla**	B	0101	57,7				57,7		3,15	3,58	193,9	49,7	57,7	3,36	166,992
A	0102	**Bílgeymsla**	B	0102	42,7				42,7		3,58	3,86	158,8	35,3	42,7	3,72	131,316

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignarhald

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál: Séreign m³	Skiptarúmmál: Séreign og sameign m³
0101	**Bílgeymsla**	57,7	166,992	166,992
0102	**Bílgeymsla**	42,7	131,316	131,316
	Alls	100,4	298,308	298,308

1:100 0 1 2 3 4 5 m

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Al-Hönnun ehf
Stillholt 16-18 - 300 - Akranes
GSM: 862-9933 - H: 431-3445
Kt: 650700-2440
runolfursig@simnet.is -

Verkheiti:
BÍLGEYMSLA

Heimilisfang:
HÖRGSHLÍÐ 10 REYKJAVÍK

Verktegund:
AÐALUPPDRÁTTUR

Landnúmer: L107335 **Staðgreinir:** 0000-01-1730105

AÐALUPPDRÁTTUR

AFSTAÐA, SKÝRINGAR OG STÆRÐIR

Hannað af:	RÞS	**Matshluti:**	02
Teiknað af:	RÞS	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:		**Dagsetning:**	16.09.2019

Samþykkt:

Kt: 090157-2489

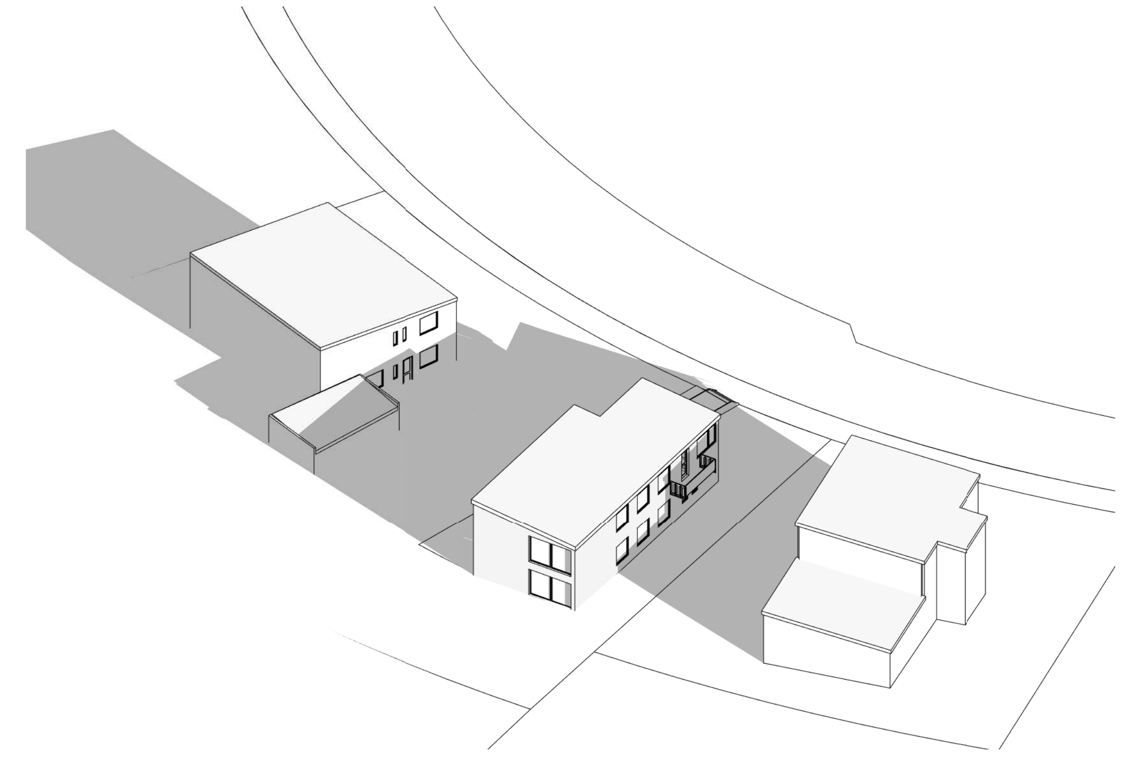
Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa
18-135	–	–	A	**101**	

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

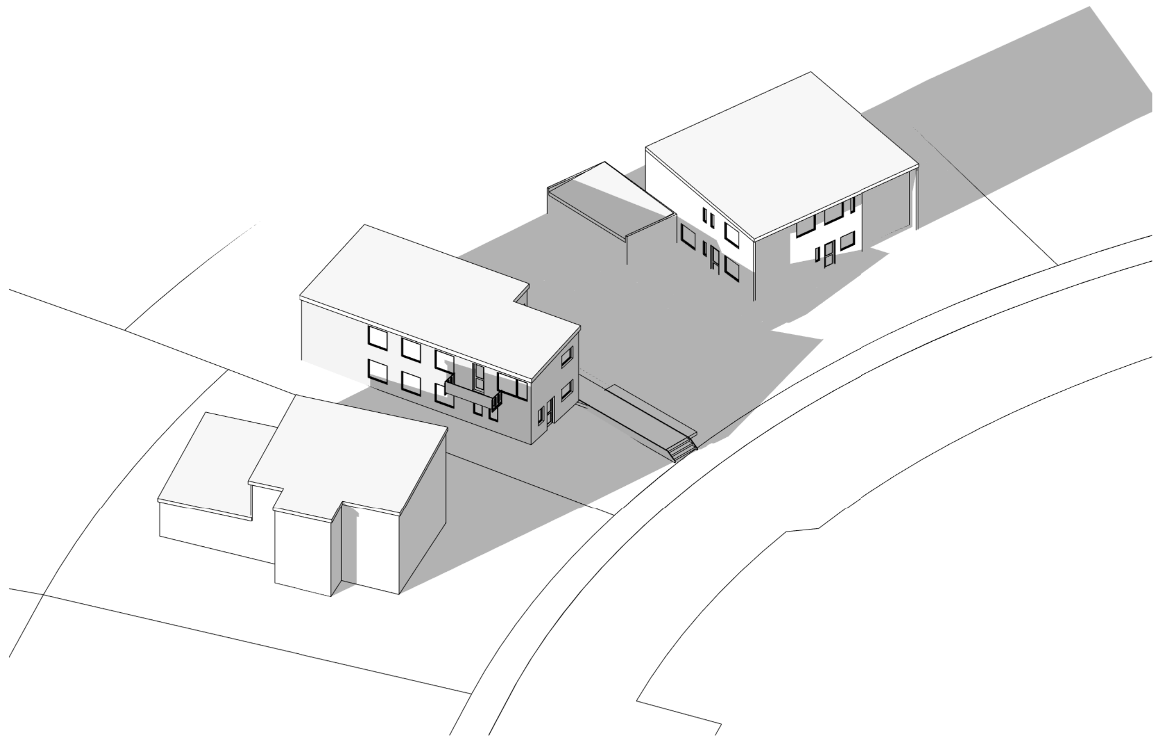
Skrá: S:\Gogn 2018\18-135 Hörgshlíð 10 bílgeymsla\Aðaluppdrættir\Hörgshlíð 10 aðaluppdráttur br 31102019.rvt

Blaðastærð: A2

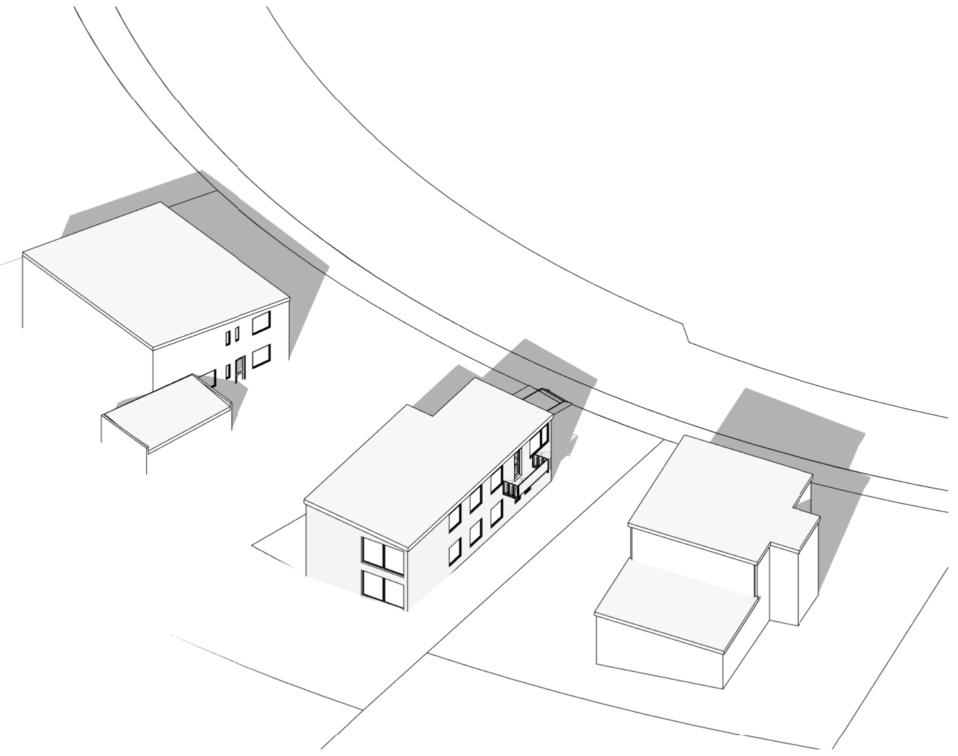
Útprentun: 05/05/19
Vistað:31.10.2019 15:08:32



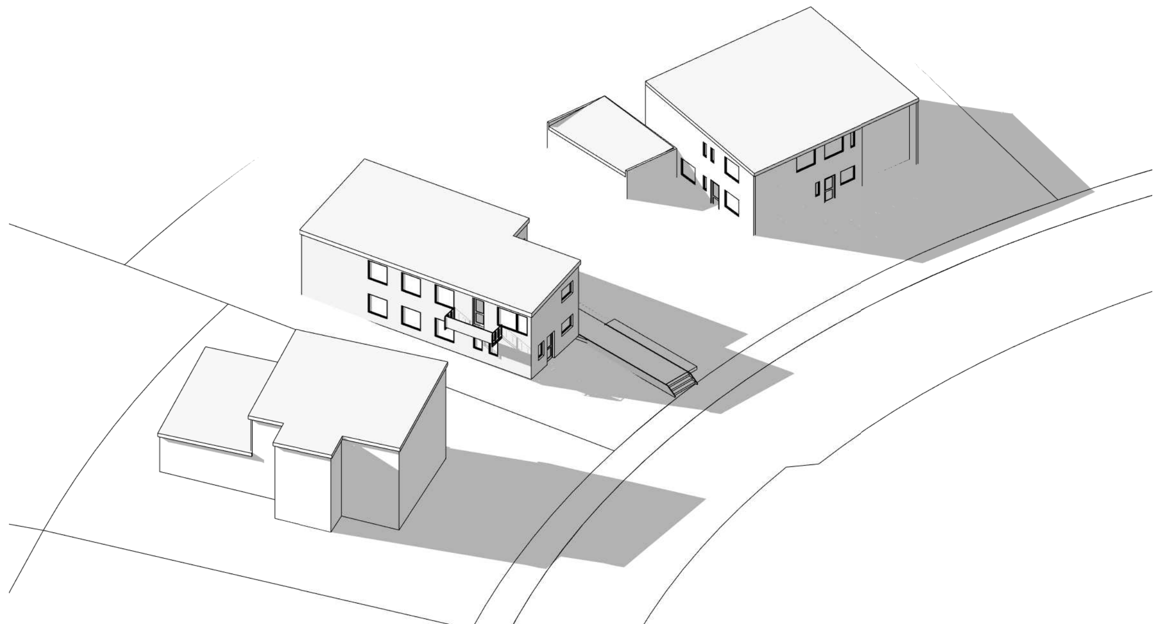
Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



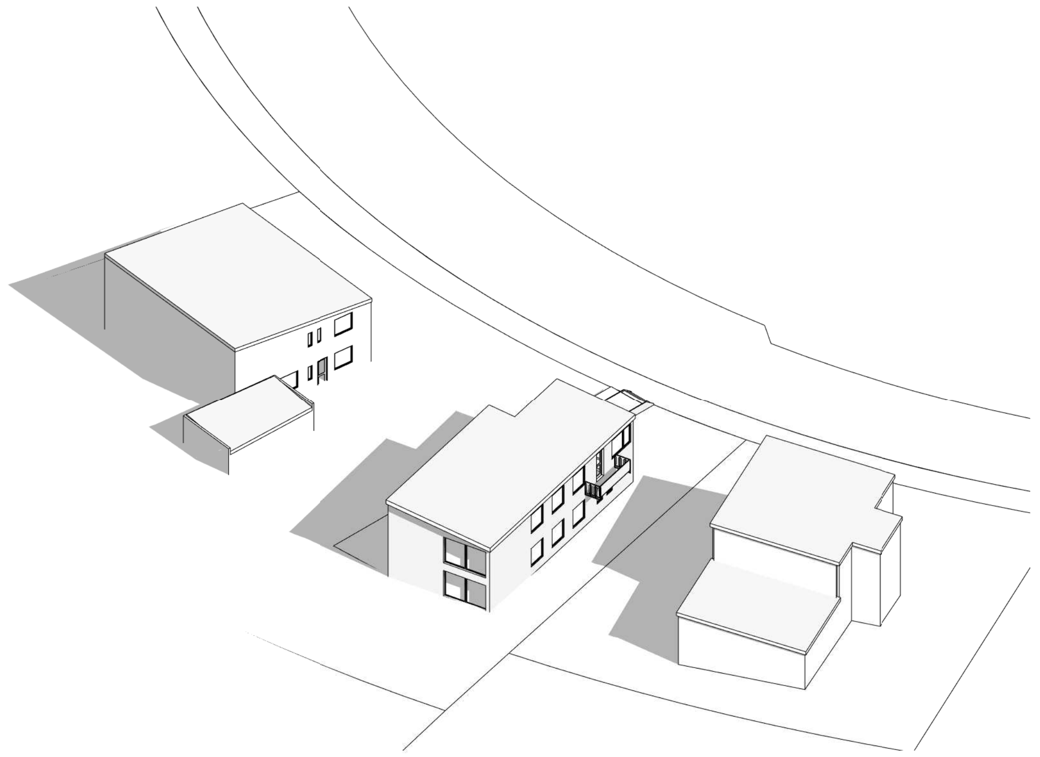
Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða



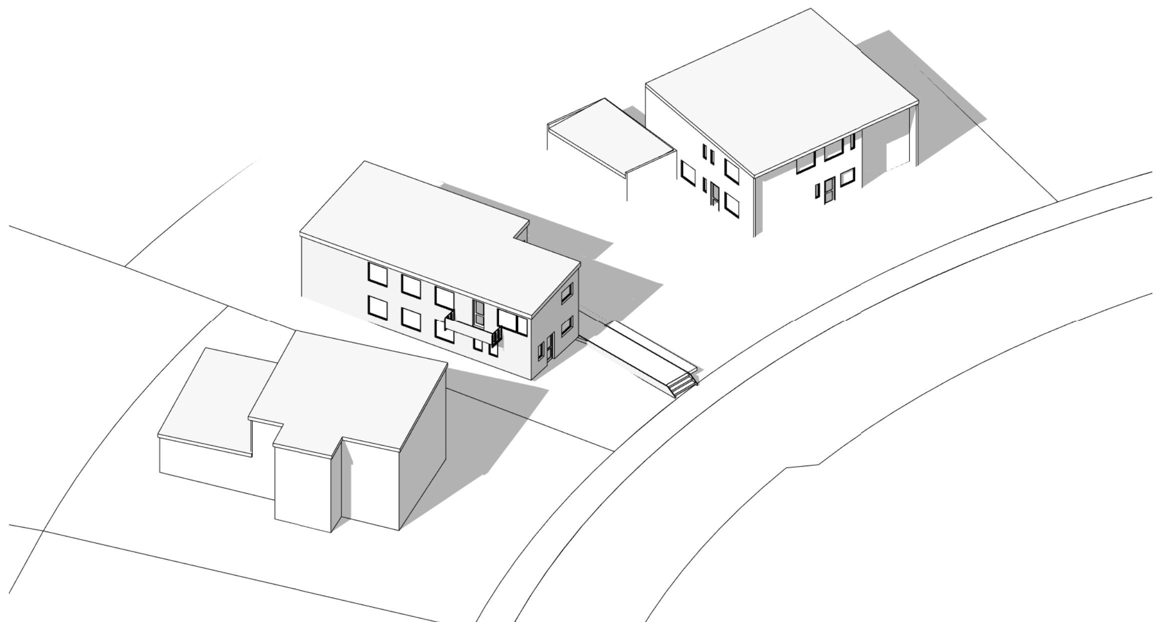
Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða



Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Al-Hönnun ehf
Stillholt 16-18 - 300 - Akranes
GSM: 862-9933 - H: 431-3445
Kt: 650700-2440
runolfursig@simnet.is -

Verkheiti:
BÍLGEYMSLA

Heimilisfang:
HÖRGSHLÍÐ 10 REYKJAVÍK

Verktegund:
AÐALUPPDRÁTTUR

Landnúmer:	L107335	**Staðgreinir:**	0000-01-1730105

GRENDARKYNNING - SKUGGAVARP

SKUGGAVARP - ÞRÍVÍÐAR MYNDIR
NÚVERANDI STAÐA

Hannað af:	RÞS	**Matshluti:**	
Teiknað af:	RÞS/GIM	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:		**Dagsetning:**	04.11.2019
Samþykkt:			

Kt: 090157-2489

Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáfa
18-135	–	–	A	**406**	

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 11/04/19
Vistað: 4.11.2019 14:36:02

Skrá: S:\Gogn 2018\18-135 Hörgshlíð 10 bílgeymsla\Aðaluppdrættir\Hörgshlíð 10 aðaluppdráttur Skuggavarp.rvt

Blaðastærð: A2

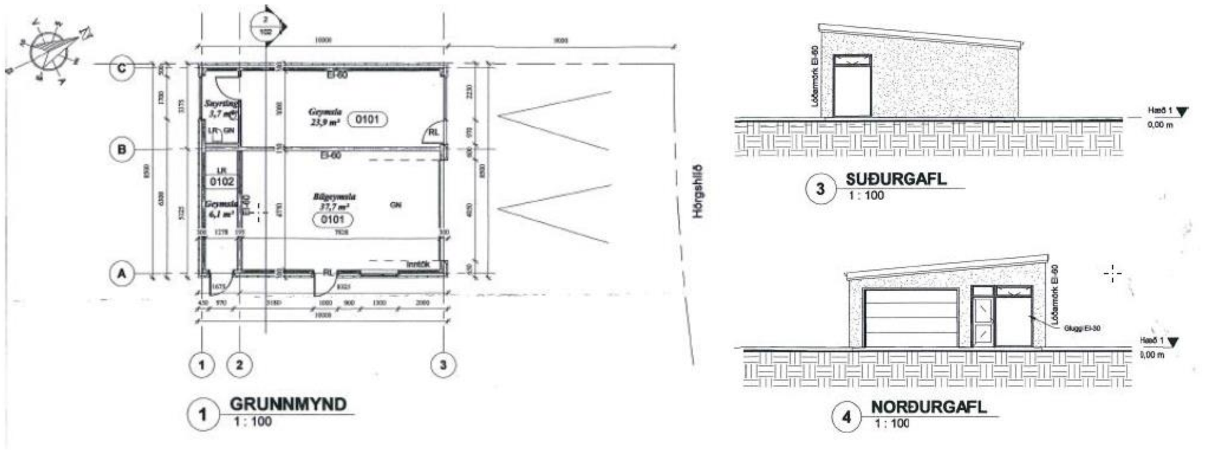
Reykjavík 14. nóvember 2019 / IJBG

Varðar: Hörgshlíð 10 - athugasemdir og svör

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 2. júlí 2019 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílageymslu með forsteyptum sökklum og samlokuveggjum ásamt geymslu og snyrtingu á lóð nr. 10 við Hörgshlíð. Einnig eru lagðir fram aðaluppdrættir Al-hönnunar ehf. dags. 15. júní 2019 og skuggavarpsuppdrættir dags. 16. júlí 2019. Erindi var grenndarkynnt frá 15. ágúst 2019 til og með 12. september 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Húseigendafélagið f.h. húsfélags Hörgshlíð 8 dags. 12. september 2019 og Auður Inga Ingvarsdóttir og Ingólfur Björnsson f.h. þinglýstra eigenda að Hörgshlíð 8 íbúð 201 dags. 12. september 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. október 2019 og er nú lagt fram að nýju ásamt lagfærðum aðaluppdrætti, uppfærð afstöðumynd, dags. 16. september 2019 mótt. 31. október 2019 og skuggavarpsuppdrætti, núverandi ástand, dags. 4. nóvember 2019.

Inngangur: FORSAGA
Lóðarhafi sendi byggingarfulltrúa umsókn um byggingarleyfi dags. 28.6.2018 fyrir bílgeymslu ásamt aðaluppdráttum þrátt fyrir að ekkert gildandi deiliskipulag er til yfir Hörgshlið með skilmálum um t.a.m. hæð og byggingarmagn innan lóða.

Tillaga sú er var grenndarkynnt var unnin í kjölfar neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa (dags. 31.8. 2018) vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir bílgeymslu úr forstyptum samlokuveggjum og forsteyptum sökklum með áfastri geymslu og snyrtingu, auk sér geymslu á suðurhlið. Tillagan gerði ráð fyrir umtalsverðu byggingarmagni auk þess sem lögun byggingar skv. aðaluppdráttum Al-Hönnun ehf. dags. 25.6.2018 skar sig úr byggðamynstri.



Grunnmynd og ásýndir samkvæmt <u>fyrri</u> tillögu Al-Hönnun ehf. af nýrri bílgeymslu, dags. 25.6.2018

Í niðurstöðu umsagnar frá 31.8.2018 stóð eftirfarandi:

> Í ljósi þess sem að ofan greinir og eins að bílgeymsla á lóðinni var hugsuð sem hluti af byggðamynstri og götumynd Hörgshlíðar, þá er tekið jákvætt í að framtíðaráform miði að því að bílgeymsla verði á lóðinni, en stærð og eðli hennar skal vera innan þeirra marka sem reiknað var með sbr. aðaluppdrætti frá 28.5.1958, eða 50,4 m2. Lagt er til að bílgeymsla verði staðsteypt svo halda megi yfirbragði byggðar heilsteyptu; einingahús eiga tæplega erindi í íbúðahverfið sbr. umsögn að ofan.

Rúmu ári seinna átti lóðarhafi að eigin frumkvæði fund á skrifstofu skipulagsfulltrúa (dags. 24.9.2019). Þar kom fram að lóðarhafi teldi sig hafa jákvætt velyrði (samþykki) nágranna á lóð nr. 8 við Hörgshlíð á bílgeymslu þessari. Auk þess benti hann á fremur lágt nýtingarhlutfall lóðarinnar sem og smæð aðalbyggingar sem væri án geymslurýma. Ákveðið var að láta reyna á hug nágranna til nýrrar bílgeymslu af þeirri stærð sem hún var kynnt embættinu fyrst, en með því skilyrði að framhlið bílgeymslunnar tæki breytingum með uppbroti í takt við framhlið aðalhúss á lóðinni.

Tillagan var grenndarkynnt frá 15. ágúst 2019 til og með 12. september 2019.
Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Húseigendafélagið f.h. húsfélags Hörgshlíð 8 dags. 12. september 2019
Auður Inga Ingvarsdóttir og Ingólfur Björnsson f.h. þinglýstra eigenda að Hörgshlíð 8 íbúð 201 dags. 12. september 2019.

SAMANTEKT:
Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- stærð og umfang uppbyggingar á lóðinni
- uppbygging samræmist ekki byggðarmynstri í þegar byggðu hverfi
- skuggavarp á aðliggjandi lóð nr. 8 við Hörgshlíð
- ófullnægjandi kynningargögn

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. **Athugasemd Húseigendafélagisins f.h. húsfélags Hörgshlíðar 8:**
1.1
Sú tillaga sem kynnt er, felur í sér verulega breyting frá upphaflega samþykktum teikningum af tvöföldum bílskúr á lóð í dag. Umrædd tillaga kveður frekar á um dvalarstað en bílgeymsla. Breytingin felur í sár:
    - **aukið skuggavarp á aðliggjandi lóðir**
    - **rýrir ásýnd hússins að Hörgshlíð 8 (bílskúrsgeymslan mun standa framar en aðalhúsið á lóð nr. 8)**
    - **ósamræmi við götumyndina**
    - **annan svip en aðrar bílgeymslur í götunni**
    - **skerðingu á birtu næstu nágranna**
    - **nýtingarhlutfall lóðarinnar er gjörbreytt**
    - **halli á þaki er verulega aukinn sem aftur leiðir til þess að hæð veggjar sem snýr að Hörgshlíð 8 verður a.m.k. fjórir metrar sem eykur enn á skuggavarp nærliggjandi eigna.**

Svar: Skuggavarpsmyndir voru á meðal gagna sem hagsmunaaðilar fengu til kynningar. Skipulagsfulltrúi bað einnig um þrívíðar ásýndir eða vörpun (isometríu) á völdum tímum sem helst þótti valda umskiptum á birtustigi (auknu skuggavarpi) á nágrannlóð nr. 8 við Hörgshlíð. Þrívíðar myndir þessar sýna breytt horf (eftir uppbyggingu) frá tveimur sjónarhornum, suð-austri og norð-austri.

Í kjölfar athugasemda var beðið um frekari gögn sem sýna sjónarhorn þessi samkvæmt núverandi horfi (fyrir uppbyggingu). Þau gögn sýna breytingu/skerðingu á birtustigi á nágrannlóð nr. 8 á jafndægri og sumarsólstöðum árdegis og á jafndægri um hádegisbil. Við samanburð má sjá hvar aukinn skuggi fellur á austurhlið húss nr. 8, en á öðrum tímum fellur skugginn á götuna eða innan eigin lóðar (nr. 10).

Sem fyrr segir var reynt að fella núverandi tillögu er var grenndarkynt að formi aðalbyggingar á lóð nr. 10 við Hörgshlíð. Engu að síður tekur skipulagsfulltrúi undir þá athugasemd að bílgeymslan skv. grenndarkynntri tillögu rýrir/breytir allnokkuð ásýnd aðalhúss á nágrannalóð nr. 8 sem og götumyndar, ekki síst sökum stærðar (breidd, lengd og hæð). Bílgeymsla skv. tillögu er í meginatriðum breytt frá formgerð/stærð áætlaðs bílgeymslas skv. samþykktum aðaluppdráttum sem hafa leigið fyrir síðustu sex áratugi, þ.á.m. nágrönnum á lóð nr. 8 við Hörgshlíð. Meðan ekki liggja fyrir heimildir / heildstæðir skilmálar á auknu byggingarmagni í hverfinu telur skipulagsfulltrúi ekki rétt að heimila bílgeymslu skv. grenndarkynntum uppdráttum í óþökk nágranna/hagsmunaaðila.

1.2

Undirritaðri er tjáð að ekki sé til deiluskipulag fyrir Hörgshlíð. Þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiluskipulag liggur ekki fyrir getur sveitastjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála ákveðið að veita megi leyfið án deiluskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar sbr. 1. mgr. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fram kemur í 5.8.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 heimildir til að víkja frá deiluskipulagi en þar segir m.a. þegar um óveruleg frávik er að ræða og hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Umbjóðandi minn telur að téðar breytingar frá samþykktum teikningum séu ekki óverulegar en nánari útlistun á hvað telst óveruleg breyting má finna í 2.3.4 gr. byggingareglugerðar nr. 112/2012. Þar segir að til þess að breyting á mannvirki geti talist óveruleg má hún ekki skerða hagsmuni nágranna, t.d. hvað varðar útsýni, skuggavarp eða innsýn, ekki breyta eða hafa áhrif á götumynd, né fela í sér stækkun húss á nokkurn hátt, nema stækkun sé smávægileg og falli innan byggingarreits og breyti ekki eða hafi áhrif á götumynd.

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur undir þennan skilning á túlkun skipulagslaga. Minnt er forsögu þessa máls, að byggingarleyfi hafi verið hafnað á m.a. þessum forsendum, byggðamynstri og götumynd Hörgshlíðar (sbr. niðurstöður umsagnar dags. 31.8.2018). Fordæmisgildi tillögunnar orkaði einnig tvímælis. Lóðarhafi teldi sig hinsvegar hafa jákvætt velyrði (samþykki) nágranna á lóð nr. 8 við Hörgshlíð fyrir bílgeymslu af þessu umfangi og var því reynt að fella nýbygginguna sem best að formi aðalhúss (á lóð nr. 10) og einfalda framhlið bílgeymslunnar (og fjarlægja inngansdyr frá framhlið á austurhlið) svo heildargötumynd hverfisins yrði sem minnst raskað. Neikvæðar athugasemdir nágranna (lóðarhafa nr. 8) sýna hinsvegar að engin sátt verður um bílgeymsla af þessu umfangi (sjá svar 1.1).

1.3

Þá gerir umbjóðandi minn athugasemd við þau gögn sem lögð eru til grundvallar. Afstöðumynd sem fylgir gögnunum er röng þar sem á hana vantar mynd af bílskúr við Hörgshlíð 8. Svo virðist sem að teikningar hafa ekki verið unnar út frá réttri afstöðumynd en umrædd tillaga sem lögð er til hefur í för með sér að mjótt sund myndast á milli fyrirhugaðra bílgeymslu og bílskúrs við Hörgshlíð 8, en aðeins er 0,5 m frá bílageymslunni að lóðarmörkum. Ekki er því hægt að taka afstöðu til málsins á grundvelli fyrirliggjandi gagna.

Svar: Skipulagsfulltrúi óskaði eftir uppfærðum aðaluppdrætti sem sýnir bílskúr á lóð nr. 8 og bar saman við útsend gögn. Það er mað embættisins að ekki var ástæða til að grenndarkynna að nýju tillöguna þar sem bílskúr á lóð nr. 8 sést greinilega á skuggavarpsmyndum sem og þrívíðri vörpun (isometríu) svo hagsmunaaðilum mátti vera aðstaður fullu ljósar.

Mjótt sund á lóðamörkum (nr. 8 og nr. 10) var niðurstaða hönnuðar við athugasemd byggingarfulltrúa sem benti á að þakskyggni næði út fyrir lóðarmörk. Gerð verður krafa á að nýtt bílgeymsla verði byggt við nústandandi bílskúr lóðar nr. 8 skv. byggingarreglugerð, þ.e. án *sunds*.

1.4

Af þessum lagaákvæðum er því ljóst að breyting af þessu umfangi frá samþykktum teikningum verður ekki framkvæmd nema að undangengnu deiluskipulagi þar sem breytingin telst veruleg. Þá skal það ítrekað að fyrirhuguð bygging er í engu samræmi við götumyndina og ber allt annan svip en aðrar bílageymslur í götunni. Með vísan í framangreint lýsa umbjóðenda mínir andstöðu sinni að tillögu um byggingu bílskúrsgeymslu að Hörgshlíð 8 og krefjast þess að skipulagsfulltrúi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar hafni leyfi á grundvelli framlagðar umsóknar.

Svar: Skipulagfulltrúi tekur undir þessa afstöðu á skilningi gildandi skipulagslaga. Að öðru leyti er vísað í svör nr. 1.1 og 1.2.

1. **Athugasemdir** Auðar Ingu Ingvarsdóttur og Ingólfs Björnssonar f.h. þinglýstra eigenda að Hörgshlíð 8 íbúð 201:

Við undirrituð þinglýstir eigendur að íbúð 010201 í tvíbýlishúsinu Hörgshlíð 8, 105 Reykjavík lýsum hér með andstöðu okkar við að veitt verði leyfi til byggingar bílageymslu með forsteyptum sökklum og samlokuveggjum ásamt geymslu og snyrtingu á lóð nr. 10 við Hörgshlíð, sem sótt hefur verið um leyfi fyrir og kynnt í grenndarkynningarbréfi skipulagsfulltrúa dags. 9.8. 2019.

2.1

Í fyrsta lagi eru gögn sem fylgja umræddri tillögu til grenndarkynningar ófullnægjandi. Bent er á að afstöðumynd er fylgir í gögnunum er röng þar sem á hana vantar mynd af bílskúr við Hörgshlíð 8 sem gerir það að verkum að ekki er hægt að taka afstöðu á grundvelli fyrirliggjandi gagna. Þar sem að svo virðist sem teikningar hafi ekki verið unnar út frá réttri afstöðumynd þá gerir sú tillaga sem fyrir liggur það að verkum að mjótt sund muni myndast milli fyrirhugaðs mannvirkis og bílskúrs við hús nr. 8 við Hörgshlíð, en það kemur hins vegar ekki fram á kynningarteikningum. Þegar af þeirri ástæðu að gögnin eru ófullnægjandi ber að vísa tillögunni frá.

Svar: Bent er á að svar nr. 1.3. við athugasemd sem snýr að ófullnægjandi gögnum. Það er mat skipulagsfulltrúa að almennt hafi útsend gögn fullnægt upplýsingagildi grenndarkynningar þrátt fyrir þessa annmarka sem ber vissulega að harma. Bent er einnig á svar nr. 1.3 vegna *mjós sunds* á lóðarmörkum.

2.2

Þá við teljum við að tillagan feli í sér verulega breytingu sem hafa áhrif á nágranna og heildaryfirbragð götumyndar og að lögum samkvæmt beri að gera deiliskipulag áður en ákvarðanir um slíkar framkvæmdir eru teknar.

Svar: Skipulagsfulltrúi tekur er undir þessa athugasemd sbr. athugasemdir nr. 1.1 og 1.2.

2.3

Undirrituðum er ekki kunnugt um að deiliskipulag sé til fyrir Hörgshlíð.

Miðað við eftirfarandi grein byggingarreglugerðar getur breytingin sem sótt er um á Hörgshlíð 10 ekki talist óveruleg. Hæð útveggjar bílskýlisins mun skerða birtu næstu nágranna, breyta formi og útliti mannvirkis og breyta og hafa áhrif á götumynd og fela í sér stækkun. Breyting af þessu umfangi á samþykktum teikningum verður ekki framkvæmd nema að undangengnu deiliskipulagi.

Svar: Bent er á svör nr. 1.1, 1.2 og 1.3 við þessum athugasemdum.

2.4

Sú tillaga sem kynnt er er veruleg breyting á upphaflega samþykktum teikningum af tvöföldum bílskúr á lóð Hörgshlíðar nr. 10. Tillagan felur í sér verulega stækkun þannig að umfang frá því sem upprunalega var gert ráð fyrir bæði hvað varðar hæð, breidd og dýpt er verulega aukið. Það er því ljóst að hér er ekki um að ræða óverulega breytingu sem nægir að senda í grenndarkynningu heldur er hér um að ræða verulega breytingu, meðal annars á nýtingarhlutfalli lóðarinnar, heildaryfirbragði götumyndar og birtuskilyrðum vegna skuggavarps sem rýrir hagsmuni næsta húss. Hin verulega aukna stærð mannvirkisins frá upprunalegum teikningum virðist meðal annars leiða til þess að halli á þaki er verulega aukinn sem aftur leiðir til þess að hæð veggjar sem snýr að Hörghlíð nr. 8 verður að minnsta kosti 4 metrar sem eykur enn á skuggavarp og breytingu á yfirbragði götumyndar. Þá mun bílskýlið ná fram yfir götulínu húss nr. 8 og rýra ásýnd bæði húss nr. 8 og um leið breyta og rýra yfirbragð heildargötumyndar Hörgshlíðarinnar.

Þá er fyrirhuguð bygging í engu samræmi við yfirbragð götumyndar og ber allt annan svip og er á allt öðrum mælikvarða en aðrar bílgeymslur í götunni. Byggingin er eins og fram hefur komið mun stærri heldur en upprunalegar teikningar af bílageymslu og hefur fremur yfirbragð íveruhúss en bílskýlis. Þá er farið yfir götulínu húss nr. 8 og aukið á ósamræmi með því að stalla framhlið mannvirkisins sem aftur er veruleg breyting á formi og ásýnd. Þetta mun breyta heildarsvip götumyndarinnar svip á götumyndina og rýra yfirbragð og samræmi húsalínunnar.

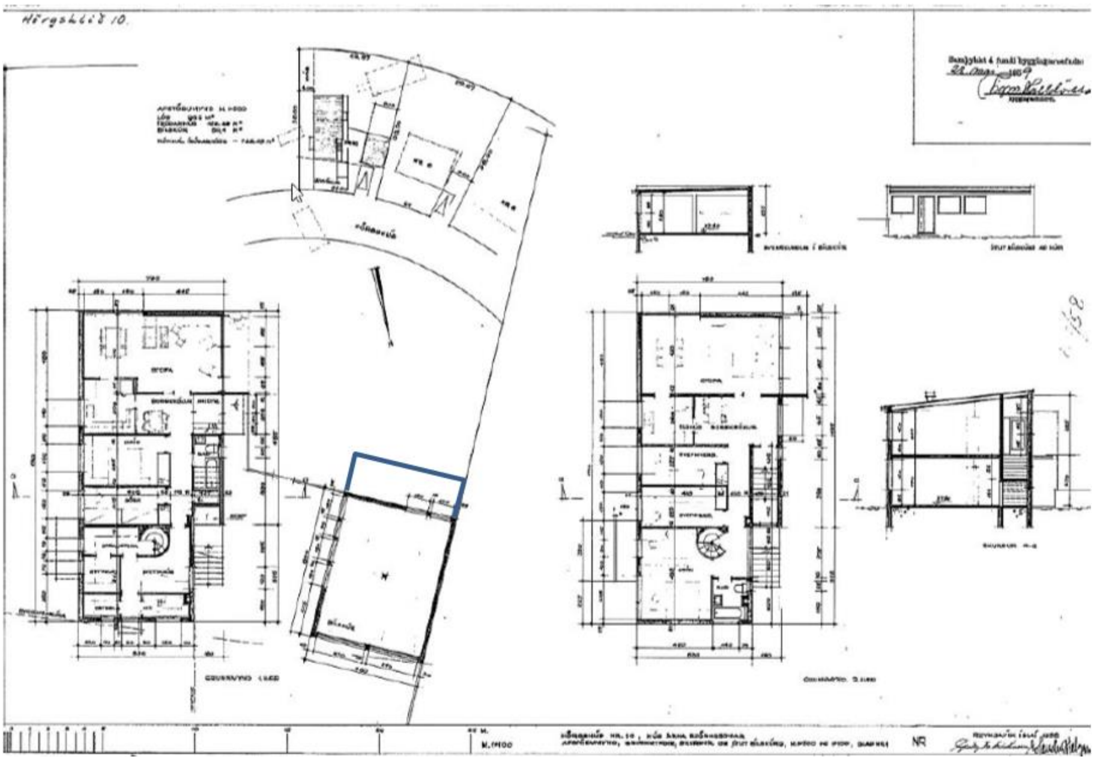
Svar: Bent er á svör nr. 1.1, 1.2 og 1.3 við þessum athugasemdum. Nýbygging / býlskýli skv. grenndarkynntum uppdráttum er mun stærri en bílgeymsla skv. samþykktum aðaluppdráttum frá 1959.

Niðurstaða:

Skipulagsfulltrúi tekur undir áhyggjur nágranna vegna breyttrar götumyndar / heildarásýnd götunnar sem og í samhengi við götuhlið húss á lóð nr. 8. Lagt er til að heimila tvöfaldan bílskúr á lóð nr. 10 við Hörgshlíð til samræmis við upprunalegan aðaluppdrátt samþ. dags. 28. maí 1959.

Lagt er til að bílgeymslu á lóð Hörgshlíðar nr. 10 verði hafnað í þeirri mynd sem grenndarkynntir uppdrættir sýna. Lóðarhafar Hörgshlíðar nr. 10 geta byggt bílgeymslu á lóð sinni í samræmi við niðurstöður umsagnar dags. 31. ágúst 2018 (breidd og hæð bílgeymslu), þ.e. í samræmi núverandi aðaluppdráttum (samþ. 28.5.1958)

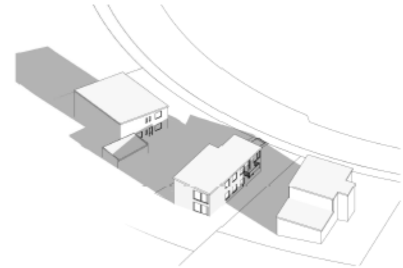
Skipulagsfulltrúi leggur til að bílgeymslan verði lengd um 2 m miðað við núverandi aðaluppdrátt (samþ. 28.5.1958) þ.e. úr 8 m í 10 m (sbr. bláa línu á uppdrætti að neðan). Þak bílgeymslu skal hafa lágmarks þakhalla sem fellur bak við framhlið bílskúrs sbr. aðaluppdrætti samþ. 28.5.1958.



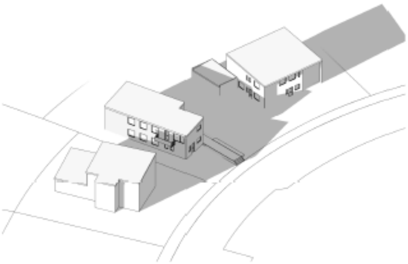
Grenndarkynna þarf að nýju aðaluppdrætti ef lóðarhafar fallast á þá tillögu sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

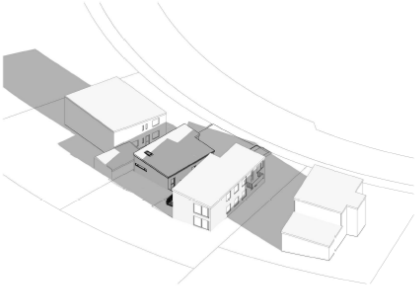
VIÐAUKI:



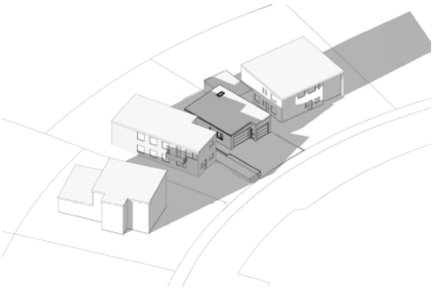
Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða

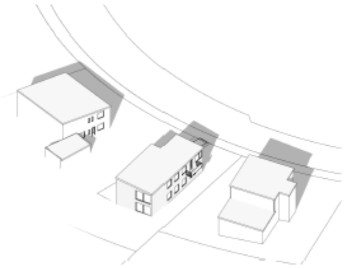


1 Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri

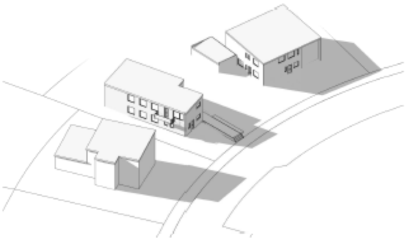


2 Jafndægur kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri

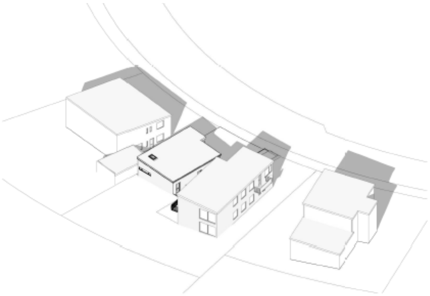
Samanburður á jafndægri kl. 10.00 á núverandi stöðu (að ofan) og eftir uppbyggingu (að neðan)



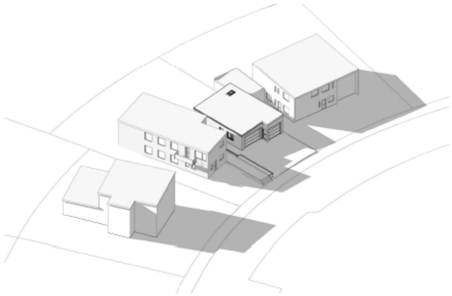
Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða

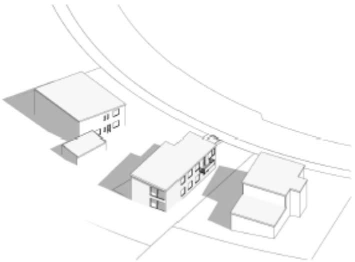


4 Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá suð-austri

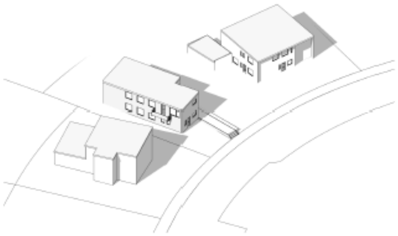


3 Jafndægur kl. 13.30 - Ásýnd frá norð-austri

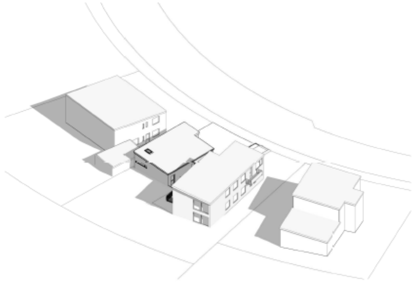
Samanburður á jafndægri kl. 13.00 á núverandi stöðu (að ofan) og eftir uppbyggingu (að neðan)



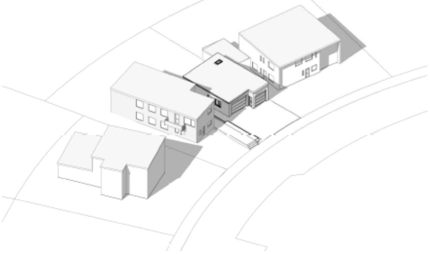
Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri, núverandi staða



Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri, núverandi staða



5 Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá suð-austri



6 Sumarsólstöður kl. 10.00 - Ásýnd frá norð-austri

Samanburður á sumarsólstöðum kl. 10.00 á núverandi stöðu (að ofan) og eftir uppbyggingu (að neðan)