

Almennar upplýsingar:

Nafn Teiknistofa ark Gylfi G/fél ehf

Erindi nr. P-2021-01-18-0040

Kennitala 5312003140

Heimilisfang VEGMÚLA 2

Póstnúmer 101

Símanúmer 6952826

Netfang johann@teikna.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Jóhann Einar Jónsson

Netfang tengiliðs throstur@bjargibudafelag.is

Greiðanda kenitala 4909160670

Greiðanda nafn Bjarg íbúðafélag hses.

Greiðanda netfang throstur@bjargibudafelag.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hraunbær 133

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Bjarg íbúðafélag óskar eftir deiliskipulagsbreytingu á Hraunbæ 133 sbr. fyrirspurn og afgreiðslu í okt. 2020.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

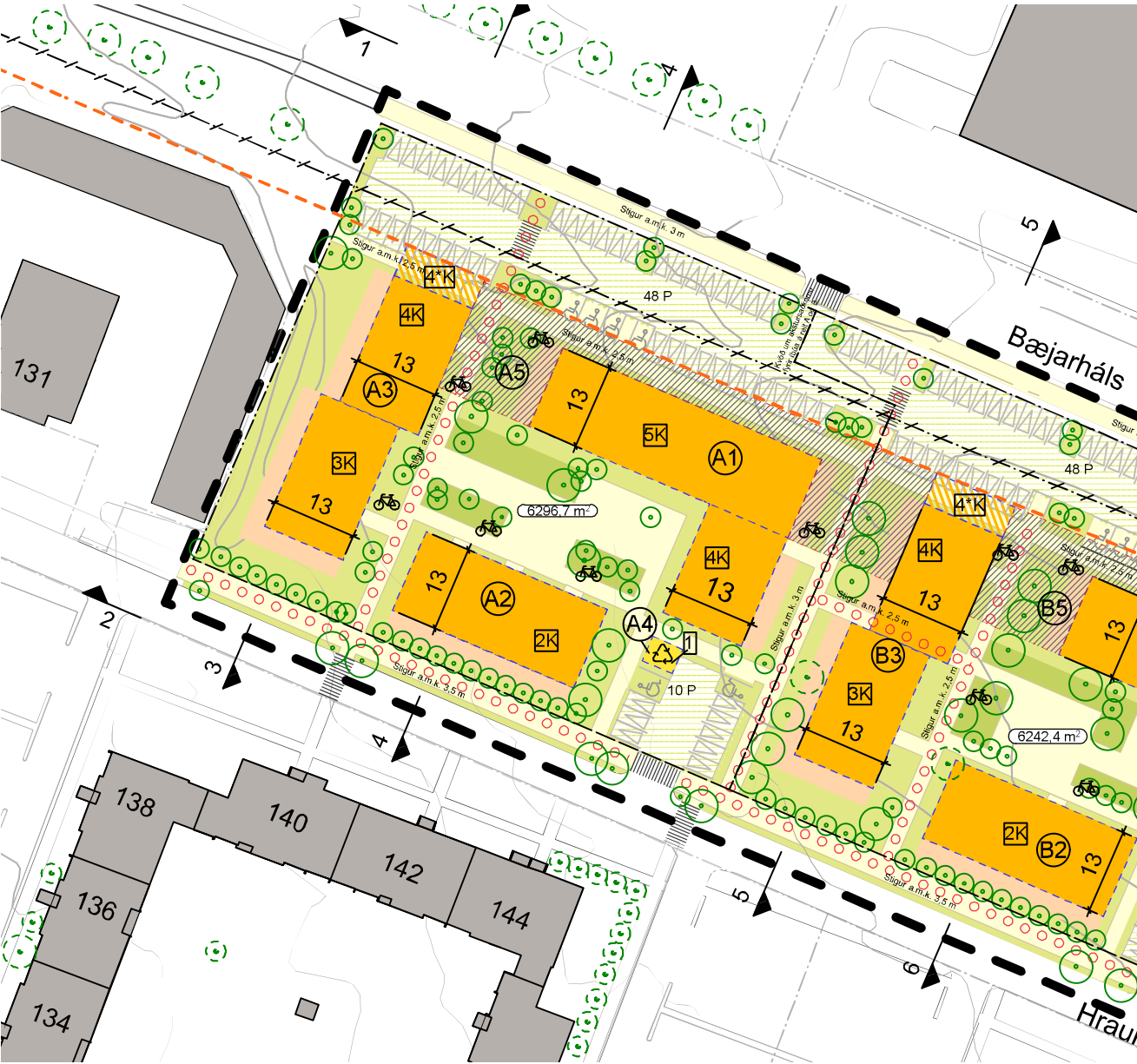
Lýsandi nafn 210114-h133-deiliskipulagsbreyting.pdf skjals

Lýsandi nafn 210118-hraunbaer133-fyrirspurnart_1af2.pdf skjals

Lýsandi nafn 210118-hraunbaer133-fyrirspurnart_2af2.pdf skjals

-
Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki
Engar breytingar fyrirhugaðar á skilgreindu svæði fyrir háspennustreng.

BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR 133
DEILISKIPULAGSBREYTING



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



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Mkv. 1:1.000 á A2

GREINARGERÐ
ALMENNT

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

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

SKILAMÁLABREYTINGAR

Breyting felur í sér að íbúðum er fjölgað um 6 (úr 58 í 64). Bílastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,90 stæði pr. íbúð. Vegna fjölgunar íbúða er skilgreindur nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði (A6) milli byggingarreita A3 og A1. Gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C sbr. yfirlit í töflum hér til hliða. Kaflanúmer vísa til kafla í greinargerð- og skilmálum deiliskipulags (breytingar með bláu lettri).

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

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

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

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



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

Mörk breytingar

Afmörkun deiliskipulagssvæðis

Núverandi lóðarmörk

Ný lóðarmörk

Reitur

Núverandi hæðarlínur

Núverandi byggingar

Byggingarreitur nýbyggingar

Byggingarreitur sorpskýli

Byggingarreitur spennistöð

Byggingarreitur neðanjarðar

Byggingarreitur hámark, inndregin jarðhæð leyfð

Séráfnatætur

Dvalar- og leiksvæði

1KR

Hæðir / kjallari / ris

A1

Byggingarreitur

Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi

Gata

Bílastæði / gegndræp

Upphækkaður stígur

Kvöð um stíg og snjóbræðslulagnir

Lagnir frá Veitum (háspennustrengur)

Kvöð á lóð, helgunarsvæði vegna lagna Veitna

Bílastæði

Bílastæði hreyfihamlaðra

Hjólastandur, leiðbeinandi staðsetning

Núverandi tré

Ný tré, leiðbeinandi staðsetning

100 m²

Lóðastærð

SAMPYKKTIR

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

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

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

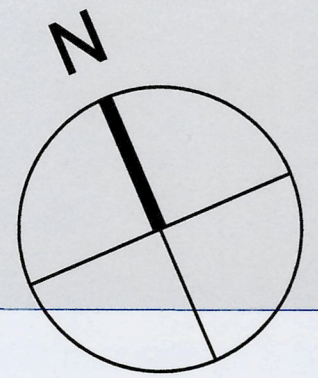
TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar f.a.l

VEGMÚLA 2
SÍMI 552-8740
NETFANG:

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

001
VERK: 20-615
TEIKNAD: JEJ
KVARDI: 1:1.000 á A2
DAGS: 12.1.2021
BREYTT:

Bæjarhálsl



gangstétt meðfram götu skv. deiliskipulagi

61 bílastæði á lóð
gegnðræpt malbik

kvæð um göngustíg

Hraunbær 131

Hraunbær 135

Gk=78,30
(breytt úr 77,90)

A3

Gk=77,80
(breytt úr 77,50)

A2

Gk=78,50

Gk=79,30
(breytt úr 79,50)

A1

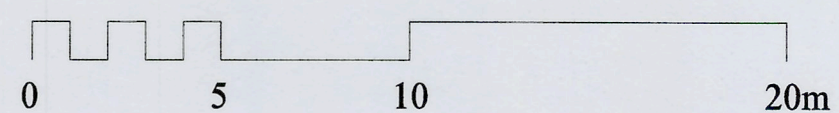
Gk=79,30
(breytt úr 79,00)

Gk=81,25

Gk=78,40

Hraunbær

drög



TEIKNISTOFA
ARKITEKTIA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar feli

HRAUNBÆR 133
LÓÐATEIKNING

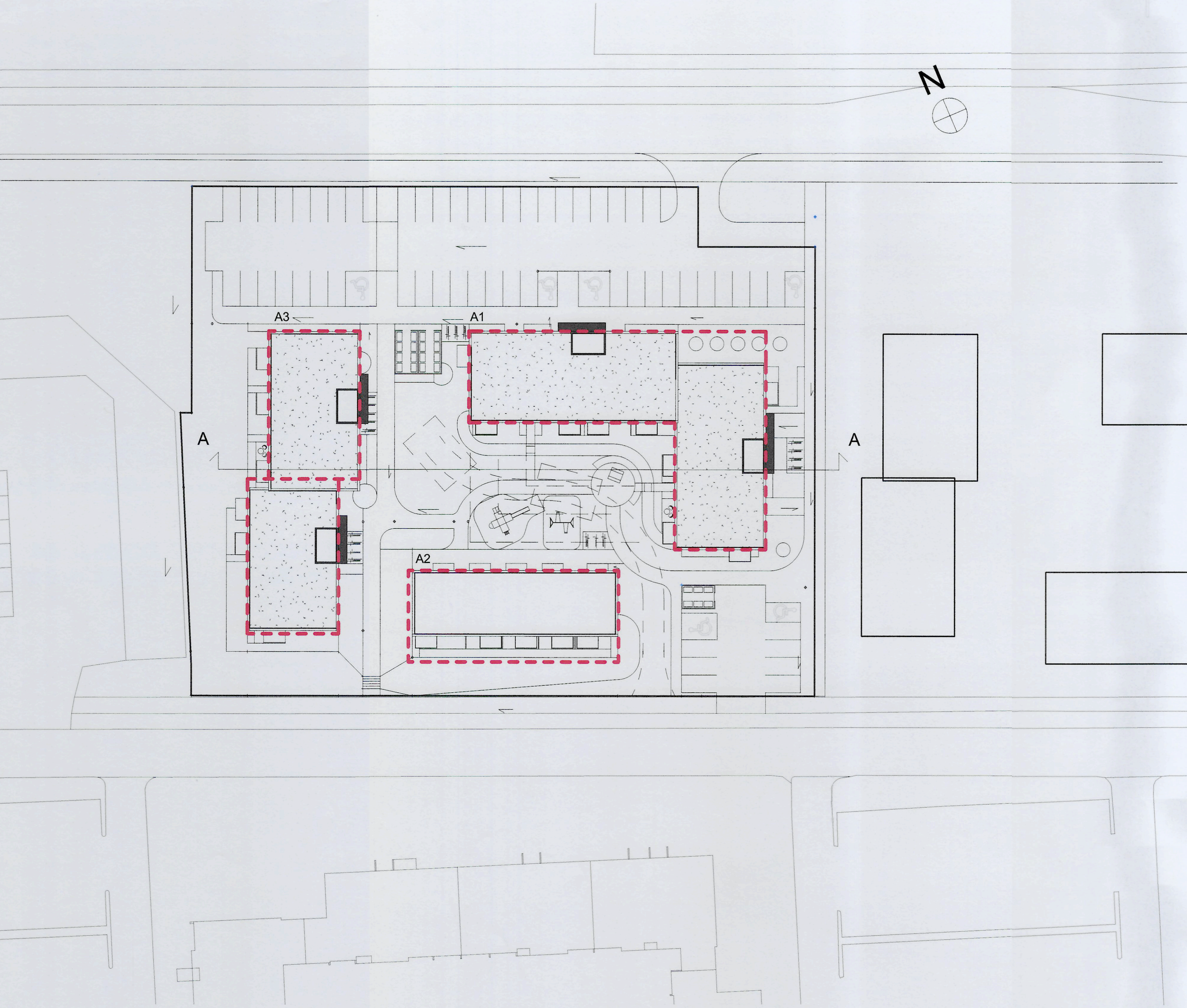
01

HANNAÐ: LF
KVABÍ: 1:200 I A1

TEIKNAD: LF

DAGS: 15.01.2021

TEIKNINGAR.
VERKNR.20-604



Afstöðumynd
mkv: 1 : 500



Snið A-A
mkv: 1 : 200

Hraunbær 133

FYRIRSPURNARTEIKNINGAR

ALMENNT

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

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

Íbúðargerðir:

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

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

AÐKOMA OG FRÁGANGUR LÓÐAR

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

HÆÐARKÓTAR OG BYGGINGARREITUR A3

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

BYGGINGAREFNI GÓLFA, ÚTVEGGJA, STEYPTRA INNVEGGJA OG ÞAKS

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

FRÁGANGUR ÚTVEGGJA OG ÞAKA

Útveggir eru einangraðir að utan með steinullareinangrun og klæddir bærulæðningu á tilheyrandi upphengikerfi í mismunandi litum. Við glugga og svalir eru hluti klæðningar sléttir fleitir til að brjóta upp veggfleti í ásýnd.

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

GERÐ INNVEGGJA

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

GERÐ GLUGGA OG ÚTIHURÐA, LITA-OG EFNISVAL UTANHÚSS

Gluggar og hurðir eru úr álkæddum timburprófilum í dökkum lit. Gler sem er nær gólfu en 600mm er öryggisglær. Klæðningar veggjum eru í mismunandi litum til að stuðla að uppbroti húshliða í ásýnd sbr. deiliskipulagsskilmála.

SVALIR OG SVALAHANDRÍÐ

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

HLJÓÐVIST

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

BRUNAVARNIR

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

STÆRÐIR

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

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

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

Afstöðumynd og lýsing

VERK
20-604

BLAÐ
000

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

BREYTING

HANNAPHG/UEJ

TEIKNAD HG

YFIRFARIÐ

KVARDI As indicated

BLADSTÆRD

SAMPYKKT

HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2

108 REYKJAVÍK

SÍMI 552 8740

KAUPANGI VIÐ MYRARVEG

600 AKUREYRI

SÍMI 461 5508

NETFÖNG: teikna@teikna.is

VEFFANG: teikna.is



1.hæð
mkv: 1 : 200

BRUNAHÖNNUNUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR

LYKILMYND

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

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

1.hæð

VERK
20-604

BLAÐ
001

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

HANNAÐ HG/UEJ

KVARÐI 1 : 200

SAMB-YKKT

BREYTING

YFIRFARID

BLAÐSTÆRD

HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

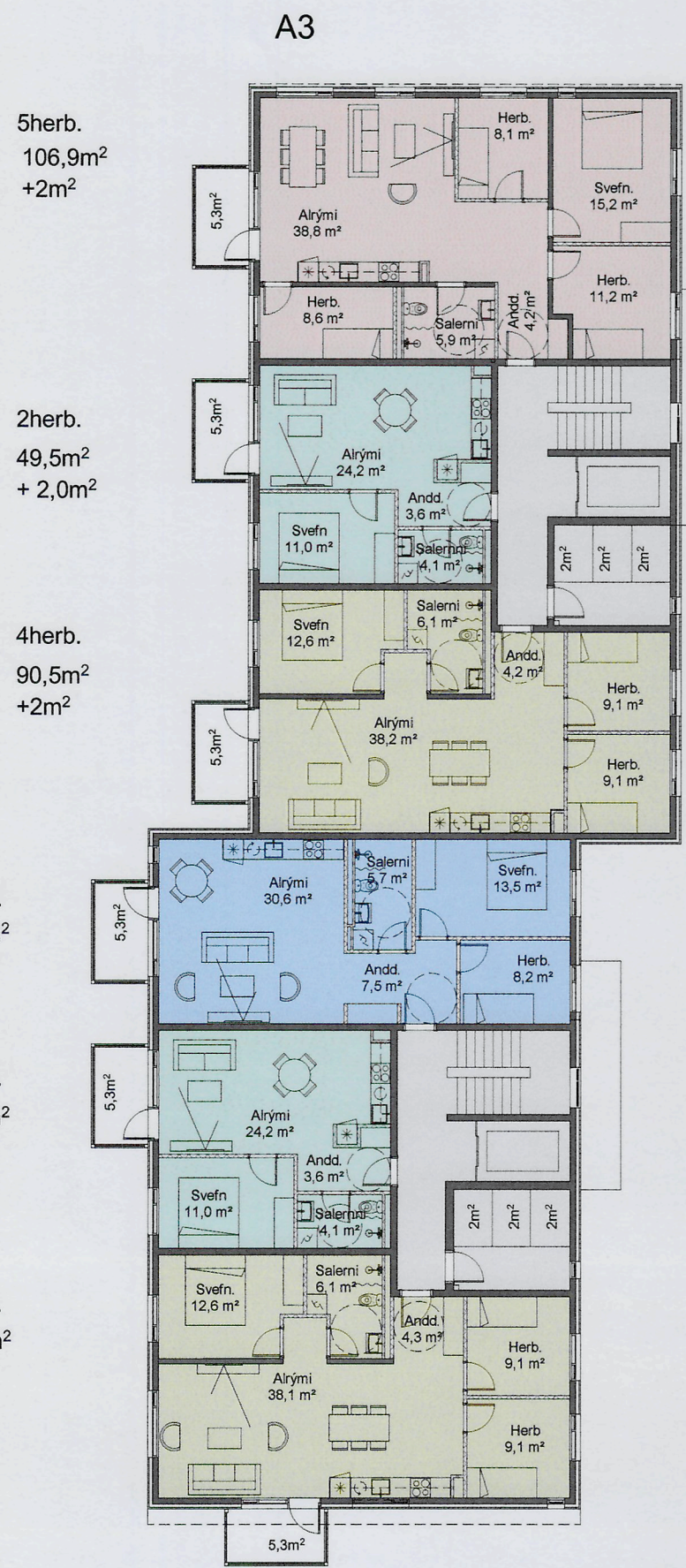
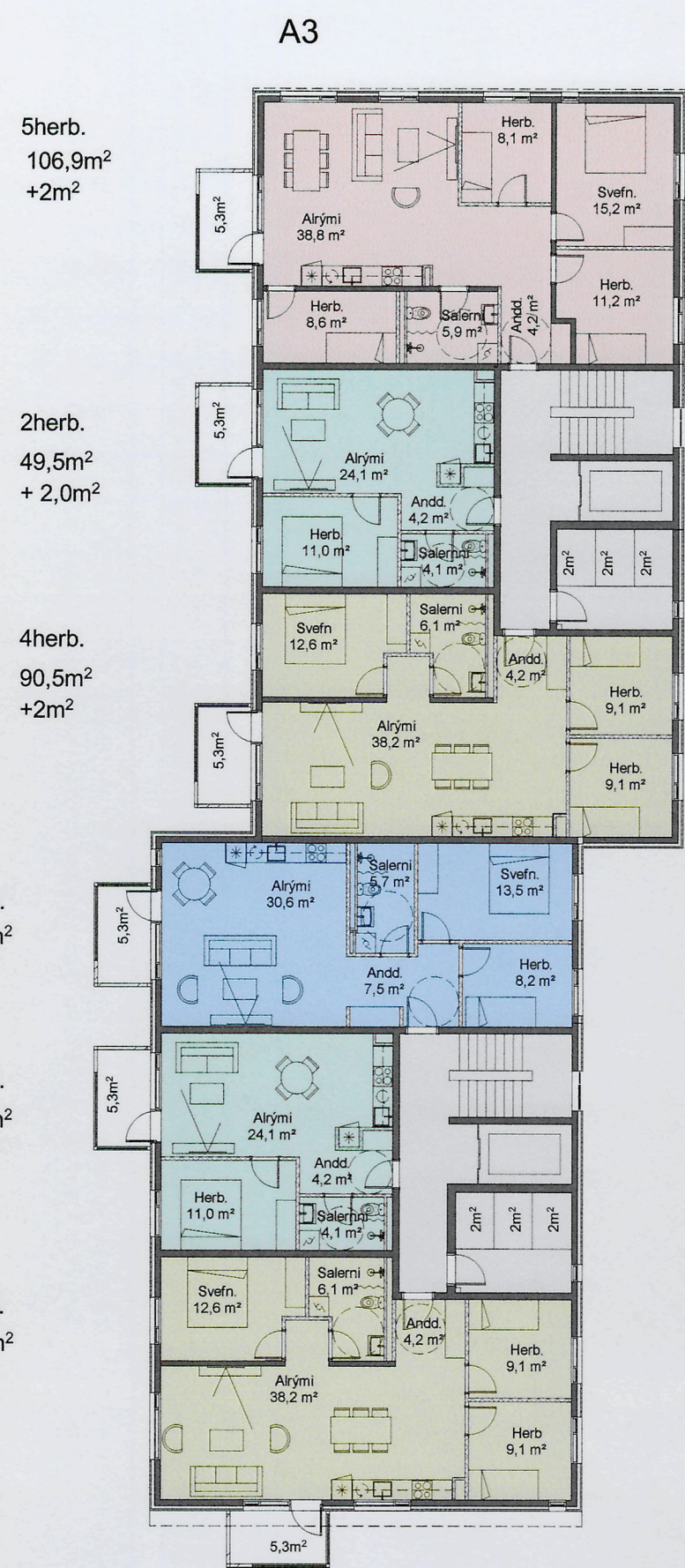
VEGMÚLA 2
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG
NETFÓNG: teikna@teikna.is

108 REYKJAVÍK
600 AKUREYRI

SÍMI 552 8740
SÍMI 461 5508
VEFFANG: teikna.is

3.hæð

mkv: 1 : 200

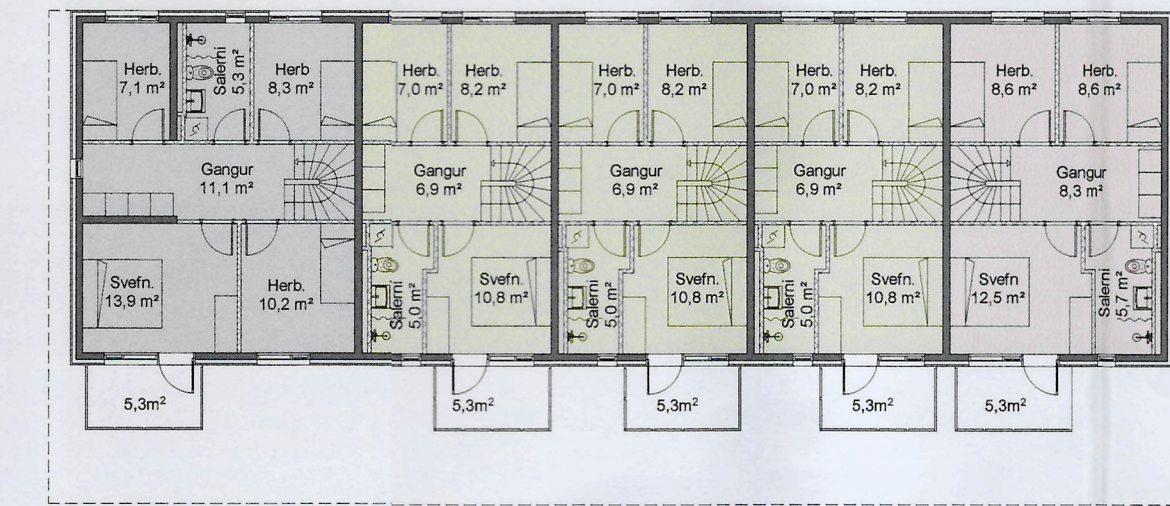


2.hæð

mkv: 1 : 200

A2

A2



BRUNAHÖNNUDUR
ELDVARNAREFTIRLIT
SKÝRINGAR

LYKILMYND

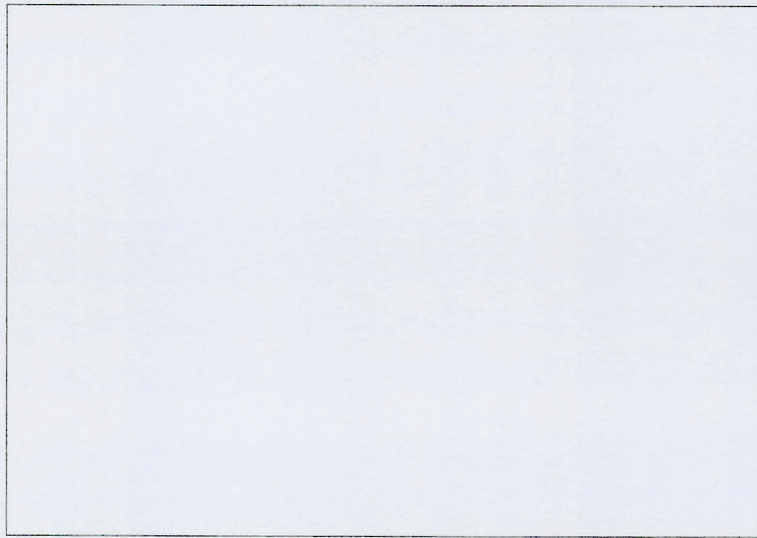
BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

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

5.hæð
mkv: 1 : 200



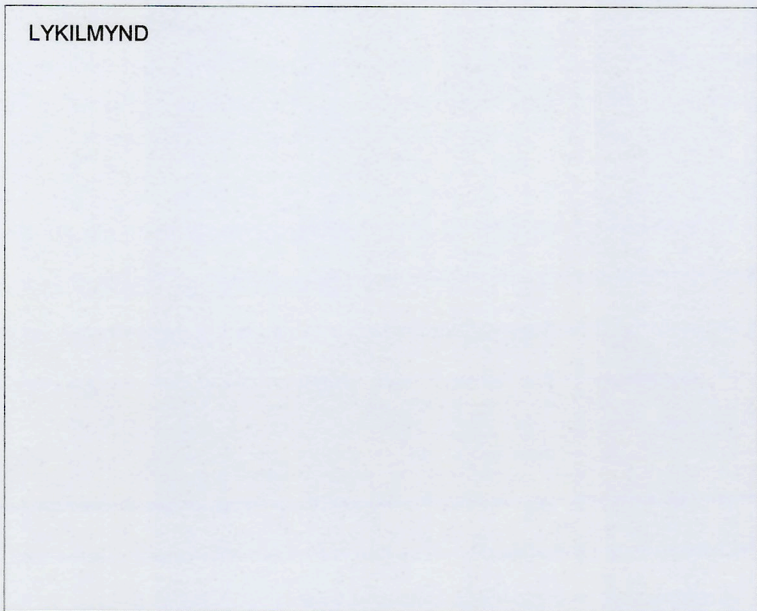
4.hæð
mkv: 1 : 200



BRUNAHÖNNUBUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR



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

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

4-5.hæð

VERK
20-604

BLAÐ
003

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

BREYTING

HANNAÐ JEJ/HG

TEIKNAD HG

YFIRFARID

KVARDI 1 : 200

BLAÐSTÆRD

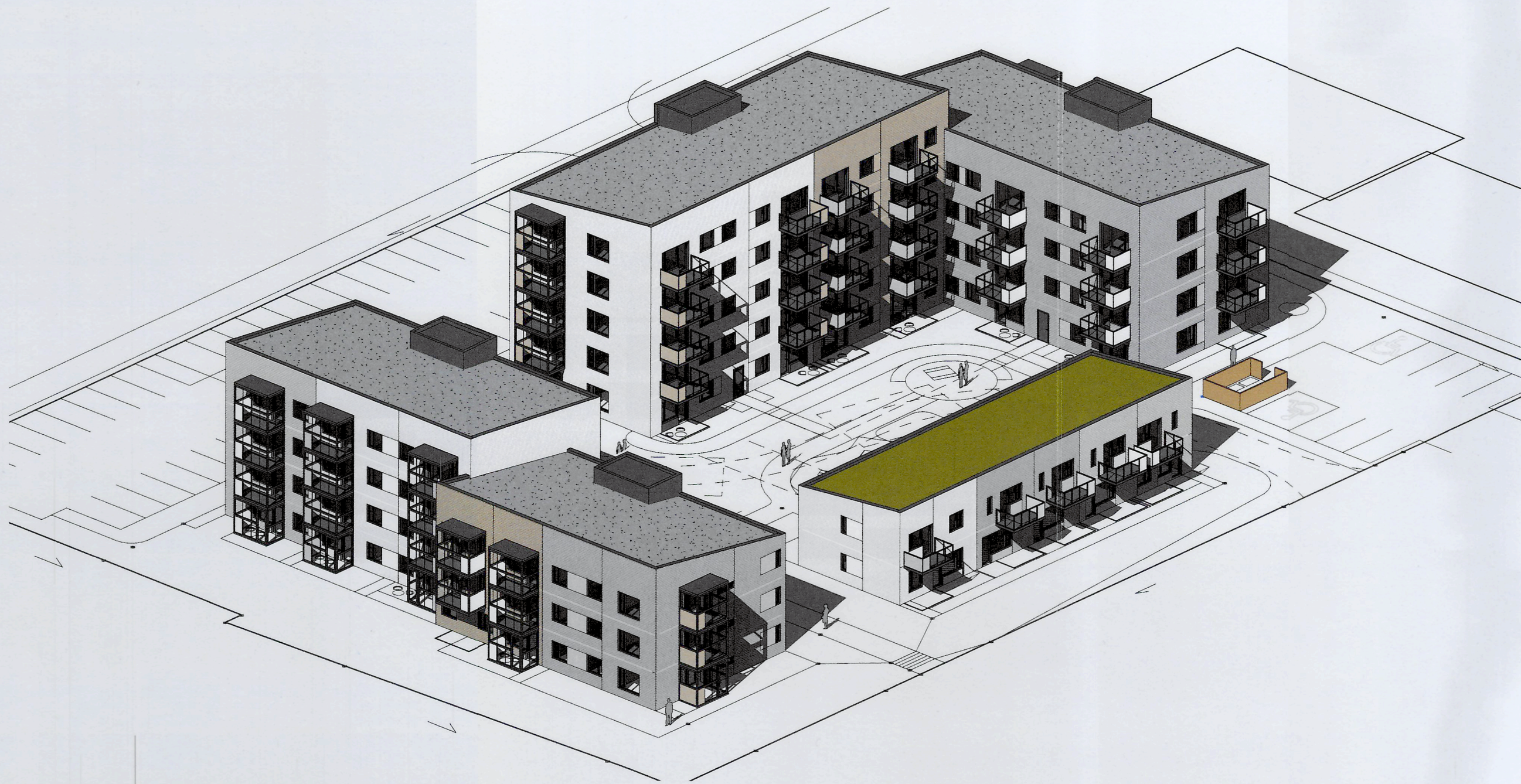
SAMÞYKKT

HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI
NETFONG: teikna@teikna.is

SÍMI 552 8740
SÍMI 461 5508
VEFFANG: teikna.is



A



B



C



D



E



F

BRUNAHÖNNUBUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKYRINGAR

LYKILMYND

BREYTING DAGSETNING TEIKN.

e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

Fjarvídd

VERK
20-604
BLAD
004

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT

BREYTING

HANNAÐ HG/JEJ

TEIKNAD JEJ

YFIRFARIÐ

KVARÐI

BLABSTÆRÐ

SAMÞYKKT

HÖNNUNARSTJÓRI

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 451 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFANG: teikna.is

Reykjavík 29. apríl 2021 (HG1)

Varðar: Hraunbær 133

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 18. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar-Bæjarháls vegna lóðarinnar nr. 133 við Hraunbæ. Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað um 6 úr 58 íbúðum í 64 íbúðir, bílastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,9 stæði pr. íbúð, skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði milli byggingarreita A3 og A1 og gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 12. janúar 2021. Einnig eru lagðir fram fyrirspurnarteikningar dags. 15. og 18. janúar 2021. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 til og með 13. apríl 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ingi B. Erlingsson f.h. bílastæðasjóðs Hraunbæjar 118-140 dags. 8. apríl 2021, Jóhanna Ýr Hallgrímsdóttir f.h. húsfélagsins í Hraunbæ 144 dags. 8. apríl 2021 og Tómas Hansson dags. 13. apríl 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. apríl 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Ingi B. Erlingsson f.h. bílastæðasjóðs Hraunbæjar 118-140 dags. 8. apríl 2021
2. Jóhanna Ýr Hallgrímsdóttir f.h. húsfélagsins í Hraunbæ 144 dags. 8. apríl 2021
3. Tómas Hansson dags. 13. apríl 2021.

Allar þrjár athugasemdir eru vegna bílastæða. Telja þau að ekki sé forsvaranlegt að minnka bílastæðakröfu niður í 0.9 bílastæði á íbúð og telja frekar að það þurfi að lágmarki að vera eitt bílastæði á íbúð.

SVAR:

Sett eru fram viðmið um fjölda bílastæða við m.a. íbúðarsvæði í samþykktum reglum um fjölda bíla- og hjólastæðastefnu í Reykjavík sem grundvallast á samgöngustefnu aðalskipulags. Borginni er skipt upp í svæði I og II allt eftir aðgengi að góðum almenningssamgöngum. Hraunbær er á svæði II skv. kortinu, en lóðin er staðsett rétt við gatnamót á Bæjarhálsi/Bæjarbraut þar sem þjónusta strætó er góð og er skilgreind til svæðis I.



Lofthmynd og skýringarmynd úr reglum um fjölda bílastæða þar sem appelsínugulur er svæði I, annað svæði er II.



TAFLA 1: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
	BÍLASTÆÐI					HJÓLASTÆÐI
	SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II	
	Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal metið hvernig sinni.					

Íbúðargerðir:

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

Tafla úr reglum um viðmið fyrir íbúðabyggð.

Fyrirhugaðar íbúðir í Hraunbæ 133.

Í reglum um fjölda bílastæða kemur fram að ganga skuli út frá viðmiði m.t.t. fjölda bílastæða frekar en hámarki, en hægt sé að rökstyðja fjölda bílastæða í fleiri eða færri bílastæði.

Innkomnar fyrirspurnarteikningar lóðarhafa Hraunbæjar 133 sýna bókhald komandi íbúðagerða. Út frá fjölda herbergja er hægt að reikna viðmið um fjölda bílastæða á lóðinni. 2. herbergja íbúðir hafa kröfuna 0,75 bílastæði á íbúð sem viðmið á meðan stærri íbúðir hafa 1 bílastæði á íbúð. Samtals verður bílastæðaviðmið lóðarinnar $0,75 \times 19 + 1 \times 45 = 59,25$ bílastæði, eða samtals 60 bílastæði.

Staðsetning lóðarinnar í næsta nágrenni við góðar almenningssamgöngur í hjarta Hraunbæjar gefur tilefni til að lækka bílastæðakröfu frá viðmiði reglna um fjölda bíla og hjólastæða. Gildandi deiliskipulag sýnir einnig að metnaður er lagður í umhverfisgæði íbúðabygðarinnar norðan við Hraunbæ með skilmálum um frágang lóða og trjárækt. Eru bílastæði þ.a.l. brotin upp með trjágróðri. Mikilvægt er fyrir umhverfisgæði lóðarinnar og skjólmyndun að halda í fyrirhugaðan gróður. Ekki er tekið undir óskir í athugasemdum um að fjölga bílastæðum á lóð Hraunbæjar 133.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ/verkefnastjóri