

Almennar upplýsingar:

Nafn Ívar Örn Guðmundsson

Erindi nr. P-2020-11-19-0010

Kennitala 1308653489

Heimilisfang ÆGISÍÐU 52, 107 REYKJAVÍK

Póstnúmer 107

Símanúmer 8646434

Netfang ivar@studionexus.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Robert Knasiak

Netfang tengiliðs robert@rkpl.is

Greiðanda kenittala 6104151560

Greiðanda nafn RK Pípulagnir ehf.

Greiðanda netfang robert@rkpl.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hraunberg 4

Umsækjandi er Annar / aðrir

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags í Breiðholt III austurdeild í vegna Hraunbergs 4 Sem samþykkt var í borgarráði 2. júlí 1990. Breytingin felst í því að bætt er við heimild til að gera íbúðir á efri hæðum hússins. Umsóknin er gerð í framhaldi af niðurstöðu Fyrirspurnar; Máls 2020-06-02-0076, nema hvað að óskað er heimildar fyrir fimm minni íbúðir í stað fjögurra stærri. Meðfylgjandi er grunnmynd úr fyrirhugaðri umsókn til Byggingarfulltrúa, sem útbúinn hefur verið sem Skýringaruppdráttur. Verkið hefur verið unnið með eldvarnahönnuði og yfirfarið af SHS.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn í þar sem við á

Uppdrættir

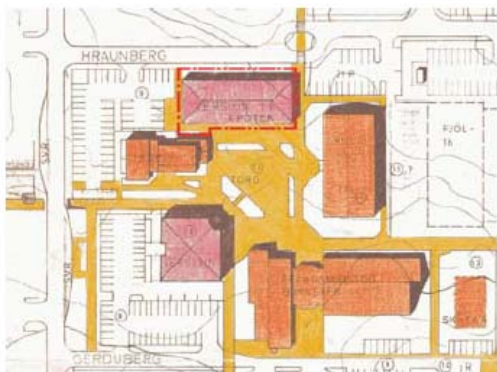
Lýsandi nafn
skjals
20-239-Hraunberg-4-20.11.04-BN-I-001-Grunnmynd-100.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn
skjals
HRAUNBERG-4-SN-239-20.11.19-Tillaga---Breyting-Deiliskipulags-Skilmala.pdf

Reykjavík 08.12.2020

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags
„Breiðholt III austurdeild“ vegna Hraunbergs 4
Sem samþykkt var í borgarráði 2. júlí 1990.



Hluti úr samþykktu Deiliskipulagi.
Rauð útlína sýnir Lóðina við Hraunberg 4

Lýsing á breytingunni:

Breytingin felst í því að bætt er við heimild til að gera íbúðir á efri hæðum hússins.

Viðbótar texti í skilmálum er svo hljóðandi:

Heimilt er að gera allt að fimm íbúðir á efri hæðum hússins. Tryggja skal fjölbreyttar íbúðagerðir og gæði húsnæðis/íbúða ásamt gæðum á lóð m.t.t. breyttrar notkunar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 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 _____ 20__

SKÝRINGAR:

- SKIL BREYTINGA
- ELDVARNAR HÓLFUN

ÍBÚÐ	02-01	59,0 m ²
ÍBÚÐ	02-02	59,5 m ²
ÍBÚÐ	02-03	100,8 m ²
ÍBÚÐ	02-04	73,4 m ²
ÍBÚÐ	02-05	73,4 m ²
GANGUR	02-08	37,3 m ²

SAMTALS 403,4 m²

BRUNAVARNIR: Texti unninn af Mannviti hf. verkfræðistofu.

Forsendur brunavarna: Um er að ræða breytingar á hluta 2. hæðar hússins úr atvinnuhúsnæði í notkunarflokk 2 í íbúðir í notkunarflokk 3. Þessi texti á við um þær breytingar. Brunavarnir í húsinu verða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum eftir því sem við á miðað við hús sem byggt er fyrir gildistöku reglugerðarinnar. Í samræmi við gr. 9.2.5. staðfestist að þær breytingar sem fyrihugaðar eru rýra ekki brunavarnir hússins né hluta þess á neinn hátt.

Flóttaleiðir: Ekki er lyfta í húsinu og því er ekki um það að ræða að algild hönnun eigi við um íbúðirnar á 2. hæð. Flóttaleiðir verða í samræmi við gr. 9.5 í byggingarreglugerð eftir því sem við á. Allar íbúðirnar hafa aðgengi að gangi og þaðan um stiga beint út. Bæði gangurinn og stigahúsið eru í sérstökum brunahólfum. Önnur flóttaleið úr íbúðunum er um dyr út á svalir sem eru 1,1m á breidd. Sett verður EW 30 gler í hluta glugganna sem vísa út að svölunum til að mynda skjól fyrir hita.

Brunaþol burðarvirkis: Gert er ráð fyrir að burðarvirki hússins sem er úr járnbentri steinsteypu uppfylli að vera R60.

Brunahólf: Allar íbúðirnar eru í sérstökum brunahólfum. Gangurinn í miðju hússins er í sérstökum brunahólf. Stigahúsið er í sérstökum brunahólf. Brunahólfun er milli íbúðanna og annarrar starfsemi. Brunahólfun í húsinu er almennt EI60 þó er brunahólfun milli íbúða EI90. Hurðir eru almennt EI230 CS_m.

Klæðningar: Allar klæðningar veggja og lofta innanhúss verða í fl. 1. K10B s1,D0. Gólfefni í íbúðum og á gangi sé í flokki D_{fl}-s1 og í flokki C_{fl}-s1 í stigahúsi.

Reykskynjarar: Reykskynjarar verða í öllum íbúðum amk. einn fyrir hverja byrjaða 80m².

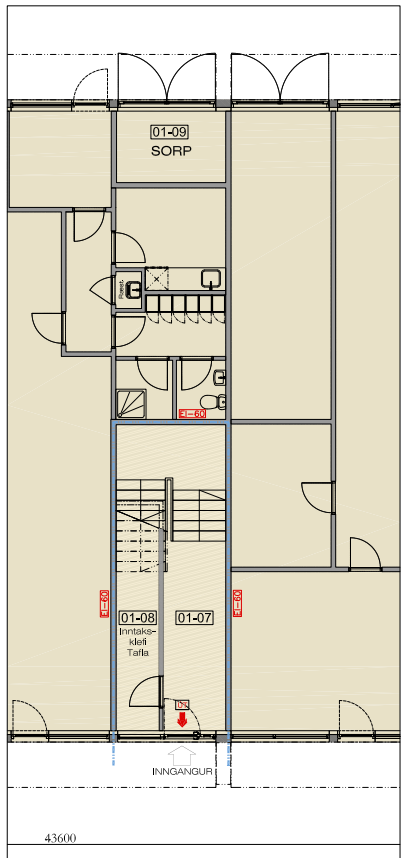
Neyðarlýsing: Sett verður neyðarlýsing í stigahús og gluggalausan gang.

Handslökkvitæki: Handslökkvitæki verða sett í íbúðir í samræmi við leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Til dæmis 6kg. léttvatnstæki.

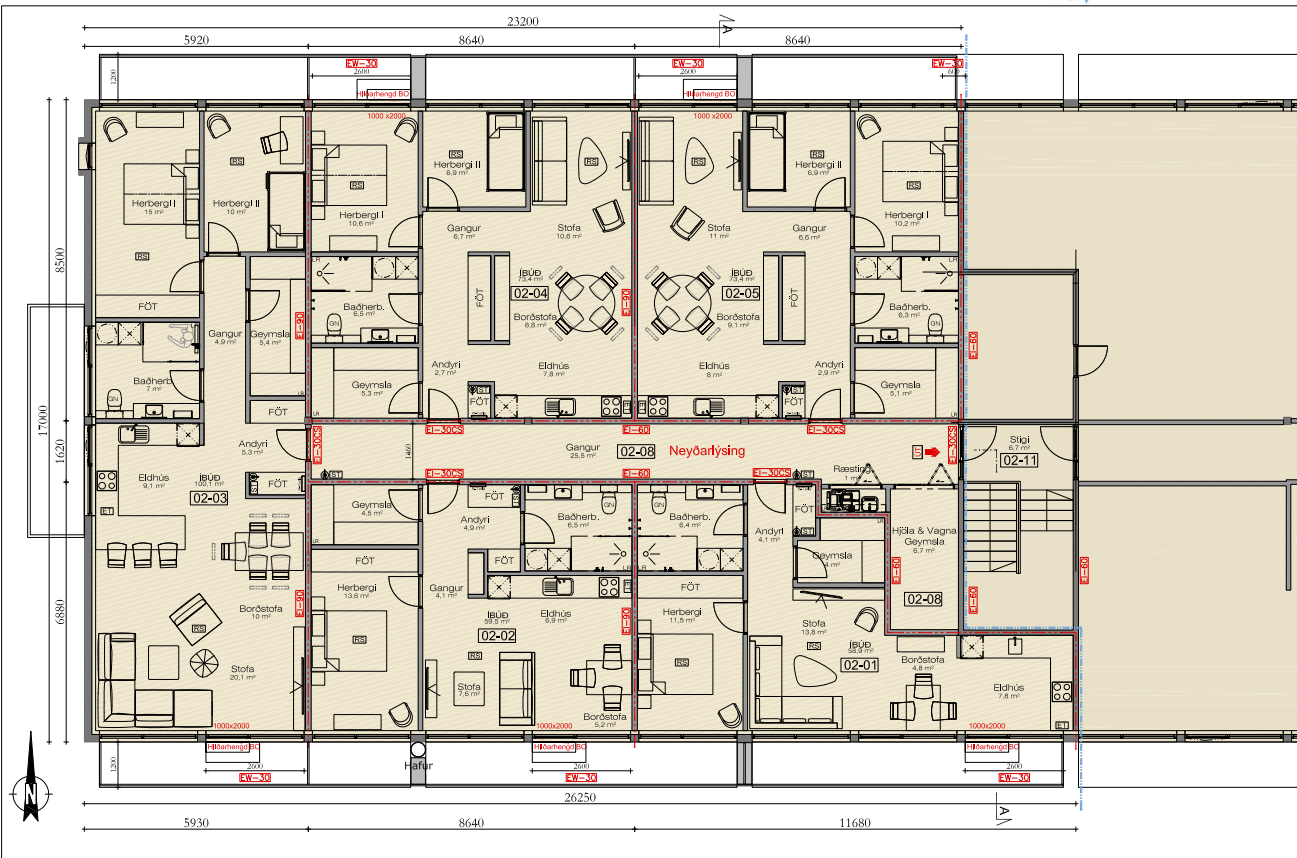
Reyklosun: Reyklosun út úr húsinu verður í gegnum dyr og glugga á byggingunni.

Brunaþættingar: 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 eða seljanda efnanna og vera viðurkennd af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til fyrirhugaðrar notkunar.

Eldvarnareftirlit: Eftirlit með brunavörnum í húsinu er í samræmi við reglugerð nr. 723/2017.



1.HÆÐ Grunnmynd 1/100



2.HÆÐ Grunnmynd 1/100

BREYTINGALÝSING:

Húsið er hannað af arkitektastofunni ARKO árið 1983 undir heitinu: Verslunarmiðstöðin við Hraunberg.

Húsið er kjallari (að hluta), tvær hæðir og ris. Fyrsta hæð hússins er Verslunar- og Þjónustuhúsnæði, nýtt að hluta fyrir Veitingastarfsemi. Efri hæð hússins er upphaflega tilgreind sem Skrifstofuhúsnæði og Ris óráðstafað. Í seinni teikningum er risi breytt í Sölbæðstofu og 2. hæðinni í blandaða nýtingu; skrifstofa & ýmissa þjónusturýma.

Í Júní 2020 lagði eigandi 2. hæðar hússins inn fyrirspurn til Skipulagsfulltrúa um heimild til breytinga hluta 2. hæðar í búið og breytinga á deiliskipulagi þess efnis. Niðurstaða þeirrar fyrirspurnar, 19.06.2020:

"Ekki er lagst gegn því að gerð verði breyting á deiliskipulagi sem heimilar íbúðir á efri hæðum".

TILLAGA:

Tilfögur þessar sýna vestur hluta 2. hæðar breytt í alls fimm íbúðir, með sameiginlegum miðjugangi.

Íbúðirnar eru misjafnar að stærð; frá um 59,0-100,9m². Hver íbúð er séreign, með sér Skiptanúmeri. Sameiginlegur stigagangur er fyrir þessar íbúðir og aðrar eignir hússins á 2. hæð og í risi. Ruslagageymslur eru einnig sameiginlegar í húsinu norðanverðu. Inntöku eru undir stiga í stigahúsi. Sér rafmagnstafa verður gerð í hverri íbúð og lagnir tengdar lagnakerfi hússins. Sameiginleg geymsla er gerð fyrir hjól og vagna.

Óskað er undanþágu reglugerðar um aðgengi fyrir alla, þar sem eigandi þessa húsnæðis hefur ekki ráðstöfunarrétt, til að koma fyrir lyftu þar sem hennar væri annars þörf, þ.e. í húsinu miðju. Miðað við það, er einnig gengið út frá Brunavörnum, sbr. meðfylgjandi texta eldvarnahönnuðar og merkingar gerðar skv. tilmælum þeirrar ráðgjafar.

VERKEFNI: HRAUNBERG 4
Skýringar á verkfest: Breyting á Nýtingu Eldra Húsnæðis

Íbúðir

teikning: nr. 239-A-001 GRUNNMÝND

mív. 1:100
teiknað
dags. 04.11.20
breytt,
verkaup: HRAUNBERGS-ÍBÚÐIR

Ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065 Ivar Óm Guðmundsson arkitekt f.a. kt. 130865 3489

Óskilgreint: STUÐIÓ NEXUS hf. Teikninguþjónusta og arkitektúr með náttúru- og húsnæðis- og eldvarnahönnun.

