Umsókn til skipulagsfulltrúa 19.1.2021 10:44

Almennar upplýsingar:

Nafn	Egill Sveinbjörn Egilsson
Erindi nr.	P-2021-01-19-0020
Kennitala	0810703699
Heimilisfang	VARMADAL 1, Reykjavík - Dreifbýli
Póstnúmer	162
Símanúmer	6617200
Netfang	egilsson.e@gmail.com
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kenittala	0810703699
Greiðanda nafn	Egill Sveinbjörn Egilsson
Greiðanda netfang	egilsson.e@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Varmadal 1 116 Rvk
Umsækjandi er	Eigandi / eigendur
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	on

Stutt lýsing á erindi
Sótt er um breytingu á lóðamörkum á landi Jón Sverris Jónssonar, Varmadal 116 Reykjavík. Þá vantar landnúmer á nýjan skika sem myndast. Einnig er sótt um heimild fyrir gestahús á lóð Varmadal 1.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ¿ þar sem við á

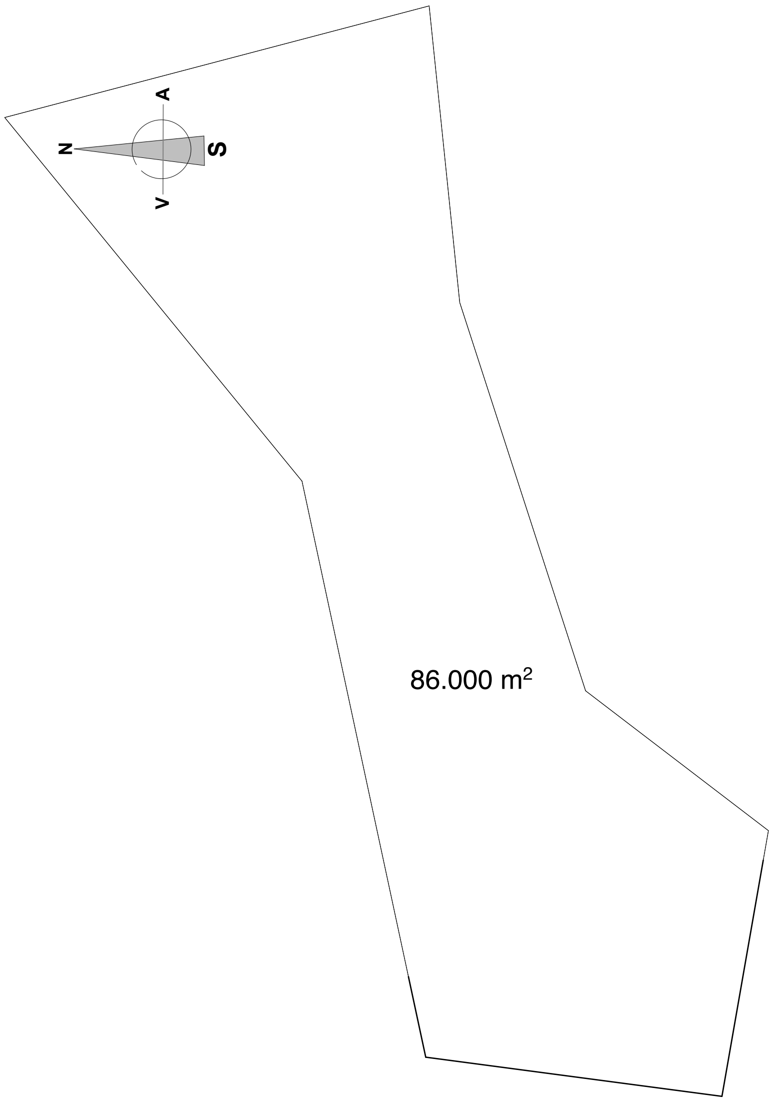
Uppdrættir

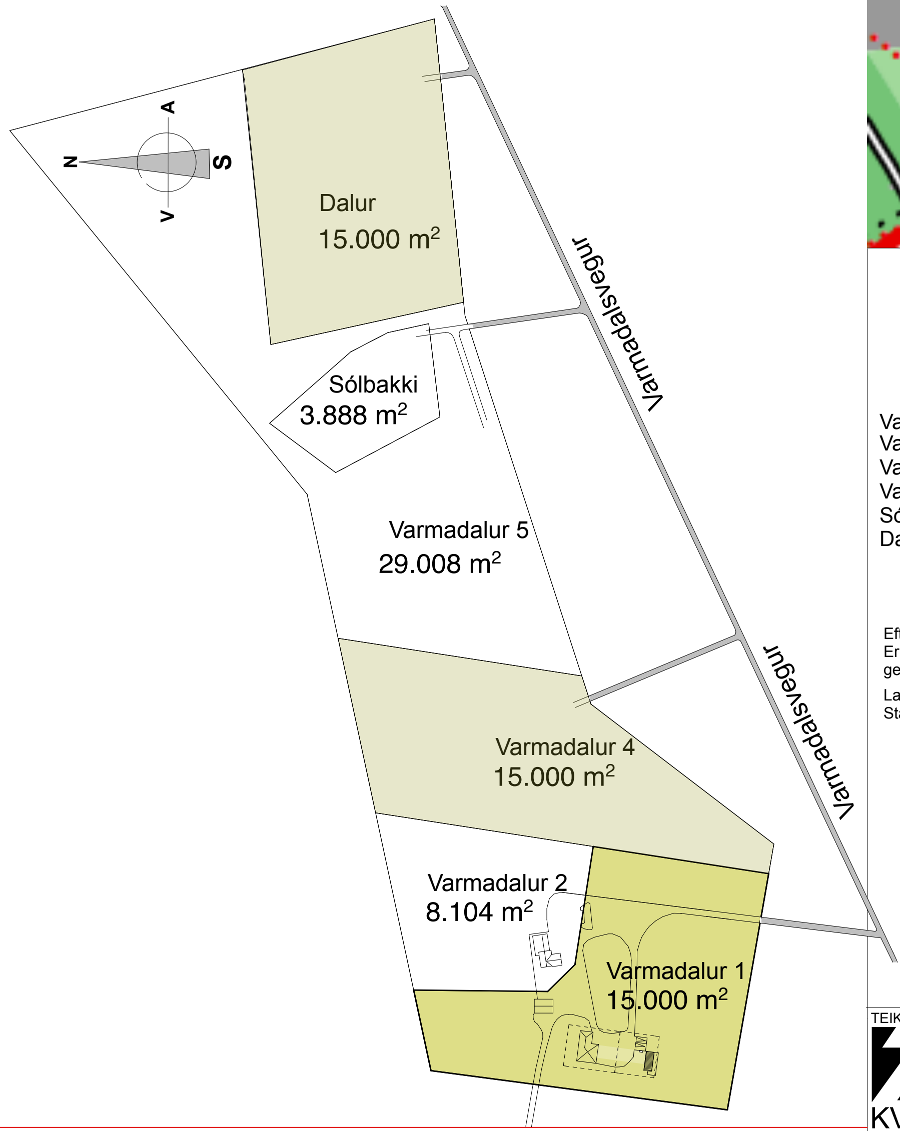
Lýsandi nafn skjals	AB-3--BREYTINGAR-A--LO-_ARMO-RKUM-_-Layout.pdf
Lýsandi nafn skjals	AB-1-GRUNNMYND--SNI_-_-Layout.pdf

-

-

VARMADALUR 1 KJALARNESI RVK. Breytingar á lóðarmörkum





FYRIR BREYTINGU

EFTIR BREYTINGU

Aðkoma að landskikum í Varmadal (Varmadalur 1, 2, 4, ásamt Sólbakka og Dalur er frá Varmadalsvegi. Þverun vegs að landinu Sólbakki í gegnum Varmadalur 5 verður eins og hún er í dag (sýnd á teikn.) og full sátt er um.

Varmadalur 1	Land nr. 125768
Varmadalur 2	Land nr. 125766
Varmadalur 4	Land nr. 202099
Varmadalur 5	Land nr.
Sólbakki	Land nr. 125905
Dalur	Land nr. 125907

Eftir uppskiptingu á landi samkv. m.f. skjali.
Er sótt um heimild fyrir 40,0 m2 vinnustofu/ gestahúsi á lóðina Varmadalur 1 (sjá teikn.)

Land nr. 125768 Fasteina nr. 2085535
Staðgreinir 0-4-00080013 Lóð er 15000 m2

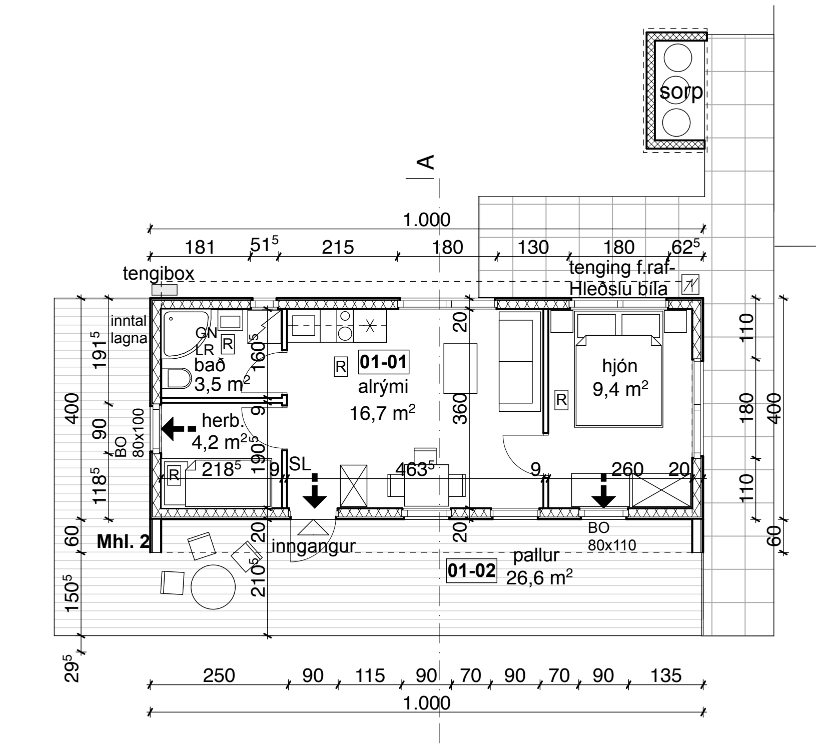
TEIKNISTOFAN
KVARÐI

Verkefni
VARMADALUR . RVK. KJALARNES.
SKIPTING Á LANDI
VARMADALUR 1. RVK. KJALARN.
GESTAHÚS /VINNUSTOFA

Heiti
BREYTINGAR Á LÓÐARMÖRKUM

kvarði	1:2000 (A2)	verk. nr	2020 G-225.
dags.	16. JAN. 2021.	dags br.	
hönnun	G. G.	teikn. nr	**AB-3**
teikn	G. G.		

Hringbraut 17. 220 Hafnarfirði
s. 555-2020 & 861-2628
Gísli G. Gunnarsson BFÍ kt. 020649-2409
kvardi@kvardi.is

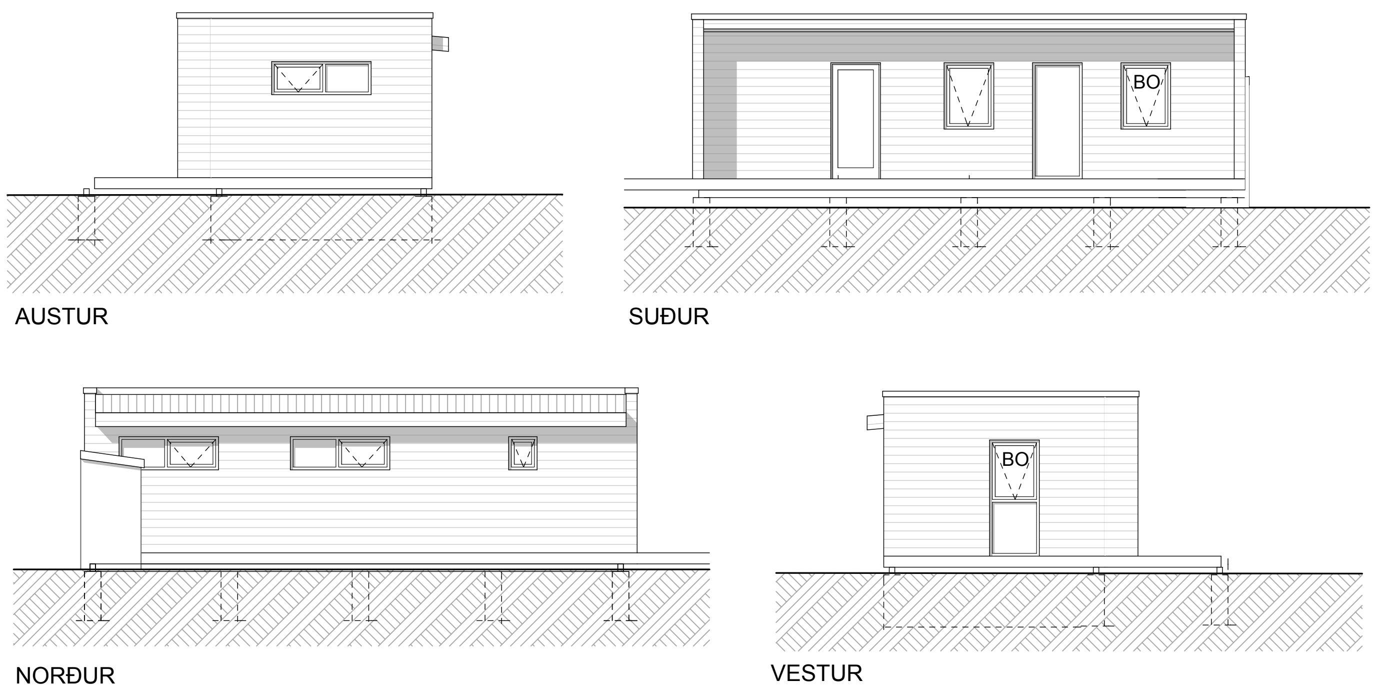


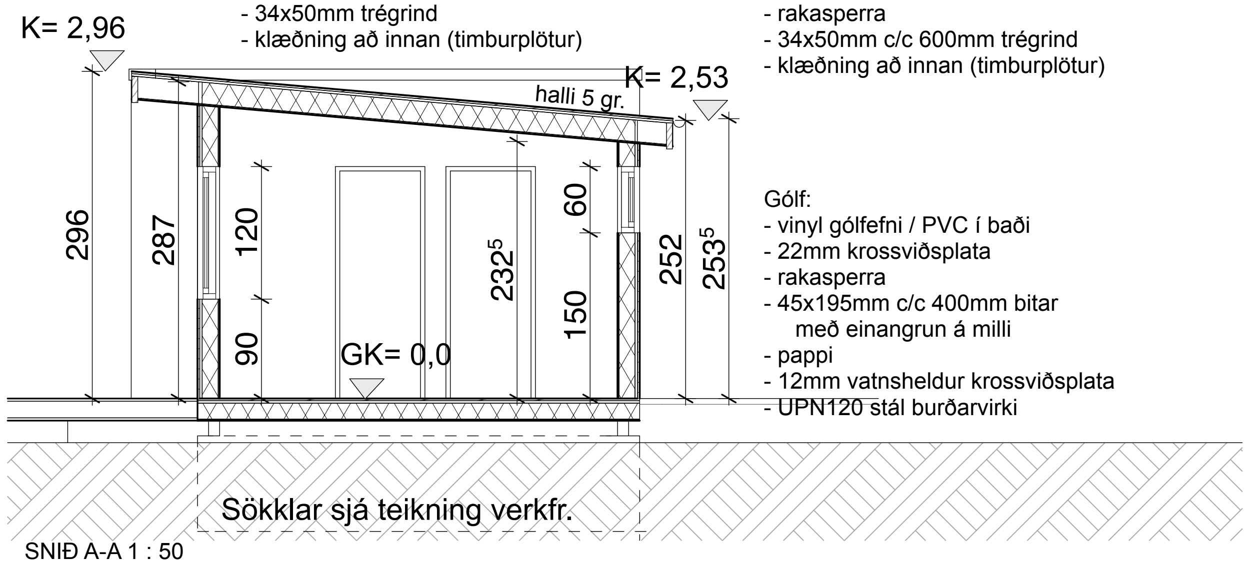
GRUNNMYND 1 : 100

Þak:
- PVC þakdúkur 1,2mm
- 15mm krossviðsplata
- pappi
- 45x220mm sperrur c/c 400mm
  með einangrun á milli
- rakasperra
- 34x50mm trégrind
- klæðning að innan (timburplötur)

Útveggir:
- timburklæðning 18x121mm m/ útloftun
- 9x45mm c/c 600mm trégrind til loftunar
- 9mm krossviðsplata
- pappi
- 45x145mm c/c 600mm trégrind
  með einangrun á milli
- rakasperra
- 34x50mm c/c 600mm trégrind
- klæðning að innan (timburplötur)

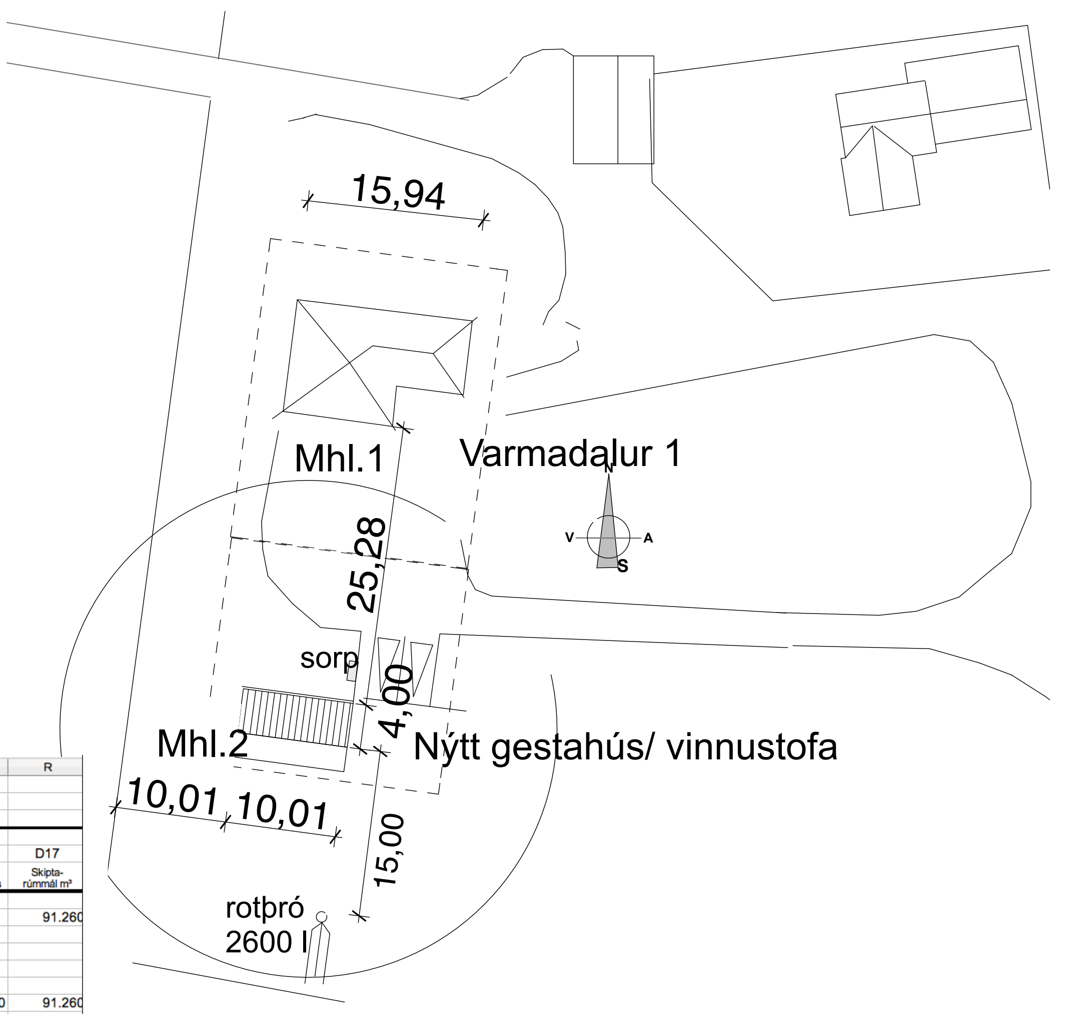
Gólf:
- vinyl gólfefni / PVC í baði
- 22mm krossviðsplata
- rakasperra
- 45x195mm c/c 400mm bitar
  með einangrun á milli
- pappi
- 12mm vatnsheldur krossviðsplata
- UPN120 stál burðarvirki





SNIÐ A-A 1 : 50

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1		Skráningartafla:	Varmadalur 1 Kjalarnesi				Skrásetjari:	Ármann Óskar Sigurðsson										
2		Landnúmer:	125768				Kennitala:	140761-2069										
3		Matshlutanúmer:	02			Útgáfa: 4.01	Dags.:	11/9/2020										
4	Uppskipting og lýsing					Stærðir												
5	D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D16		D17
6	Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
7																		
8			Matshluti			40.0	0.0	0.0	0.0	40.0	0.0			115.8	33.8	40.0		91.260
9																		
10			Botn											8.0				
11																		
12		01	1. hæð			40.0	0.0	0.0	0.0	40.0	0.0			107.8	33.8	40.0		
13	A	0101	Gestahús/Vinnust	N	0101	40.0				40.0		2.52	2.87	107.8	33.8	40.0	2.70	91.260
14																		
15																		
16	Athugasemdir																	
17																		
18	Sameignir sumra																	
19																		
20																		
21	Eignarhald																	
22					Skiptarúmmál													
23		Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³	Séreign og sameign m³												
24																		
25		0101	Gestahús/Vinnust	40.0	91.260	91.260												
26																		
27			Alls	40.0	91.260	91.260												



AFSTÖÐUMYND 1 : 1000

BYGGINGARLÝSING:

Byggingin er gestahús / vinnustofa, byggt að fullu erlendis og flutt fullbúið að Varmadal 1. Það er byggt í grunninn. úr stálburðarvirki, þar sem timbur er byggt inn í virkið.
Sökklar eru staðsteypt veggir x5 = b20 cm þvert á mænir, þeir sitja á þjappaðri frostfríi fyllingu.
Burðarvirki,:
Útveggja =45 x 145 mm stoðir c/c 60 cm-steinull 145 mm
Þak, =45 x 220 mm sperrur c/c 40 cm- steinull 200 mm
Gólf, =45 x 196 mm bitar c/c 40 cm- steinull 195 mm
Sjá frekari útfærslu, snið A-A.
Allt gler er K-gler..
Öryggisgler í hurðum og gluggum sem ná niður að gólfi, samkv. Reglugerð U-gildi < 1,0 W/m2K
Innveggir utan-um vot rými eru klæddir með vatnsþolnum plötum.
Húsið hitað upp með rafmagni. Tubu.
Raftenging fyrir raf- bíla
Bílastæði eru 3.
Einfalt að breyta í algildahönnun.
Neysluvatns frá veitu kerfi hverfisins í húsi er rör í rör kerfi.
Öll klæðning innanhús minnst í fl. 2. .
G.N.. í votu rými með vask, vatn renni örugglega og óhindrað að niðurfalli.
Í húsinu eru reykskynjarar og handslökkvitæki á völdum stöðum.
Fráveita í 2600 l rotþró með sitrukerfi,
Núverandi hús á lóð = 224,9 m2
Grunnflötur vinnustofu/ gestahúss = 40,0 m2,
Samtals 264,9 m3. Núv. lóð= 10,000m2
Nýtingarhlutf. 0,26
Rúmmál = 107,8 m3
Burðarvirki og lagnir Jón Kristjánsson byggingarverkfr.
Raflagnir Gunnar Viggósson raf-iðnfr. Teiknun ehf.

Hámarks gildi Kólnunartalna:

Útveggir, 145 mm steinull	0,3 W/m2 gr. C
Gluggar, vegið meðaltal	2,0 - " -
Hurðir	3,0 - " -
Þak 195 mm steinullar einangrun	0,2 -" -
Gólf a.m.k. 195 mm steinull	0,3 -"-

Undirritaður er aðalhönnuður og jafnframt hönnunarstjóri skv. gr. nr. :24 í lögum nr. 160 frá 2010

➔	Flóttaleið
BO 60X120	Björgunarop og stærð þess
G.N.	Gólfniðurfall
R	Reykskynjari
01-01	Númer rýma í skráningartöflu
S.L.	Handslökkvitæki
	Tenging fyrir hleðslu rafbíls

Land nr. 125768 Fasteina nr. 2085535
Staðgreinir 0-4-00080013 Lóð er 1000,0 m2

TEIKNISTOFAN KVARÐI	Verkefni **VARMADALUR 1. RVK. KJALARN. GESTAHÚS /VINNUSTOFA**
	Heiti **GRUNNMYND, SNIÐ**
kvarði 1 : 100 1 : 1000(A2)	verk. nr 2020 G-225.
dags. 2. NÓV. 2020.	dags br.
hönnun G. G.	teikn. nr **AB-1**
teikn G. G.	

Hringbraut 17. 220 Hafnarfirði
s. 555-2020 & 861-2628
Gísli G. Gunnarsson BFÍ kt. 020649-2409
kvardi@kvardi.is

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 5. febrúar 2021

Varmadalur – Umsókn um breytingu á lóðarmörkum (SN210048)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. janúar 2021 var lögð fram umsókn Egils Sveinbjarnar Egilssonar dags. 19. janúar 2021 um skiptingu landsins nr. 1 í Varmadal á Kjalarnesi, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Kvarða ehf. dags. 16. janúar 2021. Einnig er lagður fram uppdráttur, grunnmynd og snið, dags, 2. nóvember 2020.Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra

Hluti af gildandi aðalskipulagi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Varmadalur á svæði skilgreint sem L - landbúnaðarsvæði.

Á svæði L-landbúnaðarsvæði er lögð áhersla á að virða og vernda landbúnaðarsvæði og stuðla að fjölbreyttari búsetukostum og öflugu atvinnulífi á svæðinu, en jafnframt tryggja aðgengi almennings að svæðum með útivistargildi og taka frá þau svæði sem hafa sérstakt verndargildi.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Deiliskipulag

Ekki er í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn.

Umsögn

Í erindinu er óskað eftir breytingum á lóðarmörkum á landi Jóns Sverris Jónssonar, einnig er sótt um heimild fyrir gestahúsi á lóð Varmadals 1. Eins og fram kemur hér að framan er ekki til deiliskipulag fyrir svæðið og því ekki mögulegt að breyta deiliskipulagi í samræmi við umbeðna breytingu á landreigninni. Í 48. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur ma. fram:

- Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðarmörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til.
- Sveitastjórn getur krafist þess að eigendum landa og jarða að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum eða lóðarmörkum til afnota fyrir landeignaskrá og þinglýsingarstjóra.

Í ljósi þessara ákvæða í skipulagslögum leggur undirritaður til að málið verði afgreitt í samræmi við 48. gr. skipulagslaga.

Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í erindið.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Melsted
landslagsarkitekt / verkefnastjóri