



Borgarráð

Reitur C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær, lóðarvilyrði til Bjargs hses.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Bjargi hses., kt. 490916-0670, vilyrði fyrir úthlutun lóðar á reit C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ, með eftirtöldum skilyrðum:

að Bjarg hses. afþakki og þar með falli frá fengnu vilyrði á úthlutun lóðar að Nauthólsvegi 70 (79) samþykktu í borgarráði þann 1. júní 2017.

að Íbúðarlánasjóður samþykki flutning stofnframlags af lóðinni Nauthólsvegur 70 (79) á lóðina reitur C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ.

Hafi Bjarg hses. ekki hlotið staðfestingu Íbúðarlánasjóðs fyrir flutningi stofnframlagsins milli þessara lóða innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs á vilyrði þessu er borgarráði heimilt einhliða að afturkalla vilyrðið. Verði deiliskipulag fyrir Bæjarháls - Hraunbæ ekki samþykkt og auglýst í B-deild stjórnartíðinda innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs á lóðarvilyrði þessu fellur það niður.

Greinargerð

Reykjavíkurborg, ASÍ og BSRB eiga í samstarfi um uppbyggingu leiguíbúða á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerðar nr. 555/2016.

Reykjavíkurborg og ASÍ undirrituðu þann 12. mars 2016 sameiginlega yfirlýsingu um samstarf um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík. BSRB hefur gerst aðili að viljayfirlýsingu þessari. Viðauki við viljayfirlýsinguna var undirritaður 11. apríl 2017.

ASÍ og BSRB hafa nú stofnað sameiginlegt almennt íbúðafélag, Bjarg hses., til þess að vinna að uppbyggingu almennra leiguíbúða.

Í samræmi við viljayfirlýsinguna frá 12. mars 2016 veitir Reykjavíkurborg hér með Bjargi hses. vilyrði fyrir lóð á reit C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ, með því skilyrði að Bjarg hses. afþakki og þarf með falli frá fengnu vilyrði á úthlutun lóðar að Nauthólsvegi 70 (79) samþykktu í borgarráði þann 1. júní 2017 og að Íbúðarlánasjóður samþykki flutning stofnframlags af lóðinni Nauthólsvegur 70 (79) á lóðina reitur C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ. Hafi Bjarg hses. ekki hlotið staðfestingu Íbúðarlánasjóðs fyrir flutningi stofnframlagsins milli þessara lóða innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs á vilyrði þessu er borgarráði heimilt einhliða að afturkalla vilyrðið. Nánari skilmálar verða settir við formlega úthlutun lóðarinnar.

Lóðin reitur C er samkvæmt drögum að deiliskipulagi fyrir Bæjarháls - Hraunbæ um 9.894 fermetrar. Heimilt byggingarmagn ofanjarðar er um 8.490 fermetrar og neðanjarðar um 3.195

fermetrar. Fjöldi íbúða er áætlaður allt að 84.

Ákvæði um fyrirkomulag húsa, skipulag, útlit, frágang lóðar og umhverfis, uppbyggingarhraða o.fl. verður samkvæmt samþykktum deiliskipulagsáætlunum og væntanlegu úthlutunarbréfi.

Við uppbyggingu á lóðinni skal taka mið af samþykktum ASÍ og BSRB í húsnæðismálum, stefnu og samþykktum Bjargs íbúðafélags hses., húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, leiðarljóss borgarráðs um Nýju Reykjavíkurhúsin og samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar um ný uppbyggingarsvæði, sem samþykkt voru í borgarráði þann 27. nóvember 2014, um félagslega blöndun, yfirbragð, íbúalýðræði og hönnun. Jafnframt skal huga að frekari félagslegri blöndun, s.s. með sölu eða útleigu ákveðins fjölda íbúða úr hverju verkefni á almennum markaði.

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, munu eiga kauprétt á kostnaðarverði á 20% íbúða á lóðinni samkvæmt nánara samkomulagi, sem gengið verður frá samhliða úthlutun lóðarinnar. Í samkomulaginu verður ákvarðað um stærðir og staðsetningu íbúða þessara ásamt greiðsluflæði á byggingartíma miðað við framvindu uppbyggingarinnar. Félagsbústaðir munu sækja um stofnframlög vegna þessara íbúða til Íbúðalánasjóðs og Reykjavíkurborgar.

Greiðslur fyrir byggingarrétt á framangreindri lóð verður ákvarðað í reglum sem Reykjavíkurborg mun setja um íbúðir, sem falla undir stofnstyrki skv. lögum nr. 52/2016.

Greiðslufyrirkomulag verður eftir reglum Reykjavíkurborgar.

Bjarg hses. mun með sérstakri umsókn sækja um flutning á stofnframlagi frá Nauthólsvegi 70 (79) á lóðina reitur C á skipulagssvæðinu Bæjarháls - Hraunbær vegna uppbyggingar á lóðinni, sem háð verður samþykki Íbúðalánasjóðs annars vegar og Reykjavíkurborgar hins vegar, skv. ákvæðum laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglum þar um. Forsenda fyrir uppbyggingu á lóðinni reitur C er að Bjarg hses. fái samþykki fyrir flutningi stofnframlags.

Lóðarvilyrði þetta er tímabundið og gildir í tvö ár frá því að deiliskipulag hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda. Bjarg hses. getur, eftir gildistöku deiliskipulagsins og í tvö ár þaðan í frá, óskað eftir úthlutun lóðarinnar. Nýti félagið sér ekki lóðarvilyrði þetta á umræddum tíma, fellur lóðarvilyrðið niður. Óheimilt er að framselja lóðarvilyrði þetta nema með samþykki borgarráðs.

Hólfur Jónsson

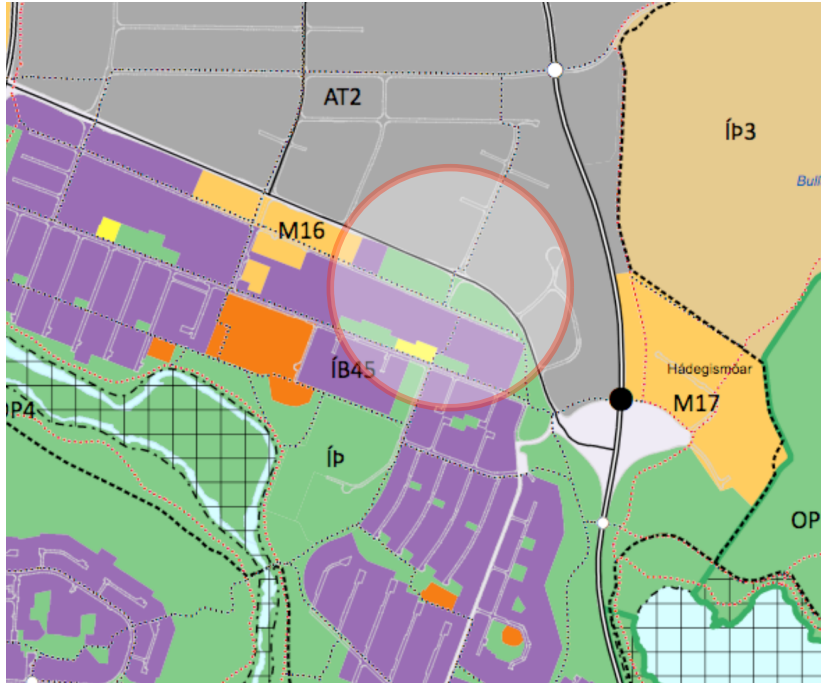
Hjálagt:

Drög að deiliskipulagi fyrir Bæjarháls - Hraunbæ, dags. október 2017.

BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Greinargerð og skilmálar

1. Inngangur
Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir svokallað skipulagssvæði Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ. Í tilögunni er skilgreind ný íbúðarbyggð fyrir um 200 íbúðir þar sem áður var opið svæði. Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutanar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

2. Aðdragandi
Í samræmi við stefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 um þéttingu byggðar og til þess að bregðast við húsnæðisskortri á höfuðborgarsvæðinu var ákveðið að nýta landspildu á milli Bæjarháls og Hraunbæjar undir íbúðarbyggð. Vilji Reykjavíkurborgar lá fyrir um að breyta landnotkunarskilgreiningu úr opnu svæði í íbúðarbyggð og hefja gerð nýs deiliskipulags með það fyrir augum að fjölga íbúðum í hverfinu. Í upphafi árs 2017 efndi Reykjavíkurborg til hugmyndafrættar fyrir svæðið og var tilaga A2F arkitekta valin til frekan útfærslu.

3. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

3.1. Aðalskipulag
Landnotkun skipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er opið svæði. Samhlöða gerð nýs deiliskipulags verður gerð breyting á aðalskipulagi og landnotkun breytt úr opnu svæði í íbúðabyggð. Tillögurnar verða auglýstar á sama tíma.

3.2. Núgildandi deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag.

4. Skipulagssvæðið

4.1. Afmörkun
Deiliskipulagssvæðið er innan staðgreinireitts 4.345.1 og afmarkast af Bæjarhálsi til norðurs og Hraunbæ til suðurs, en auk þess liggur vegurinn Tunguhalí í gegn sem skiptir svæðinu í tvennt. Svæðið er um 2,3 ha að stærð en svæðið vestan Tunguhalí er um 1,23 ha að stærð og svæðið austan Tunguhalí er um 1,05 ha, að stærð. Vestan lóðin liggur við lóðamörk Hraunbæjar 131 sem er bílskúrslóð.

4.2. Umhverfi lóðar og næsta umhverfi skipulagssvæðis
Skipulagssvæðið er nokkuð slétt, grasi vaxið en á afmörkuðum reit við Tunguhalí hefur verið plantað óspum og grenitráj sem hafa dafnað vel en að öðru leiti er ekki mikið um gróður á lóðunum. Fyrkir hefur nýtt svæðið sem boltavöll undanfarn ár.

Landræman á milli Rofabæjar og Bæjarháls hefur að geyma fjölbýlishús, verslanir og þjónusta af ýmsum toga. Uppbygging á ræmunni hófst árið 1990 með uppbyggingu þjónustulúðir fyrir aldraða við Hraunbæ 103-105. Hin síðar ár hafa fleiri byggingar bæst við og eru nýjustu byggingarnar byggðar 2006 og hafa að geyma heilsugæslu og bókasafn við Hraunbæ nr. 115.

Sunnan við Hraunbæ er löng röð af fjölbýlishúsum sem eru þekkt kennileiti í Árbæ , unnin eftir skipulagi Reynis Vilhjálmssonar og Stefáns Jónssonar. Húsin eru 3 - 4 hæðir og byggð á sjúnda áratugnum og komið fyrir með þeim hætti að góðir garðar, opin svæði og leikvelli eru á milli þeirra að sunnan veru, en bílastæði að norðanverðu Um er að ræða eina fjölmennustu götu landsins. Minjastofnun Íslands hefur lagt til að fjölbýlishúsaröðin við Hraunbæ fái gulan varðveisluflökk. *Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

4.3. Samgöngur og aðkoma

Samkvæmt nýlegum umferðarmælingum er umferð um Bæjarháls um 10.000 bílar á sólahring, umferð um Tunguhalí er um 2000 bílar á sólahring og umferð um Hraunbæ er um 1000 bílar á sólahring. Í tilögu að nýju deiliskipulagi er lögð áhersla á góðar og öruggar tengingar við umhverfið fyrir alla samgöngumáta: akandi, hjólandi og gangandi. Aðalákomuleið fyrir akandi er frá Bæjarhálsi, en þaðan er keyrt inn á bílastæði fyrir fjölbýlishúsin. Bílakjallar eru leyfðir undir byggingum. Samtals er 1 bílastæði pr. íbúð skv. aðalskipulagi. Stæði fyrir hreyfihlaða verða staðsett nálægt inngöngum, fjöldi og staðsetning skal vera skv. byggingarreglugerð. Ofanjarðar er einnig gert ráð fyrir hjólastæðum í tengslum við innganga. Bílastæðum fyrir ráðhús er komið fyrir við Hraunbæ. Gert er ráð fyrir breiðri göngu- og hjólaleið við Hraunbæ sem tengjás á milli nýrrar og núverandi byggðar. Aðrar göngu- og hjólaleiðir tengja nýju byggðina vel við þá sem fyrir er og einnig innbyrðis. Góðar gönguleiðar eru á svæðinu og tengjast bæði gördum byggðarinnar vel og einnig öðrum gönguleiðum hverfisins.

4.4. Fornleifar, húsakönnun , byggðakönnun

Í drögum að byggðakönnun fyrir borgarhluta 7 - Árbæ frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðina sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Árbæ segir m.a. í byggðakönnuninni: *Árið 1962 samþykkti Reykjavíkurborg hið svonefnda danska skipulag. Til að leiða skipulagsvinnuna var fenginn til landsins danskur professor, Peter Bredstrøff að nafni. Til stóð að danska skipulagið yrði í gildi til ársins 1983. Í fyrsta sinn var gert ráð fyrir nýjum byggðarkjöllum austan Elliðaða. Þó fyrsta hverfið sem var eftir hinu nýja skipulagi var Árbæjarhverfi. Hverfinu var fundinn staður í austanverðu holtiinu sem lá að Elliðaam. Um mitt hverfið lá gamli Suðurlandsvegurinn, en lagður var nýr vegur norðan megin við hverfið árið 1967 sem tók við hlutverki hans og fékk síðar nafnið Bæjarháls. Gamli Suðurlandsvegurinn fékk hins vegar nafnið Rofabær, en gótuheiti í hinu nýja hverfi fengu -bæjar endingu. Samkvæmt danska skipulaginu var hinu nýja hverfi skipt upp í þrennt: Norðvestan megin við Rofabæ reis svonefnt garðhúsahverfi. Garðhúsin voru í raun ráðhús en voru kallað garðhús því með hverfu fylgdi lóðardur garður. Austan við garðhúsahverfið reis fjölbýlishúsahverfi, sem samanstóð af þriggja hæða fjölbýlishúsum eða blokkum. Stærstur hluti þeirra liggur við götuna Hraunbæ sem var þá og er enn fjölmennasta gata Íslands.*

4.5. Veitur

Við gerð deiliskipulags hefur verið haft samráð við Veitur varðandi stofnæðar lagna sem liggja um skipulagssvæðið. Háspennulögn liggur meðfram lóðinni að norðanverðu og eru byggingareitir í a.m.k. 5 metra fjarlægð frá lögnum til þess að forðast rask. Fyrir miðju svæðis er gert ráð fyrir háspennustöð. Sunnan megin á lóð eru kalðavatsnaglar.

Lóðarhöfum er bent sérstaklega á að kynna sér staðsetningu lagna áður en framkvæmdir hefjast og útbúa fláa þannig að hann skarist ekki við lagin.

5. Umhverfisáhrif

5.1. Núverandi byggingar

Engar byggingar eru á lóðinni.

5.2. Jákvað áhrif

Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tilögunni fjölga íbúðar svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabygðarinnar er góð með tilliti til opinberra þjónustu og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningsamgöngur eru góðar í næsta nágrenni svæðisins. Í hinu nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útvistarssvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar. Gert er ráð fyrir grennu yfirbragði og talvæðri aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggðin muni skyfa fyrir norðanatt og umferðarhævaða frá Bæjarhálsi. Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að bílastæði séu staðsett í skuggasæli hluta byggðarinnar.

5.3. Neikvað áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bæjarháls þar sem ekkí er inn í bílastæði. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvað áhrif á loftæði og hljóðvist. Hljóðvíst er slæm við Bæjarháls og mun verða gert ráð fyrir að allar íbúðir hafi hljóðlata hlíó til að uppfylla reglugerðir um hljóðvist.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, MKV. 1:1000

6. Skipulagstillagan

6.1. Markmið

Að skapa aðlaðandi og vandaða íbúðabyggð sem tryggir fjölbreytni í íbúðarsamsetningu

Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri

Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum

Að móta skjólsæl og góð útivistaryrmi til leiks og dvalar

Að skapa metnaðarfulla byggð með sveigjanleika og þróunarmöguleika að leiðarlóði

6.2. Lýsing tillögu

Um er að ræða samtals þrjár lóðir, A, B, og C, með tvo til fimm byggingareiti hver lóð. Skipulag bygginga er þannig að góð garð- og göturymi myndast, sem eykur gæði fyrir alla byggðina í kring. Um er að ræða tveggja til fimm hæða byggingar, fjölbýlishús og ráðhús. Byggingarnar til norðurs eru nærri og mynda gótt skjól til suðurs. Fjórir garðar myndast á milli húsanna þar sem gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum fyrir íbúa. Skipulagið heimilar uppbyggingu allt að 200 og miðar að því að styrkja það íbúðarhverfi sem fyrir er með fjölbreyttu íbúðarhúsnæði. Mælikvarði bygginga tekur mið af þeirri byggð sem fyrir er og lögð er áhersla á að byggðin sé brotin upp í minni einingar til að tryggja mannlegu og vinalægan skala. Gert er ráð fyrir hallandi þökum, en kallast þau á við þök á núverandi byggð. Sjálfbærni og vistvæn hönnun sé höfð að leiðarlóði við hönnun bygginga.

7. Almennir skipulagsskilmálar

7.1. Almennir

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu verða allt að 200 íbúðaeiningar á fjórum lóðum. Sérskilmálar fylgja fyrir hvern lóð.

7.2. Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

7.3. Mæli- og hæðarblöð

Útbúðin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdraetti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

7.5. Húshæðir og þök

Húshæðir eru frá tveimur hæðum og upp í fimm hæðir. Húshæðir koma fram á uppdraetti. Þakform er frjálst, hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á sniði.

Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

7.6. Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð

Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbila og sorphríðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustiga og gott aðgengi skal vera í garða.

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

Leggia skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, og fjölbreytileika. Skal það endurspeglast í efnisvali og formi bygginga. Gert er ráð fyrir aðkomu mismunandi hönnuða, eða a.m.k. frá þremur arkitektstofum. Sjá nánar kafla 8.

7.8. Útlit og yfirbragð lóða

Hin nýja íbúðabyggð myndar umgjörð um samtals fjóra garða. Þeir skulu tengjast gönguleiðakerfi svæðisins. Þar skulu uppbyggingaraðilar útfæra leikvelli og dvalarsvæði fyrir börn og fulloröna, til dæmis grillstöðu, torgi og/eða ræktun.

Halda skal í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjáum og lágróðri auk svæða og bekkja til dvalar og hvíldar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykjast samhlöða byggingarnefndartekningum.

Í sérskilmálum er gert nánari grein fyrir gróðri.

Lóðauppdraettir skulu fylgja byggingarlevfissúmsókn og fráragunur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokauttekt byggingar á sér stæð og hún tekin í notkun.

7.9. Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til

BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG

Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu.

Hljóðstíg á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundi húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstíg sé undir 55 LAeq“. Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstíg verði á mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðalinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða undanþágu staðalinn ÍST 45:2016 36 og leitaast skal við, við hönnun húsa, að svefnherbergi íbúða snúi frá umferðargötu.

Náner er vísað í greinagerð um hljóðvist og útreikningur er fylgir deiliskipulagsstílgögnmi EFLU dags. 30. október 2017.

8. Hönnun
Til að tryggja fjölbreytileika skulu að lágmarki þrjár mismunandi arkitektastofur teikna byggingar á lóðum A, B og C. Þessi kvóð nær einnig yfir staka hönnuði og skulu hönnuðir vera sannarlega frá mismunandi arkitektastofum.

9. Skil á uppdrátt:
Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykkjar þar sem dill meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbröt byggingar og lóðarhönnun.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

10. SÉRSKILMÁLAR

10.1 Reitur A (stakstætt fjölbýlishús A1, stakstætt fjölbýlishús A2, stakstætt fjölbýlishús A3, sorgeymslur A4, A5 og A6, blakjallari/kjallari A7)
Heimilt er að byggja samtals allt að 58 nýjar íbúðir á byggingareitum A1, A2 og A3, sjá töflu.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 58 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar A.

10.1.1 Húserð
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bilageymslu og bilaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úteggjum á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal úttegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarðar eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar leyfðar hæðir, nema þeirri efstu.

10.1.2 Húshæðir og þök
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrátti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúa á jarðhæð. Þar sem erlitt er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegu lands skal tryggja að a.m.k. meinhluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0m yfir gólfkóta götukóta (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.

Reitur A1:
Þakform bygginga á reit A1 skal vera einhallandi. Þakgarður er leyfður ofan á lægri hluta byggingar. Sjá skýringarmynd, húsategund 1 og 2.

Reitur A2:
Þakform bygginga á reit A2 skal vera ein- eða tvihallandi. Vakín er athygli á hinni s.k. fimmtu ásynd, en þak húss A2 sést vel frá efri hæðum nærliggjandi bygginga. Vanda skal frágang og efnisval sérstaklega m.t.t. ásyndar á þakið. Mælt er með eftirfarandi þakgerðum: Gróðurþak, mól, timbur o.fl. Ekki er leyfilegt að vera með þakpappa eða -dúk. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 4 og 5.

Heimilt er að tengja aðkomu á efri hæð með úttroppu innan byggingarreits.

Reitur A3:
Þakform bygginga á reit A3 skal vera einhallandi þök. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 2 og 3.

10.1.3 Aðkomur og aðgengi
Aktursaðkoma er frá Bæjarháls norðan megin og frá Hraunbæ sunnan megin.

Kvóð er um aktursaðkomu á reit A og B um sameiginlega innkeyrslu.

Aðalíngangar að íbúðum í byggingu A1 skal vera um göngustig á norður- og/eða austurhlíð hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu A2 skal vera um göngustig norðan megin hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu A3 er um göngustig á austurhlíð hússins.

Kvóð er um aðkomu úr byggingum að sameiginlegu útivistarsvæði, a.m.k. einn íngangur á hverjum byggingarreit skal tengjast útivistarsvæði.

10.1.4 Bilastæði
Bilastæði á reit A skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bilastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bilastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Fyrirkomulag bilastæða skv. uppdrátti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bilastæðum merktu svæði fyrir útivist.

Yfirborð bilastæða skal vera gegndræpt, þ.e.a.s. með hellusteinum sem eru gegndræpir.

Heimilt er að hafa bilastæði í kjallara undir byggingum, reitur A7, innkeyrsla skal vera norðan megin frá bilastæði. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bilastæðum. Bent er á kafla 3.5 *Veitur*.

10.1.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa séráfnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Séráfnotareitir skulu að almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega séráfnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má séráfnotaflæti með lágrðróni og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá úttegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhlíða byggingarnefndarteikningum .

Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit A (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).

Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjáum og lágrðrói (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

10.1.6 Útivistarsvæði
Sameiginlegt útivistarsvæði er á reit A. Þar er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhlíða byggingarnefndarteikningum .

10.1.7 Sorpskýli
Reitir A4, A5 og A6 eru fyrir sorpskýli (flokkun og geymslu sorps). Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

10.1.8 Hjólastæði
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingareits. 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.

10.2 Reitur B (stakstætt fjölbýlishús B1, stakstætt fjölbýlishús B2, stakstætt fjölbýlishús B3, sorgeymslur B4, B5 og B7 og spennustöð B6)
Heimilt er að byggja samtals allt að 58 nýjar íbúðir á byggingareitum B1, B2 og B3, sjá töflu.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 58 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar B.

10.2.1 Húserð
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bilageymslu og bilaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úteggjum á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal úttegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki vera lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarðar eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar hæðir, nema þeirri efstu.

10.2.2 Húshæðir og þök
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrátti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúa á jarðhæð. Þar sem erlitt er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegu lands skal tryggja að a.m.k. meinhluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0m yfir gólfkóta götukóta (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.

Reitur B1:
Þakform bygginga á reit B1 skal vera einhallandi. Þakgarður er leyfður ofan á lægri hluta byggingar. Sjá skýringarmynd, húsategund 1 og 2.

Reitur B2:
Þakform bygginga á reit B2 skal vera ein- eða tvihallandi. Vakín er athygli á hinni s.k. fimmtu ásynd, en þak húss B2 sést vel frá efri hæðum nærliggjandi bygginga. Vanda skal frágang og efnisval sérstaklega m.t.t. ásyndar á þakið. Mælt er með eftirfarandi þakgerðum: Gróðurþak, mól, timbur o.fl. Ekki er leyfilegt að vera með þakpappa eða -dúk. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 4 og 5. Heimilt er að tengja aðkomu á efri hæð með úttroppu innan byggingarreits.

Reitur B3:
Þakform bygginga á reit B1 skal vera einhallandi þök. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 2 og 3.

10.2.3 Aðkomur og aðgengi
Aktursaðkoma er frá Bæjarhálsi norðan megin og frá Hraunbæ sunnan megin.

Kvóð er um aktursaðkomu á reit A og B um sameiginlega innkeyrslu.

Aðalíngangar að íbúðum í byggingu B1 skal vera um göngustig á norður- og/eða austurhlíð hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu B2 skal vera um göngustig norðan megin hússins. Aðalíngangur að íbúðum í byggingu B3 er um göngustig á austurhlíð hússins.

Kvóð er um aðkomu úr byggingum að sameiginlegu útivistarsvæði, a.m.k. einn íngangur á hverjum byggingarreit skal tengjast útivistarsvæði.

10.2.4 Bilastæði
Bilastæði á reit B skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bilastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bilastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Fyrirkomulag bilastæða skv. uppdrátti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bilastæðum merktu svæði fyrir útivist.

Yfirborð bilastæða skal vera gegndræpt, þ.e.a.s. með hellusteinum sem eru gegndræpir.

Heimilt er að hafa bilastæði í kjallara, reitur B8, undir byggingum, innkeyrsla skal vera norðan megin frá bilastæði. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bilastæðum. Bent er á kafla 3.5 *Veitur*.

10.2.5 Lóð
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa séráfnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Séráfnotareitir skulu að almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega séráfnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má séráfnotaflæti með lágrðróni og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá úttegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhlíða byggingarnefndarteikningum .

Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit B (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).

Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjáum og lágrðrói (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

10.2.6 Útivistarsvæði
Sameiginlegt útivistarsvæði er á reit B. Þar er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa.

Lóðahönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhlíða byggingarnefndarteikningum .

10.2.7 Sorpskýli
Reitir B4, B5 og B6 eru fyrir sorpskýli (flokkun og geymslu sorps). Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

10.2.8 Hjólastæði
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingareits. 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.

10.2.9 Spennustöð
Reitur B7 er fyrir spennustöð, hönnun skal vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

10.3 Reitur C (stakstætt fjölbýlishús C1, stakstætt fjölbýlishús C2, stakstætt fjölbýlishús C3, stakstætt fjölbýlishús C4, sorgeymslur C5 og C6)
Heimilt er að byggja samtals allt að 84 nýjar íbúðir á byggingareitum C1, C2, C3 og C4, sjá töflu.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 84 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar C.

10.3.1 Húserð
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bilageymslu og bilaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úteggjum á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal úttegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki vera lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarðar eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar hæðir, nema þeirri efstu.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næ