

Almennar upplýsingar:

Nafn	Kristinn Ragnarsson
Erindi nr.	P-2020-01-23-0167
Kennitala	1209442669
Heimilisfang	SKAFTAHLÍÐ 27, REYKJAVÍK
Póstnúmer	105
Símanúmer	5642255
Netfang	kristinn@krark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	-

Greiðanda kennitala	6107861629
Greiðanda nafn	-
Greiðanda netfang	karl@dverghamrar.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Hraunbær 103a
Umsækjandi er	Í umboði eiganda
Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag
Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi
Stutt lýsing á erindi	Breyting á deiliskipulagi þannig að leift verði að hafa þakgarða á þokum yfir 5. og 7. hæð

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn

skjals

17024IF-Hraunbaer-103a-Rvk_DS-20191219-tillaga.pdf

-
-

Hraunbær 103-105.

Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Hraunbær 103a.

Íbúðir fyrir eldri borgara.

Afmörkun svæðis:

Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðina Hraunbær 103-105 og þ85 (hér Hraunbær 103A) sem er þéttingarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Á svæðinu er gert ráð fyrir íbúðum fyrir eldri borgara.

Skipulagsleg staða:

Í gildi er deiliskipulag Hraunbæjar 103-105, samþykkt í borgarráði þann 1. október 2015, ásamt síðari breytingum.

Gildandi skipulagsskilmálar:

Ný íbúðarhús:

Leyfilegt nýtingarhlutfall: 1,8 án kjallara og 2,47 með kjallara.Stærð lóðar: 3.550m²Íbúðarfjöldi: 50 íbúðir (+/- 20%)Heimilt er að fara með húsið allt að 1/3 upp í 9 hæðir, allt að 1/3 upp í 7 hæðir og það sem eftir stendur má ekki vera hærra en 5 hæðir (sjá kóta á uppdrætti/sneiðingu). Hæsti hluti húss skal vera nýrst. Bygging ofanjarðar skal vera innan byggingarreits íbúðarhúss og kjallari innan byggingarreits kjallara.Heimilt er að fara litiðsháttar út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa, allt að 10%. Það á eingöngu við um helming af grunnfleti einstakra svala, skyggni, hjólaskýli, garðskála, útbyggða glugga og tækniíbúnað á þaki.Inngangar skulu vera beggja megin húss þ.e. bæði til austurs og vesturs.

Bilastæði og bílarkjallari

Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar eru 28 stæði. 2 bilastæði fyrir íbúðir stærri en 80m² nettó (án geymslu, bilastæðis og sameignar).1 bilastæði fyrir íbúðir minni en 80m² nettó.Staðsetning bilastæða ofanjarðar eru bándandi er útfærsla ekki.

Innkeyrsla í bílarkjallara skal vera þannig staðsett að hún sé ekki til óþæginda fyrir íbúa á neðstu hæðum. Innkeyrsla í bílarkjallara er við suðvestur horn húss. Á þaki bílgeymslu sunnan og austan megin við húsið skal vera garður /útivistarsvæði (sjá uppdrátt).

Gera skal ráð fyrir ½ hjólastæði pr. íbúð.

Göngu- og hjólastígur

Göngu- og hjólastígur á borgarlandi eru aðlagðir breyttum aðstæðum sem og göngustígur á milli lóða Hraunbæjar 103-105 og Hraunbæjar 103A. Samkvæmt aðalskipulagi liggur aðalgöngustígur gegnum lóðina og verður því nauðsynlegt að færa hann út fyrir lóðamörk þannig að hann sé áfram á borgarlandi. Staðsetning göngustíga á lóð og utan lóðar er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar við hönnun lóðar og aðliggjandi umhverfis. Göngukvæð er að lóð nr. 105 og að sorpgámum frá inngöngum. Komi í ljós hæðarmunur milli lóða skal hann leystur innan lóðar nr. 103a. Gönguleiðarkvæð sú sem sýnd er á uppdrætti að þjónustubyggingu skal uppfylla kröfur um aðgengi fyrir alla og reglugerð algildrar hönnunar. Ekki er heimilt að valda raski á lóð nr. 105 nema í samráði við lóðarhafa þeirrar lóðar og óheimilt er að skerða trjágróður innan þeirrar lóðar. Staðsetning göngutengingar við lóðamörk Hraunbæjar 105 skal miðast við að mæta þeim stíg sem nú innan þeirrar lóðar. Hellulögn og frágangur við djúpgáma(sorp) verði þrelaus og án kantsteina. Göngutenging við stíg yfir í þjónustu byggingu verði með aðgengi fyrir alla (hjólstólaferð). Bilastæði á þaki bílarkjallara verði 10 stæði.Á öðrum svæðum en afmörkuðum bilastæðum á deiliskipulagsuppdrætti skal vera hellulögn og skal grænt svæði vera minnst 50% af því.

Útivist og gróður

Mikilvægt er að varðveita eins og kostur er þann gróður sem fyrir er á reitnum, bæði innan lóðar og meðfram Bæjarhálsi og Höfðabakka.

Sorp

Koma skal fyrir djúpgámum með 5 mismunandi flokkunarmöguleikum á lóð (sjá reit á uppdrætti) og hvernig aðkomu sorpbíls sé háttað. Að öðru leiti skal útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma.

Hljóðvist

Hljóðvistarmæling sýnir að miðað við núverandi aðstæður fer hljóðvist á svæðinu yfir leyfileg mörk. Þegar byggingarreit hefur verið bætt inn á má sjá að hljóðvist batnar verulega sunnan og austan megin við byggingarreitinn en er áfram slæm vestan og norðan megin. Við hönnun byggingar skal taka mið af þessari mælingu og leitað við að staðsetja dvalarrými og svalir þar sem hljóðvist er best. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir á þeim hliðum húss sem hljóðvist er lókust. Sjá meðfylgjandi hljóðvistarmælingar 1 og 2, dags. \-\'-20.mai 2015, unnar af Kristni J. Eysteinessyni byggingartæknifræðingi á Umhverfissviði Reykjavíkurborgar.

Breytingar og viðbætur á skilmálum:

Eingöngu eru taldir upp þeir liðir sem breytast eða bættast við, aðrir liðir gildan áfram (þ.e. gildandi skipulagsskilmálar).

Þakgarðar:

Leift verður að hafa þakgarða á hluta þaks yfir 5. hæð og 7. hæð. Handrið-girðing umhverfis þakgarða verði með 50% gegnsæi. Hæð verði 120cm mælt frá hæsta þúnti garða. Aðgengi að görðum verði frá aðliggjandi íbúðum, 0601 og 0803, og munu tilheyra þeim íbúðum. Um er að ræða tvo garða og hámarksstærð hvors er 80m².

Á skýringarmynd er sýnt gróflega staðsetning beggja þakgarða.

Skýringar

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

LÓÐAMÖRK HRAUNBÆJAR 103A

NÚVERANDI LÓÐAMÖRK

BYGGINGARREITUR

BYGGINGARREITUR BÍLAGEYMSLU

BYGGINGARREITUR DJÚPGÁMA

BILASTÆÐI staðsetning er leiðbeinandi

NÚVERANDI BYGGINGAR

BINDANDI GÖNGUTENGING

INNKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA

L:1000m² FLATARMÁL LÓÐA

1h+KJ FJÖLDI HÆDA OG KJALLARI

N /NHÍF NÝTINGARHLUTFALL

103 HÚSNÚMER

H HÆÐIR HÚSA

SP SPENNISTÖÐ



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



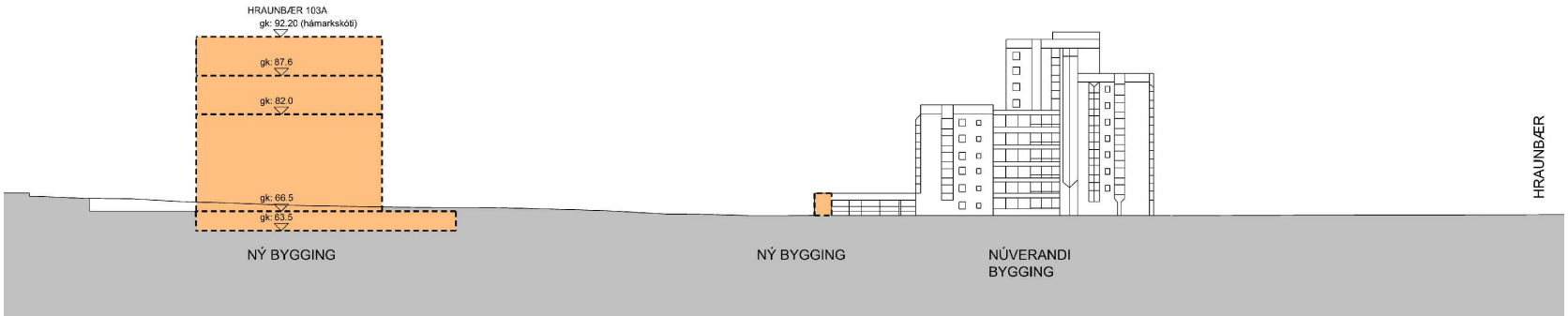
Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði þann 1. október 2015, ásamt síðari breytingum.

Mkv. 1:1000



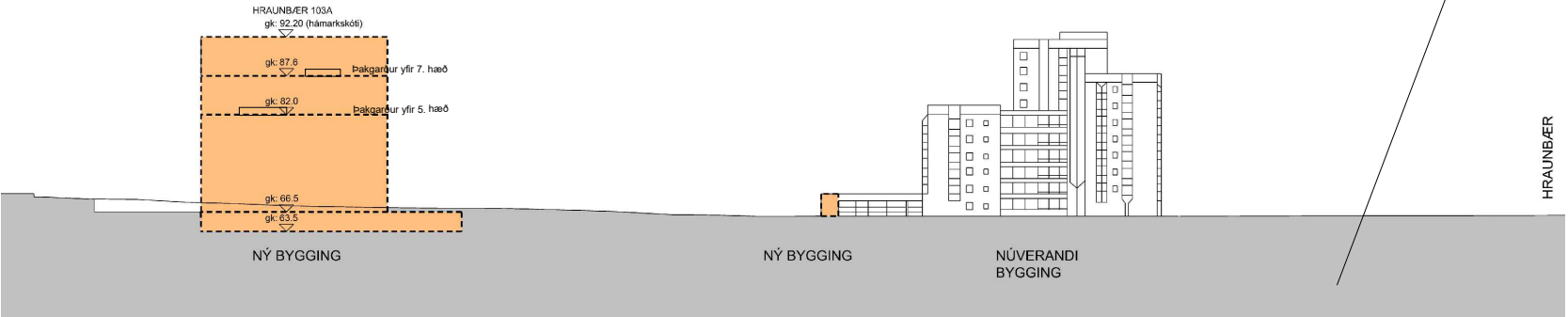
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Snið A-A

Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Snið A-A

Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

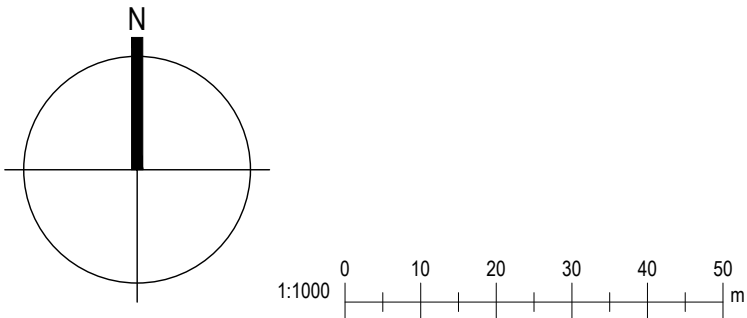
í/á _____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.



KRark

Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.

Hraunbær 103a

Reykjavík

Landnúmer: 225258

Staðgreinir: 0-1-4331103

Fjölbýlishús

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Deiliskipulag

Hönnun:	KR	Verknúmer:	17024IF
Verkefnastjóri:	KR	Mælikvarði:	1:100
Teiknað:	RCM	Dagsetning:	19.12.2019
Yfirfarið:	KR	Blað:	Útgáfa:
Samþykkt:	Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669	U101	—



Reykjavík, 24. apríl 2020

Varðar: Hraunbær 103A, breyting á deiliskipulagi.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2020 var lögð fram umsókn Kristins Ragnarssonar dags. 23. janúar 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar 103-105 vegna lóðarinnar nr. 103A við Hraunbæ. Í breytingunni felst að heimilt verður að hafa þakgarða á hluta þaks yfir 5. og 7. hæð, samkvæmt uppdr. Kristins Ragnarssonar dags. 19. desember 2019. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

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 Hraunbær 103A í íbúðarbyggð (ÍB45).

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hraunbæ 103-105, samþykkt í borgarráði þann 1. október 2015 ásamt síðari breytingum.

Umsögn/Niðurstaða

Óskað er eftir viðbrögðum skipulagsfulltrúa varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar 103-105 vegna lóðarinnar nr. 103A við Hraunbæ. Í breytingunni felst að heimilt verður að hafa þakgarða á hluta þaks yfir 5. og 7. hæð. Slíkar sálir/þakverandi eru óhefðbundin nýting á þakfleti og þurfa að eiga stoð í deiliskipulagi.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa

Hulda Einarsdóttir/ sérfræðingur