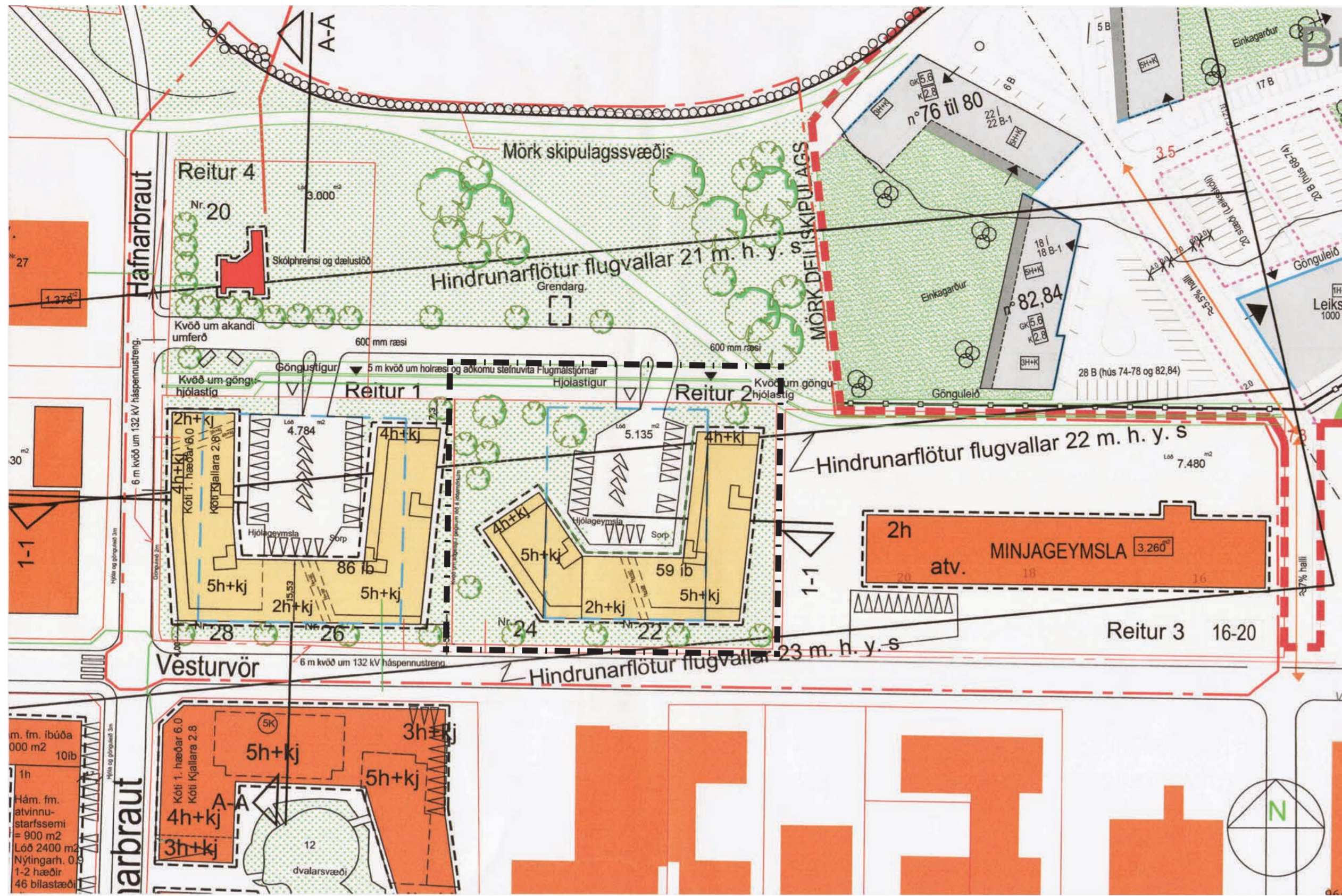
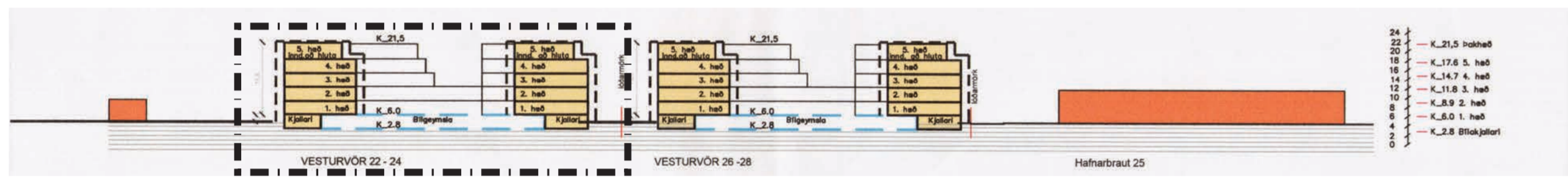


Kársnes, Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18). Tillaga að breyttu deiliskipulag



DEILISKIPULAG Í GILDI: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi) á hindrunarfleti flugvallar



DEILISKIPULAG Í GILDI: SNEIDMYND A-A, mkv. 1:1000
Hæðakerfi: Reykjavíkurhæðakerfi á hæðarkótum kjallara og 1. hæðar. ISH2004 (landshæðakerfi) á hæðarkóta þaks.

GREINARGERÐ

Um er að ræða tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi: **Kársnes Vesturvör 16-20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20 sem samþykkt var 17. janúar 2018.**

Tillaga að breytingu er einungis á svæði 5 reit 2 og nær til lóðanna Vesturvör 24 og 22 sem verða eftir breytinguna Hafnarbraut 16 og 18. Með breytingunni verður lóðarhöfum gert auðveldara fyrir um uppbyggingu með því að byggja tvær aðskildar byggingar, hvora á sinni lóð stað einnar. Einnig gerir tillagan ráð fyrir betri landnýtingu en samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir og er það í anda stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar.

Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24)
Tillagan gerir ráð fyrir að á lóðinni Hafnarbraut 16 risi fjölbýlishús með einu stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgraffinnar bilgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bilgeymslu fyrir a.m.k. 33 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar, þar af 4 sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum pr. íbúð samkv. viðmiðum aðalskipulags.

Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22)
Tillagan gerir ráð fyrir að á lóðinni Hafnarbraut 18 risi fjölbýlishús með tveimur stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgraffinnar bilgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bilgeymslu fyrir a.m.k. 41 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar, þar af 4 sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum pr. íbúð samkv. viðmiðum aðalskipulags.

Almennir skilmálar fyrir Kársnes Þróunarsvæði haldast óbreyttir.

EFTIRFARANDI Breytingar eru lagðar til að verða GERÐAR Á GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS SVÆÐI 5 REIT 2:

HAFNARBRAUT 16 OG HAFNARBRAUT 18. ÍBÚÐARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR (5. HÆÐAR), KJALLARA OG NIÐURGRAFFINNAR BILGEYMSLU/SKYLIS

NÚVERANDI DEILISKIPULAG Á REIT 2

Vesturvör 22-24. Íbúðarhúsi á 2 til 4 hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgraffinni bilgeymslu/skýli

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 - REITUR 2

Lóðirnar stækka ítt að bæjarlandi í norðri: Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) verður 2.764,3 m² eftir stækkun. Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) verður 2.765,5 m² eftir stækkun. Gert er ráð fyrir einu fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgraffinnar bilgeymslu á hvorri lóð. Húsin munu fá húsnúmer í samræmi við fjölda stigahúsa og aðkomu að þeim. Gert er ráð fyrir einu stigahúsi í Hafnarbraut 16 og tveimur stigahúsum í Hafnarbraut 18. Byggingarmagn á lóðunum og lóðarnýting eykst og verður skv. lóð 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í Hafnarbraut 16 og 52 íbúðum í Hafnarbraut 18. Krafa er gerð um niðurgrafnar bilgeymslu/skýli fyrir a.m.k. 33 bíla í Hafnarbraut 16 og a.m.k. 41 bíla í Hafnarbraut 18. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss fyrir sérgæmslur, tæknirými og hjóla- og vagnagæmslur. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð. Staðsetning leik- og dvalarsvæða á norðhluta lóðanna er bindandi. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálaþekkingar.

3. BYGGINGARREITIR

Þakhæð (5. hæð) má að hluta til vera samsíða útvegjum neðri hæða en gera skal uppbrót í útvegjum svo ekki myndist langar og einseitar úthliðar.

4. GRUNNFLETIR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Hafnarbraut 16:
Innri byggingarreitur húss: 740 m²
Hámarks grunnfötur útyggjaga: 110 m²
Hámarks grunnfötur húss án bilgeymslu: 850 m²
Hámarks flatarmál húss án bilgeymslu og kjallara: 4.100 m²
Hámarks flatarmál bilgeymslu og kjallara: 1.940 m²
Hámarks flatarmál: 5.950 m²

Hafnarbraut 18:
Innri byggingarreitur húss: 1.020 m²
Hámarks grunnfötur útyggjaga: 130 m²
Hámarks grunnfötur húss án bilgeymslu: 1.150 m²
Hámarks flatarmál húss án bilgeymslu og kjallara: 5.500 m²
Hámarks flatarmál bilgeymslu og kjallara: 1.940 m²
Hámarks flatarmál: 7.440 m²

7. BILGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Í heild skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða 39 stæðum á Hafnarbraut 16 og 52 stæðum á Hafnarbraut 18. Flatarmál kjallara og niðurgraffinna bilgeymslna er áætlað 1.940 m² fyrir bæði húsin.

LIDIR: 2., 5., 6., 8., 9., 10., 11., 12., og 13. ERU ÖBREYTTIR.

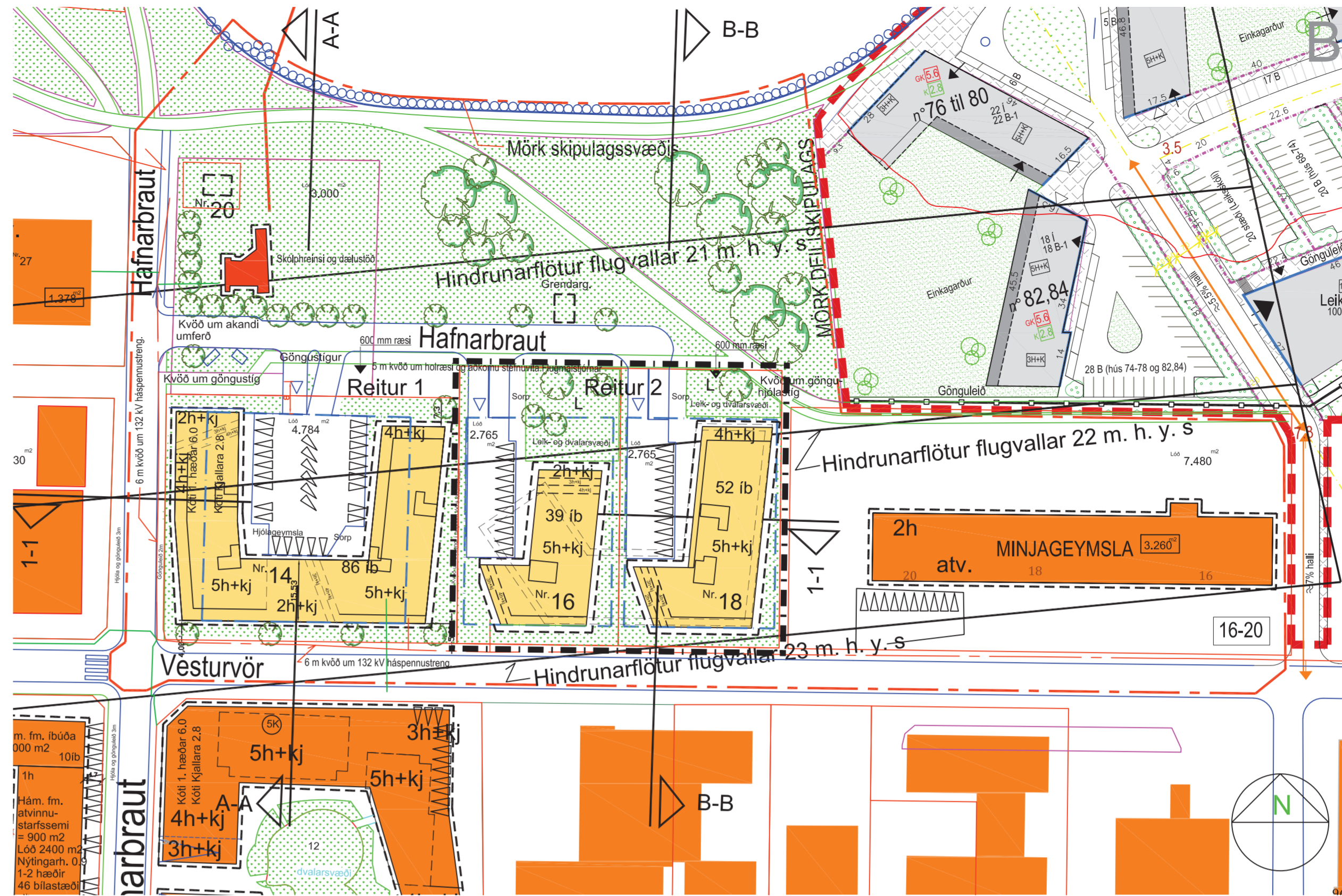
Leggja skal byggingaráform fyrir skipulagsráð til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útiliti húsa og lóðar á svæði 5 Reit 2. - Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnunni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum.

FERIL MÁLISNIS

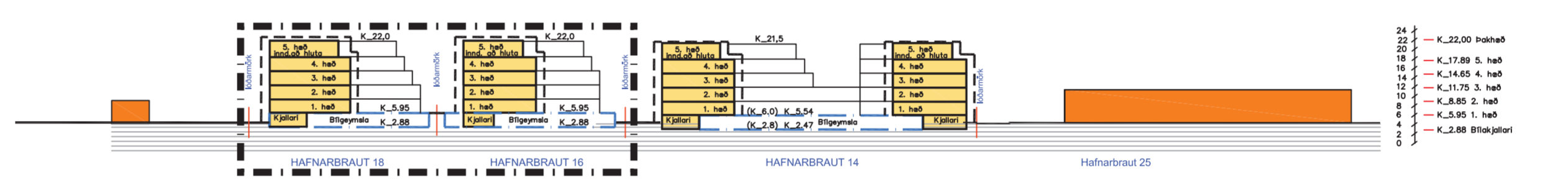
Á fundi skipulagsráðs 14. nóvember 2022 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi yrði auglýst, vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar dags. 22. nóvember 2022 var sú afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

SAMANBURÐUR Á LYKILTÖLUM FYRIR OG EFTIR Breytingu

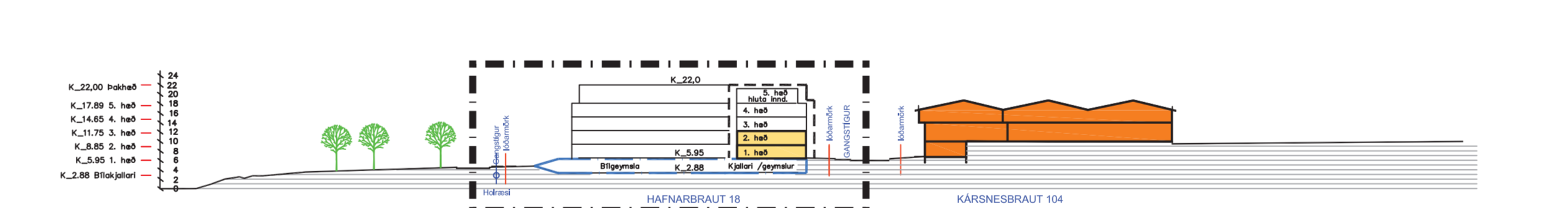
	Vesturvör 22-24	Hafnarbraut 16	Hafnarbraut 18
Lóðarstærð:	5.135	2.764,3	2.765,5 m ²
Ígjildi fyrir sameinarðar lóðir:			
Íbúðir (A+B rými):	6.000	4.010	5.500 m ²
Kjallari og bilgeym.:	2.400	1.940	1.940 m ²
Heildarfermetrar:	8.400	5.950	7.440 m ²
Kennitölur:			
Nýtingarhlutfall:	1,17	1,45	1,99
Heildarnýtingarhl.:	1,64	2,15	2,69
Fjöldi íbúða:	59	39	52
Bílastæði á lóð:	22	11	11 bílastæði
Bílastæði í bilgeym.:	59	33	41 bílastæði
Heildarfjöldi bílast.:	81	44	52 bílastæði
Bílastæði pr. íbúð:	1,4	1,1	1 pr. íbúð óháð stærð
		0,5	0,5 stæði/stuðlóðir
		0,75	0,75 stæði/2. herb. íbúð
		1	1 stæði/3. herb. íbúð
		1,2	1,2 stæði/4. herb. íbúð



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MED SÍÐARI Breytingum: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIDMYND A-A, mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIDMYND B-B, mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)

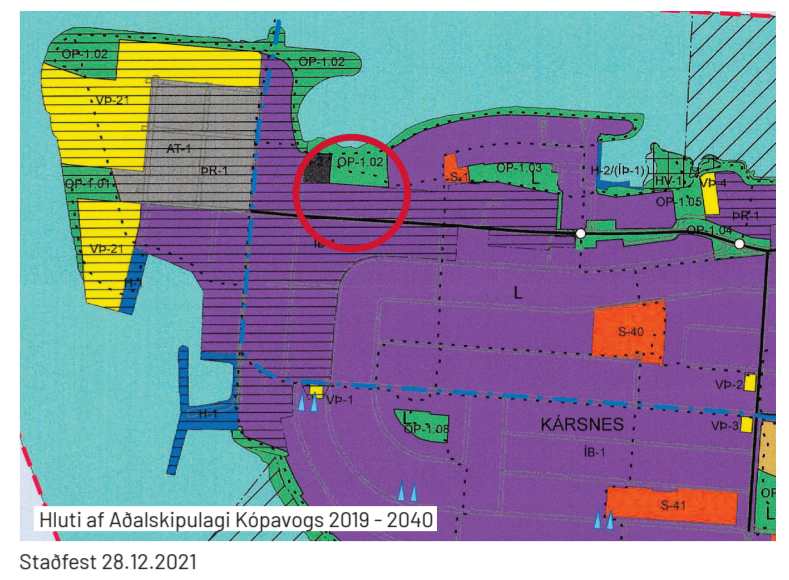


Skýringarmynd A: Form og massastúdia - ekki endanlegt útlit. Horft á uppbyggingu úr norðri.



Skýringarmynd C: Form og massastúdia - ekki endanlegt útlit. Horft á uppbyggingu úr norðaustri.

KYNNINGARUPPDRÁTTUR



- ## Skýringar
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Innri byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur bilgeymslu
 - L Leik- og dvalarsvæði
 - N^{m2} Flatarmál lóða
 - h+kj Fjöldi hæða og kjallari



Skýringarmynd B: Form og massastúdia - ekki endanlegt útlit. Horft á uppbyggingu úr suðri.



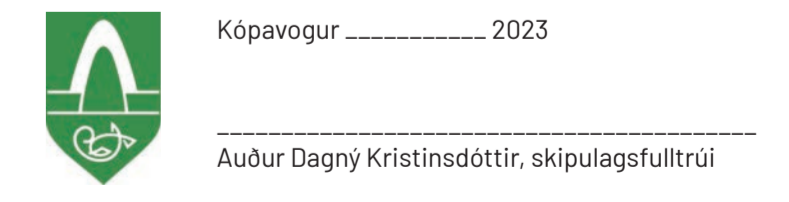
Skýringarmynd D: Form og massastúdia - ekki endanlegt útlit. Horft á uppbyggingu úr suðaustri.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi er auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.þr.

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2023.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.



Fyrirvar: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaraðili skal samnenna öll mál á verkstæð.

Efni: Svæði 5 - Reitur 2
Deiliskipulagsbreyting Vesturvör 22 og 24
1:1000-A1
Dagsetning: 7.11.2022
Dags. uppfærslu: 9.1.2023
Teikningarnúmer: D01.01
Útgáfa: 01

skala:
arkitektor

Bjargargötu 1-2, hæð 102 Reykjavík