

Hverfi

Hluti gildandi deiliskipulags samþ. í borgarráði 11 apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:2000

3.H	IBÚÐ.13	IBÚÐ.14	IBÚÐ.15	IBÚÐ.16	IBÚÐ.17							
2.H	IBÚÐ.12	IBÚÐ.11	IBÚÐ.10	IBÚÐ.9	IBÚÐ.8	IBÚÐ.7	IBÚÐ.6	IBÚÐ.5	IBÚÐ.4	IBÚÐ.3	IBÚÐ.2	IBÚÐ.1
1.H												

Útlit skýringateikning af uppbyggingu íbúða Mkv.1:500

Gildandi skipulagsskilmálar

7 FJÖLBÝLISHÚS.
7.1 Almenn atriði fyrir F3-02. Hólmvað 10-22.

Markmið:
Fjölbýlishúsabygging með beinu aðgengi fyrir sem flesta úr íbúð í garð. Fjölbýlishúsabyggingin tengist (með stigakerfi) hverfisverndarsvæði Bugðu og öðrum útivistarsvæðum hverfisins.

Húsagerð og yfirbragð:
Um er að ræða 2-3 hæða hús. Þakform er bundið. Tveggja hæða íbúðir skulu vera á jarðhæð fjölbýlishúsanna með sémotahluta í garði. Sémotahlutinn má mest vera 3 metra út frá suðurhlíð viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:
U.þ.b 65% íbúða skulu hafa beinan aðgang að garði. Sémotahluta á lóð má afgirða með skjólveggjum í 1,8m hæð til hlíðanna, 1,8m út frá útvegg og 1.2m á hæð að framanverðu. Sérteikningu af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

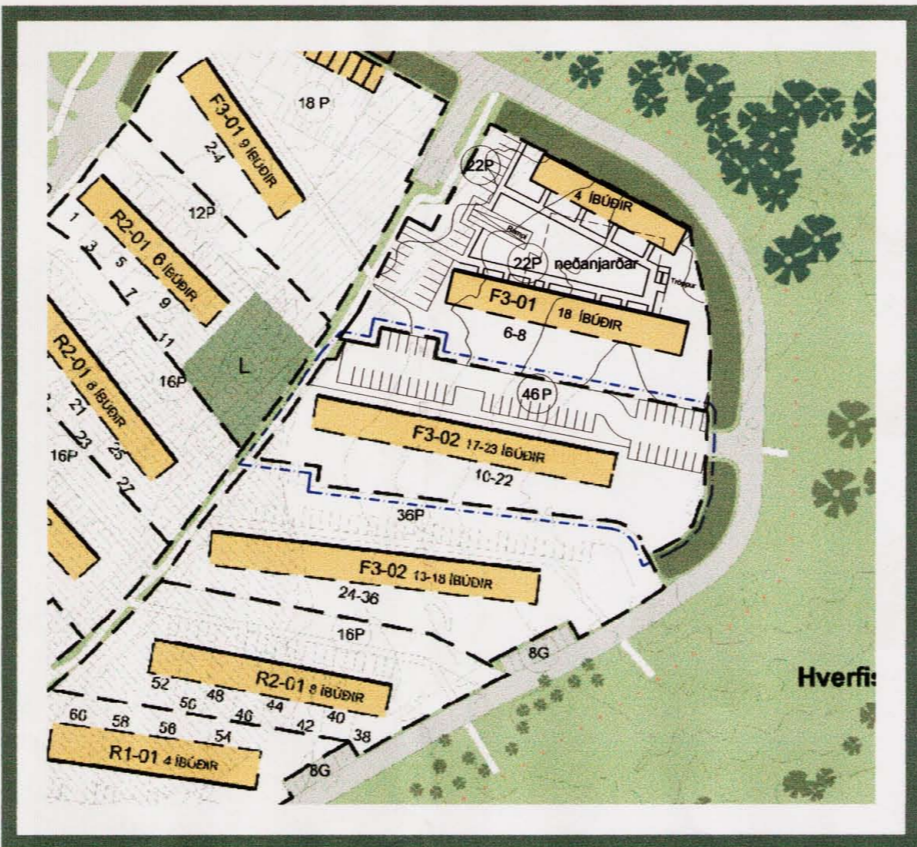
Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla 15° og skal rísa til suðurs. Þak skal vera dumbrautt að lit.

Hljóðvist:
Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efrri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsa skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum.

Bilgeymslur og bílastæði:
Á lóð skulu vera 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. (sjá skýringablöð). Yfirborð bílastæðis skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Bilageymslur eru tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar.

Stigagahús:
Stigagahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hlíðar stigahússins séu úr gleri.

Svalir:
Svalir skal byggja úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir mega fara út fyrir byggingarreit.



Hverfi

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv.1:2000

3.H	IBÚÐ.15	IBÚÐ.16	IBÚÐ.17	IBÚÐ.18	IBÚÐ.19	IBÚÐ.20	IBÚÐ.21	IBÚÐ.22	IBÚÐ.23
2.H	IBÚÐ.6	IBÚÐ.7	IBÚÐ.8	IBÚÐ.9	IBÚÐ.10	IBÚÐ.11	IBÚÐ.12	IBÚÐ.13	IBÚÐ.14
1.H	IBÚÐ.1	IBÚÐ.2	IBÚÐ.3	IBÚÐ.4	IBÚÐ.5				

Útlit skýringateikning af uppbyggingu íbúða Mkv.1:500

Breyting á skipulagsskilmálum

7 FJÖLBÝLISHÚS.
7.1 Almenn atriði fyrir F3-02. Hólmvað 10-22.

Markmið:
Fjölbýlishúsabygging með beinu aðgengi fyrir sem flesta úr íbúð í garð. Fjölbýlishúsabyggingin tengist (með stigakerfi) hverfisverndarsvæði Bugðu og öðrum útivistarsvæðum hverfisins.

Húsagerð og yfirbragð:
Um er að ræða 2-3 hæða hús. Þakform er bundið. Ekki er gert ráð fyrir tveggja hæða íbúðum. Íbúðir á jarðhæð hafa sémotahlut í garði. Sémotahlutinn má mest vera 3 metra út frá suðurhlíð viðkomandi íbúðar og hafa breidd sem nemur fullri breidd íbúðarinnar. Húsagerðinni er lýst í þessum texta og skýringar- og skilmálateikningu í grunnmynd og sneiðingu. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Hönnun húsa og lóða:
U.þ.b 40% íbúða skulu hafa beinan aðgang að garði. Sémotahluta á lóð má afgirða með skjólveggjum í 1,8m hæð til hlíðanna, 1,8m út frá útvegg og 1.2m á hæð að framanverðu. Sérteikningu af lóðarskipulagi skal skila inn til byggingarfulltrúa með aðaluppdráttum.

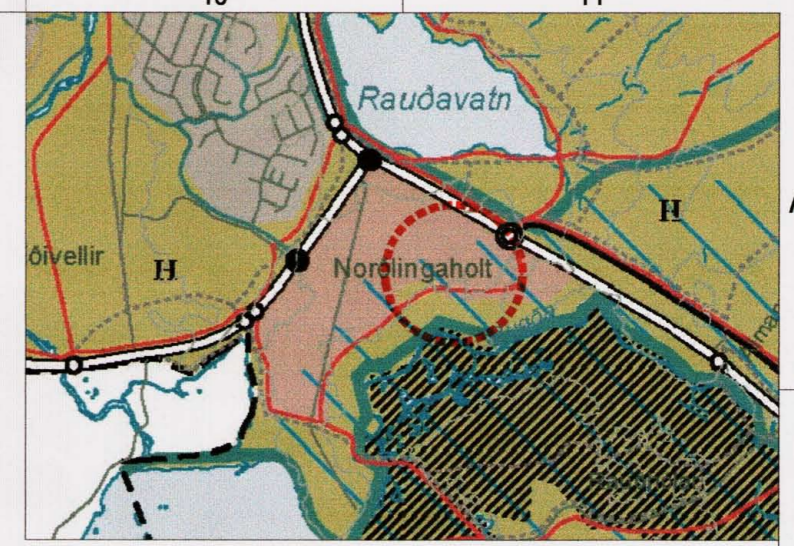
Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2.8 m. Þakform er bundið. Þak skal vera einhalla 15° og skal rísa til suðurs. Þak skal vera dumbrautt að lit.

Hljóðvist:
Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir viðmiðunarmörkum 55dB (A) á efrri hæðum (sjá hljóðuppdrátt). Við hönnun húsa skal gera viðunandi ráðstafanir og sýna þær á aðaluppdráttum.

Bilgeymslur og bílastæði:
Á lóð skulu vera 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. (sjá skýringablöð). Yfirborð bílastæðis skal lagt með bundnu slitlagi og þau skal afmarka á varanlegan hátt. Bilageymslur eru tilgreindar í sérákvæðum viðkomandi húsagerðar.

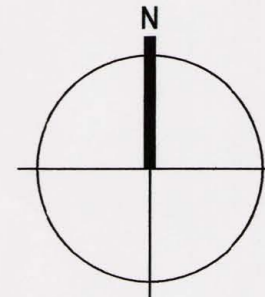
Stigagahús:
Stigagahús mega fara út fyrir bundna byggingarlínu. Kvöð er þá um að minnsta kosti tvær hlíðar stigahússins séu úr gleri.

Svalir:
Svalir skal byggja úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um flóttaleið. Svalir mega fara út fyrir byggingarreit.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

Gótuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða	Fjöldi húsa	Íbúðarstíð	Fj. bílast. á lóð	Meðalstærð íbúða m²	Lóðarstærð m²	Hámarks Nhl. lóðar án kj.	
Gildandi skipulagsskilmálar									
Hólmvað 10-22	Fjölbýlishús	2-3	1	17	20	40	92-108	4.110	0,6
Breyting á skipulagsskilmálum									
Hólmvað 10-22	Fjölbýlishús	2-3	1	17	23	46	80-100	4.110	0,6



TÁKN

Skýringar

- Mörk breytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Húsnummer

BREYTING

Breyting	Dagsetning	Teiknað	Yfirfarið
1	DD.MM.YY	XXX	XXX
X			

Greinargerð

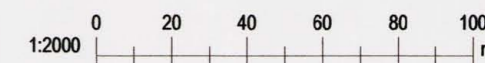
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðina Hólmvað 10-22 með kennistofum F3-02. Í gildi er deiliskipulag ásamt greinargerð og skilmálum samþykktu í borgarráði þann 11 apríl 2003 með síðari breytingum. Breytingin felur í sér fjölgun íbúða úr 17-20 í 17-23 íbúðir og aðgengi íbúða að garði breytist úr 65% í 40%. Tveggja hæða íbúðir eru felldar út og í stað þess er aðgengi að íbúðum tryggt með stíga og lyftu húsi um svalarganga á norðurhlíð hússins. Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á deiliskipulagsráði þann 19. ágúst 2008

Tillagan var grenndarkynnt frá 11. júlí 2008 með athugasemdafresti til 11. ágúst 2008

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2008

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.



KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Suðurlandsbraut 4a - 3. hæð - 108 Reykjavík - Ísland
S. 564.2255 - Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Hólmvað 10-22
Reykjavík

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Verknúmer:	060291F	Verkefnastjóri:	YAI
Hönnun:	KR.YAI	Teiknað:	RCM
Yfirfarið:	KR	Samþykkt:	Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669
Mælikvarði:	1:2000	Dagsetning:	27.06.2008
Skrá:	060291F-U101.dwg	Blað:	U101