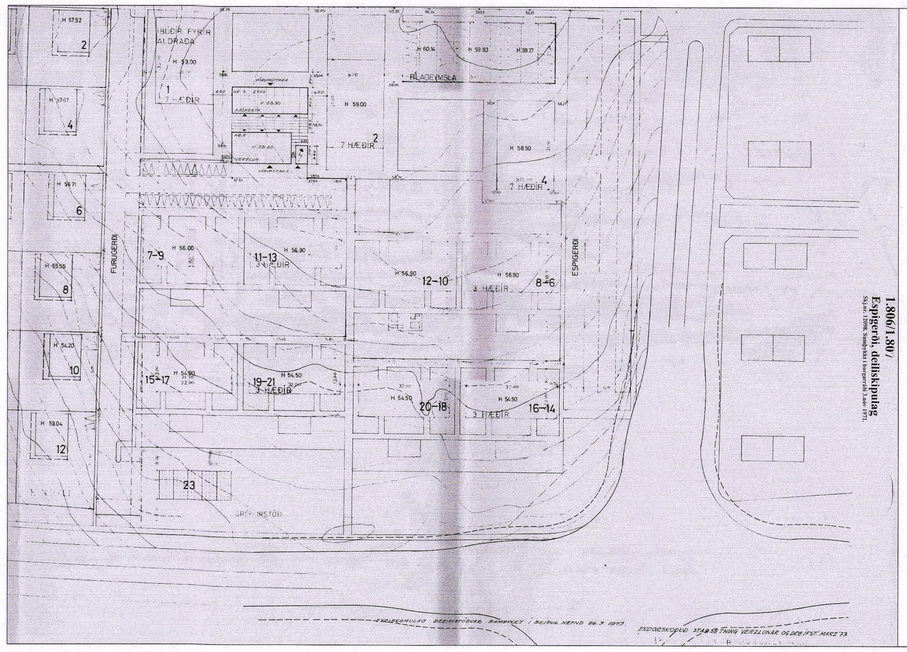
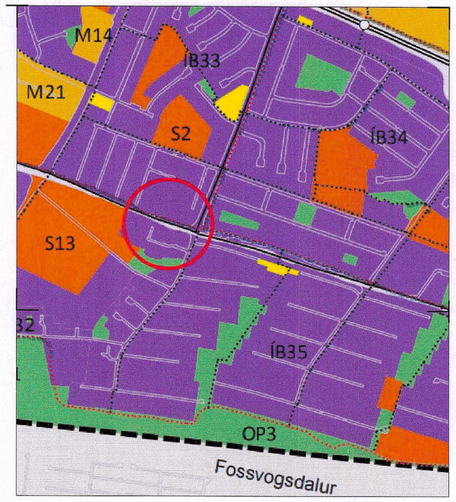
#01 Deiliskipulagsuppdráttur. Breyting á deiliskipulaginu Espigerði vegna lóðar nr. 23 við Furugerði



Gildandi deiliskipulag - skjal 12098 Espigerði - samþykkt 3.nóv.1971

Tillaga að breytingu 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Grænt svæði
- Sérafnotareitur_norðan meginn
- Sorpskýli/djúpgámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- P Bílastæði leiðbeinandi

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna lóðar við Furugerði 23

1.Greinargerð vegna deiliskipulagsbreytingar á lóð Gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíð við Furugerði 23.

1.1 Skipulagsleg staða:

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 Furugerði 23 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB33). Í samræmi við A-hluta (bindandi stefnu) aðalskipulagsins um íbúðarbyggð má byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangenginni deili- og/eða hverfisskipulagsgerð.

Í almennri lýsingu aðalskipulagsins sem birtist í B-hluta þess er vísað til eldri úttektar um mögulega íbúðarbyggð á svæðinu og segir: „Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð)." B-hluti aðalskipulagsins er þó ekki bindandi.

Samhliða breytingartillögu þessari er í vinnslu/kynningu aðalskipulagsbreytingin „Stefna um íbúðarbyggð - stakir reitir" sem m.a. nær til
Furugerðis 23 (þ.e. reitsins „Furugerði-Bústaðavegur"). Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er m.a. að tryggja auklið framboð íbúðarhúsnæðis og stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar.

Þar sem framangreindar skilgreiningar gildandi aðalskipulags á
reitnum „Furugerði-Bústaðavegur" geta verið misvísandi (þ.e. allt að 49 íbúðir skv. A-hluta og 4-6 íbúðir skv. B-hluta) er í aðalskipulagsbreytingunni skerpt á skilgreiningu reitsins og allur vafi varðandi uppbyggingarstefnu tekinn af. Í aðalskipulagsbreytingunni er reiturinn skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur þar sem miða skal við tveggja hæða byggð með allt að 32 íbúðum.

Deiliskipulagsbreytingin sem hér um ræðir gerir ráð fyrir tveggja hæða íbúðarbyggð með hámark 30 íbúðum og samræmist þannig bindandi stefnu aðalskipulagsins - fyrir sem eftir gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar sem nú er í vinnslu.

Í aðalskipulagi er sett fram markviss stefna í bílastæðamálum sem samræmist áherslum þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar eru kröfur um fjölda bílastæða settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu og hefur borginni verið skipt upp í tvö svæði: 1 og 2. Furugerði 23 er á skilgreindu svæði 1, við jaðar svæðis 2. Á svæði 1 er viðmiðunargildi fyrir íbúðir í fjölbýli 0,25-0,75 bílastæði á íbúð (eftir stærð) og hámark 1 bílastæði á íbúð.

Á lóðinni er kvöð um að taka megi hluta lóðar undir götu skv. mæliblaði. Mæliblað fyrir lóðina var gert 24.07.1973, síðast breytt 1977.

1.2 Afmörkun deiliskipulags/ Núverandi ástand:

Deiliskipulagssvæðið nær til lóðarinnar nr. 23 við Furugerði. Lóðin er á horni Grensásvegar og Bústaðarvegar á milli Furugerðis og Espigerðis. Lóðin skiptist upp í reit A og B og á milli reita liggur göngustígur.

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir mannvirki á lóðinni Furugerði 23. Íbúðarhúsið fékk sérstaka umfjöllun og fékk miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent er á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins.

Núverandi hús á lóðinni verða fjarlægð.

1.3 Nálgun

Nálgun uppbyggingar byggir á markmiðum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í kaflanum, *Húsnæði fyrir alla* (bls. 166), kemur eftirfarandi fram um þéttingu byggðar:

> *Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Höfuðborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostir eru fjölbreyttir innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttir búsetukostir. Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustu, afþreyingu og starfsemi þar sem auðvelt er að komast af án einkabíls. Húsnæðisstefna aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horft er til líklegrar þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar hvað varðar breyttan lífsstíl yngra fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áhersla á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur ennfremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og stuðlar að betri nýtingu fjárfestinga í grunnkerfum sem eru nú þegar til staðar.*

Í hönnun eru ofangreind markmið auk eftirfarandi haft að leiðarljósi: Aukin gæði hins manngerða umhverfis, fjölbreytt framboð íbúða, áhersla á vistvænni ferðavenjur sem leiðir af sér betri hljóðvist og loftgæði og umhverfisvænt og hagkvæmt byggingarefni.

Leitast er við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Uppbrot verður í byggingarmassa nýbyggingga til að létta yfirbragð þeirra gagnvart nágrannabyggð.

1.4 Lýsing á breytingum:

Deiliskipulagsbreyting felst í því að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B og lóð sameinuð.

Kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt.

Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.

Stærð lóðar er 3985,0 m² (reitur A: 2358 m², reitur B: 1627m²) og heildar nýtingarhlutfall ofanjarðar verði 0,75 (reitur A: 0,78, reitur B: 0,72). Hámarkshæð húsa verði 8,1 metrar. Hámarksdýpt íbúða verði 14 metrar. Byggingar eru á 2. hæðum með mismunandi uppbrot í hæðum, ásamt millilofti.

Regnvatns lögn færð til á lóð og kvöð um lagnaleið á reit A norðan megin.

Reitur A

Reitur A er 2358m². Þar er heimilt er að byggja allt að 20 íbúðir á 2. hæðum, bílastæðakjallara með skábraut innan lóðar og geymslur í kjallara.

2.1 Húsgerð:

Hús á reit A er á 2. hæðum. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn í opið stigahús. Þaðan er gengið inn í íbúðir á 1. og 2. hæð. Önnur hæð húsa og svalir mega vera útskagandi um allt að 1,6 metra. Huga skal að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Dvalarsvæði íbúa er á norðurhlið, nánari útfærslu þarf að gera á síðari stigum verkefnis en hönnun skal þó ekki hindra aðgang neyðabíla meðfram hluta norðurlóða.

2.2 Húshæðir og pök:

Þök verði annars vegar flöt með lágmarks vatnshalla og hinsvegar einahalla. Mesta húshæð einhalla þaka má vera allt að 8,1 metrar frá gólfi jarðhæðar í, hærri lofthæðir með einhalla þaki er heimil á alltað 30% byggingareitar 2. hæðar ásamt millilofti. Flöt þök eru 6,0 metrar frá gólfi jarðhæðar.

Heimilt er að vera með gróðurþök.

2.3 Bílastæði

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal að lágmarki vera 0,75 stæði á íbúð en heimilt er að gera allt að 1 stæði á íbúð á lóð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A og B.

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

Aðkomu neyðarbíla er um gangstíg norðan megin við hús.

Stæði fyrir hreyfihamlaða er í vestur enda lóðar.

2.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 2 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð á lóð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir opin reiðhjólastæði. Reiðhjólagerði má ekki vera hærri en 2,2m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

2.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum djúpgámum á jarðahæð. Djúpgámar eru staðsettir við enda vestan megin á Reita A. Staðsetning og upprröðun djúpgáma er leiðbeinandi á uppdrætti.

2.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhlið lóðar. Afmarka má sérafnotafleti á jarðhæð norðan megin með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Lögð er áhersla á vandaða landmótun við innakstur í bílakjallara.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin við göngustíg sem liggur milli reitar A og B.

Ásýndarkröfur eru á vegg bílakjallara sem kemur upp úr landi að Bústaðavegi. Veggur sem þar myndast verði allur að vera þakinn þéttum gróðri eða klifurplöntum þar sem við á.

Leiksvæði eru á lóð, leiðbeinandi staðsetningar eru á uppdráttum.

Huga skal að aðgengi fyrir alla á lóð og koma fyrir skábraut að stoppistöð við Bústaðveg þar sem göngutenging liggur á milli húsa.

2.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2016 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íverusvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.
Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

Reitur B

Reitur B er 1627m². Þar er heimilt er að byggja allt að 10 íbúðir á 2 hæðum með geymslur í kjallara og bílastæðakjallari undir hluta af húsi.

3.1 Húsgerð:

Hús á reit B eru ráðhús á 2 hæðum ofanjarðar. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn að inngangi íbúða. Hugað skal að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Dvalarsvæði íbúa er á norðurhlið, nánari útfærslu þarf að gera á síðari stigum verkefnis en hönnun skal þó ekki hindra aðgang neyðabíla meðfram hluta norðurlóða.

3.2 Húshæðir og pök:

Þök verði annars vegar flöt með lágmarks vatnshalla og hinsvegar einahalla. Mesta húshæð einhalla þaka má vera allt að 6,8 metrar frá gólfi jarðhæðar en flöt þök 6,0 metrar frá gólfi jarðhæðar. Heimilt er að vera með gróðurþök.

3.3 Bílastæði og aðgengi:

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal að lágmarki vera 0,75 stæði á íbúð en heimilt er að gera allt að 1 stæði á íbúð á lóð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A og B.

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

Aðkomu neyðarbíla er um gangstíg norðan megin við hús.

Stæði fyrir hreyfihamlaða er í austur enda lóðar.

3.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 1 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir yfirbyggð reiðhjólastæði. Reiðhjólagerði mega ekki vera hærri en 2,2m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

3.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum sorpgerðum á jarðahæð. Sorpgerði eru staðsettar við enda austan megin á Reit B. Staðsetning og upprröðun djúpgáma er leiðbeinandi á uppdrætti.

3.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhlið lóðar. Afmarka má sérafnotafleti norðan megin á jarðhæð með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða af.

Lagður er einbreiður vegur í framhaldi í borgarlandi sem lenging Espigerðis að lóð austan megin, fyrir aðkomu neyðarbíla, sorpbíla og eitt stæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin göngustígur sem liggur milli reitar A og B.

Ásýndarkröfur eru á vegg bílakjallara sem kemur upp úr landi að Bústaðavegi. Veggur sem þar myndast verði allur að vera þakinn þéttum gróðri eða klifurplöntum þar sem við á.

Leiksvæði eru á lóð, leiðbeinandi staðsetningar eru á uppdráttum.

Staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar er leiðbeinandi á uppdrætti.

Huga skal að aðgengi fyrir alla á lóð og koma fyrir skábraut að stoppistöð við Bústaðveg þar sem göngutenging liggur á milli húsa

3.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2016 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íverusvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins en ef þörf er á frekari aðgerðum eins og hljóðvegg við austurhlið húss vegna hljóðvistar að innan þá er heimild fyrir þeim aðgerðum til að uppfylla lágmarkskröfur samkv. regulgerð. Gerð er krafa á hljóðvegg um útfærslu og ásýnd og þarf hann að falla vel inn í umhverfið.

Í kjölfar auglýsingar á tillögunni (uppdrættir dags. 16. júlí 2020, og skýringarmynd 1.03 síðast breytt 17. ágúst 2020) hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar á tillögunni:

- *Tekið fram í texta að staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar sé leiðbeinandi á uppdrætti og skýringartöknum á uppdrætti breytt.*
- *Tekið fram í texta að staðsetning og upprröðun djúpgáma sé leiðbeinandi á uppdrætti*

Lýsing	breyting	dags	teiknað
A	Br. skilmálum í kjölfar augl.	11.01.2021	abj

Deiliskipulagbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr.121 / 2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði
þann 13. janúar 2021 og í borgarstjórn
þann 2. febrúar 2021 og í

Tilagan var auglýst frá 16. september 2020 með athugasemdafrest til 28. október 2020
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

17-036

Heimilsfang:	Furugerði 23
Sveitafélag:	104 RVK
Verkhluti:	Deiliskipulagsuppdráttur
Skýringatexti:	Tillaga að breytingu

hannað / teiknað: abj/sa
yfirfarið / samþykkt: eg — staðgreinir: og 1263003
mælikvarði: 1:1000 — landnúmer: 103517 og 103520

Arkitekt:

○	Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
○	Amar Pór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○	Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○	Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○	Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
○	Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfí	kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta:
○ Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar — 105 Reykjavík — kt. 531107-0550
sími 511 2060 — fax 511 2066 — www.ark.is — netfang arkis@ark.is

dagsetning: 16.07.2020
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar (99)1.01 teikning breyting

ARKÍS ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FJÖLFÖLDUN EÐA HÁÐ SMÍÐI ÞESSARA