ÁRVAÐ 1 - Breyting á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna Árvaðs 1

Gildandi deiliskipulag "Norðlingaholts vegna Árvaðs 1" samþ. í borgarráði 30.10.2008
Mkv. 1:1000 í A2

Tillaga að deiliskipulagi
Mkv. 1:1000 í A2

Staðsetning reits skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulags
- F — Nýbygging-íbúðir-byggingareitur
- Íbúðir - byggðar
- V — Hverfismiðstöð, verslun þjónustuhús
- A — Atvinnuhús
- S / L — Skóli
- Lóðamörk
- 3HK — Fjöldi hæða/kjallari
- Kvöð um gróðurbelti
- 20P — Fjöldi bílastæða (hámark)

Gildandi almennir- og sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsið Árvað 1

Húsagerð og yfirbragð
Heimilt er að byggja fjölbýlishús á þremur hæðum með kjallara. Í húsinu mega vera allt að 9 íbúðir. Aukaíbúðir eru óheimilar. Íbúðir í kjallara eru óheimilar.
Íbúðum á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti í garði út frá útvegg viðkomandi íbúðar.
Heildaryfirbragð hússins skal vera eftirfarandi:
-2:m há dökk (koksgrá) jarðhæð
-ljós húskroppur með möttu hrjúfu yfirborði
Ekki er kveðið á um að efsta hæð skuli vera inndregin. Girðingar og skjólveggir sjá grein 5.10.
Skila skal inn sérteikningu af skipulagi lóðar samhliða aðaluppdráttum. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits þar með talin stigahús, stigagangar og svalir.

Húshæðir og þök
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 m. Þak má ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (ÞK). Þök skulu vera flöt eða einhalla (halli 1:50)

Svalir
Svalir skal byggja við hverja íbúð ofan fyrstu hæðar úr efni sem hefur létt yfirbragð. Svalahandrið skulu byrgja sem minnst sýn úr íbúðum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalirnar uppfylli skilyrði um flóttaleið.

Aðkoma og umferð, bílastæði
Aðkoma akandi umferðar er frá Árvaði. Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði og því eru allt að 18 bílastæði á lóðinni. Óheimlt er að fjölga bílastæðum. Aðkoma gangandi er greið eftir göngustígakerfi hverfisins, en göngustígar umlykja lóðina á alla vegu.
Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt og yfirborð þeirra skal lagt með hellulögn að 1/8 hluta. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10. Staðsetning gróðurs í uppdrætti er til viðmiðunar.

Hljóðvist
Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2024 má gera ráð fyrir að hljóðstig verði yfir miðmiðunarmörkum 55dB (A) á efri hæðum sbr. hljóðuppdrátt og athugun Línuhönnunar dags. 16.02.2003 sem er fylgiskjal með upphaflegu deiliskipulagi. Við hönnun húss skal gera viðunandi ráðstafanir og gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Varðandi útfærslu er vísað til ÍST 45/2003. Flokkun C í staðlinum er lágmarks krafa fyrir nýjar íbúðir.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall lóðar reiknast sem hér segir: 1.600m2 / 1.905m2 = 0,84.
Nýtingarhlutfall án kjallara: 1.200m2 / 1.905m2= 0,63.

Greinargerð
Upphaflegt heildarskipulag svæðisins var samþykkt í borgarráði 11.4.2003 og í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina Árvað1 /Norðllingabraut 2 frá 30.10.2008.
Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir breytingum á lóðinni Árvað 1 (staðgreinir 0-1-04734401, Landnúmer 206710)

Lýsing á deiliskipulagstillögu og markmið
Breytingin felst í meginatriðum í því, að á fjölbýlishúsalóðinni Árvað 1 má byggja 11 íbúðir í stað 9 og bílastæðaskilmálum breytt þannig að hámarksfjöldi bílastæða á lóðinn er 20 í stað 18. Byggingareitur og byggingamagn breytast ekki.

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Árvaði til suðurs, göngustíg til vesturs, Bjallavaði 13-17 til norðurs og bílstæði skóla til austurs.

Skilmálar
Hér á eftir fara breyttir almennir skilmálar og sérskilmálar fyrir lóðina Árvað 1. Að öðru leyti gilda almennir skilmálar fyrir svæðið samþykktir í borgarráði 6. janúar 2004.
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Nýir almennir- og sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsið Árvað 1

Húsagerð og yfirbragð
Heimilt er að byggja fjölbýlishús á þremur hæðum með kjallara. **Í húsinu mega vera allt að 11 íbúðir**. Aukaíbúðir eru óheimilar. Íbúðir í kjallara eru óheimilar.
Íbúðum á 1. hæð skal fylgja sérnotahluti í garði út frá útvegg viðkomandi íbúðar.
Heildaryfirbragð hússins skal vera eftirfarandi:
-2:m há dökk (koksgrá) jarðhæð
-ljós húskroppur með möttu hrjúfu yfirborði
Ekki er kveðið á um að efsta hæð skuli vera inndregin. Girðingar og skjólveggir sjá grein 5.10.
Skila skal inn sérteikningu af skipulagi lóðar samhliða aðaluppdráttum. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits þar með talin stigahús, stigagangar og svalir.

Húshæðir og þök
Óbreytt

Svalir
Óbreytt

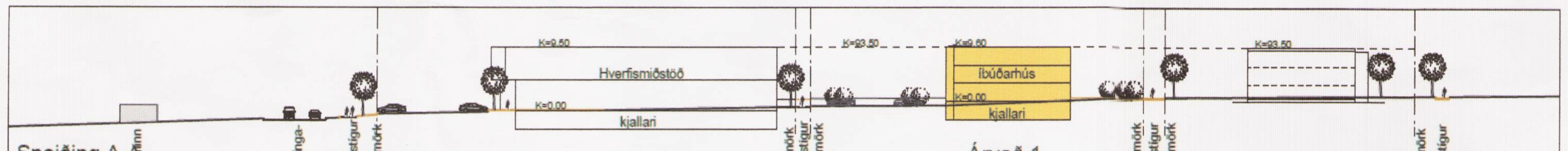
Aðkoma og umferð, bílastæði
Aðkoma akandi umferðar er frá Árvaði. **Heildarfjöldi bílastæða á lóð eru allt að 20 bílastæði.** Sýnt fyrirkomulag bílastæða er til viðmiðunar. Óheimlt er að fjölga bílastæðum. Aðkoma gangandi er greið eftir göngustígakerfi hverfisins, en göngustígar umlykja lóðina á alla vegu.
Bílastæði skal afmarka á varanlegan hátt og yfirborð þeirra skal lagt með hellulögn að 1/8 hluta. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10. Staðsetning gróðurs í uppdrætti er til viðmiðunar.

Hljóðvist
Óbreytt

Nýtingarhlutfall
Óbreytt

Skilmálatafla

		Gildandi deiliskipulag							Tillaga að deiliskipulagi						
Staðgr .	Heiti	lóð m2	bygg.m. ofanj. m2	bygg.m. neðanj. m2	bygg.m. samtals m2	N án kj.	N samt.	bílast.	lóð m2	bygg.m. ofanj. m2	bygg.m. neðanj. m2	bygg.m. samtals m2	N án kj.	N samt.	bílast.
0-1-04734401	Árvað 1	1.905	1.200	400	1.600	0,63	0,84	**18**	1.905	1.200	400	1.600	0,63	0,84	**20**



Sneiðing A-A
Mkv. 1:1000

ÚTGÁFA | TEIKNAÐ | YFIRFARIÐ | DAGS
BREYTINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt frá embættisafgr. skipul.fulltrúa þann 15. mars 2013.

Tillagan var grenndarkynnt frá 8. febr. 2013 með athugasemdafresti til 8. mars 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. apríl 2013.

Björn Axelsson

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI NORÐLINGAHOLTS 2 / ÁRVAÐ1

TEGUND TEIKNINGAR: Deiliskipulag
HEITI TEIKNINGAR: Uppdráttur, sneiðing, greinargerð og skilmálatafla
MKV. Í A2: 1:000 í A2
HANNAÐ: ask
TEIKNAÐ: pg
YFIRF.: ss
DAGS.: 28. jan. 2013
VERK NR.: 1240
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.