



Hafnarbraut 10. Byggingaráform

Minnisblað skipulagsdeildar

Dags. 29. september 2023

Samanburður deiliskipulagsskilmála og byggingaráforma, helstu atriði.

	Dsk skilmálar 2017 og 2023	Byggingaráform
Lóðastærð	2626 m ²	2323 m ²
Lóðir	A) Yfirborðsfrágangur, hæðasetningar, girðingar og skjólveggir, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna, frágangur gönguleiða og bílastæða. Gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla. B) Hönnun og efnisnotkun girðinga og skjólveggja skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð. Koma fram á aðalteikningum C) Lóð utan byggingarreits og umhverfi garðrými skal að lágmarki vera með 30% yfirborðs með grasi, trjám, runnum og öðrum gróðri.	
Byggingarmagn ofanjarðar	4800 m ²	-
Byggingarmagn neðanjarðar	2090 m ²	-
Heildarbyggingarmagn	6890 m ²	6476.3 m ²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	1.83	-
Nýtingarhlutfall með kjallara	2.62	2.60
Fjöldi íbúða	48	48 (talið á grunnmynd)
Fjöldi bílastæða	0.75-1 stæði í samræmi við breyttar íbúðastærðir. 4 sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi 54.	46+ 4 bílastæði hreyfihamlaðra.
Fjöldi hjólastæða	2 hjólastæði á íbúð	Ætti að vera 96. 10 hjólastæði sýnt úti á uppdrætti. Hjólageymsla í kjallara.
Skjól Gott dvalarsvæði		já
Sérafnatafletir	Fyrir íbúðir á jarðhæð að lágmarki 2m frá útvegg í fullri breidd íbúðar. Heimilt að girða af sérafnatafleti með girðingu eða skjólvegg í samræmi við efnisnotkun hússins.	-
Hæð byggingar	4 hæðir með kjallara	Samræmist
Þakform	Frjálst	Flatt
Útlit húss	Heildaryfirbragð en búa yfir fjölbreytileika með uppbroti úthliða.	-
Fjölbr. í efnisv og útliti	A) Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. B) Áhersla skal lögð á að íbúðarstæðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra c) Aðkoma að garðrými skal tengjast sameign	-
Fyrirkomulag bílastæða	Í götu við Hafnarbraut og í bílageymslum undir byggingu	-



Útlit bílastæða í götu við Hafnarbraut	Bílastæðum við götum skipt upp með trjágróðri	-
Sorp	Heimild fyrir niðurgröfnum sorpílátum. Aðgengilegar, sem minnst áberandi, innan lóðar. Hluti af heildarhönnun byggingar og lóðar.	5 Djúpgámar
Atvinnuhúsnæði	0	0

Gildandi skipulagsskilmálar þar sem fjallað er um byggingaráform ásamt skýringarmyndum**1.8 Hönnun og uppdrættir**

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikningar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér í deiliskipulagstillögunni. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að deiliskipulaginu og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á meðfylgjandi skýringaruppdrætti.

Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðarteikningum skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóðarinnar, með áherslu á hæðarsetningu og frágang lands á lóðarmörkum, frágang og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, hleðslna og trappa, tillögu að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjátegunda hærrí en 1,8 m.

2.5 Lóðir

Lóðarstærð á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaðs. Hæðarkótar á deiliskipulagsuppdrætti er jafnframt leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblað verður gefið út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Vanda skal hönnun og frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða vera hluti af aðalteikningum enda liggja fyrir umsögn skipulags- og byggingardeildar. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, girðingar, gróður, frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfissskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr.785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir. Engin starfsemi er heimil á deiliskipulagssvæðinu sem uppfyllir ekki kröfur um starfsemi í íbúðarbyggð.

Skipulagsráð mælist til um að frumdrög að hönnun bygginga/lóða á umræddu deiliskipulagssvæði verði lögð fyrir skipulagsnefnd strax á vinnslustigi til umsagnar um útlit, frágang og form áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

2.5.1 Lóðaruppdráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal koma fram á aðalteikningum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna, girðingar og skjólveggir. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.



2.5.7 Bílageymslur og bílastæði

Gert er ráð fyrir 1,3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð og 1 stæði er fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr.6.2.6 í byggingarreglugerð nr.122/2012 og fjöldi skv. töflu 6.01 í sömu grein. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestum hluta vera gróðursvæði með minnst 0,15 til 0,5m. þykkum jarðvegi fyrir gras og runna og 1m. fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbila í bílageymslum (a.m.k. 50% bílastæða) og möguleika á hleðslustöðvum á hverja lóð við bílastæði ofanjarðar fyrir 50% bílastæða. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.

2.6 Sérstaða svæðisins, byggingaráform og áfangaskipting

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blöndun athafnasvæðis, íbúðarbyggðar, verslunar og þjónustu og tengsl þess við hafnarsvæðið og smábátahöfnina. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Skýringarmyndir skipulagsskilmála 2017.



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B
29.05.2017 - fh-hva

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.trd.is • info@trd.is • www.trd.is



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B
29.05.2017 - Heiðar

Teiknistofan TRÖÐ

Laugaveg 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tat.is • info@tat.is • www.tat.is



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B
29.05.2017 - Heiðar

Teiknistofan TRÖÐ

Laugaveg 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tat.is • info@tat.is • www.tat.is



Hafnarbraut 10

Lóð	2.626 m ²
Íbúðir	4.800 m ²
Samtals	4.800 m ²
Bilgeymsla	1.200 m ²
Heildarfermetrar	6.000 m ²
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	1,83
Heildarnýtingarhlutfall	2,28
Fjöldi íbúða	40
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð



Skýringarmyndir



4.hæð dæmi - mkv. 1:1000



2-3.hæð dæmi - mkv. 1:1000



1.hæð dæmi - mkv. 1:1000



Kjallari dæmi - mkv. 1:1000



Útlit vestur Hafnarbraut - mkv. 1:200



Útlit norður Nesvör - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 - hsa-hsa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is