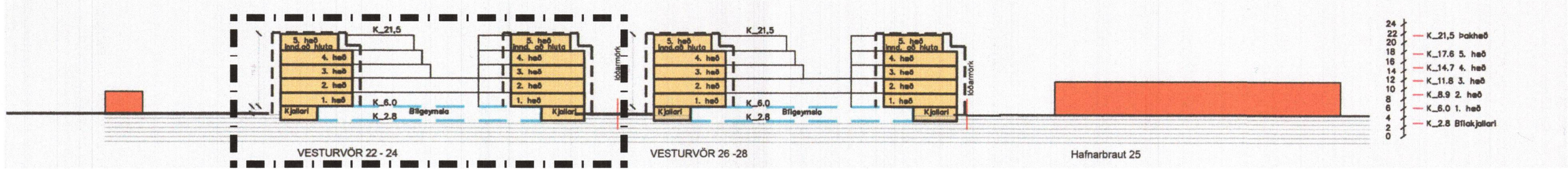


Kársnes, Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18). Breytt deiliskipulag



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



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

GREINARGERÐ

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

Breytingin 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 í stað einnar. Einnig gerir hún 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)
Breytingin gerir ráð fyrir að á lóðinni Hafnarbraut 16 risi fjölbýlishús með einu stigahúsi á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgreifarinnar bilgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgreina bilgeymslu fyrir a.m.k. 33 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar, þar af 3 sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum pr. íbúð samkv. viðmiðum aðalskipulags.

Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22)
Breytingin 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 niðurgreifarinnar bilgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgreina 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.

EFTIRFARANDIBREYTINGARERUGERÐAR 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 NIÐURGRAFINNAR BILGEYMSLU/SKÝLIS

NÚVERANDI DEILISKIPULAG Á REIT 2

Vesturvör 22-24, íbúðarhús á 2 til 4 hæðum auk inndreginnar þakhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgreifinni bilageymslu/skýli.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 - REITUR 2

Lóðirnar stækka í allt að þæjarlandi í norðri: Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) verður 2.784,3 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 niðurgreifarinnar bilgeymslu á hverri 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 niðurgreifarinnar 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 vagnageymslur. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð. Staðsetning leik- og dvalarsvæða á norðhluta lóðanna er bindandi. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

3. BYGGINGARREITIR

Þakhæð (5.hæð) má að hluta til vera samsíða útveggjum neðri hæða en gera skal uppbröt í útveggjum svo ekki myndist langar og einsleitar úthlíðar.

4. GRUNNFLETIR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Hafnarbraut 16:	
Innri byggingarreitur húss:	740 m ²
Hámarks grunnflötur útbýgginga:	110 m ²
Hámarks grunnflötur húss án bilgeymslu:	850 m ²
Hámarks flatarmál húss án bilgeymslu og kjallara:	4.100 m ²
Hámarks flatarmál bilgeymslu og kjallara:	1.940 m ²
Hámarks flatarmál:	5.950 m ²

Hafnarbraut 18:	
Innri byggingarreitur húss:	1.020 m ²
Hámarks grunnflötur útbýgginga:	130 m ²
Hámarks grunnflötur húss án bilgeymslu:	1.150 m ²
Hámarks flatarmál húss án bilgeymslu og kjallara:	5.500 m ²
Hámarks flatarmál bilgeymslu og kjallara:	1.940 m ²
Hámarks flatarmál:	7.440 m ²

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 niðurgreifinna bilgeymslna er áætlað 1.940

m² fyrir bæði húsin. Gera skal ráð fyrir 0,75 - 1 bílastæði pr. íbúð og 0,1 - 0,2 bílastæði fyrir gesti pr. íbúð sjá nánar í töflu hér að neðan.

9. HLJÓÐVIST

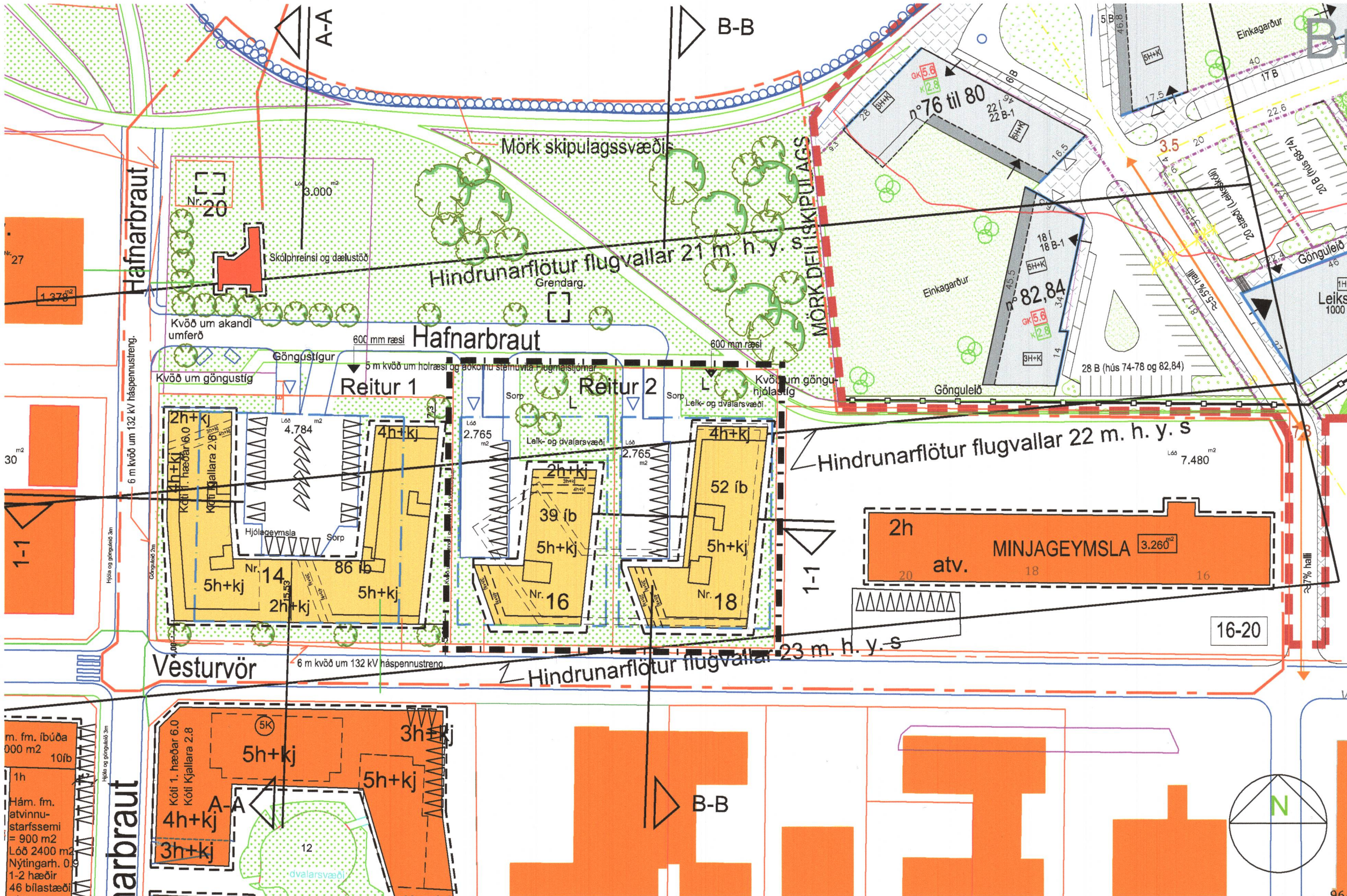
Er eftirfarandi bætt við núverandi sérskilmála: Samkvæmt almennum skilmálum er krafa um að fylgja skuli ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist og taka skuli tillit til þess að umrætt skipulagssvæði er í nágrenni við Reykjavíkurlugvöll. Áfram skal því gera ráð fyrir hávaða í tengslum við flugumferð á svæðinu. Gæta þarf vel að góðri hljóðvíst íbúða á hönnunar- og framkvæmdarstigi. Einnig er minnt á að skilyrt er að hæð krana og annarra tímabundinna tækja eða búnaðar, sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu, fari ekki upp í hindrunarflöt fyrir flugumferð, 23-24 m.y.s. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná yfir t.d. byggingarkrana, bílkrana, dæluróra steypubíla og o.fl. og sækja þarf um leyfi til rekstraraðila flugvallarins fyrir öllu slíku sé ætlunin að slíkt fari upp í hindrunarflötinn þó aðeins sé í skamman tíma. Einnig mega ekki gervihnattadiskar, loftnet eða annar slíkur búnaður fara upp í hæð hindrunarflatar.

LÍÐIR: 2., 5., 6., 8., 10., 11., 12., og 13. ERU ÓBREYTTIR.

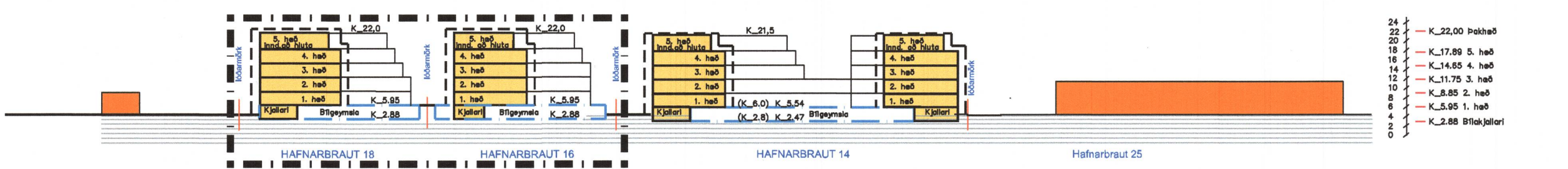
Leggja skal byggingaráform fyrir skipulagsráð til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlitli húsa og lóðar á svæði 5 Reit 2. - Áhersla skal lögð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

SAMANBURÐUR Á LYKILTÖLUM FYRIR OG EFTIR BREYTINGU

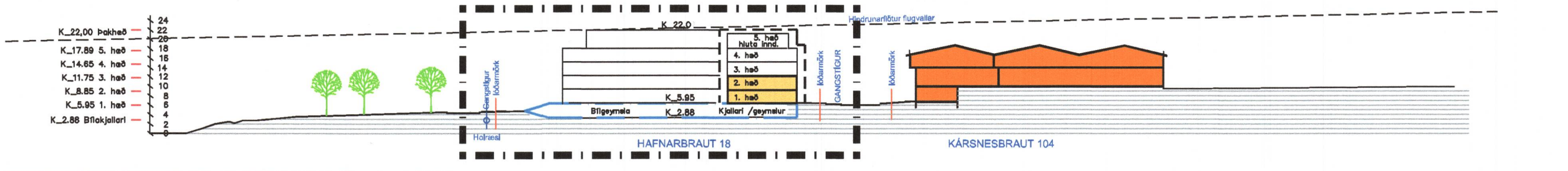
	Vesturvör 22-24	Hafnarbraut 16	Hafnarbraut 18
Í gildi fyrir sameinarðar lóðir:		Tillaga að breytingu:	Tillaga að breytingu:
Lóðarstærð:	5.135	2.784,3	2.765,5 m ²
Íbúðir (A+B rými):	6.000	4.010	5.500 m ²
Kjallari og bilgeym.:	2.400	1.940	1.940 m ²
Heildarfremtar:	8.400	5.950	7.440 m ²
Kennitölur:			
Nýtingarhlutfall:	1,17	1,45	1,99
Heildarnýtingarhl.:	1,64	2,15	2,69
Fjöldi íbúða:	59	39	52 íbúðir
Bílast. hámarksfjöldi:	81	44	52 bílastæði
Bílast. pr. íb. óhæð stæð:	1,4	-	- bílastæði
Bílast. pr. 1-2 herb. íbúð:	-	0,75	0,75 bílastæði
Bílastæði pr. 3 herb. íbúð:	-	1	1 bílastæði
Bílast. gestir pr. íb. óh. stæð:	-	0,1 - 0,2	0,1 - 0,2 bílastæði



BREYTT DEILISKIPULAG MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)



BREYTT DEILISKIPULAG: SNEIÐMYND 1-1, mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)



BREYTTU DEILISKIPULAG: SNEIÐMYND B-B, mkv. 1:1000
Hæðakerfi: ISH2004 (landshæðakerfi)



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



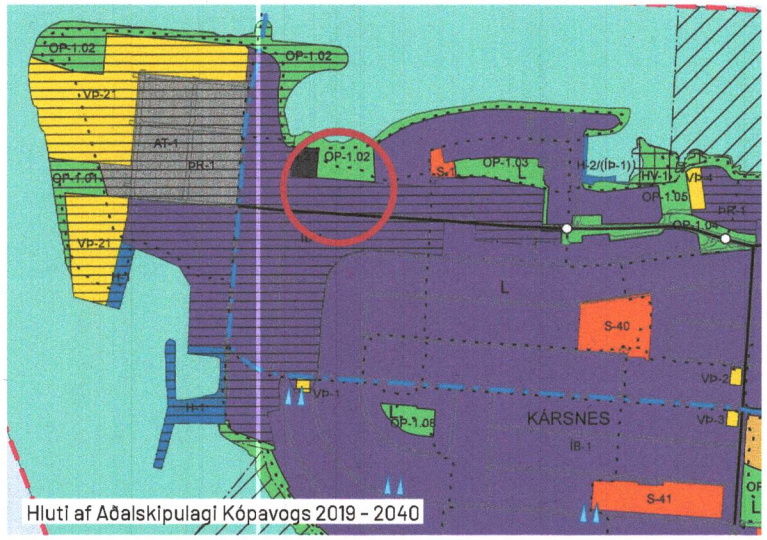
Skýringarmynd C: Form og massastúdia - ekki endanlegt útlit. Horft á uppbyggingu úr norðaustri.



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.



Staðfest 28.12.2021

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Innri byggingarrellur
- Ytri byggingarrellur
- Byggingarrellur bilgeymslu
- L Leik- og dvalarsvæði
- N^{m2} Flatarmál kósa
- h+kj Fjöldi hæða og kjallari



Stjórnartíðindi B-deild nr.: 886
Útgáfudagur: 29. ágúst 2023

FERILL MÁLSINS

Skipulagsráð samþykkir 14. nóvember 2022 með tilvísun í 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi. Afgreiðsla skipulagsráðs var staðfest í bæjarstjórn þann 22. desember 2022. Auglýsing var birt í Fréttablaðinu þann 14. janúar 2023 og í Lögbertingarblaðinu þann 20. janúar 2023. Kynningartíma lauk 2. mars 2023. Umsagnir bárust.

Á fundi skipulagsráðs þann 20. mars 2023 var tillagan lögð fyrir að nýju að lokinni kynningu. Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 28. mars 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Ábendingar frá ISAVIA bárust eftir samþykkt bæjarstjórnar og var tillögunni breytt til að koma til móts við þær, þar með talið ýtarlegri umfjöllun um hljóðvist vegna flugumferðar og skilmála varðandi búnað á framkvæmdartíma.

Á fundi skipulagsráðs þann 3. júlí 2023 var tillaga að breyttu deiliskipulagi lögð fyrir með áorðnum breytingum, dags. 23. júní 2023.

Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 20. júlí 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.



Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins mættar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaráðilið skal sannreyna líl mál á verkstæð.
ÓNE: 2211380
Svæði 5 - Reitur 2
Deiliskipulagsbreyting Vesturvör 22 og 24
1:1000-A1
Dagsetning: 7.11.2022
Dags. uppfærslu: 23.6.2023
Teikningarnúmer: D01.01
Útgáfa: 01

skala:
arkitekt
Helgi Steinar Helgason, arkitekt Fél
Kt.: 030482-3440
Bjargargötu 1-2, hæð 102 Reykjavík