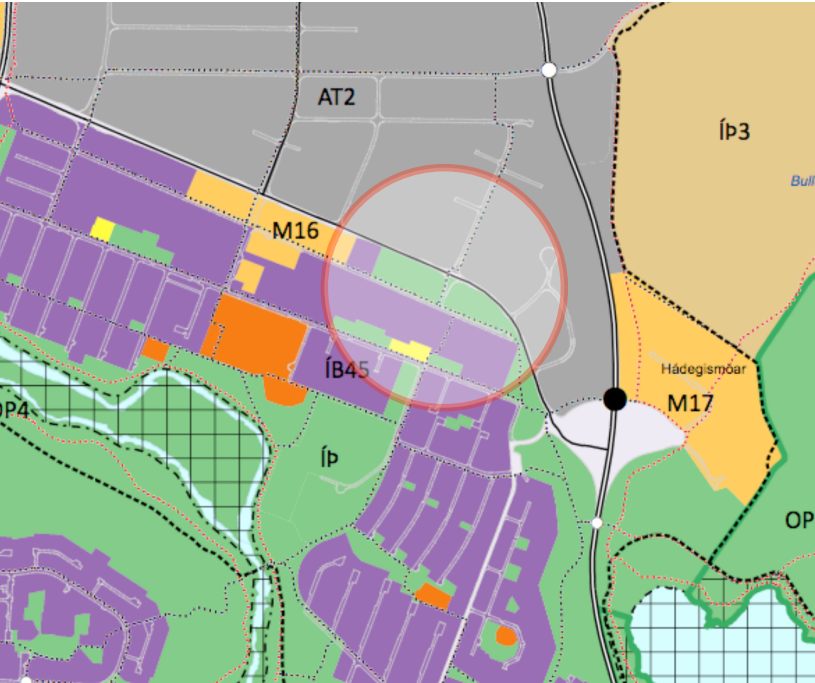


BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Greinargerð og skilmálar

1. Inngangur
Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir svokallað skipulagssvæði Bæjarháls - Hraunbær í Árbæ. Í tilögunni er skilgreind ný íbúðarbyggð fyrir um 200 íbúðir þar sem áður var opið svæði. Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

2. Aðdragandi
Í samræmi við stefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 um þéttingu byggðar og til þess að bregðast við húsnæðisskortri á höfuðborgarsvæðinu var ákveðið að nýta landspildu á milli Bæjarháls og Hraunbæjar undir íbúðarbyggð. Vilji Reykjavíkurborgar lá fyrir um að breyta landnotkunarskilgreiningu úr opnu svæði í íbúðarbyggð og hefja gerð nýs deiliskipulags með það fyrir augum að fjölga íbúðum í hverfinu. Í upphafi árs 2017 einfi Reykjavíkurborg til hugmyndafrættar fyrir svæðið og var tilaga A2F arkitekta valin til frekan útfærslu.

3. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

3.1. Aðalskipulag
Landnotkun skipulagssvæðisins í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er opið svæði. Samhlöða gerð nýs deiliskipulags verður gerð breyting á aðalskipulagi og landnotkun breytt úr opnu svæði í íbúðabyggð. Tillögurnar verða auglýstar á sama tíma.

3.2. Núgildandi deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag.

4. Skipulagssvæðið

4.1. Afmörkun
Deiliskipulagssvæðið er innan staðgreinireitts 4.345.1 og afmarkast af Bæjarhálsi til norðurs og Hraunbæ til suðurs, en auk þess liggur veginn Tunguhalís í gegn sem skiptir svæðinu í tvennt. Svæðið er um 2,3 ha að stærð en svæðið vestan Tunguhalís er um 1,23 ha að stærð og svæðið austan Tunguhalís er um 1,05 ha, að stærð. Vestari lóðin liggur við lóðarmörk Hraunbæjar 131 sem er bílskúrslóð.

4.2. Umhverfi lóðar og næsta umhverfi skipulagssvæðis
Skipulagssvæðið er nokkuð slétt, grasi vaxið en á afmörkuðum reit við Tunguhalís hefur verið plantað óspum og grenitráj sem hafa dafnað vel en að öðru leiti er ekki mikið um gróður á lóðunum. Fyrir hefur nýtt svæðið sem boltavöll undanfarn ár.

Landræman á milli Rofabæjar og Bæjarháls hefur að geyma fjölbýlishús, verslanir og þjónusta af ýmsum toga. Uppbygging á ræmunni hófst árið 1990 með uppbyggingu þjónustubúðir fyrir aldraða við Hraunbæ 103-105. Hin síðar ár hafa fleiri byggingar bæst við og eru nýjustu byggingarnar byggðar 2006 og hafa að geyma heilsugæslu og bókasafn við Hraunbæ nr. 115.

Sunnan við Hraunbæ er löng röð af fjölbýlishúsum sem eru þekkt kennileiti í Árbæ , unnin eftir skipulagi Reynis Vilhjálmssonar og Stefáns Jónssonar. Húsin eru 3 - 4 hæðir og byggð á sjúnda áratugnum og komið fyrir með þeim hætti að góðir garðar, opin svæði og leikvelli eru á milli þeirra að sunnan verðu, en bílastæði að norðanverðu Um er að ræða eina fjölmennustu götu landsins. Minjastofnun Íslands hefur lagt til að fjölbýlishúsaröðin við Hraunbæ fái gulan varveisluflökk. *Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

4.3. Samgöngur og aðkoma

Samkvæmt nýlegum umferðarmælingum er umferð um Bæjarháls um 10.000 bílar á sólahring, umferð um Tunguhalís er um 2000 bílar á sólahring og umferð um Hraunbæ er um 1000 bílar á sólahring. Í tilögu að nýju deiliskipulagi er lögð áhersla á góðar og öruggar tengingar við umhverfið fyrir alla samgöngumáta: akandi, hjólandi og gangandi. Aðalákomuleið fyrir akandi er frá Bæjarhálsi, en þaðan er keyrt inn á bílastæði fyrir fjölbýlishúsin. Bílakjallar eru leyfðir undir byggingum. Samtals er 1 bílastæði pr. íbúð skv. aðalskipulagi. Stæði fyrir hreyfihlaða verða staðsett nálægt inngöngum, fjöldi og staðsetning skal vera skv. byggingarreglugerð. Ofanjarðar er einnig gert ráð fyrir hjólastæðum í tengslum við innganga. Bílastæðum fyrir ráðhús er komið fyrir við Hraunbæ. Gert er ráð fyrir breiðri göngu- og hjólaleið við Hraunbæ sem tengjás á milli nýrrar og núverandi byggðar. Aðrar göngu- og hjólaleiðir tengja nýju byggðina vel við þá sem fyrir er og einnig innbyrðis. Góðar gönguleiðar eru á svæðinu og tengjast bæði gördum byggðarinnar vel og einnig öðrum gönguleiðum hverfisins.

4.4. Fornleifar, húsakönnun , byggðakönnun

Í drögum að byggðakönnun fyrir borgarhluta 7 - Árbæ frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðina sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Árbæ segir m.a. í byggðakönnuninni:

Árið 1962 samþykkti Reykjavíkurborg hið svonefnda danska skipulag. Til að leiða skipulagsvinnuna var fenginn til landsins danskur professor, Peter Bredstrøff að nafni. Til stóð að danska skipulagið yrði í gildi til ársins 1983. Í fyrsta sinn var gert ráð fyrir nýjum byggðarkjörnum austan Elliðaóa. Að fyrsta hverfið sem var eftir hinu nýja skipulagi var Árbæjarhverfi. Hverfinu var fundinn staður í austanverðu holtiinu sem lá að Elliðaam. Um mitt hverfið lá gamli Suðurlandsvegurinn, en lagður var nýr vegur norðan megin við hverfið árið 1967 sem tók við hlutverki hans og fékk síðar nafnið Bæjarháls. Gamli Suðurlandsvegurinn fékk hins vegar nafnið Rofabær, en götuheiti í hinu nýja hverfi fengu -bæjar endingu.

Samkvæmt danska skipulaginu var hinu nýja hverfi skipt upp í þrennt: Norðvestan megin við Rofabæ reis svonefnt garðhúsahverfi. Garðhúsin voru í raun ráðhús en voru kallað garðhús því með hverfu fylgdi lóðarður garður. Austan við garðhúsahverfið reis fjölbýlishúsahverfi, sem samanstóð af þriggja hæða fjölbýlishúsum eða blokkum. Stærstur hluti þeirra liggur við götuna Hraunbæ sem var þá og er enn fjölmennasta gata Íslands.

4.5. Veitur

Við gerð deiliskipulags hefur verið haft samráð við Veitur varðandi stofnæðar lagna sem liggja um skipulagssvæðið. Háspennulögn liggur meðfram lóðinni að norðanverðu og eru byggingareitir í a.m.k. 5 metra fjarlægð frá lögnum til þess að forðast rask. Fyrir miðju svæðis er gert ráð fyrir háspennustöð. Sunnan megin á lóð er kalda vatnslagnir.

Lóðarhöfum er bent sérstaklega á að kynna sér staðsetningu lagna áður en framkvæmdir hefjast og útbúa fláa þannig að hann skarist ekki við lagnir.

5. Umhverfisáhrif

5.1. Núverandi byggingar

Engar byggingar eru á lóðinni.

5.2. Jákvæð áhrif

Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tilögunni fjölga íbúðar svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum borgarinnar og styrkir verslun á svæðinu. Staðsetning íbúðabygðarinnar er góð með tilliti til opinberar þjónustu og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan borgarinnar auk þess að almenningsamgöngur eru góðar í næsta nágrenni svæðisins. Í hinu nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólríkt og skjólgott útvistarssvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar. Gert er ráð fyrir grennu yfirbragði og talverðum aukningu á gróðri. Einnig má búast við að byggðin muni skyfa fyrir norðanatt og umferðarhæðir frá Bæjarhálsi. Aðkoma norðan megin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að bílastæði séu staðsett í skuggasæli hluta byggðarinnar.

5.3. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bæjarháls þar sem ekkí er inn í bílastæði. Aukin umferð getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftæði og hljóðvist. Hljóðvíst er slæm við Bæjarháls og mun verða gert ráð fyrir að allar íbúðir hafi hljóðlata hlíó til að uppfylla reglugerðir um hljóðvist.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, MKV. 1:1000

6. Skipulagstillagan

6.1. Markmið

Að skapa aðlaðandi og vandaða íbúðabyggð sem tryggir fjölbreytni í íbúðarsamsetningu

Að skapa ramma fyrir byggð sem fellur vel að umhverfi sínu, aðliggjandi byggð og byggðamynstri

Að tryggja góð tengsl um svæðið fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og þannig stuðla að vistvænni samgöngum

Að móta skjólsæl og góð útivistaryrmi til leiks og dvalar

Að skapa metnaðarfulla byggð með sveigjanleika og þróunarmöguleika að leiðarlóði

6.2. Lýsing tillögu

Um er að ræða samtals þrjár lóðir, A, B, og C, með tvo til fimm byggingareiti hver lóð. Skipulag bygginga er þannig að góð garð- og göturymi myndast, sem eykur gæði fyrir alla byggðina í kring. Um er að ræða tveggja til fimm hæða byggingar, fjölbýlishús og ráðhús. Byggingarnar til norðurs eru nærri og mynda gótt skjól til suðurs. Fjórir garðar myndast á milli húsanna þar sem gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum fyrir íbúa. Skipulagið heimilar uppbyggingu allt að 200 og miðar að því að styrkja það íbúðarhverfi sem fyrir er með fjölbreyttu íbúðarhúsnæði. Mælikvæði bygginga tekur mið af þeirri byggð sem fyrir er og lögð er áhersla á að byggðin sé brotin upp í minni einingar til að tryggja mannlegu og vinalægan skala. Gert er ráð fyrir hallandi þökum, en kallast þau á við þök á núverandi byggð. Sjálfbærni og vistvæn hönnun sé höfð að leiðarlóði við hönnun bygginga.

7. Almennir skipulagsskilmálar

7.1. Almennir

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu verða allt að 200 íbúðaeiningar á fjórum lóðum. Sérskilmálar fylgja fyrir hvern lóð.

7.2. Hönnun mannvirkja

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um.

7.3. Mæli- og hæðarblöð

Útbúðin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdraetti, bæði í grunnmynd og sneiðingu, og skulu byggingar standa innan þeirra nema annað komi fram í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Mænisstefna, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða innan byggingareits.

7.5. Húshæðir og þök

Húshæðir eru frá tveimur hæðum og upp í fimm hæðir. Húshæðir koma fram á uppdraetti. Þakform er frjálst, hámarkshæð þakkants og/eða mænis er gefin upp á sniði.

Sjá nánar sérstaka skilmála fyrir einstaka reiti/lóðir varðandi hönnun bygginga og lóðar.

7.6. Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð

Tryggja skal góða aðkomu fyrir íbúa, gesti, neyðarbila og sorphríðu. Inngangar skulu staðsettir í góðum tengslum við göngustíga og gott aðgengi skal vera í garða.

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

Leggia skal áherslu á hlýlegt yfirbragð íbúðabygginga, og fjölbreytileika. Skal það endurspeglast í efnisvali og formi bygginga. Gert er ráð fyrir aðkomu mismunandi hönnuða, eða a.m.k. frá þremur arkitektstofum. Sjá nánar kafla 8.

7.8. Útlit og yfirbragð lóða

Hin nýja íbúðabyggð myndar umgjörð um samtals fjóra garða. Þeir skulu tengjast gönguleiðakerfi svæðisins. Þar skulu uppbyggingaraðilar útfæra leikvelli og dvalarsvæði fyrir börn og fulloröna, til dæmis grillaðstöðu, torgi og/eða ræktun.

Halda skal í þann gróður sem fyrir er og bæta við trjáum og lágróðri auk svæða og bekkja til dvalar og hvíldar. Taka skal tillit til þeirra tegunda sem fyrir eru þegar gróðurtegundir eru valdar.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykjast samhlöða byggingarnefndarteikningum.

Í sérskilmálum er gert nánari grein fyrir gróðri.

Lóðauppdraettir skulu fylgja byggingarlevfissumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokauttekt byggingar á sér stæð og hún tekin í notkun.

7.9. Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa ljýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til að tryggja öryggi á bílastæðum og göngustigum.

7.10. Íbúðir, gerðir og stærðir

Gististærsemi er ókeypis.

Lóðir eru fjórar samkvæmt tilögunni og innan hverrar lóðar eru 2-5 byggingareitir. Íbúðir innan hverrar lóðar skulu vera misstórar og þannig stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við bruttó flatarmál án geymslu:

1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
2 herbergja íbúðir frá ca 51-60 m²
3 herbergja íbúðir frá ca 61-80 m²
4 herbergja íbúðir frá ca 81-110 m²
5 herbergja íbúðir frá ca 111-150 m²

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:

Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%
Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall 1-2 herbergja íbúða fara upp í að hámarki 60%.

Hlutfall einnar íbúðagerðar má ekki fara yfir 30%.
Ef íbúðir eru ætlaðar Félagsbústöðum, má hlutfall einnar íbúðagerðar fara upp í að hámarki 40%.

Ef íbúðir eru ætlaðar er til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, gilda eftirfarandi skilmálar um íbúðagerðir og stærðir. Íbúðarhljóðið miðast við að meðalstærð íbúða sé um 80 m² bruttó og sameign um 15%.

1 herbergja íbúðir frá ca 30 m², 35 m² bruttó
2 herbergja íbúðir frá ca 45 m², 53 m² bruttó
3 herbergja íbúðir frá ca 70 m², 82 m² bruttó
4 herbergja íbúðir frá ca 85 m², 100 m² bruttó
5 herbergja íbúðir frá ca 100 m², 118 m² bruttó

7.11. Bílastæði

Heimild er fyrir 200 bílastæðum ofanjarðar á skipulagssvæðinu eða einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Stæði ofanjarðar skiptast þannig að 116 bílastæði eru samtals á vestara svæðinu, reitur A og B, en 84 stæði eru samtals á reit C.

Kvöð er um aðgengi Veitna að háspennustreng sem liggur undir bílastæðum á norðurlíði skipulagssvæðisins, sjá uppdrátt.

Þinglýsa skal kvöð þess ofnis fyrir útgáfu byggingarlevfis.

Bílastæði skulu vera gegndræp, þ.e.a.s. með gegndræpum hellum sem gróður getur vaxið í gegnum.

Ef heimild fyrir bílastæðakjallara er nýtt, dragast bílastæði á kjallara frá bílastæðum ofanjarðar, svo samantalagur bílastæðafjöldi innan deiliskipulagssvæðisins sé ekki meiri en 200.

Gert er ráð fyrir að bílastæði geti samnýst og er því ekki heimilt að sérmerkja bílastæði.

Bílastæði fyrir hreyfihlaða skulu vera samkvæmt byggingarreglugerð.

Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum.

7.12. Sorp- og endurvinnsla og hjólaaskýli.
Sérstakir byggingareitir eru fyrir hjólaaskýli og sorpflokkun nálægt inngöngum bygginga. Sorpskýli skulu vera úr timbri.

7.13. Göngu- og hjólastigar
Göngu og hjólastigar eru teiknaðir á uppdraetti. Breidd stiga er merkt á uppdraetti.

Þar sem bílastæði liggja þvert á gangstíga eru gangstigar 1m breiðari til að vega upp á móti að hudd bíla fari fram yfir gangstétt. Gangbrautir skulu upphækkaðar í hæð gangstétta á gatnamótum. Kvöð er um lagnir fyrir snjóbræðslu í nýjum aðalstigum.

7.14. Gróður

Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu. Tillagan gerir ráð fyrir aukinni gróðurækt og lágróðri. Sjá sérskilmála um gróðurækt.

7.15. Kröfur um hjóðstígn innan íbúða og utanhúss

Allar íbúðir skulu hafa hljóðlata hlíð.

Ef ekki næst hljóðlát hlíð að garði er heimilt að nýta byggingartæknilegar lausnir líkt og svalalokanir.

Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Reitur
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitir nýbyggingar
- Hallandi þak
- Byggingarreitir sorpskýli
- Byggingarreitir spennustöð
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Byggingarreitir hámark, inndregin jarðhæð leyfð
- Hallandi þak
- Séráfnareitir
- Dvalar- og leiksvæði
- Hæðir / kjallari / ris
- Byggingarreitir
- Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata
- Bílastæði / gegndræp
- Upphækkaður stígur
- Kvöð um stíg og snjóbræðslulagnir
- Lagnir
- 5 m lina, Veitur
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihlaðra
- Hjólastandur, leiðbeinandi staðsetning
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- Lóðastærð

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____

þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með _____

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild _____

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

1	25.10.2017	Eftirfarandi uppfærir: Almennir skilmálar uppfærðir, skýringar, merkingar, uppdráttir	FK
Útgáfa	Dags	Skýring	Br. af

A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarveggi 26, 101 Reykjavík s. 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhefur Atladóttir, arkitekt FAJ kt. 120975-5879

Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Bæjarháls - Hraunbær

Nýtt deiliskipulag		
Dagsetning 12.10.2017	Mælikvæði 1:1000	Bílastærð A1
Númer: 1 / 4	Útgáfa SjF, SLT	Yfirfarið af AA, FK