



Reykjavík 11.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.


Haukdælabraut 10

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga Teiknistofu Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. og umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14. mars 2017, um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsás vegna lóðarinnar nr. 10 við Haukdælabraut. Í breytingunni felst að byggingarreitur á lóð er stækkaður á tveimur stöðum til þess að rýmka fyrir möguleikum á því að koma fyrir einbýlishúsi á lóðinni. Tillagan var grenndarkynnt frá 23. mars til og með 20. apríl 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ragnar Már Vilhjálmsson og Ásta Júlía Björnsdóttir, dags. 20. apríl 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. maí 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. maí 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: tillaga dags. 14. mars 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. maí 2017.



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, samþykkt í borgarstjórn 2. október 2007 m 1:1000



Tillaga að breytingu m. 1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EINBYLISHÚS (E)

ALMENNT

Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu, háum sókkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.

Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m² að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-Ila og E-Ilb), þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð.

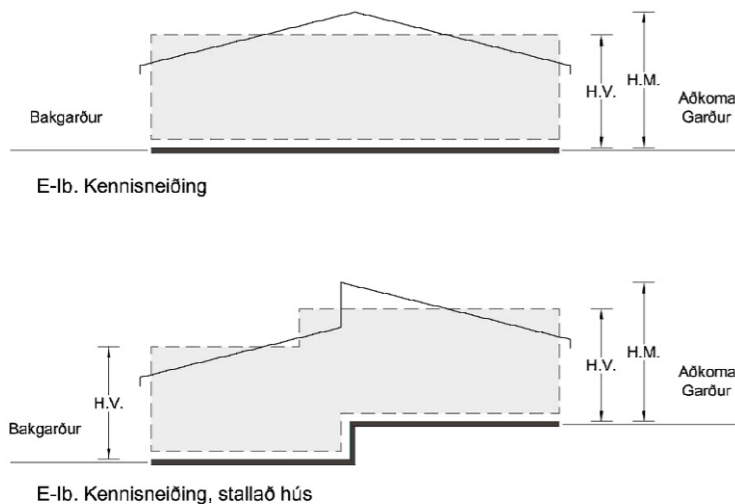
Byggingarreitur á deiliskipulagsupprætti og skýringamyndum miðast við steinsteyppt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m² á einbýlishúsalóð, bílgeymsla með talin.

GERÐ E-IB

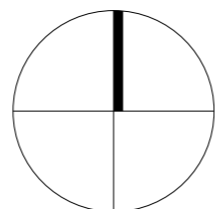
Gerð E-Ib er einnar hæðar einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Mænin skal vera samsíða götu. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstöllun 1,35 m.



3.5 NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfplötur/lóðarstærð) á einbýlishúsalóðum er N: 0,5. Í sérskilmálum í kafla 3.2 er gerð grein fyrir brúttóstærð rað- og keðjuhúsa.



DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINARGERÐ

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, var samþykkt í borgarstjórn 2. október 2007. Hér er um að ræða breytingu á því deiliskipulagi fyrir lóðina Haukdælabraut 10 og felst hún í eftirfarandi breytingum:

Lýsing á breytingunni:

- Þar sem nágildandi byggingarreitur nær ekki að uppfylla skilmála um hámarks nýtingarhlutfall á lóð sem er N: 0,5 er byggingarreitur á lóð stækkaður á tveimur stöðum til þess að rýmka fyrir möguleikum á því að koma fyrir einbýlishúsi á lóðinni.
- Annarsvegar er byggingarlína að götu færð 0,5 m að henni og er ekki bindandi, fjarlægð frá lóðarmörkum að byggingareit verður 6 m. Hinsvegar er byggingareitur á norð-austurhluta lóðar stækkaður þannig að fjarlægð frá lóðarmörkum að byggingareit verður 2,5 m í stað 5 m.
- Við þessa stækkun verður byggingarreitur 333 m² að stærð. Heimilt hámarks byggingarmagn innan hans er 280 m² sem gefur nýtingarhlutfall N: 0,36 innan lóðar. Þó verði sé að stækka byggingareitinn þá er heimilt byggingarmagn minnkað.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 2010 m.s.br. var samþykkt í

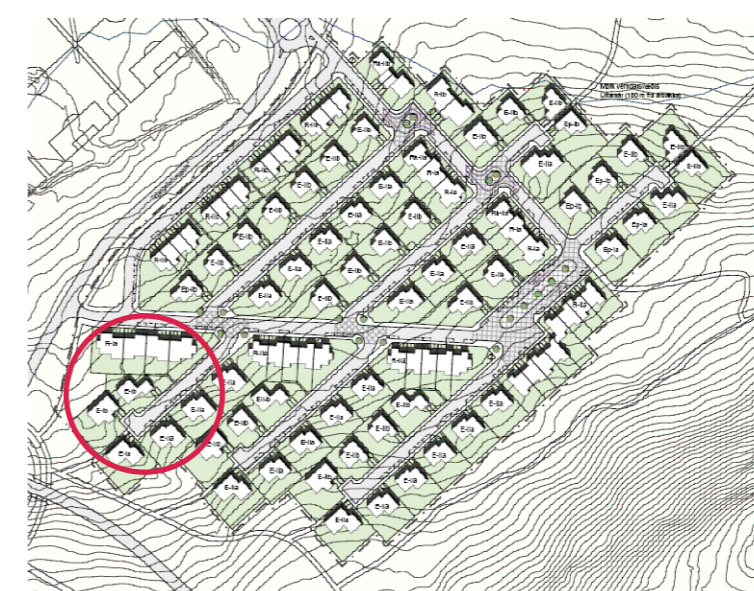
þann _____ 2017.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 2017

með athugasemdarfesti til _____ 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðsetning svæðisins

SKÝRINGAR:

- E-I EINBYLISHÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- Ep-I EINBYLISHÚS, PALLAÐ
Mismunandi húsgerðir
- E-II EINBYLISHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- R-I RAÐHÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- R-II RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Rk-II KEÐJUHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- F-II FJÖLBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Z SPENNISTÖÐ
- E BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
A.m.k. hluti húss standi í þessari línu.
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR FYRIR ÚTBYGGINGAR VID MEGINHÚSFORM
- KENNILEITI Á BYGGINGUM
Sjá skipulags- og byggingarskilmála
- KVÖÐ UM GARÐAADGENGI
- GATA
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
- 30 KM HLIÐ
- VANDAÐ YFIRBORD
Hellulögn, malbik, gróður
(m.a. hraðhindrandi aðgerð)
- AKSTURSSTEFNA
- UNDIRGÖNG
Eingöngu til skýringar
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

Á mæli- og hæðarblöðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvöðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna.

Teiknistofa arkitekta, Gyfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í mars 2017.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektaar faí

001
HANNAD: gy
TEIKNAD: gy
KVARDI: 1:1000/a2
DAGS: 2017-03-14
BREYTT:

Varðar: Haukdælabraut 10, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga Teiknistofu Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. og umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 14. mars 2017, um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsás vegna lóðarinnar nr. 10 við Haukdælabraut.

Í breytingunni felst að byggingarreitur á lóð er stækkaður á tveimur stöðum til þess að rýmka fyrir möguleikum á því að koma fyrir einbýlishúsi á lóðinni.

Tillagan var grenndarkynnt frá 23. mars til og með 20. apríl 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- Ragnar Már Vilhjálmsson og Ásta Júlía Björnsdóttir, dags. 20. apríl 2017 eigendur að Haukdælabraut 4.

Athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Vísað er til þess að misvísandi upplýsingar um stækkun byggingareits komi fram á teikningu og í texta. Sýnd sé stækkun í vestur en textinn segi norð-austur.

Svar: Eins og fram kemur í lýsingu er verið að breyta byggingareit á tveimur stöðum annarsvegar að götu og hinsvegar til norðurs. Eins og bréfitarar hafa áttáð sig á þá er ekki rétt farið með höfuð áttinar í textanum en ljóst er af teikningunni hvar breytingin er, en það er á norð-vestur hluta lóðarinnar og að götu. Þetta misræmi er harmað en talið er að ljóst megi vera af teikningunni hvernig hinn breytti byggingareitur er. Lagt er til að textinn á upprættinum verði lagfærðu hvað þetta varðar.



Byggingareitur fyrir breytingu



Byggingareitur eftir breytingu, bláu hringirnir sýna staðss.

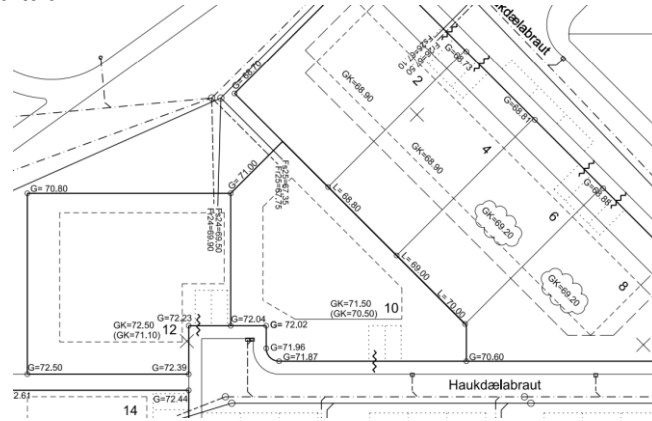
2. Vísað er til þess að húsið sé að koma nær Haukdælabraut um 2,5 m og þess að það sé ekki að ganga upp nema að lagðar verði fram tölvumyndir sem sýni hæð, legu og teikningar af húsinu eins og það á að lífa út.

Svar: Við þessa breytingu er byggingareitur ekki að koma nær Haukdælabraut 2-8 en nú þegar er heimilt heldur er hann að lengjast um 2,5 m. Bent er á að við þessa breytingu er verið að minnka heimilt nýtingarhlutfall úr 0,5 í 0,36 eða þannig að hámarksstærð húss á lóðinni getur orðið 280 m² í stað 386,5 m². Þar sem nágarnar á næstu lóðum hefðu mátt búast við mun stærra húsi en breytt deiliskipulag heimilar þá er það niðurstaða okkar að breytingin valdi á margan hátt minni umhverfisáhrifum en gildandi deiliskipulag. Þar sem breytingin er óveruleg, m.a. er ekki verið að breyta hæðum eða hæðarlegu, þótti ekki ástæða til þess að vinna ítarefni, svo sem 3D myndir, tengt breytingunni. Einnig er bent á að ekki er venja að fara fram á að fullnaðar hönnun húss liggja fyrir á þessu stigi.



3. Spurt er hver er hæsti punktur á plötu? Þessi spurning hefur vaknað vegna hæðarsetningar Haukdælabrautar 12 sem er í byggingu og áhyggjum af frágangi á lóðarmörkum.

Svar: Samkvæmt hæðarblaði er kóti á plötu 71,5 m á þessu blaði eru einni gefnar upp hæðartölur í lóðarmörkum og á frágangur lands að mætast í þeim þ.e.a.s. hvor aðili um sig á að sjá til þess að lóðarhönnun sýni fram á aðlögun að þessum hæðartölum.



4. Bréfritarar vilja ræða aðkomu borgarinnar að því að koma fyrir trjágróðri á milli lóða eins og í öllum hverfum borgarinnar, því að ef engin gróður er milli lóða þá muni íbúar Haukdælabrautar 10 horfa beint ofan í garðinn þeirra.

Svar: Þarna er talið að um misskilning sé að ræða, borgin sér ekki um gróðursetningu trjáa inni á lóðum/milli lóða.

Niðurstaða: Lagt er til að uppdrátturinn verði lagfærður hvað varðar texta er varðar þær áttir sem breyting á byggingareit nær til. Að öðru leiti er lagt til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.