

SPÖNGIN

UPPBYGGING ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS 2017


BJARG
ÍBÚÐAFÉLAG



YRKI ARKITEKTAR

AFMÖRKUN SVÆÐIS



Grafarvogur



Reykjavík

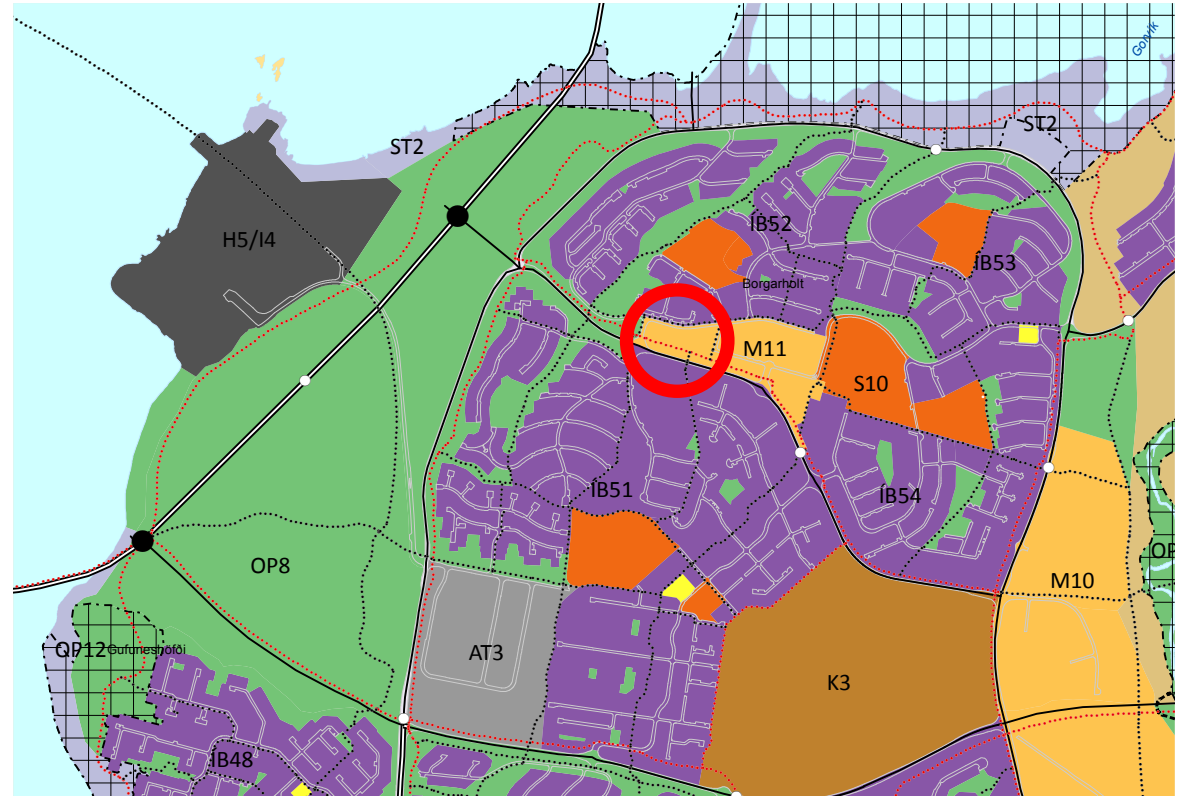
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

31.03.2017

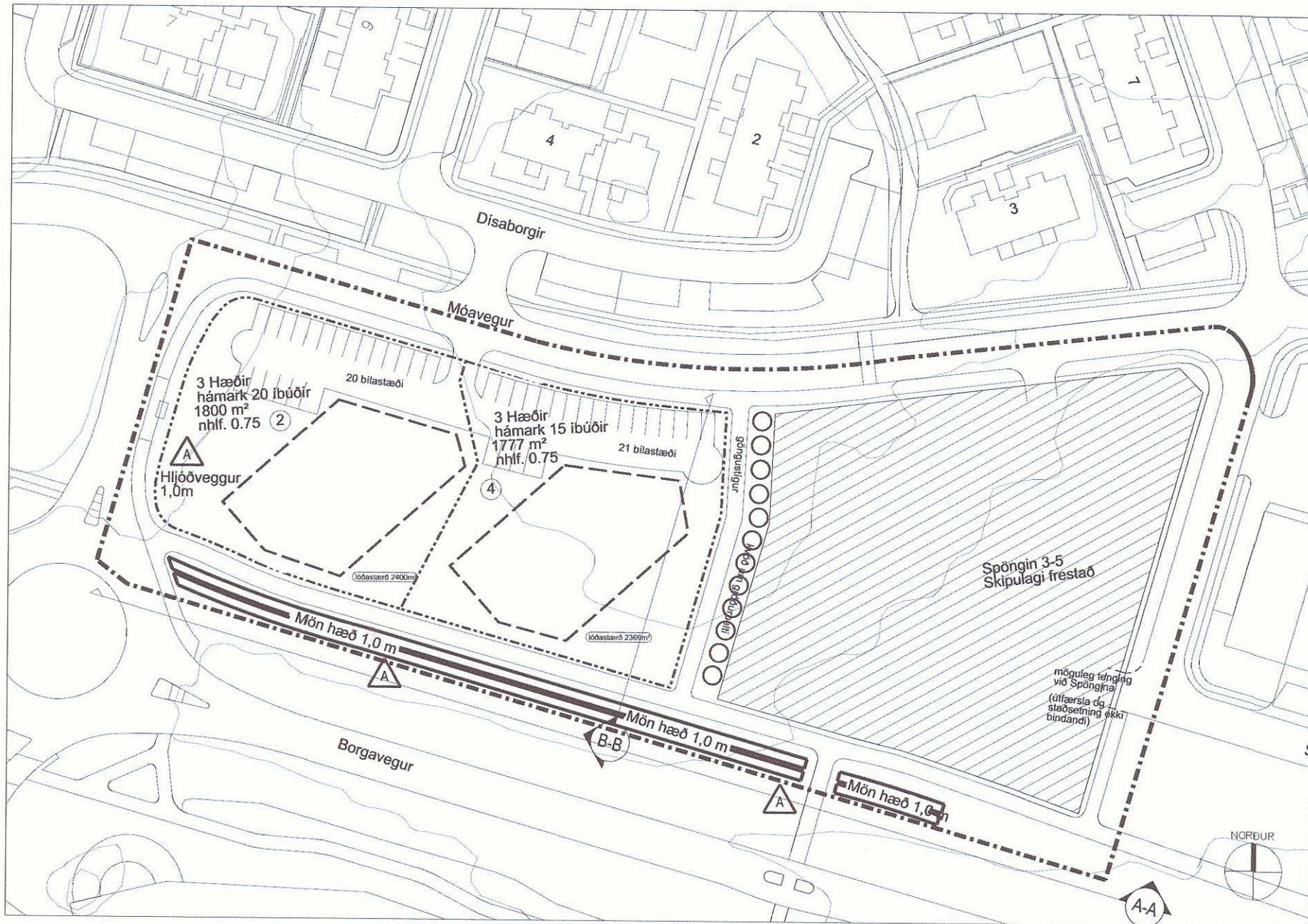
Spöngin/Móavegur:

Heimild um fjölda íbúða er hækkuð úr 100 í 130 til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.

Vikmörk eru +/-20%



SKIPULAGIÐ 2008



ELDRA SKIPULAG 2016



ELDRA SKIPULAG

7 fjölbýlishús

2-4 hæðir

120 íbúðir

1 lóð

500 m² verslunar- og þjónustuhúsnæði

GILDANDI SKIPULAG 2017



NÚVERANDI SKIPULAG

Fjölgað úr 120 íbúðir í 156 (með vikmörkum).

Atvinnuhúsnæði nýtt sem íbúðarhúsnæði.

Formi og stærð bygginga breytt lítillega.

Bílakjallari minnkaður og bílastæði ofanjarðar aukin.

Sorpskýli í staðinn fyrir djúpgáma.

GILDANDI DEILISKIPULAG



Merking tákna:
Mörk skipulagssvæðis

Ný lóðamörk

Núverandi lóðamörk í nágrenni

Núverandi byggingar

Byggingarreitur

Kvðð um undirgöng á jarðhæð

Sérnotaflötur

Veggsvafr

Þakgarður - leiðbeinandi staðsetning

Svalagangar bygginga

Hjólaskýli byggingareitur

Græn svæði innan lóðar

Göngustigur innan lóðar

Möguleg hljóðmön

Bílastæði

Innkeyrsla í bílakjallara

Byggingarreitur kjallara þ.m.t. undir byggingu

Aðalinnangangur

Kvðð um tengingu út í garð

Kvðð um stíg og snjóbræðslu

Mögulegur stígur

Sorpskýli byggingareitur

Gróður - leiðbeinandi staðsetning

Matjurtaræktun - leiðb. staðsetning

Gróðurveggir

Svæði fyrir sorpbíla

Hæðir bygginga

Merking byggingareita

Gólfkóti jarðhæða

Núverandi hæðalínur

Upphækkuð gata

Vindrós

360

330

300

270

240

210

180

150

120

90

60

30

0

15%

10%

5%

0%

-5%

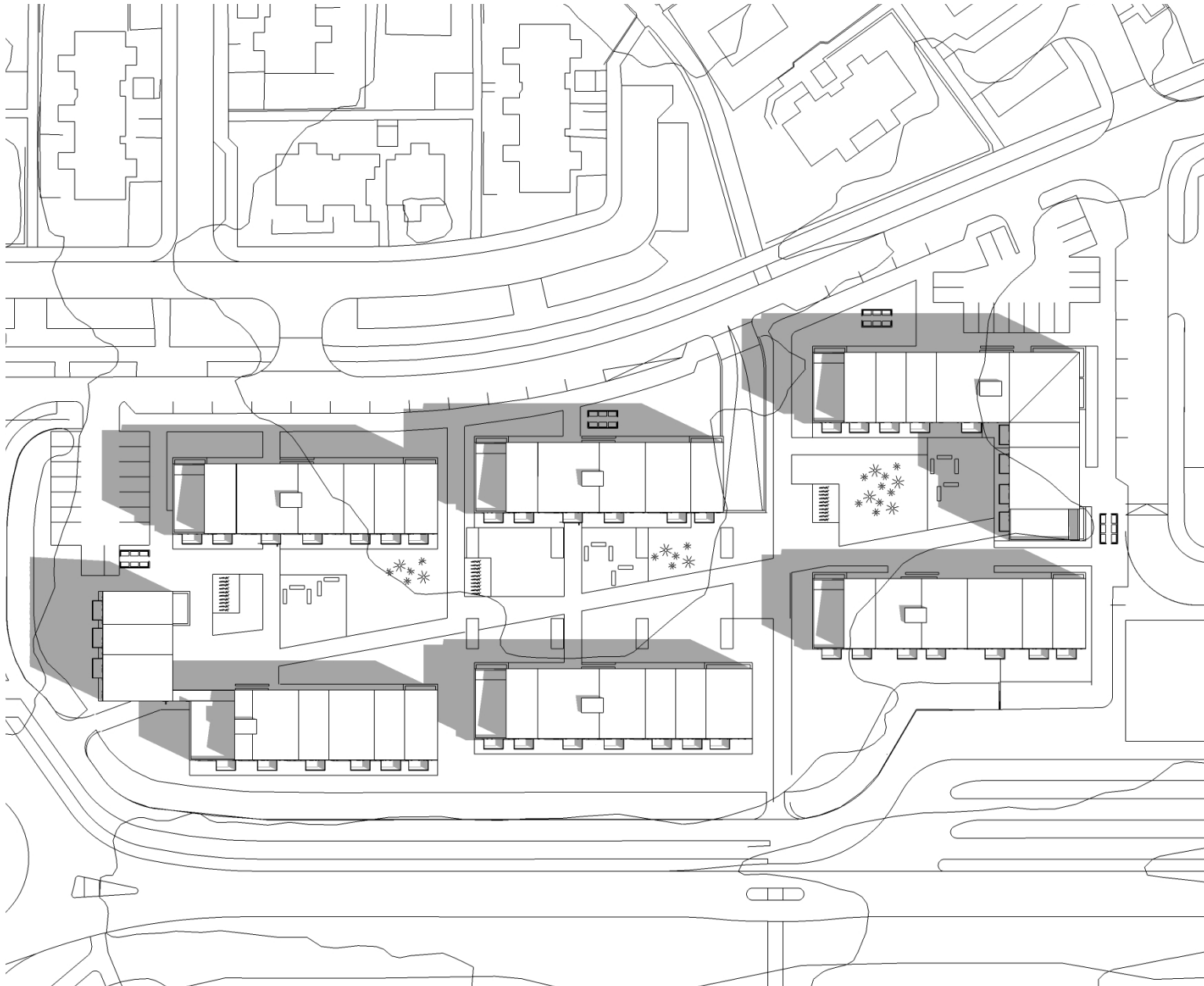
-10%

-15%

4.8%

SKUGGAVARP

SUMARSÓLSTÖÐUR



09:00

SKUGGAVARP

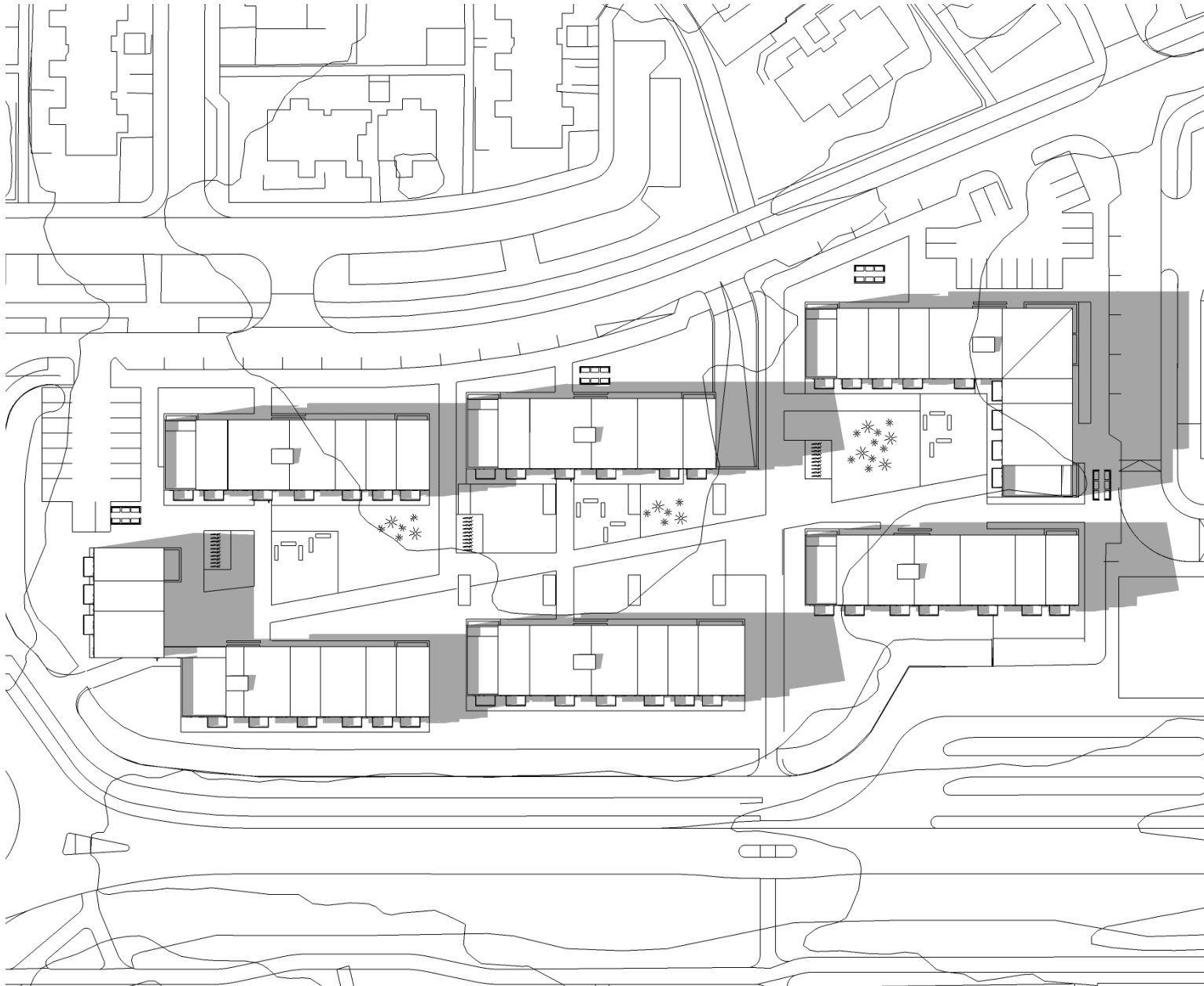
SUMARSÓLSTÖÐUR



13:00

SKUGGAVARP

SUMARSÓLSTÖÐUR



17:00

SKUGGAVARP

JAFNDÆGUR



09:00

SKUGGAVARP

JAFNDÆGUR



13:00

SKUGGAVARP

JAFNDÆGUR



17:00

BÍLASTÆÐI

Heildarfjöldi bílastæða lækkar
úr 165 í 116 stæði.

BÍLASTÆÐAKRAFA ER
0.75 STÆÐI Á ÍBÚÐ

60-56 Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar

50-56 Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar



SORP

Gert var ráð fyrir þremur svæðum fyrir djúpgáma.

Breyting:

Miðað er við notkun sorpskýla á lóð.
Gera skal ráð fyrir sex sorpskýlum.

Sorpskýli skulu hafa létt yfirbragð, opin að hluta og í samræmi við efnisval þeirra bygginga sem þau standa við.



ÍBÚÐAGERÐIR

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúða:

"Hlutfall 1 - 2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 50%"

STÆRÐARVIÐMIÐ ÍBÚÐA:

5 herb. íbúðir frá ca. **85 m²**

4 herb. íbúðir frá ca. **75-85 m²**

3 herb. íbúðir frá ca. **55-70 m²**

2 herb. íbúðir frá ca. **45 m²**

1 herb. íbúðir frá ca. **35 m²**

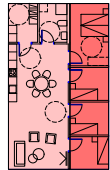
**MEÐALSTÆRÐ ÍBÚÐA Á
REITNUM ER 55 - 65 M²**

ÍBÚÐIR OG GEYMSLUSKÁPAR

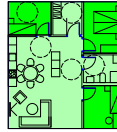
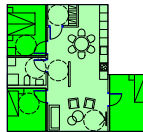
Breytingar á byggingarreglugerð gera það að verkum að hægt er að hafa geymsluskápa í íbúðum í staðinn fyrir geymslur.

TILLAGA AÐ ÚTFÆRSLU:

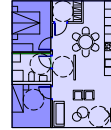
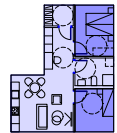
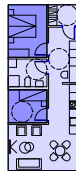
6 x 5 herb. íbúðir



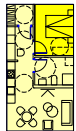
21 x 4 herb. íbúðir



56 x 3 herb. íbúðir



69 x 2 herb. íbúðir



3 x 1 herb. íbúðir

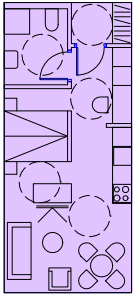


FJÖLBREYTT ÍBÚASAMSETNING



TIL AÐ KOMA TIL MÓTS
VIÐ BREYTINGAR INNAN
FJÖLSKYLDNA OG
SAMFÉLAGSLEGAR BREYTINGAR

1 HERBERGJA ÍBÚÐIR



3 x 1 herbergja íbúðir



Einstaklingur



Par/hjón

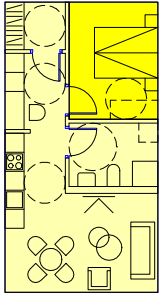


Foreldrar með barn



Eldri borgari

2 HERBERGJA ÍBÚÐIR



69 x 2 herbergja íbúðir



Einstaklingur



Par/hjón



Foreldrar með barn

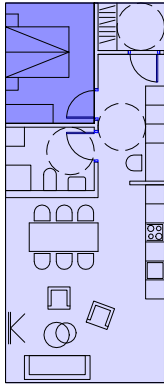
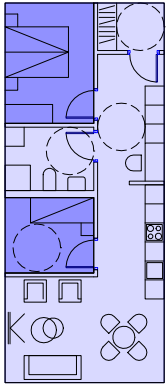


Eldri hjón



Eldri borgari

3 HERBERGJA ÍBÚÐIR



56 x 3herbergja íbúðir

3 HERBERGJA ÍBÚÐUM er
auðveldlega hægt að breyta
í **2 HERBERGJA.**



Par/hjón



Foreldri með barn

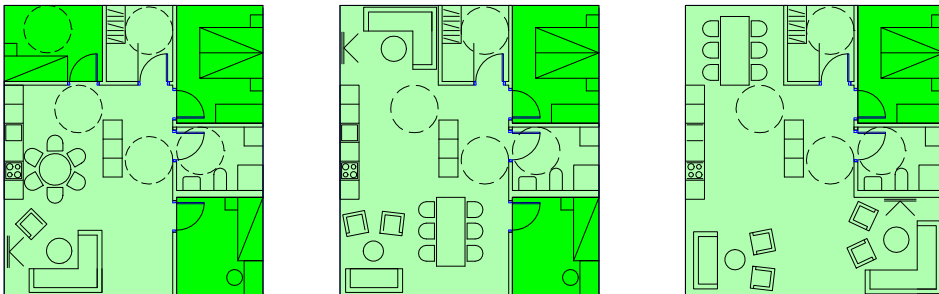


Foreldrar með barn



Einstaklingur

4 HERBERGJA ÍBÚÐIR



21 x 4 herbergja íbúðir

4 HERBERGJA ÍBÚÐUM er
auðveldlega hægt að breyta
í **3 OG 2 HERBERGJA.**



Foreldri barn



Foreldrar með barn



Foreldrar með 2 börn

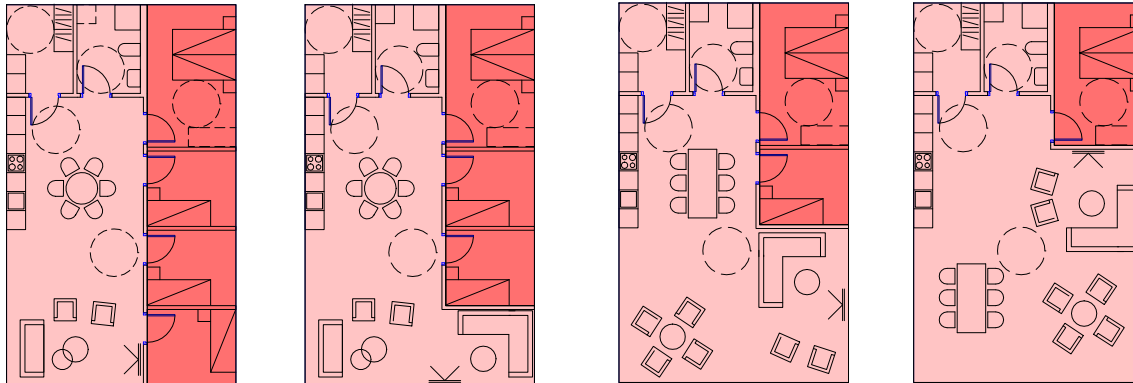


Par/hjón



Einstaklingur

5 HERBERGJA ÍBÚÐIR



6 x 5 herbergja íbúðir

5 HERBERGJA ÍBÚÐUM er
auðveldlega hægt að breyta
í **4, 3 OG 2 HERBERGJA.**



Foreldri með 3 börn



Foreldrar með 3 börn



Foreldrar með 2 börn
og ömmu



Par/hjón

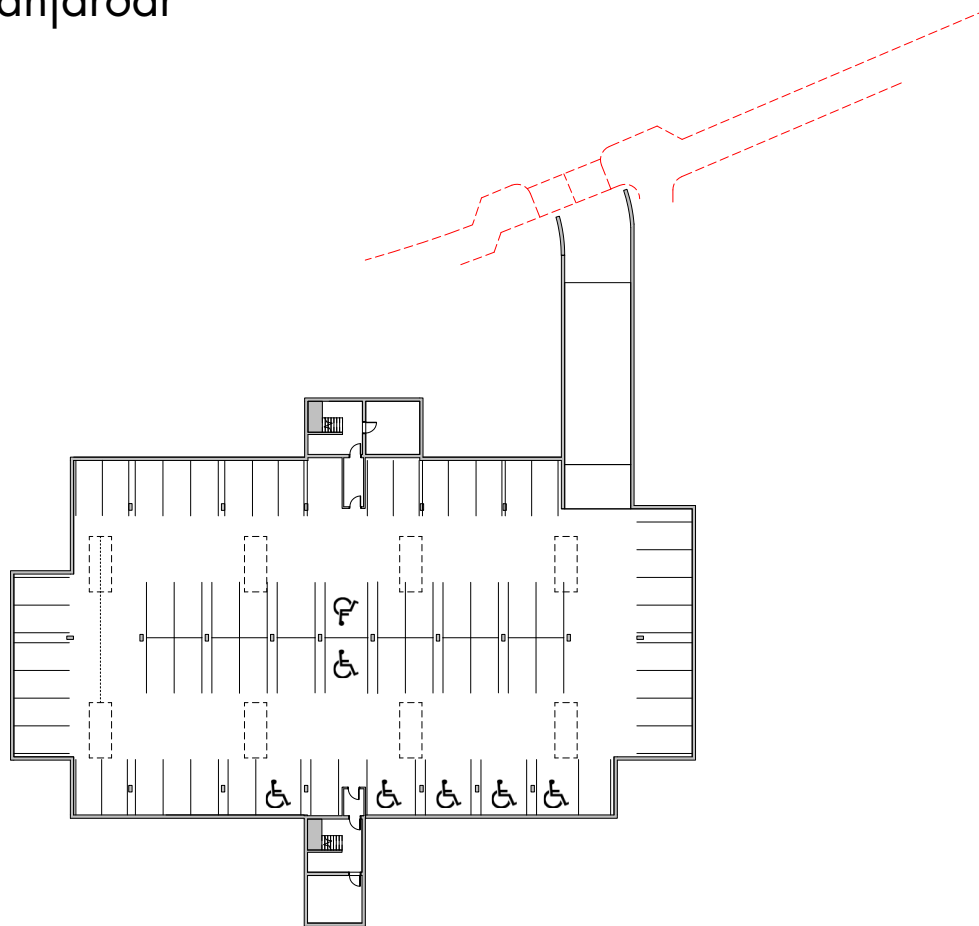


Einstaklingur

KJALLARI

60-56 Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar

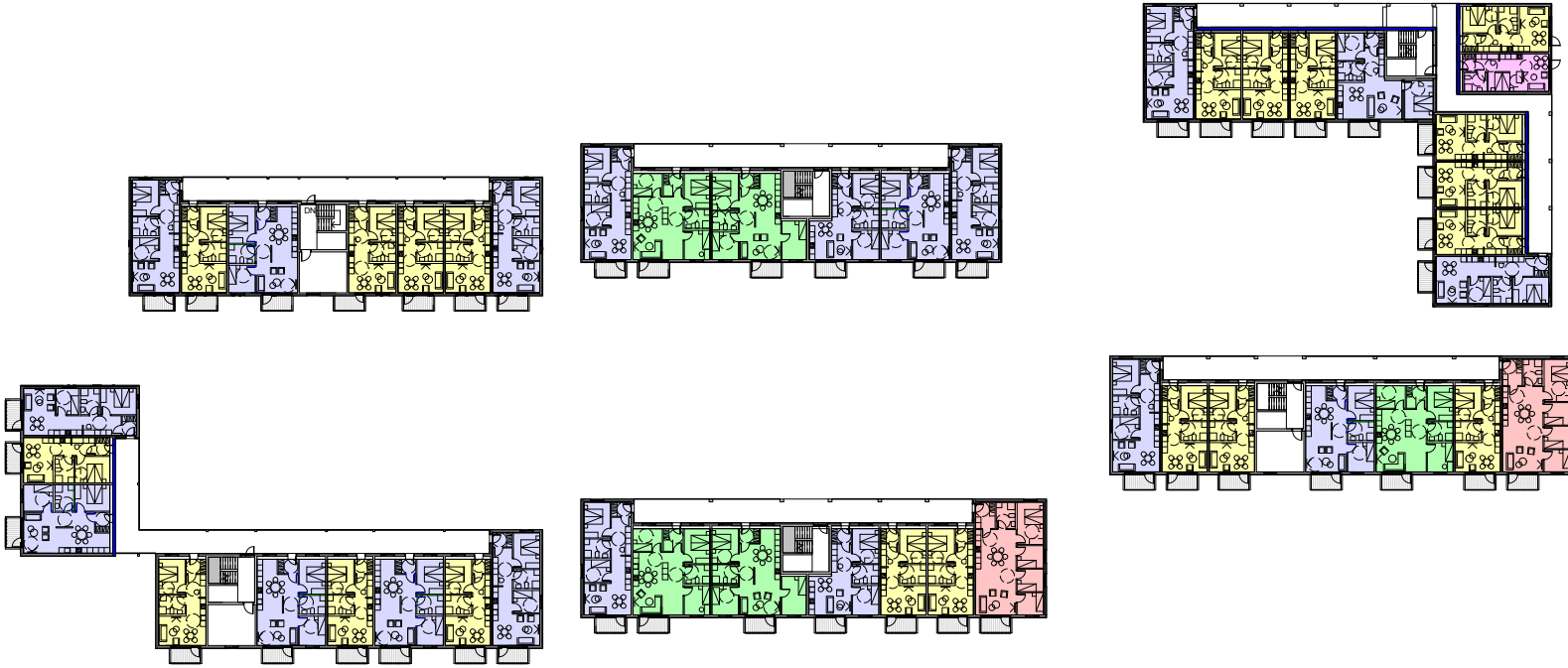
50-56 Hámarksfjöldi bílastæða ofanjarðar



1. HÆÐ



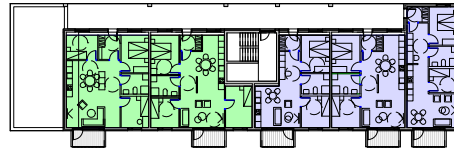
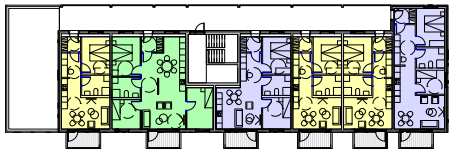
2. HÆÐ



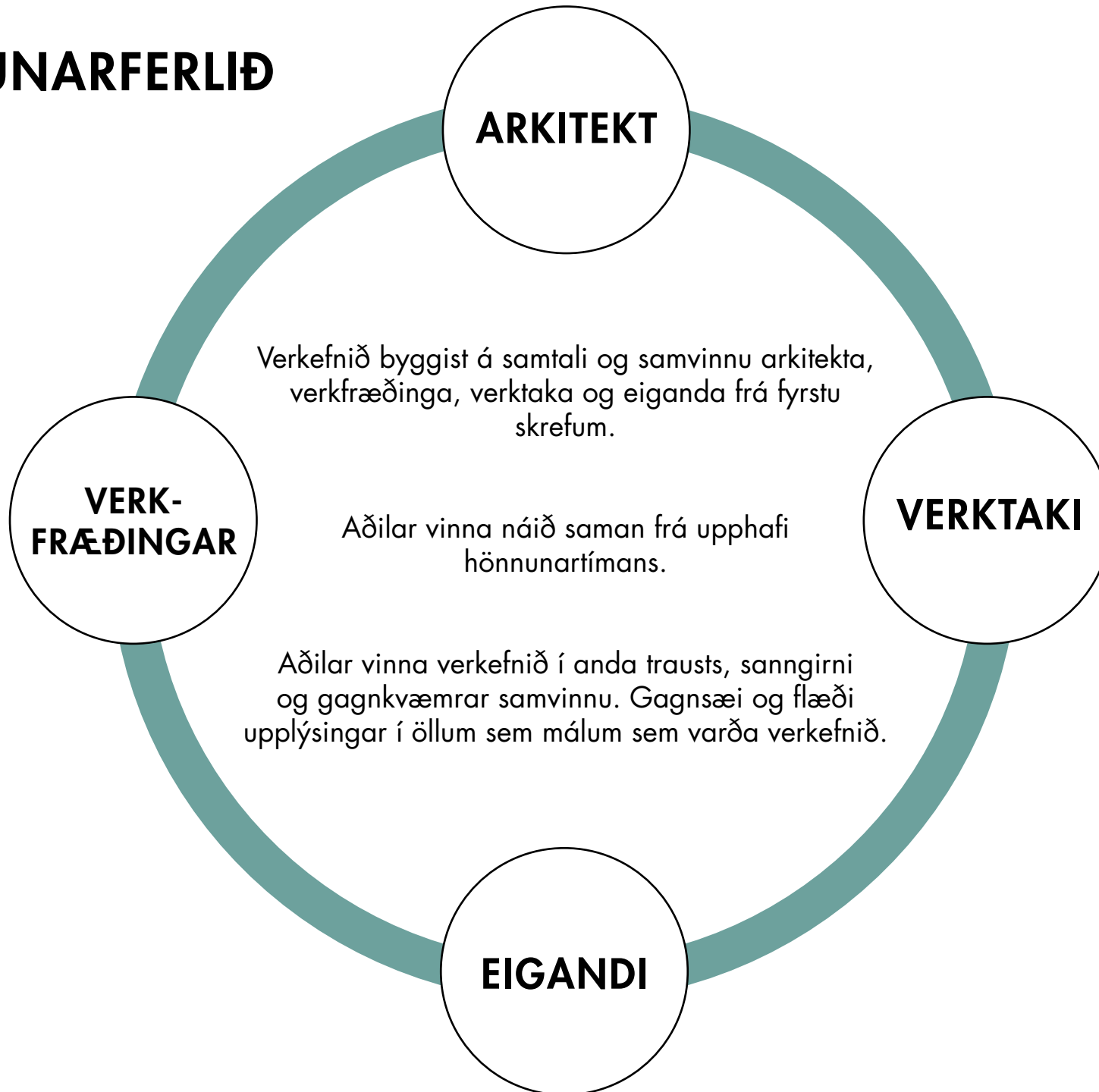
3. HÆÐ



4. HÆÐ



HÖNNUNARFERLIÐ



HAGKVÆMNI

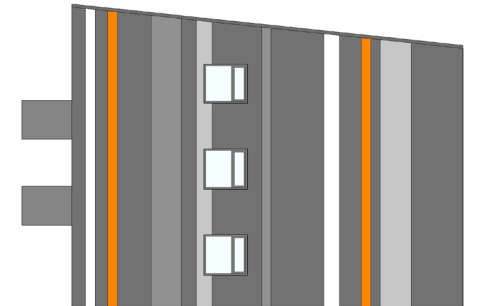
Ákvarðanir eru teknar út frá hagkvæmni, kostnaði byggingarefna og hraða framkvæmda.

Staðlaðar stærðir eru nýttar í innréttingar, baðherbergi og svalir.

Hlutverk arkitekta í samstarfinu er að ná fram ákveðnum gæðum, miðað við gefnar forsendur.

**JAFNFRAMT ER HUGAÐ
AÐ SEM MINNSTU
VIÐHALDI**

ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ BYGGINGA



Hver bygging hefur sinn sérstaka lit þ.a. ekkert hús sé í sama lit.

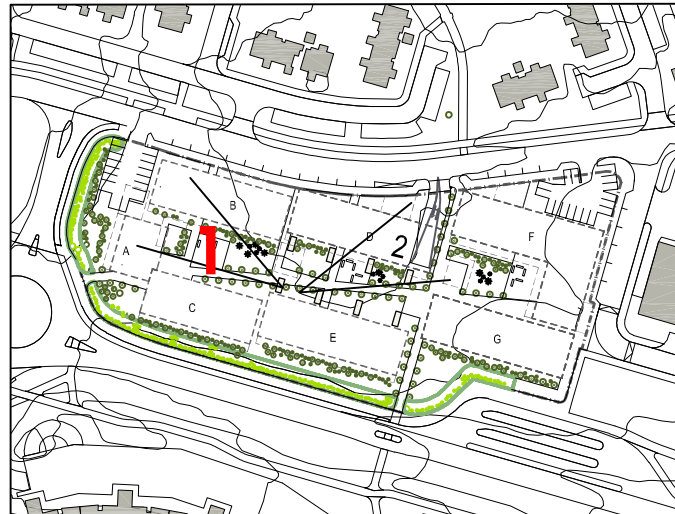
Í hverri byggingu sé þar að auki uppbrot í klæðningu með a.m.k. 4 litum á suður- og vesturhliðum.

Opinn svalagangur er leyfilegur innan byggingarreits.

Þakhalli er 6 -15%.



ÁSÝND 1





YRKI ARKITEKTAR



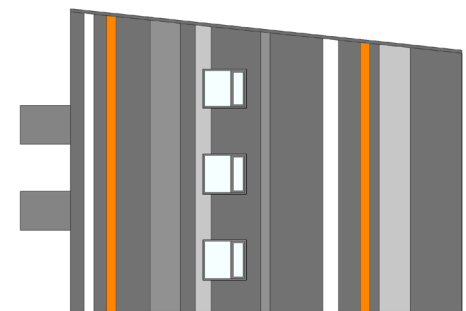
① Hús C Norður
1 : 100



② Hús C Vestur
1 : 100



③ Hús C Suður
1 : 100

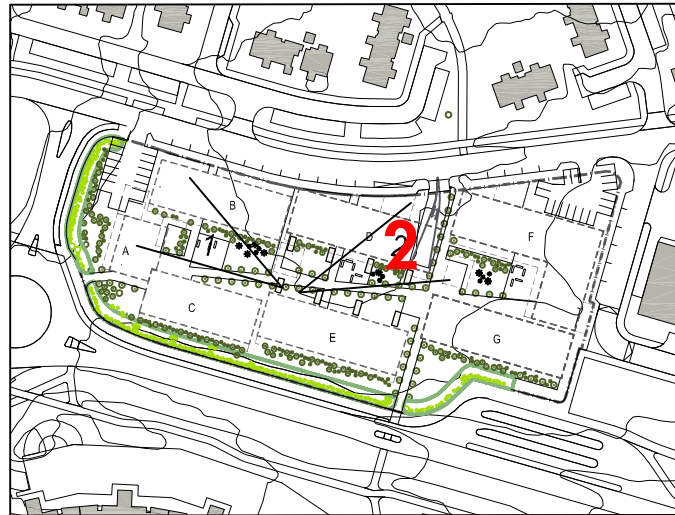


④ Hús C Austur
1 : 100



YRKI ARKITEKTAR

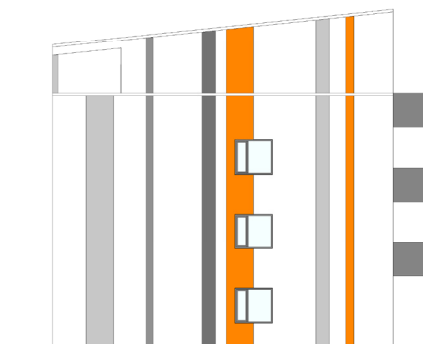
ÁSÝND 2







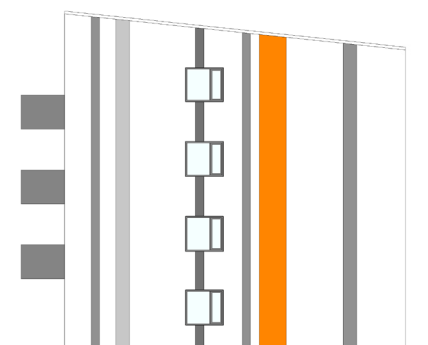
① Hús B Norður
1 : 100



② Hús B Vestur
1 : 100



③ Hús B Suður
1 : 100



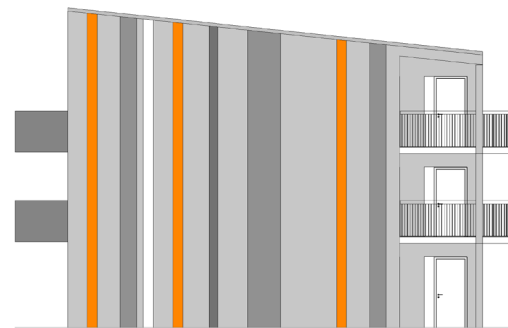
④ Hús B Austur
1 : 100



YRKI ARKITEKTAR



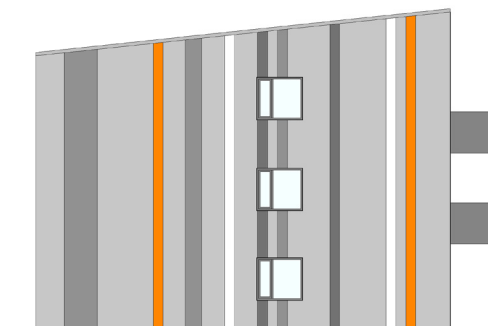
① Hús A Austur
1 : 100



② Hús A Suður
1 : 100



③ Hús A Vestur
1 : 100



④ Hús A Norður
1 : 100



YRKI ARKITEKTAR

NÚVERANDI STAÐA



VERÐANDI UPPBYGGING



YRKI ARKITEKTAR