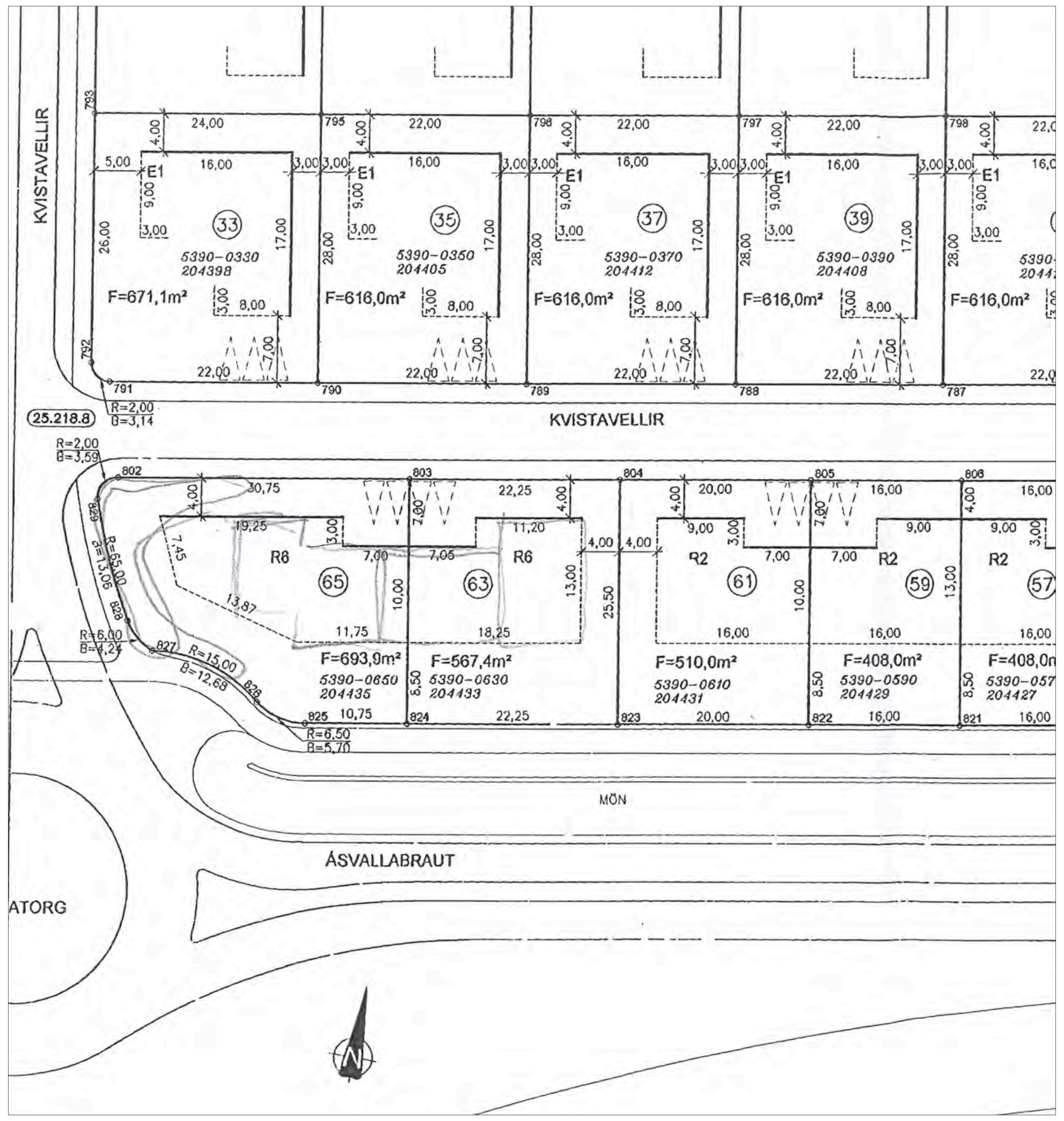
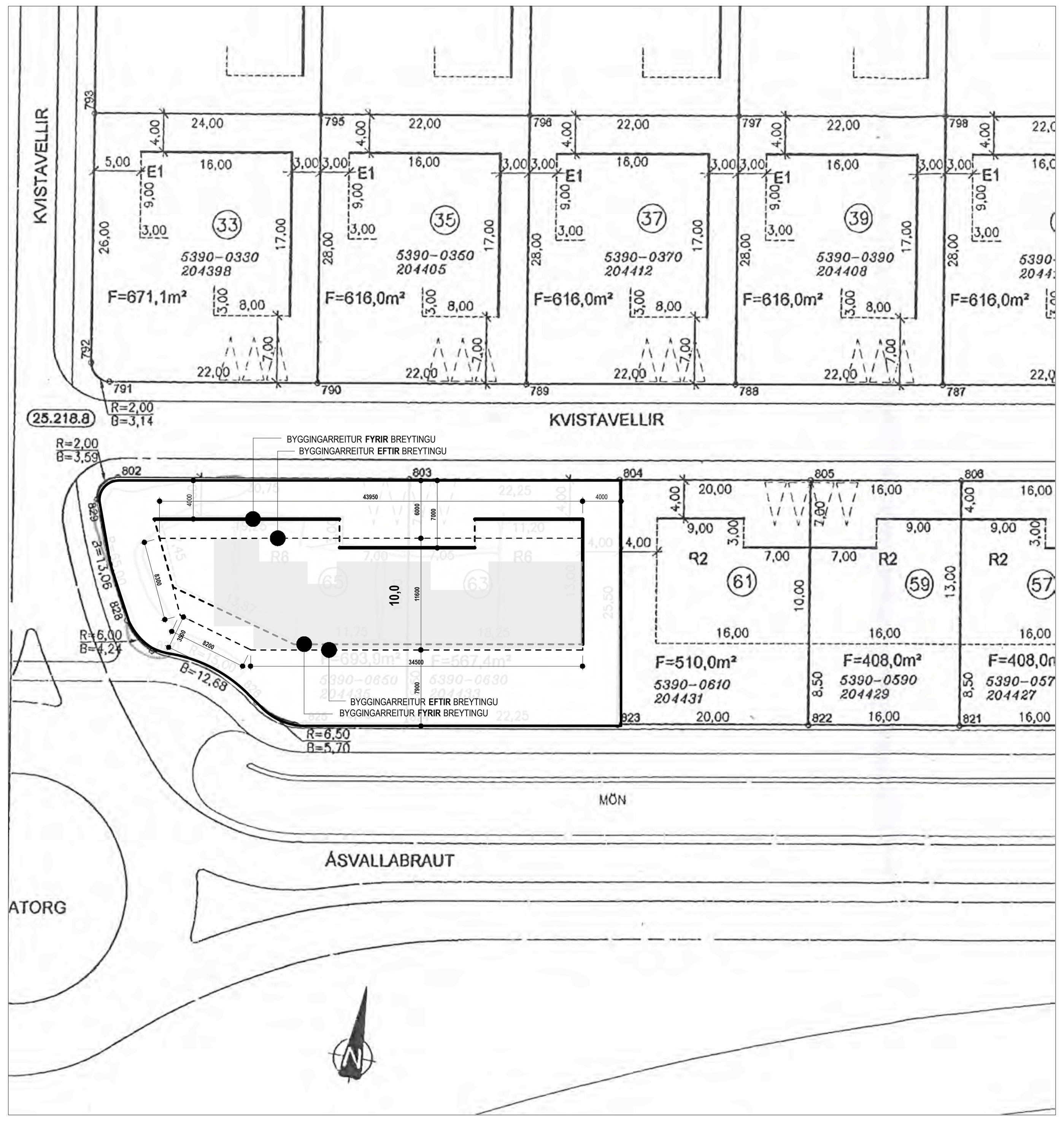


3 MÆLIBLAÐ 25.219.7, TEIKNING 413.025



2 SKÝRINGARMYND; MÆLIBLAÐ - EINFALDAÐ

Lóðarumsókn Brynju.

Hafnarfjöður 24.05.2016.

Málsnúmer: 16055085.

Kvistavellir 63-65.

Í gildandi deiliskipulagi segir:

„4.1.8 Raðhús R6
Lóð er fyrir 1 parhús af gerð R6 við Kvistavelli. Húsið er á einni hæð og bílgeymslur innbyggðar.
Þak skal vera flatt eða risþak. Þakhalli skal vera 0°eða 14°.
Bundin byggingarlína er sýnd á skipulagsuppdrætti.
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdrætti. Hámarks nýtingahlutfall miðast við fullnýttan byggingarreit.
Mænishæð má mest vera 4,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.
Hámarkshæð útveggja er 2,8 m."

Raðhúsalóðin Kvistavellir 63-65 er við sömu botnlangagötu og raðhúsin Kvistavellir 49-53 Kvistavellir 55-66 og einbýlishúsin Kvistavellir 33-47 samtals 15 íbúðir. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir samtals 17 íbúðum við þessa botnlangagötu. Umsækjandi óskar eftir að fjölga íbúm um tvær á viðkomandi lóð. Þetta er um 12% aukning á íbúðum við götu. Samkvæmt skilmálum má heildarbyggingarmagn vera um 462 m² á einni hæð. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð og 2 innbyggðum bílskúrum þar að auki.

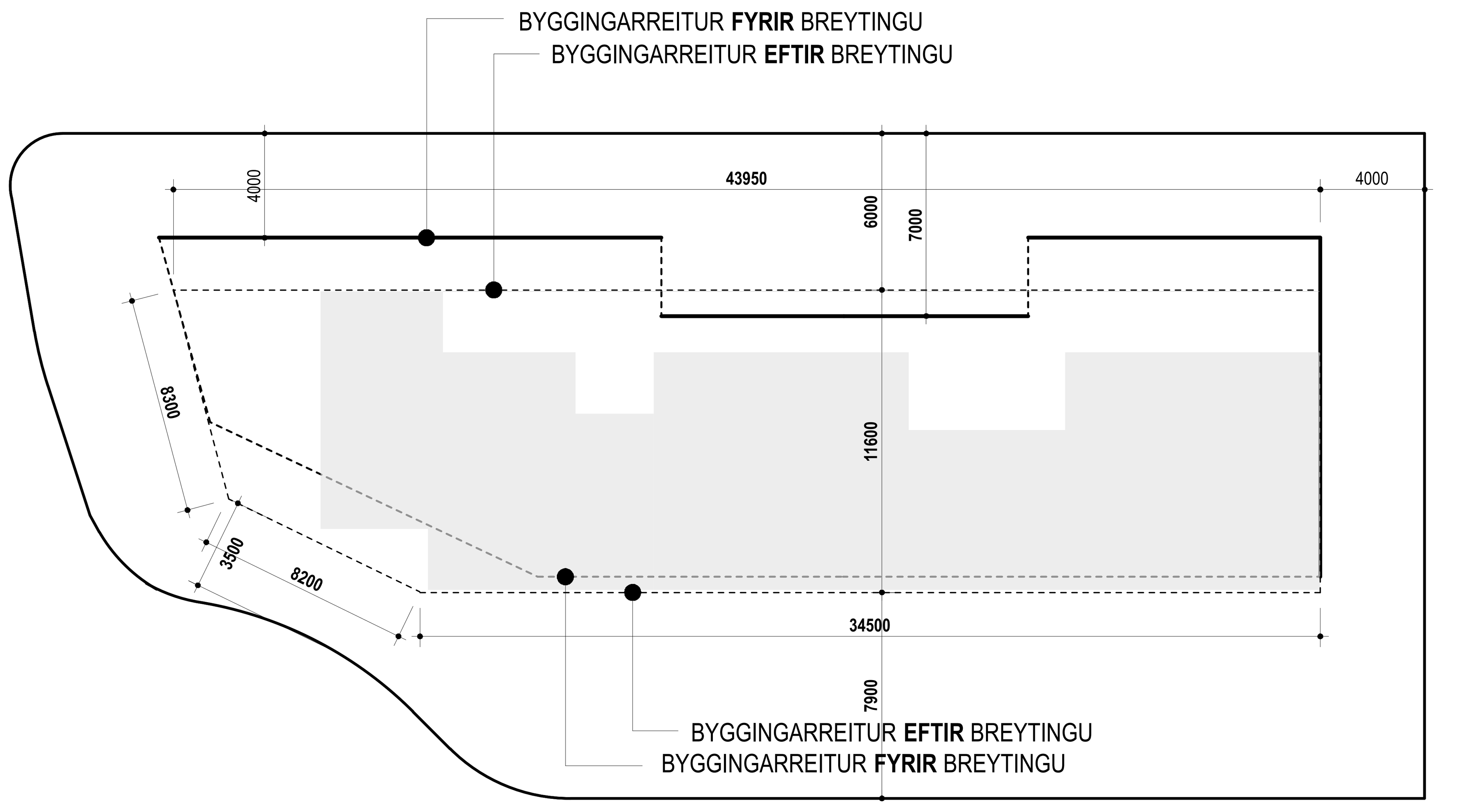
Samkvæmt umsókn Brynju. er gert ráð fyrir að tvöfalda fjölda íbúða (4), þó innan þess stærðar ramma um heildar byggingarmagn, sem gildandi skilmálar segja til um. Þessi lausn kallar á breytingu á gildandi deiliskipulagi og skilmálum (lóðarmörk, byggingarreitir o.fl.).

Sambærileg lausn hefur verið samþykkt að Hnoðravöllum 52-58, þar sem íbúðm var fjölgað úr 4 íbúðum í 7.

Athygli skal vakin á því að fjölgun íbúða í hverfum sem eru á loka spretti hvað uppbyggingu varðar veldur oft óánægju íbúa í næsta nágrenni. Í tilvikum sem þessum má búast einhverri aukningu umferðar svo dæmi sé tekið. Jafnframt mun bílastæðum/innkeyrslum í botnlangagötu fjölga (öryggismál barna). Fjölgun bílastæða inn á lóð Kvistavalla 63-65 verður á norður hluta lóðar, sem gerir það að verkum að suðlægur hluti lóðar nýtist betur.

Þormóður Sveinsson Skipfltr./ark.

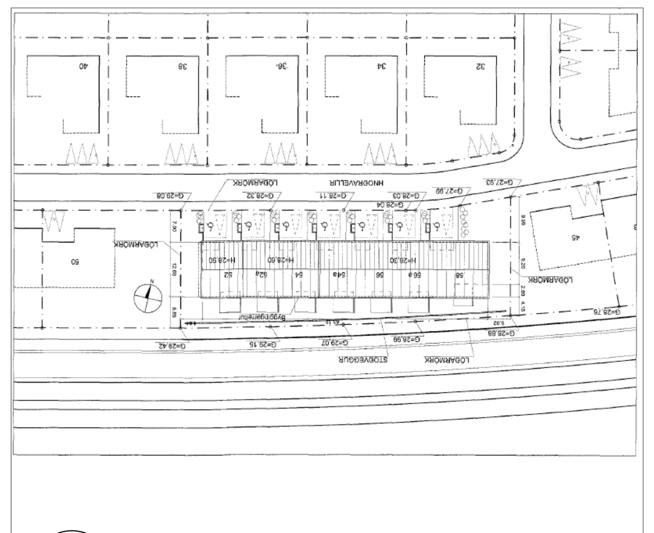
5 SKILMÁLAR - BÓKUN 24.05.2016



Fyrirspurn um mögulegar breytingar á deiliskipulagsskilmálum:

01 Byggingarreitur færður til suðurs - verður 7,0 m frá götuhlið og hnikast um 0,6 m við garðhlið
02 Fjarlægð í lóðamörk við hringtorg verður 3,5 m
03 Vegghæð á útveggjum þarf að auka (3,5 m)
04 Einhalla þak með 1:40 halla.
05 Bílskýli í stað bílskúra
06 Bílastæði 1,5 pr. íbúð
07 Skýli fyrir reiðhjól sem hluti af sorpgerði
08 Sameina lóðir 63 og 65 í eina lóð fyrir 3ja íbúða raðhús

4 DEILISKIPULAG - BREYTING



1 DEILISKIPULAG - HNOÐRAVELLIR

Breyting	Dagsetning	Skýring

ÖLL MÁL SKAL SANNREYNA Á VERKSTAÐ ÁÐUR EN SMÍÐI HEFST

Árni Kjartansson arkitekt FAÍ kt: 040352-3099
Bæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAÍ kt: 020464-5509
Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ kt: 121057-6039
Sigbjörn Kjartansson arkitekt kt: 121258-2269
Sigurður Halldórsson arkitekt FAÍ kt: 100857-2009

KVISTAVELLIR 63 - 65
221 HAFNARFJÖRÐUR
NÝBYGGING - RAÐHÚS

AFSTÖÐUMYND **FYRIRSPURN**

Breyting:	Teikn.nr.: F01.01	
Útgáfud.: 10-11-2016	Mkv.: -	
Verknr: 160050	Teikn. ÓM	Yfirf. JÞ

GLÁMA·KÍM
Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

BANNAÐ ER AÐ MÆLA AF TEIKNINGUM
TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI ENDURNÝTA MEÐ NEINUM HÆTTI AÐ HLUTA TIL EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR