SKARÐSHLÍÐ 20b

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

nóvember 2022

ARKÍS arkitektar

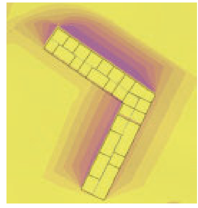
Tillaga að breyttum byggingareit
- fjarvídd mót inngarði

Sólarstaða og vindáhrif bygginga á lóð

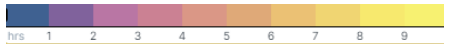
Niðurstöður úr mælingum á gæði sólarljóss á lóðinni hafa sýnt fram á að heppilegara sé að snúa byggingu eins og sýnt er á efstu röð (byggingareitur skv. Arkís). Í gildandi deiliskipulagi snýr bygging ekki jafn hafstætt og myndast töluðverður vindstrengur á lóð.

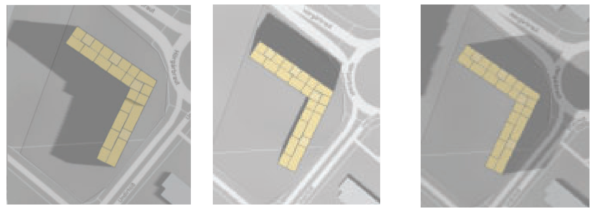
byggingareitur skv tillögu Arkís

Sólarálag og Skuggavarp



Litir sýna klst af sól yfir
10klst tímabil
1.maí- 08:00-18:00





08:00 | 14:00 | 18:00

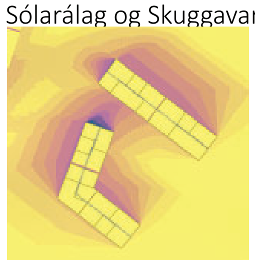
Skuggavarp

Vindstúdía

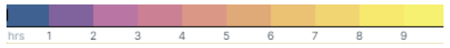
Vindálag tekur mið af meðalvind (6m/s)
og ríkjandi suðvestanátt

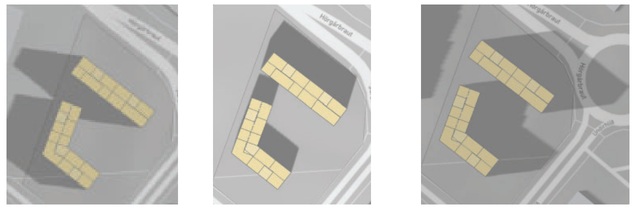
byggingareitur skv deiliskipulagi

Sólarálag og Skuggavarp



Litir sýna klst af sól yfir
10klst tímabil
1.maí- 08:00-18:00

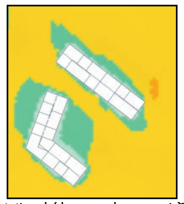




08:00 | 14:00 | 18:00

Skuggavarp

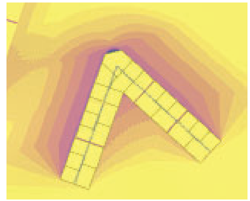
Vindstúdía



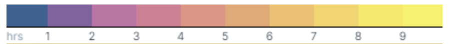
Vindálag tekur mið af meðalvind (6m/s)
og ríkjandi suðvestanátt

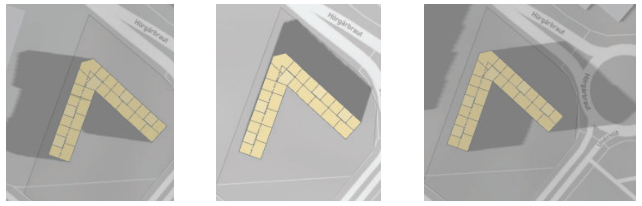
byggingareitur með annarri útfærslu

Sólarálag og Skuggavarp



Litir sýna klst af sól yfir
10klst tímabil
1.maí- 08:00-18:00

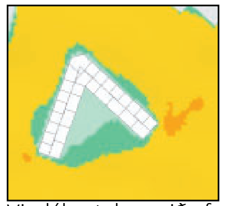




08:00 | 14:00 | 18:00

Skuggavarp

Vindstúdía



Vindálag tekur mið af meðalvind (6m/s)
og ríkjandi suðvestanátt

Gildandi deiliskipulag

samþykkt 26.06.2018

Atriði sem höfundar óska að leggja inn sem fyrirspurn eru:

1. að færa byggingareiti á lóðinni eins og tillaga sýnir

2. að breikka byggingareiti úr 12m í 13m með möguleika á svölum sem fara allt að 1m útfyrir byggingareit.

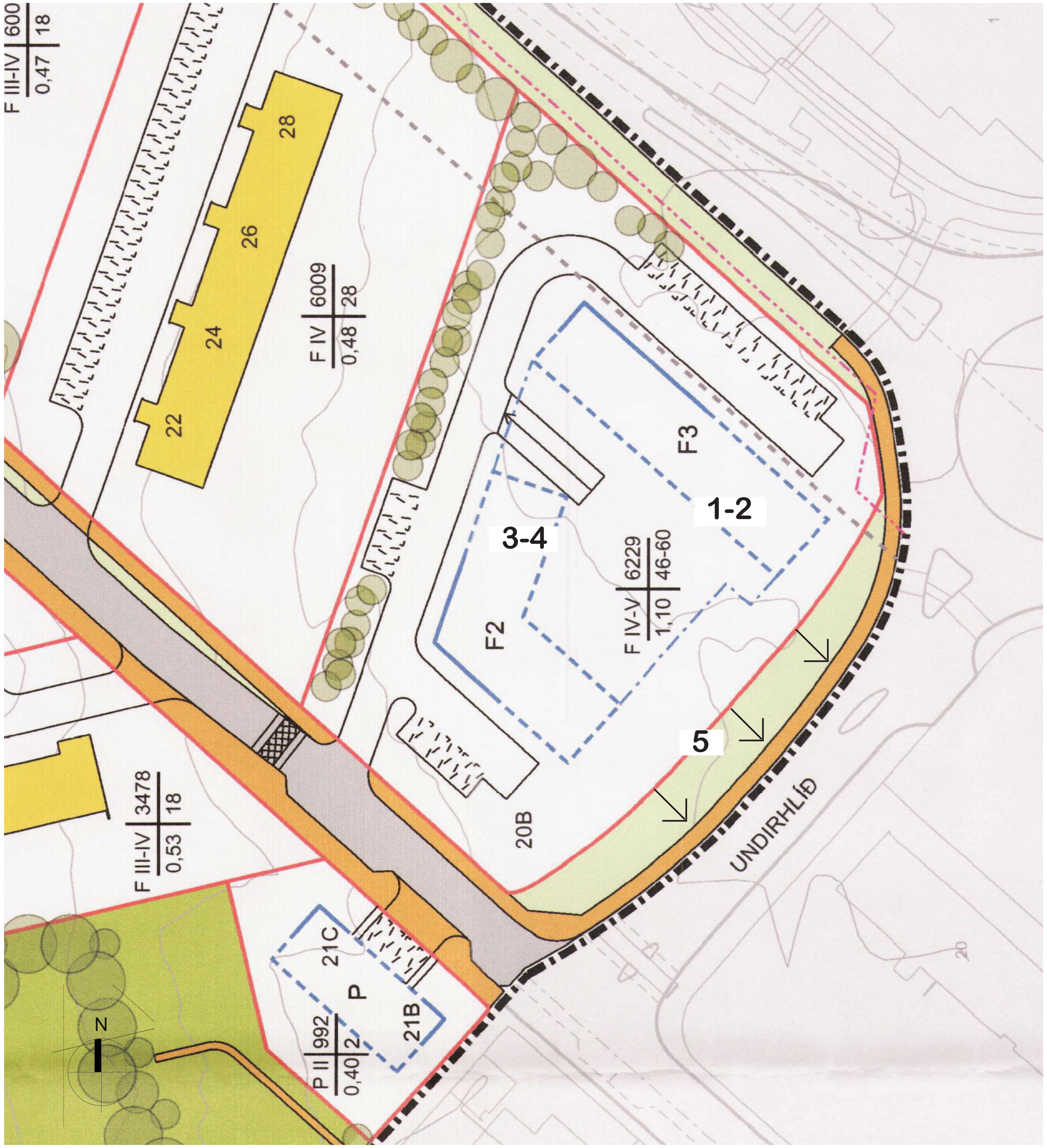
3. að færa byggingareit í bílakjallaranum eins og tillaga sýnir, en höfundar hafa það markmið að getað notað landið á lóðinni sem mest undir græn svæði og vilja því koma sem flestum bílum í kjallara.

4. að dýpka kjallara þannig að frí lofthæð geti verið minnst 2,3m. Þykkt á þaki/burðarvirki yfir bílakjallara getur verið töluðverð þegar það þarf að gera ráð fyrir gróðri og aðkomu neyðarbíla.

5. að lóðarlína til suðausturs teygi sig alveg út að gangstíg svo að það verði heildstæðari garðsvæði milli byggingar og gangstígs við Undirhlíð.

Gert er ráð fyrir því að kjallarahæðin fari að mestu í tæknirými, hjóla-/vagnageymslur og sérgeymslur.

Óskað er eftir skýrari skilgreiningu á byggingarmagni reits, en ekki er minnst á stærð bílakjallara eða nýtingarhlutfalli sem taki mið af bæði byggingarmagni íbúðarhúss og bílakjallara saman.



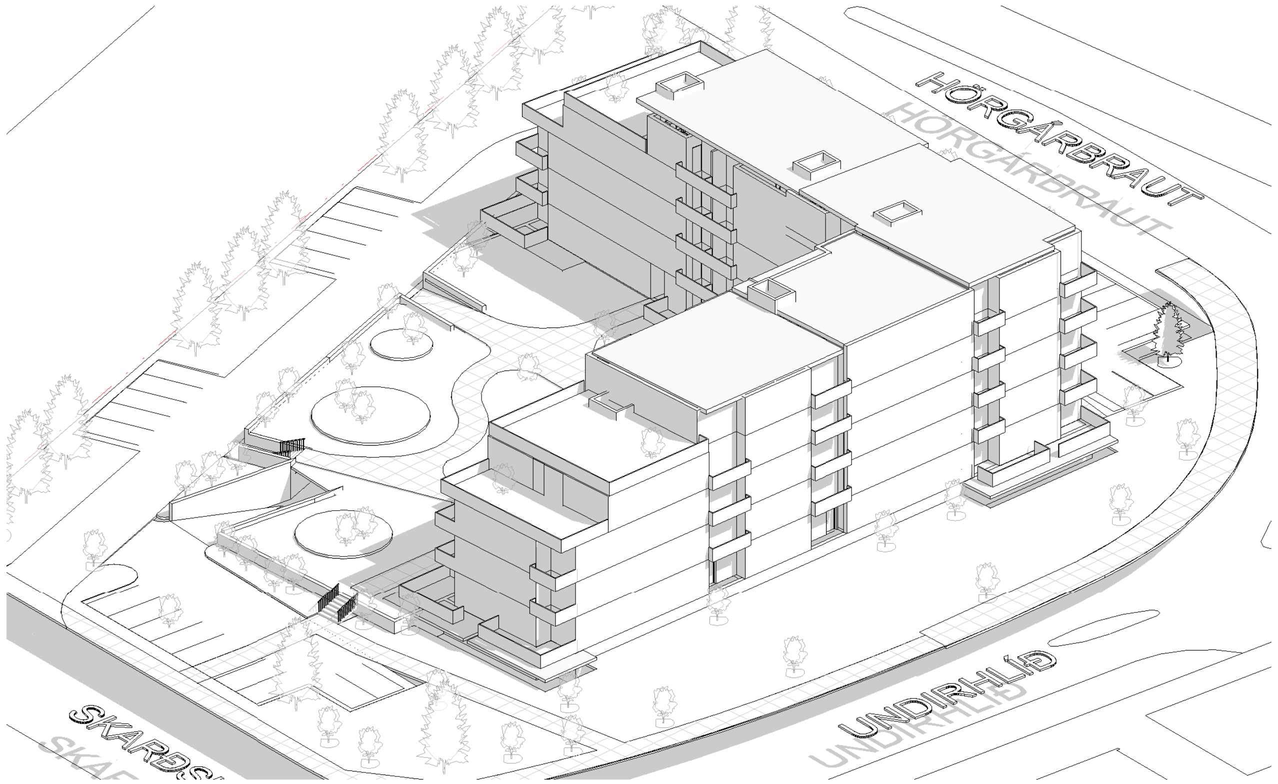
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Tillagan reynir að nýta skjólsælt garðrýmið undir sameiginlegt vistarrými, en bílastæði verði að mestu á norðursvæði lóðar. Samkvæmt deiliskipulagi verði neðstu hæðir íbúða 1m ofar en bílastæði.

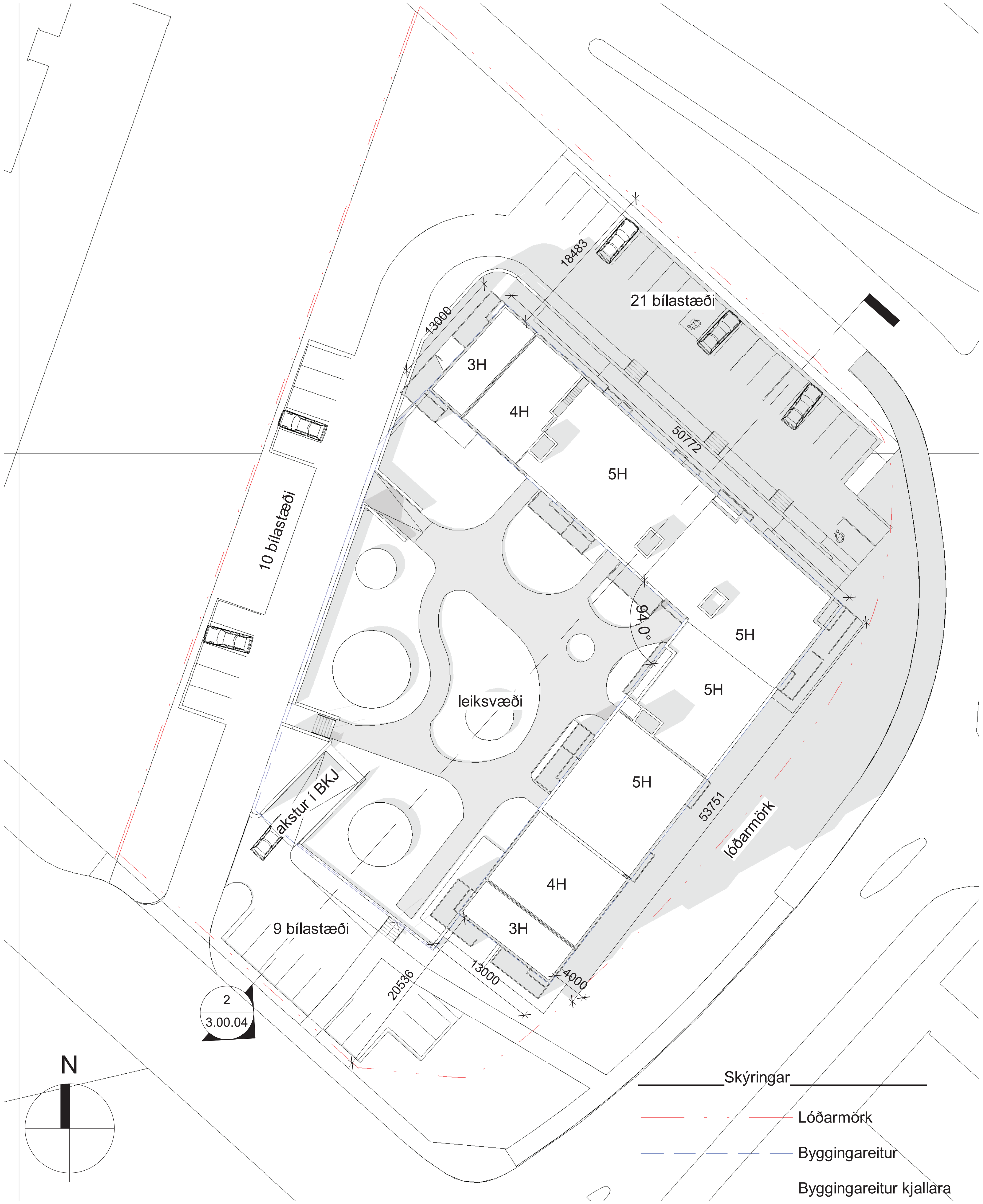
Reynt verði að skapa mannlíf í garðinum með skjólgóðum garði sem njóti vel hádegis- og síðdegissólar. Akstursvegur verði 1m lægri en garðsvæðið og er því aðskildur leiksvæði og sameigilegu útirými.   Bílastæðavasar eru í jaðri lóðar en með gönguleiðum í gegnum garðsvæði.

Bygging stallast þannig að það myndist þaksvalir til endanna. Gert er ráð fyrir séreignarsvæðum fyrir framan íbúðir á jarðhæð.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - skýringar



Tillagan sýnir 13m dýpt auk útkragandi svala.



Tillaga að kjallarahæð og jarðhæð

Tillagan sýnir um 40 bilastæði á landi, en samkvæmt bílastæðaþörf miðað við fjölda og stærðir íbúða þá er þörf bílastæða 78. Tillagan sýnir um 46 bílastæði í bílakjallara, og er því þörf stæða á landi 32. Bílastæði á landi verði útfærð nánar þegar umræður um aðkoma djúpgámalosunnar hafa farið í gang.

Jarðhæð

Helstu stærðir

hæð	m²
kjallari	1200
jarðhæð	1189
2.hæð	1199
3.hæð	1199
4.hæð	1061
5.hæð	769
alls	**6618**
bílakjallari	**1480**

Fjöldi íbúða

hæð /	fjöldi
1.h	11
2.h	13
3.h	13
4.h	10
5.h	6
alls	53

Stærðardreifing

2 herb /	3 herb	/ 4 herb		
3	6	2		
3	10	0		
3	10	0		
1	8	1		
0	3	3		
alls				
10	37	6	=	53

Kjallarahæð

Skýringar

Lóðarmörk

Byggingareitur

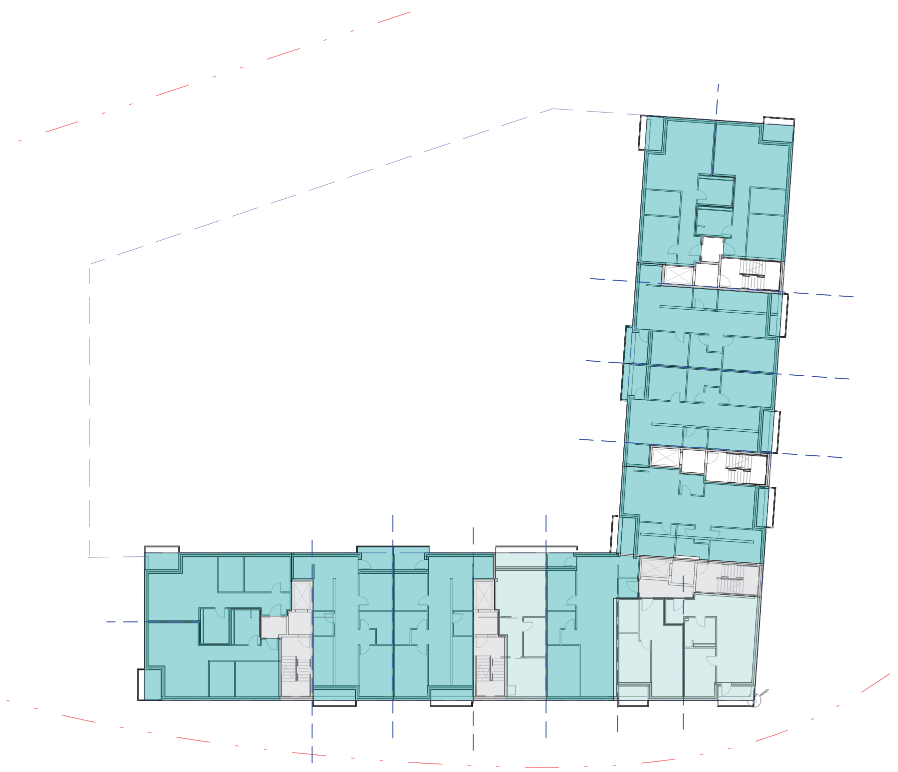
Byggingareitur kjallara

2 herbergja íbúð

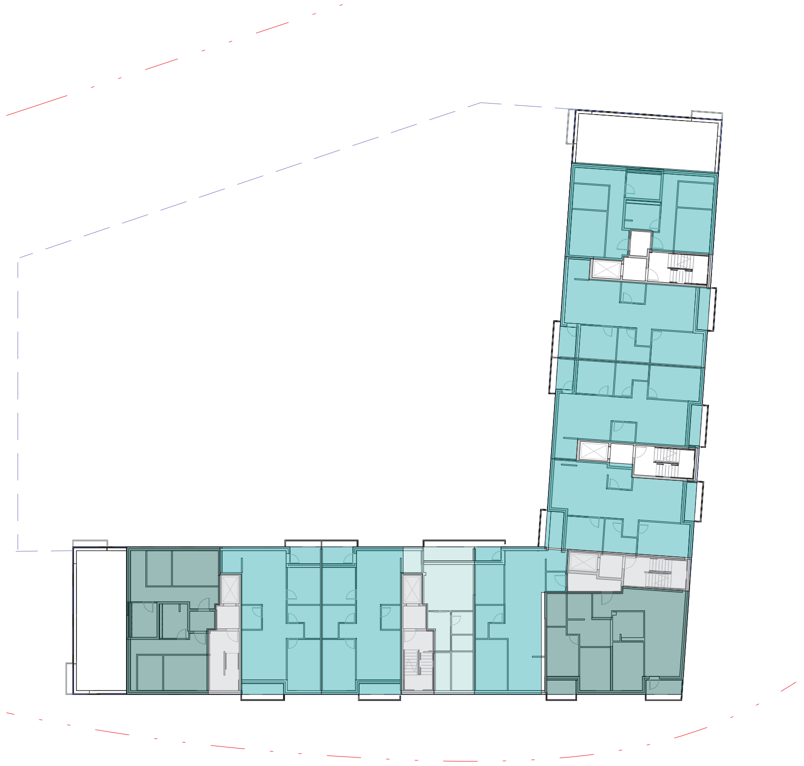
3 herbergja íbúð

4 herbergja íbúð

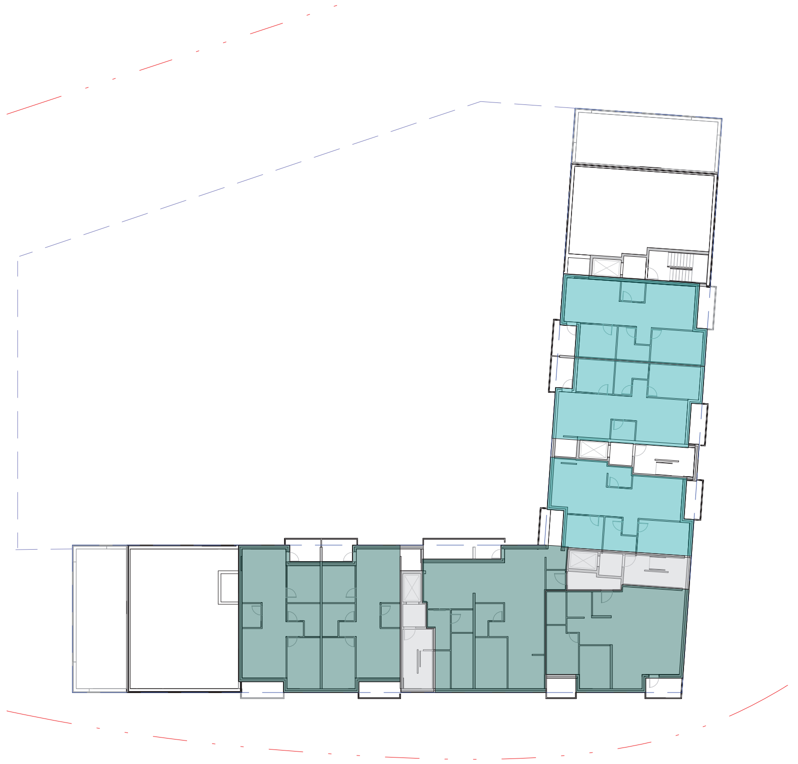
Tillaga að íbúðarhæðum



13 íbúðir



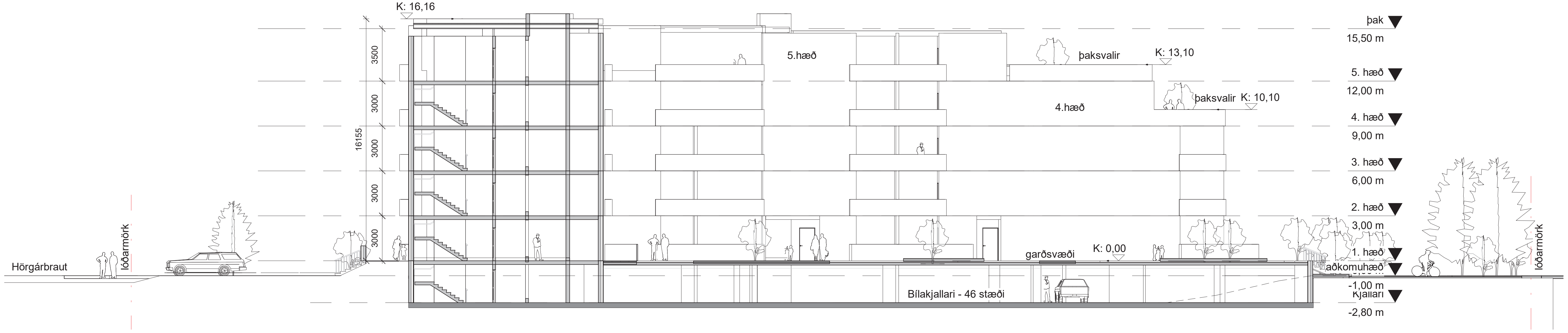
10 íbúðir



6 íbúðir

- 2 herbergja íbúð
- 3 herbergja íbúð
- 4 herbergja íbúð

2.-3.hæð **4.hæð** **5.hæð**



Þversnið í lóð