

Reykjavík, 15.sept.2019

Til Skipulagsnefndar Reykjaneshæjar.
Hr. Skipulagsstjóri Gunnar Kr. Ottósson

Varðar Hafnargötu 81-83

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars ehf leggur hérmeð fram tillögu að breyttu deiliskipulagi á lóð sinni nr. 81-83-85 við Hafnargötu.

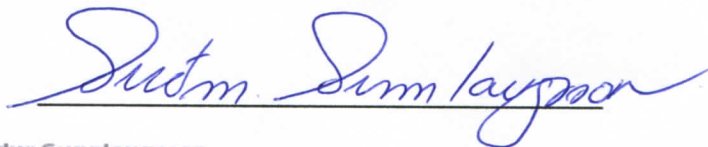
Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi JeES teiknistofu er gert ráð fyrir þremur 5 hæða byggingum á reitnum, sem afmarkast af eldri saltgeymslu til norðurs og 2 fallegum sjö hæða fjölbýlishúsum sunnan megin við, sem fara þar afar vel.

Eigendum byggingafélagsins og arkitektum finnst þrjú hús á lóðinni standa full þröngt, milli þeirra er ráðgert að hafa aðeins 20 metrar og ef horft er hinna nýju húsa norðan megin við sem eru allt að 9 hæða, mætti skoða hvort ekki ætti að horfa til að láta hin nýju hús aðeins vera aðeins „tvö“ en hærri en fyrirhugað er. Meira bil milli húsa, verður allt að 32m og fara stighækkandi til norðurs og mæta þar með þeim rytma sem er í gangi við sjávarlínuna. Fari frá núv 7 hæða húsum við Pósthússtræti yfir í 7 hæðir og inndregna þakhæð, svo yfir til 8 hæðir og þakhæð með stórum þaksvölum og mæti þar með 9 hæða húsinu við Víkurbraut. Hvort hús hefur 5 íb. pr hæð en eru 30m djúp í stað 40m. áður. Mjög mikilvægt er að mati hönnuða að allar íbúðir fái sjávarútsýni og góðar svalir í sólaráttir, helst glerskýldar og stórar.

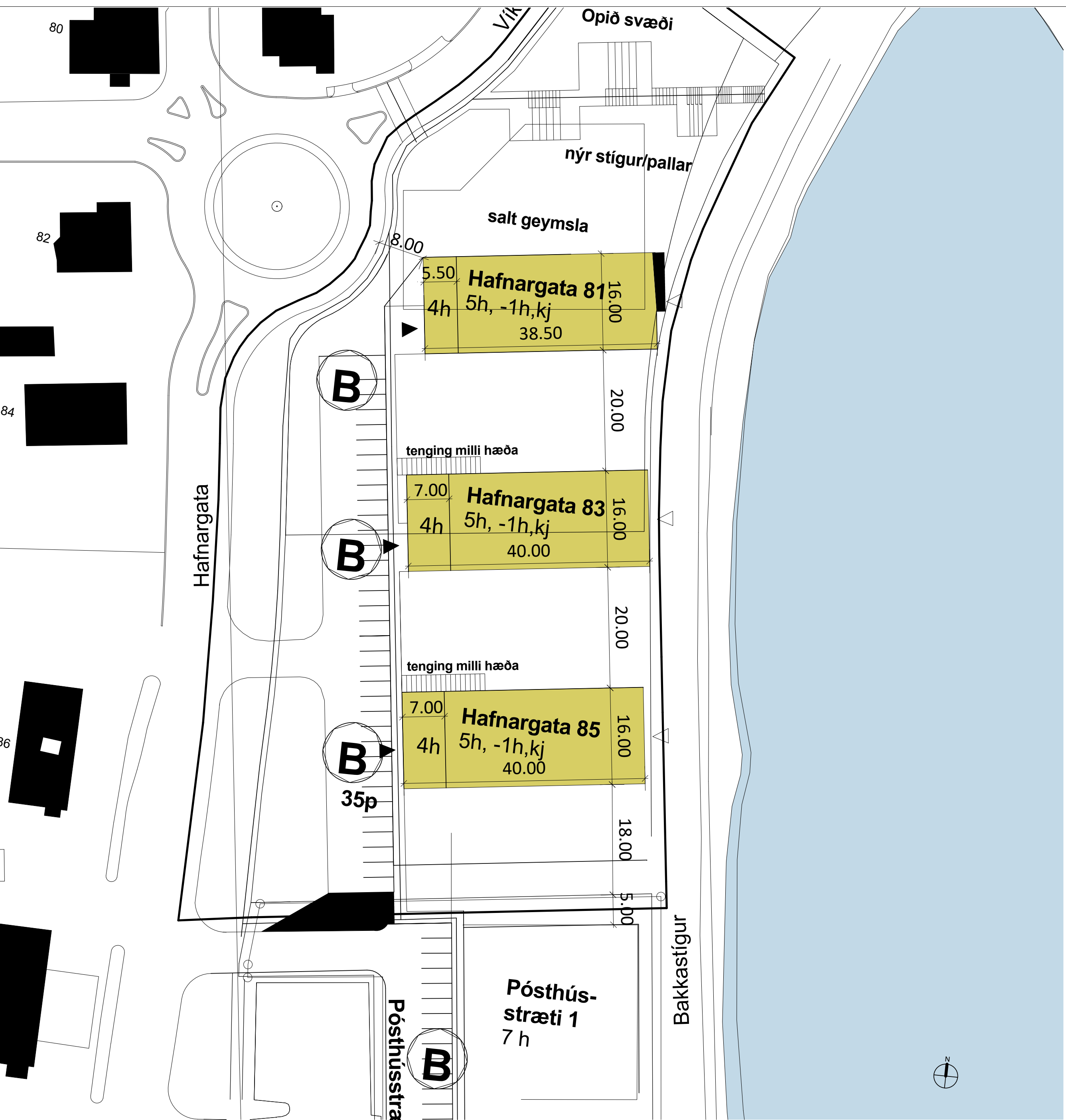
Hönnuðir draga nyrsta húsið frá núv. saltgeymslu og spyrja hvort nýta mætti það mannvirki sem „leikhús eða tröllahelli“ fremur en brjóta burt? Færa einnig syðra húsið fjær Pósthússtræti 1. Núv. skipulag gerir ráð fyrir 23.5 metrum milli húsa þar..er nú aukið um 6 metra í 29.5m, sem væri kostur fyrir núverandi íbúa.

Heildarfjöldi íbúða á hinum nýja reit er haldið sem fyrr 81 íbúð, heildarbyggingarmagn sömuleiðis, aðkoma að bílageymslu verður að frá Bakkastíg. Óskað er eftir að fá að hafa 47 stæði á jörðu við aðkomu frá Hafnargötu, 100 bílastæði inni og unnið með grænan gróðurfront að götunni, til að fela ásynd bílastæðisins. Innkeyrslu frá götunni er haldið svo sem samþykkt deiliskipulag sýnir. Með fyrirfram þakklæti.

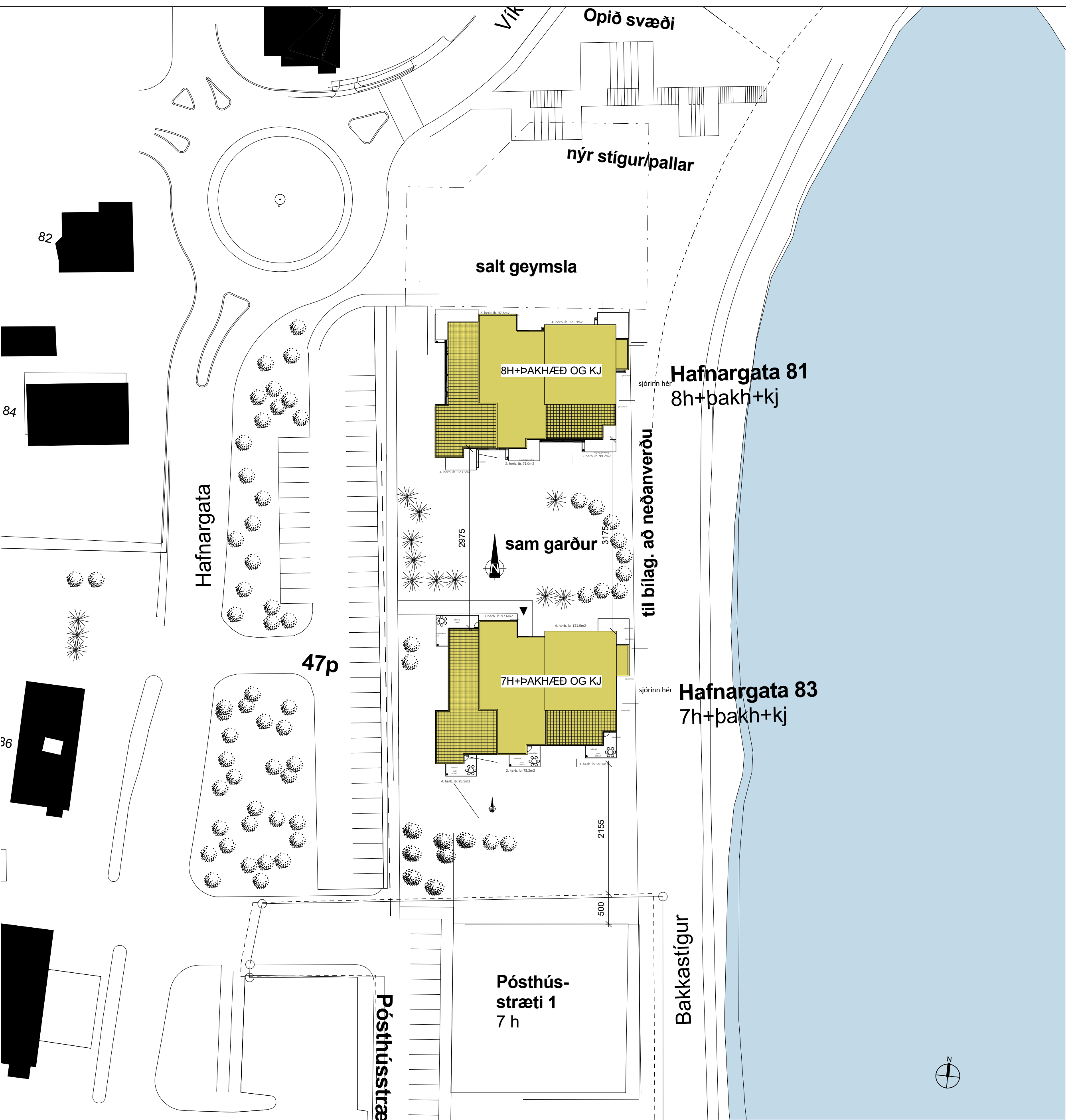
f. hönd lóðarhafa/byggjenda:



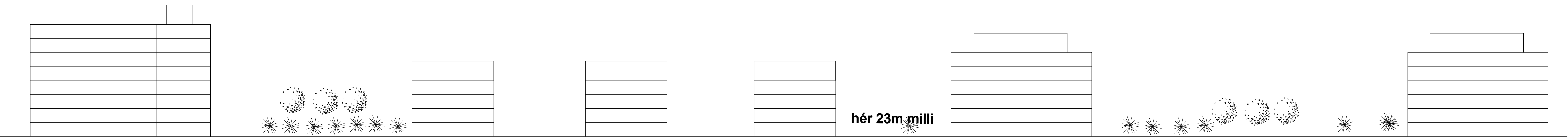
Guðmundur Gunnlaugsson
arkitekt, FAl
Archús slf, Stórhöfða 17, 110 rvk
S: 567-7735 | F: 898-7894
gg@archus.is | www.archus.is



Núverandi skipulag
1 : 500

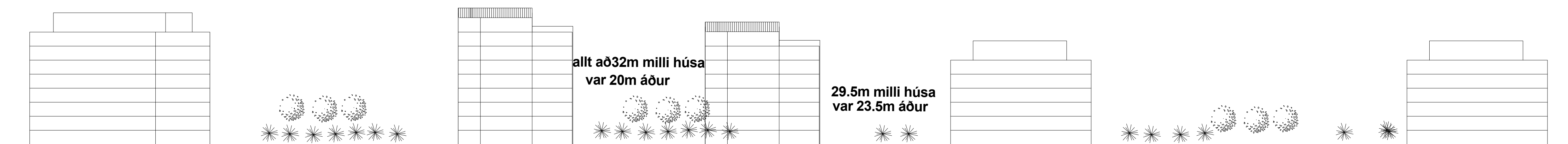


Tillaga að skipulagi
1 : 500



núv. 8 hæðir og þakhæð 3 stk 5 hæða hús samkv. skipulagi (full þröngt milli húsa 20m.) núv. 6 hæðir og þakhæð núv. 6 hæðir og þakhæð

Núverandi skipulag
1 : 500



núv. 8 hæðir og þakhæð 8 hæðir og þakhæð 7 hæðir og þakhæð núv. 6 hæðir og þakhæð núv. 6 hæðir og þakhæð

Tillaga að skipulagi
1 : 500

húsarytmi eðlilegri með meira bil milli húsa og hækki til norðurs á móti 9 hæða húsum

skýringar.:

ÍBÚÐARFJÖLDI / ÍBÚÐARTÝPUR

2.herb (70m²)	15 íbúðir
3.herb (95m²)	30 íbúðir
4.herb (110m²)	15 íbúðir
4.herb (120m²)	15 íbúðir
þakíbúðir	6 íbúðir
Samtals	81 íbúðir

Bílastæði

47 stæði á jörðu
100 stæði í bílgeymslu
Samtals 147 bílastæði

yfirlitsmynd.:

verkhelti.: **Hafnargata 81-85**

verkhlti.: Tillaga að skipulagsbreytingu

mkv.:	
dags.:	17.09.2019
hannað.:	GG
teiknað.:	GG, EH, BM
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

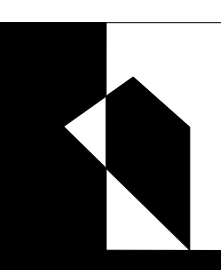
br. (e).:

br. (f).:

br. (g).:

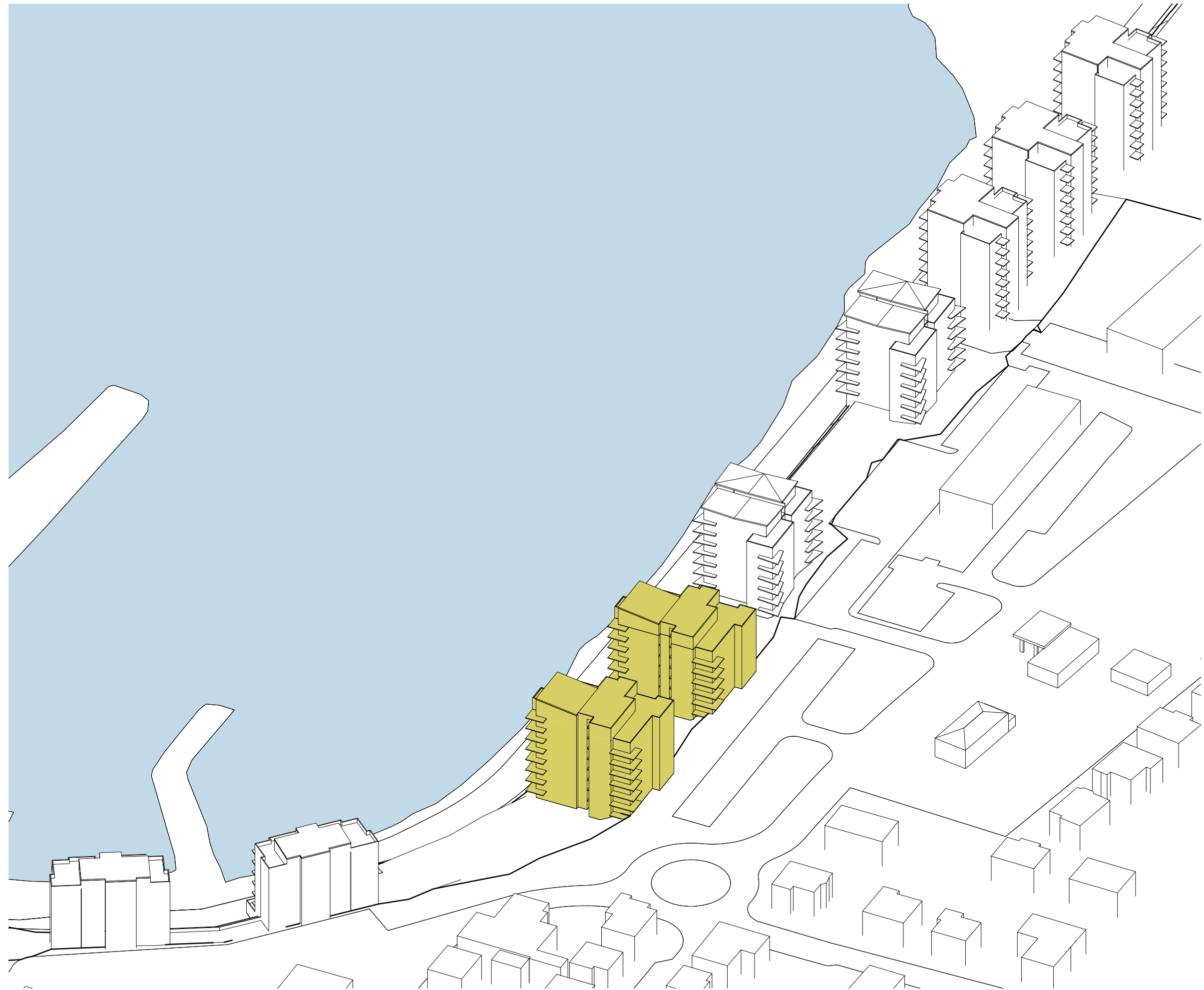
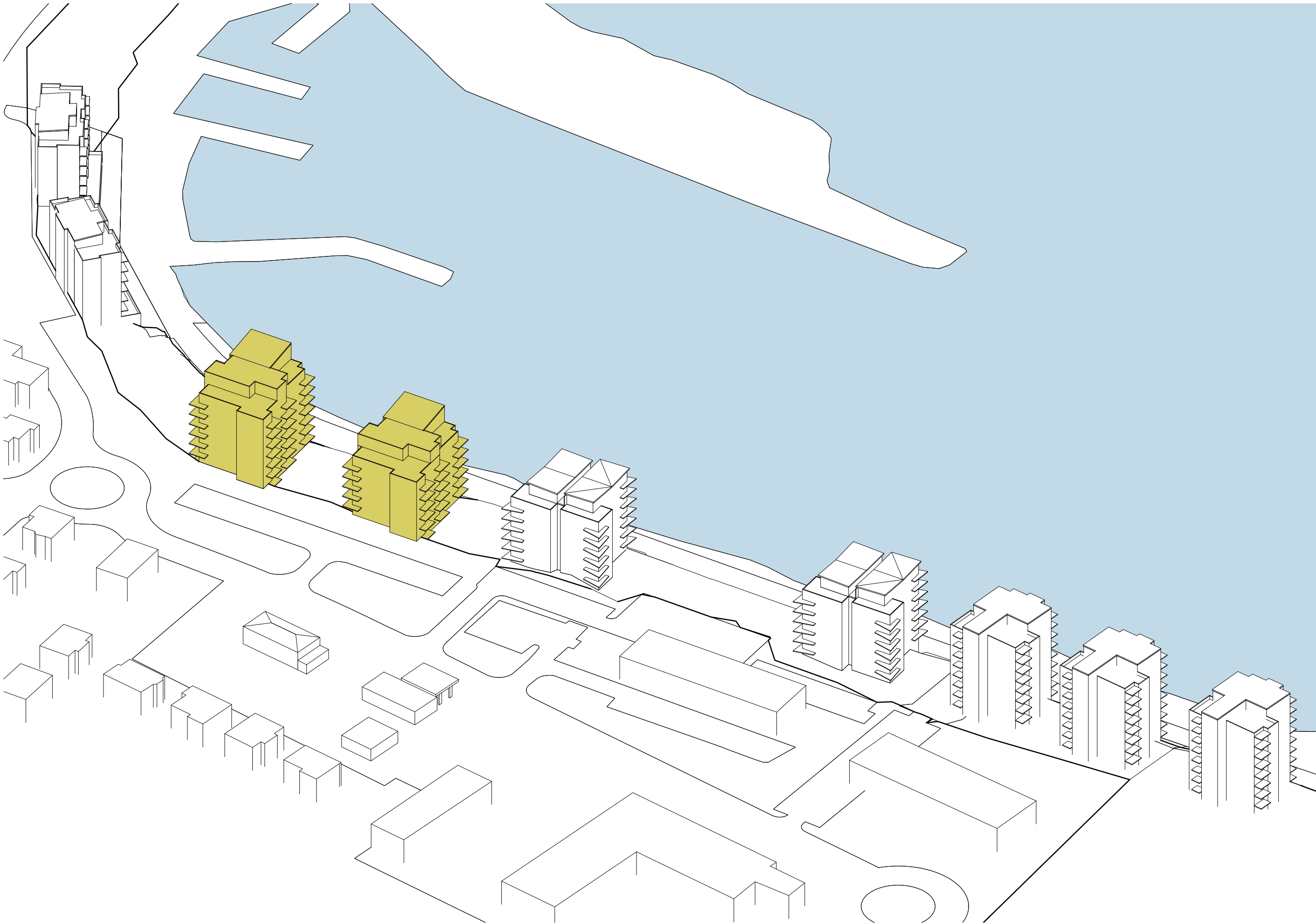
fylgiskjöl.:
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FÁÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

samb.:

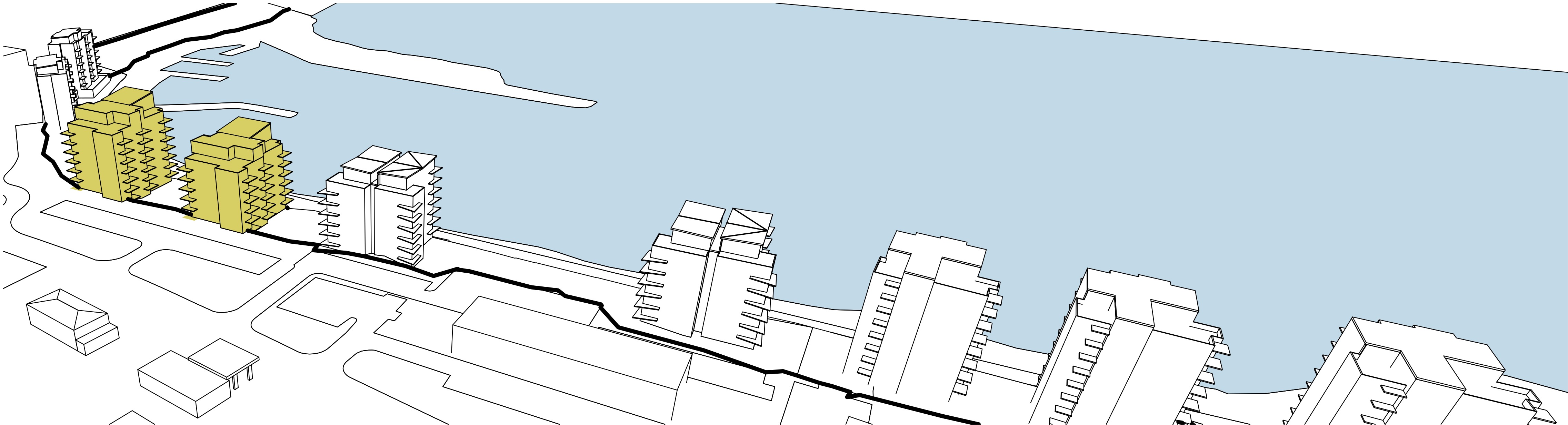
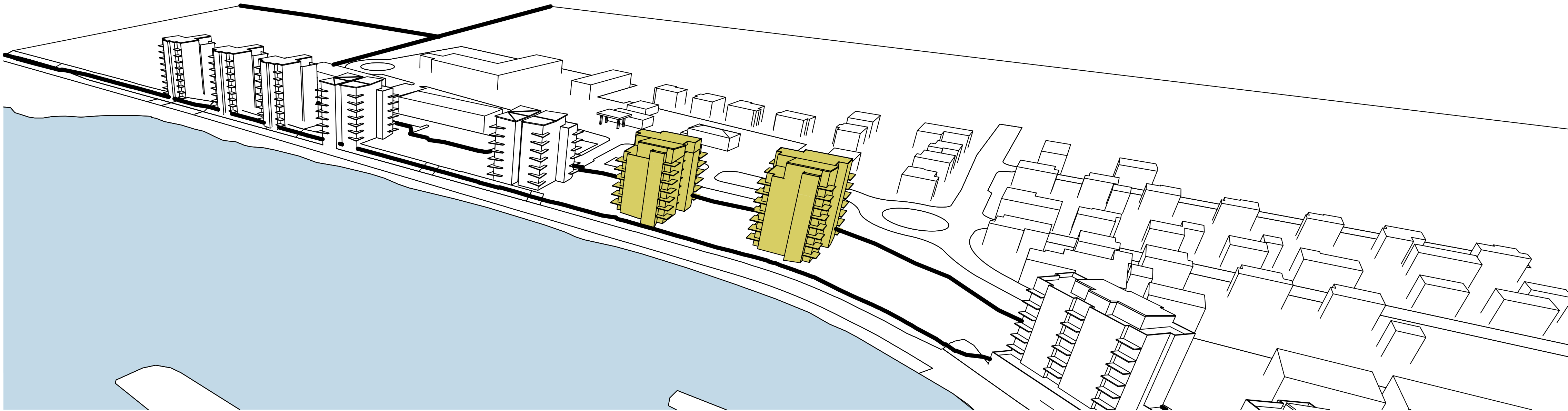
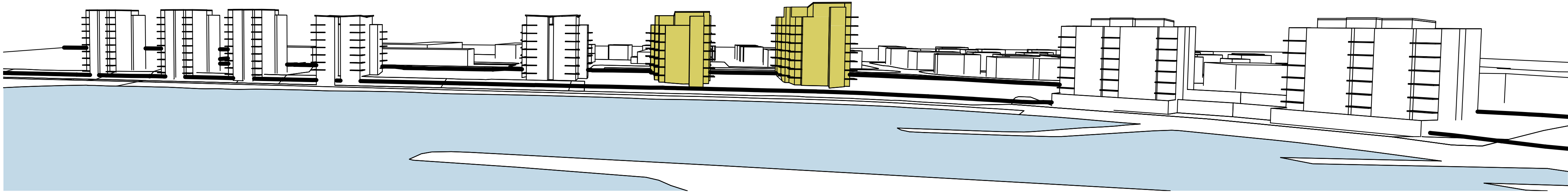
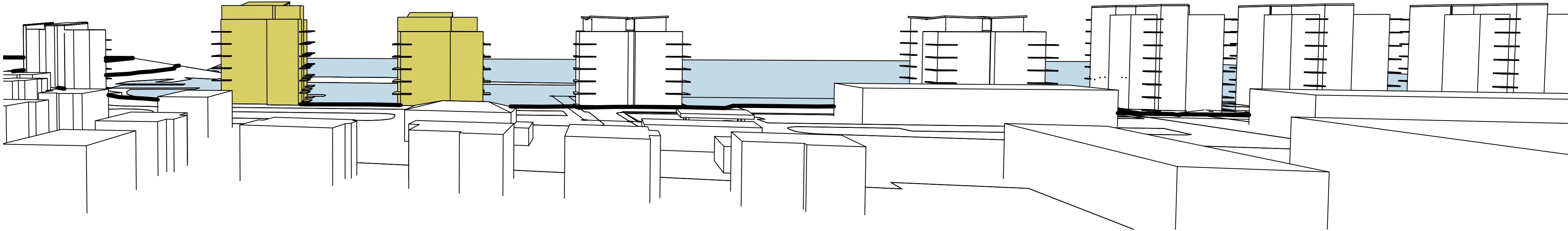


teikn.nr.:

SK01



SK02



skýringar.:

ÍBUDARFJÖLDI / ÍBUDARTÝPUR

2.herb (70m²) 15 íbúðir
3.herb (95m²) 30 íbúðir
4.herb (110m²) 15 íbúðir
4.herb (120m²) 15 íbúðir
Þakíðubúðir 6 íbúðir

Samtals 81 íbúðir

Bílastæði

47 stæði á jörðu
100 stæði í bílgeymslu

Samtals 147 bílastæði

yfirlitsmynd.:

verkheiti.: **Hafnargata 81-85**

verkhuti.: **Tillaga að skipulagsbreytingu**

mkv.:	
dags.:	17.09.2019
hannað.:	GG
teiknað.:	GG, EH, BM
blaðstærð.:	A1

dags. breytinga.:

br. (a).:

br. (b).:

br. (c).:

br. (d).:

br. (e).:

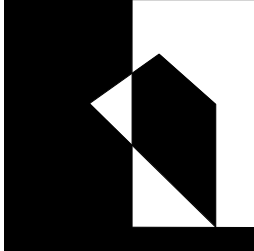
br. (f).:

br. (g).:

fylgiskjöl.:

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FÁÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

samb.:



teikn.nr.:

SK03