



Deiliskipulagstillaga - hluti 1

Skilmálar:

Table with 4 columns: Númerandi ástand, Helstu stærðir, and Deiliskipulagstillaga. It lists various plots (e.g., Tungvegur 13, 14, 15) with their respective areas and dimensions.

Deiliskipulagstillaga - hluti 2

Núverandi ástand 1:1000

Greinargerð

Áfömrkun svæðis Deiliskipulagsvæðið er á staðgreinir nr. 1.8 og afmarkast af Sogavegi, Réttarholtsvegi, Lóðarmörkum húsavíð Langagerði norðaustanvert, Tunguvegi, stíg milli Sogavegar og Skógargarðs og göngustíg af Sogavegi.

Núverandi ástand

Byggingar á svæðinu er mjög blönduð, bæði hvað varðar stærð, byggingarefni og ástand húsa. Staðsetning húsa á lóðum ber þess eimig merki að sum húsananna voru reist áður en svæðið var skipulagt. Þrátt fyrir það má segja að yfirtröng svæðisins sé fremur heildstætt. Á svæðinu eru víða allví grónir garðir, þó nokkuð sé um að gróður sé þjór.

Byggingar á svæðinu:

Á svæðinu er 63 lóðir alls, 61 lóð fyrir íbúðarhús og tveir hornlóðir víð Sogavegi, þar sem hluti húsa er aðaldrú verstun og þjónustuhúsi ák. Íbúða. Eftir húsa á svæðinu eru frá árinu 1945. Þessi húsa voru reist úr timri eða holsteinu og eru í mótinu ástandi en nýri húsa eru flest úr steinsteypu. Flest húsananna eru einþingishús, en í nokkrum þeirra hafa verið samþykkt fleiri íbúðir í húsi, mest þrjár íbúðir. Talsvert er um að byggja hafi verið vó hús og víða hafa verið reistar bilgæmslur, gjarann á lóðarmörkum. Nokkuð er um að víðbyggingar, skúrur og gróðurhús séu óvísbyggingar. Hluti lóðanna, sérstaklega sunnan til á svæðinu geta talist fullbyggar.

Umferð:

Stærð hluti svæðisins eru þrjár húsaárðir frá Sogavegi og er aðkomu að baklóðum eftir aðkeyrslum sem ekki eru á borgarlandi heldur eru skilgreindar á mælbílðum sem kvæð um umferð inni á lóðum. Þessar götur eru 4-4,5 m breiðar og ekki er gert ráð fyrir að hægt sé að snúa vó í enda aðkeyrslanna nema inni á lóðum. Götur þessar eru fastar matlukaðar, götulýsingu vantar og allir frálgangur öðlur því sem Reykjavígar elga að venjust.

Bilastæði:

Bilastæðið virðist komið fyrir inni á lóðum eftir þörfum, en á mælbílðum flestra lóðanna er engin kvóð um bilastæði. Á uppdráttum eru bilastæði sýnd inni á lóðum þar sem þau virðast greinileg.

Nýtingarhlutfall:

Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu er allt frá 0,09 upp í 0,93 og kemur fram í meðlygandi töflu. Bilgæmslur og kjallarar eru innifaldir í nýtingarhlutfalli.

Stærðir í dag:

Table with 2 columns: Samantöl og Númerandi ástand. Lists various statistics for the site plan.

Gildandi deiliskipulag

Sogavegur er hluti af Smábláahverfinu og var skipulagt þess samþykkt árið 1951. Ekkí er til deiliskipulagsuppráttur áttur á svæðinu en til er tilfaga á lóðaskilpöngu bráðabirgðalóða vó Sogavegi frá apríl 1951.

Markmið deiliskipulagstillögu

Megningarmámið deiliskipulagstillögunnar er að gera húsegendum kleift að stækka eða, eftir aðstoðnum, reisa ný húsa á lóðum sínum. Útsetna deiliskipulagsins er í samræmi vó markmið hverfaktors Smábláahverfisins, borgarhluta 5 frá 1988, þar sem segir að styrkja skuli fingert yfirtröng byggðarinnar.

Skilmálar Landnotkun:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði. Gert er því ráð fyrir íbúðarbyggð óámt tilheyrandi nærgöngustu.

Lóðarmörk:

Lóðarmörk: Lóðarmörk í deiliskipulagstillögu eru í samræmi vó fyrirliggjandi samþykkt mælbílóð. Sumar þeirra lóðarmarkabreytinga sem gerðar hafa verið hafa þó ekki ólást gjöld þar sem eigendur hafa ekki enn þinglast breytingunum.

Byggingarehiti:

Byggingarehiti sýna svæðið sem nýbyggingar og víðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvóð um að byggja að mörkum byggingarehiti. Þar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarehiti með þeim laukmörkum sem byggjareglugerðar setur. Vegna nálægrar máli húsa byggjarehiti á nokkrum aðlum er athyglý sérstaklega vakin á greinum 75.5 og 75.6 í byggjareglugerðum sem og kafla 7 reglugerðarinnar sem fjallar um brunavarnar bygginga. Lóðir sem ekki sýna byggingarehiti og eru fullnýtta hafa ekki helmið til stækkingar húsa. Helmslóður bygginga á lóð er talsmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli hvarra lóðar. Svafir og útlitagar mega ná yfir byggingarehiti, en þó ekki nær lóðarmörkum en 2,5 metra. Þar sem kvóð er um umferð inni á lóðum þá skal máða þessa fjarlægð vó mörk umferðarvæða. Þakskegg má ekki ná yfir á aðrar lóðir. Háðarsetning (lóð) nýbygginga mun koma fram á hærðarblóðum. Hámarksfjöldi íbúða á lóðum húsaólum er í flestum tilfellum 2 íbúðir nema þar sem þegar hafa verið samþykktar 3 íbúðir í húsum og gerð er grein fyrir í skilmálatöflu að íbúðir megi vera fleiri. Eigendur eldri einþingishúsa geta lengt samþykktar 2 íbúðir í húsi, en slíkar íbúðir verða að uppfylla skilyrði íbúða skv. byggjareglugerð m.a. um fjölda bilastæða á lóð.

Byggingarehiti A:

Byggingarehiti A sýnir víðbyggingarehiti og skal hafi víðbyggingar og þakfom taka má af því húsi sem fyrir er. Kjölir húsegandi að byggja ofan á húsi eitt eða reisa nýtt húsa í stað þess gamla skal máða húsaóð vó hæð nýrra húsa, sjá mynd 1, skýringarmyndir A-1 og A-2.

Byggingarehiti B:

Byggingarehiti B sýnir nýbyggingarehiti fyrir elnar hæðar bilgæmslu. Mynd 1, skýringarmynd B-1, sýnir hámarks þakbrúnar annars vegar og mænis hringvegjar. Þakfom er fjálist og má nýtt eitt að helmingi rúmvalda frá hæð þakbrúnar að hæð mænisdr. Takmarkaðri byggingarehiti bilgæmsla Á reitum sem þannig eru merkir er byggingarehiti bilgæmslu háður núþörmi, ýmsast núþörmi núverandi bilgæmslu, húta húss eða núþörmi allra húsa á lóð, sjá skilmála í meðlygandi töflu.

Húshæðir:

Á mynd 1 kemur fram leyfileg háða þegar byggj er ofan á húsi eða má ný húsi reist. Í hlandni landi er máðað vó að jarðhæð nýrra húsa gangi inn í brekkuna og skýringarmynd A-2 á eingöngu vó þegar jarðhæð er a.m.k. að hálfu leyli núþörf. Þakfom og mænisstefna er fjálist innan lóðarstærðar byggingarehiti.

Kvíflir:

Helmslóðir er að gera kvíflir í samræmi vó aldur og gerð húss og má samallýgi lengd þeirra ekki vera meira en helmingur af mænislegg þaks. Núverandi óvísbyggingar.

Skilpönguppráttur:

Á skipulagsuppráttum eru sýndar með sérstakri merkingu byggingar sem ekki hefur verið sótt um byggingarþyfl fyrir. Óvísbyggingar, í deiliskipulagi er ekki tekið ástáða til þeirra. Verður eigendum gefinn kostur á að sanna um byggingarþyfl fyrir þeim og mátti í hvaða hlaki hvort umnið verður að verða víð úmsóknirli. Slíkar úmsóknir verða kynntar fyrir húsegnumáðlum áður en til samþykktar kemur.

Nýtingarhlutfall:

Hámarksnýtingarhlutfall lóða á svæðinu er 0,5 og er kjallari, bilgæmsla og séðlaktar innifaldir í þeirri töflu. Á lóðum sem nú þegar hafa hátra nýtingarhlutfall er 0,5 eru víðbyggingar ekki leyflur.

Innkeyrskur:

Aðkoma að baklóðum víð Sogavegi er eftir innkeyrskur frá Sogavegi sem ekki eru á borgarlandi heldur er kvóð um umferð á víðkomandi lóðum. Innkeyrskur á lóðum eru til staðar víðaf í borgarhliti og á vegum Reykjavíkurborgar er nú í gangi vinnu víð það hvernig taka skuli á þeim málum í heild sinni. Í þessari deiliskipulagstillögu er því ekki tekið á því sérstaklega hvernig standa skuli að viðunandi frágangi á þessum innkeyrskurum.

Bilastæði:

Á deiliskipulagsuppráttum er bilastæðið komið fyrir í samræmi vó samþykktar teikningar og bilastæði í dag. Þegar reist verða ný húsa og/eða íbúðum fjölga í húsum glíða ákvæði byggjareglugerðar um fjölda bilastæða á lóð. Staðsetning bilastæða á uppdráttum er ekki bindandi, en staðsetning innkeyrslur er bindandi.

Öðlingar:

Öðlingar má reisa í samræmi vó byggjareglugerð og skal leita samþykka byggjareglugerðar af görling er hæmt í 1,80 eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar. Görling á lóðarmörkum er háð samþykki beggja lóðarhafa. Þó er ekki helmið að reisa görling nær mörkum umferðarvæða en sem nemur 1 metra, en afmarka má lóð að umferðarvóð má kanti sem ekki er hæmt en 50 cm. Endumýjun núverandi görlinga á lóðarmörkum er ekki helmið nema að uppfylltum þessum kröfum.

Byggingar á lóðarmörkum

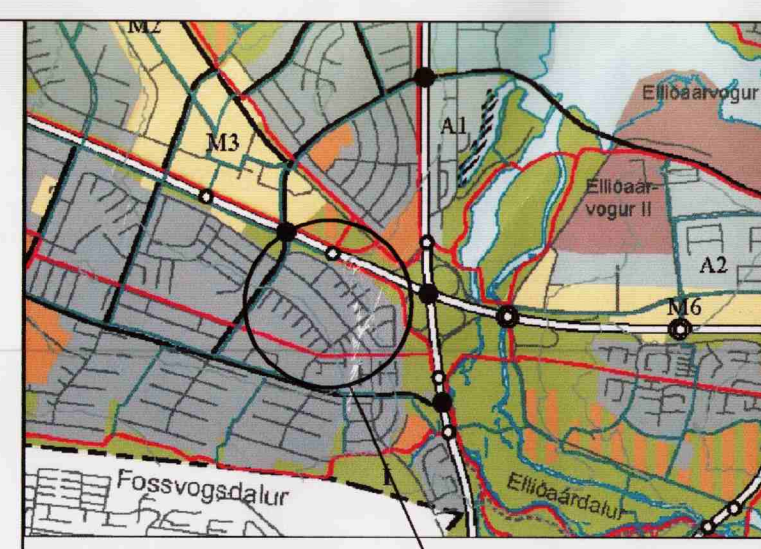
Á svæðinu eru víða byggingar á lóðarmörkum. Sumstaðar er staðsetning þessara bygginga ekki nákvæm og því kemur að byggjar standarfyl á nágrannalóðum. Víð endursetning þessara bygginga er gerð krafna um að þetta verði lagfart.

Smábyggingar á lóð

Helmslóðir er að reisa gróðurhús eða önnur garðhús utan byggingarehiti að fengnu samþykki byggjareglugerðar. Slíkt húsi má þó ekki vera stærra en 6 m² og glíða ákvæði byggjareglugerðar um fjarlægð frá lóðarmörkum.

Kvæðir

Kvæðir um umferð, lagfir og bilastæði koma fram á mælbílðum þar sem víð á.



Yfirlitsmynd staðsetning

Legend (Skilmálar) for the site plan. It defines symbols for building footprints (black), lot numbers (orange), current buildings (light grey), and various zoning and utility lines (blue, green, red).

Sogavegur Hluti af reit 1.8

Deiliskipulag unnið fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

Project information block including the name 'ARKHÚSÍD ehf.', address 'Barónsstíg 5 - 101 Reykjavík', phone '511 8099', fax '511 8098', email 'arkhusid@sinnet.is', and architect 'Guðfinna Thordarson arkitekt FAÍ'. It also includes a scale of 1:1000 and a date of 21.09.2004.