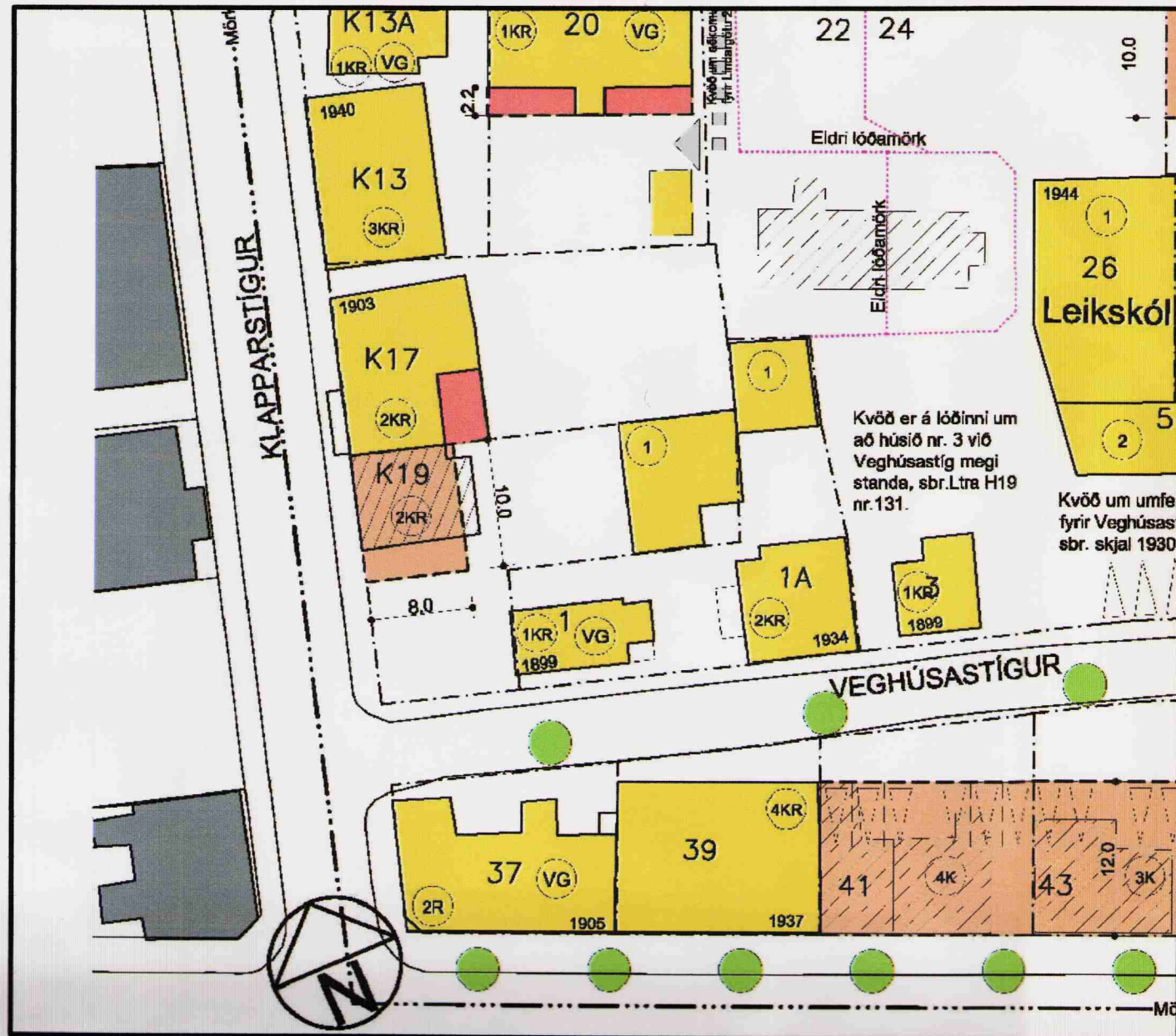
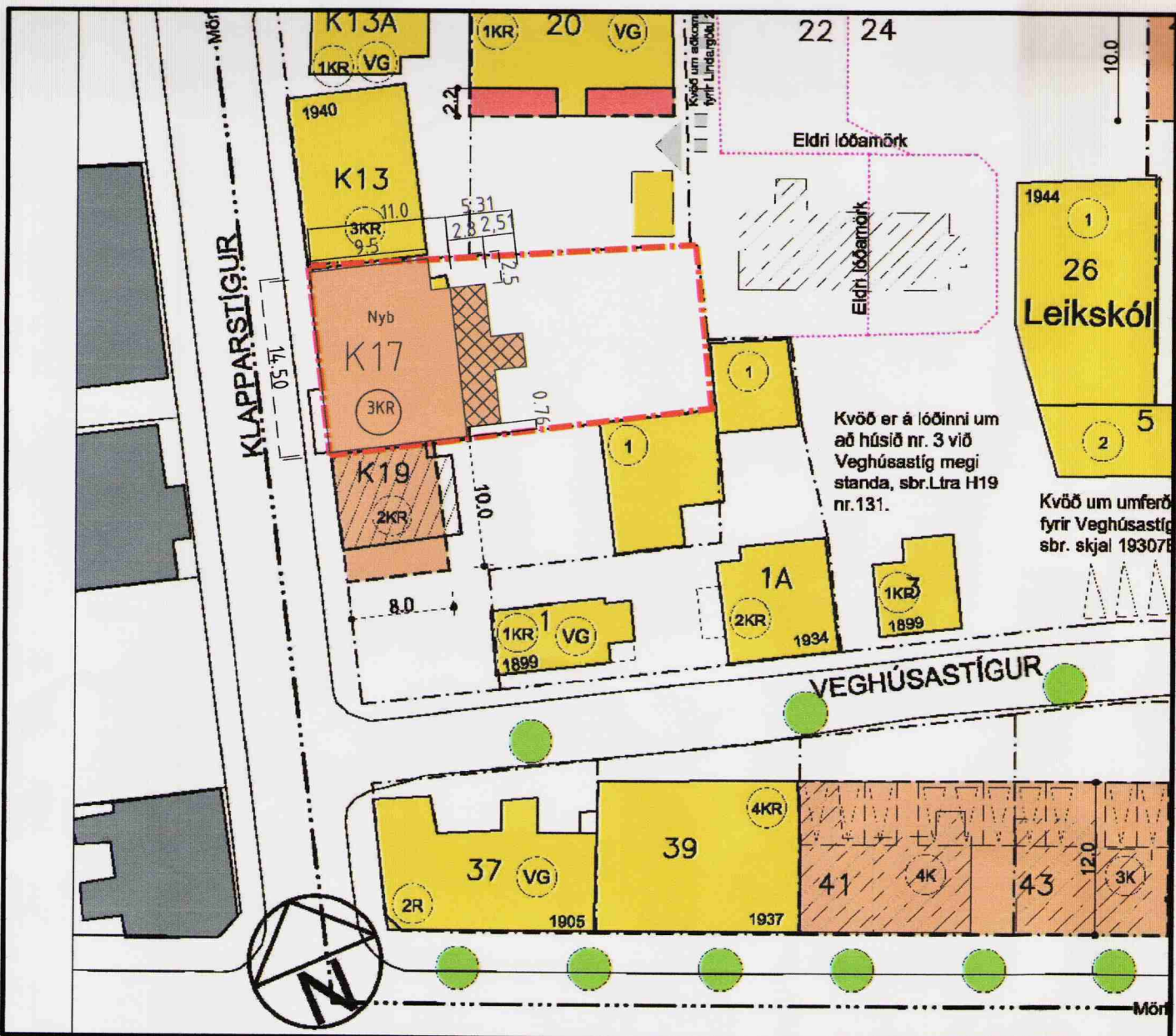




Gildandi deiliskipulag í Skuggahverfi samþykkt í borgarráð 13.04.2004 M 1:500



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI m 1:500

Greinargerð.

Á lóð Klapparstígs 17 stóð áður timburhús, byggt árið 1903, en húsið brann 16. janúar 2009. Húsið var tvílyft með risi á háum kjallara. Ekki er gert ráð fyrir að endurreisa húsið í sömu mynd. Breytingin felst í því að reist verður á lóðinni nýtt hús að lóðarmörkum beggja vegna. Gera má ráð fyrir þrílyftu húsi með risi og kjallara neðanjarðar. Aðkoma að húsinu er um undirgöng að opnu stigahúsi á austurhlíð hússins. Aðkoma að sorpi verður einnig um undirgöng þessi. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni.

Skilmálar.

Heimilt er að byggja innan byggingarreits, allt að hámarks nýtingarhlutfalli. Ekki er kvöð um að fylla út í byggingarreit. Hámarksdýpt húss eru 11 metrar, en það er jafn djúpt Klapparstíg 13 við lóðarmörk húsanna að minnsta kosti 2,5 metra frá lóðarmörkum. Breidd hússins er jöfn lóðinni, 14,50 m. Hæð hússins miðast við húsið að Klapparstíg 13. Þakkantur Klapparstígs 17 má ekki fara yfir hæð þakkants Klapparstígs 13. Mænishæð Klapparstígs 17 má vera allt að einum metra yfir Klapparstígs 13, en fari mænir þess yfir mænishæð Klapparstígs 13 skal þakhalli húsanna vera hinn sami. Svalir og stigahús má byggja innan sérstaks byggingarreits.

Gera má ráð fyrir allt að 5 íbúðum.

Hægt verður að borga sig frá bílastæðum og reiknast fjöldi bílastæða samkvæmt byggingarreglugerð. Heimilt er að byggja geymslu á lóð, allt að 6,00 m² með hámarkshæð 2,50 m. Ef geymslan stendur nær lóðarmörkum en 3 metrar þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

Rökstuðningur fyrir frávikum frá ákvæðum um lágmarksfjölda bílastæða sbr. 7. mgr. gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998:

Engin bílastæði voru innan lóðarinnar þegar húsið að Klapparstíg 17 brann, en almennt er ekki gert ráð fyrir bílastæðum á íbúðarlóðum reitsins. Í skilmálum kemur fram að hámarksfjöldi íbúða sé 5 íbúðir en fyrir brunann voru tvær samþykktar og tvær ósamþykktar íbúðir í húsinu. Þykir eðlilegt að taka tillit til þess ástands sem var á lóðinni áður en húsið brann, sérstaklega þar sem gert var ráð fyrir því í gildandi deiliskipulagi að húsið ætti að standa áfram óbreytt. Lóðarhafa verður heimilt að greiða bílastæðagjald í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um slíkt gjald frá 16. maí 2003 en vísad er sérstaklega til 5. gr. reglnanna varðandi ósamþykktar íbúðir og 10 gr. varðandi það þegar eldra hús er fjarlægð og nýtt byggt í stað þess. Efnisatriði ofangreindra ákvæða eru eftirfarandi;

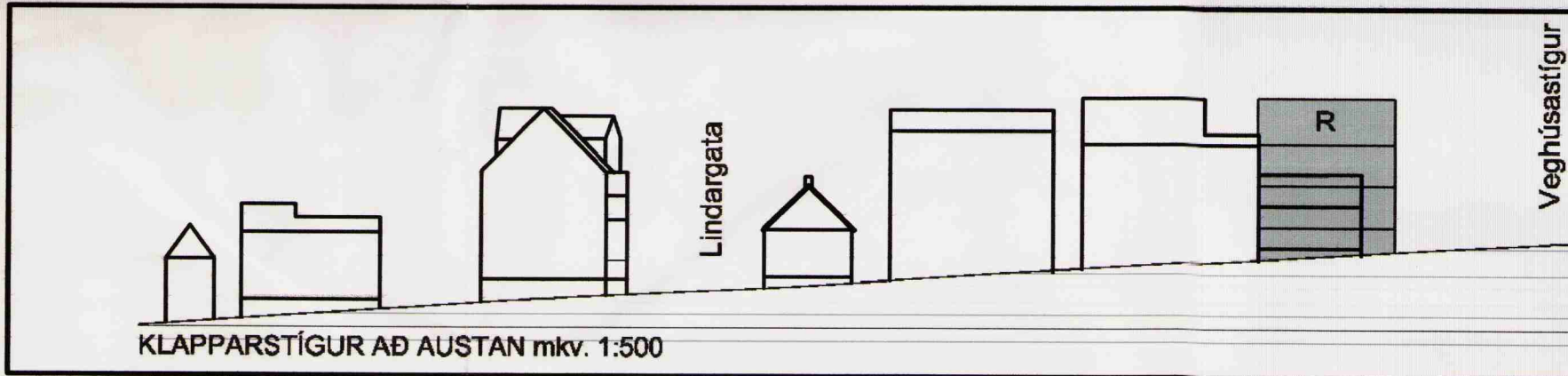
“Þegar sótt er um leyfi fyrir áðurgerðri íbúð skal ekki krefjast bílastæðagjalds, enda sé ekki um fermetraaukningu að ræða og grunnteikning húss samþykkt fyrir árið 1965. Sé teikning húss samþykkt síðar skal greiða bílastæðagjald við samþykkt íbúðar eins og um nýbyggingu sé að ræða. ...”

“Þegar hús er rífið og nýtt byggt á sömu lóð skulu sömu reglur gilda eins og ef byggt hefði verið við húsið sbr. gr. 18. og 19.”

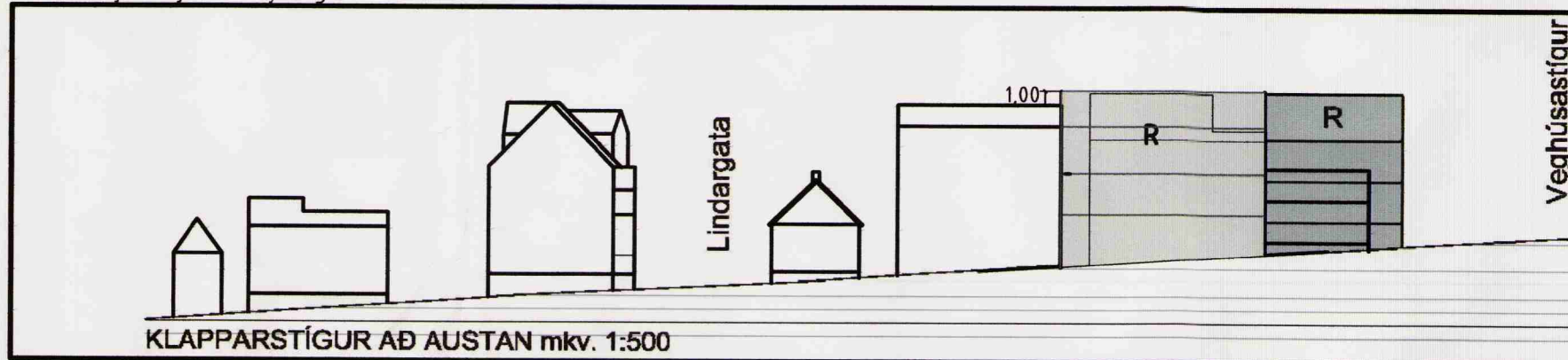
Að öðru leyti er bent á að í þessu hverfi er stutt í alla þjónustu og því eðlilegt að taka tillit til þess við á mat á fjölda bílastæða við endurbyggingu á stökum lóðum. Æskilegt er að garðar verði á þessu svæði notaðir til útivistar, fremur en sem bílastæði. Í ljósi aldurs hverfisins eru heldur ekki bílastæði fyrir hverja íbúð og leiðir það til þess að menn verða að laga sig að umhverfinu og nota aðra ferðamáta en einkabílinn enda telst það almennt viðurkennt að auka þurfi þátt almenningsvagna og stuðla með skipulagi að því að menn gangi og hjóli milli staða.

Gildandi deiliskipulag		
lóð m ²	bygg.m.	max N:
423,6m ²	423,6m ²	0,85

Tillaga að deiliskipulag		
lóð m ²	bygg.m.	max N:
423,6m ²	528,5m ²	1,25

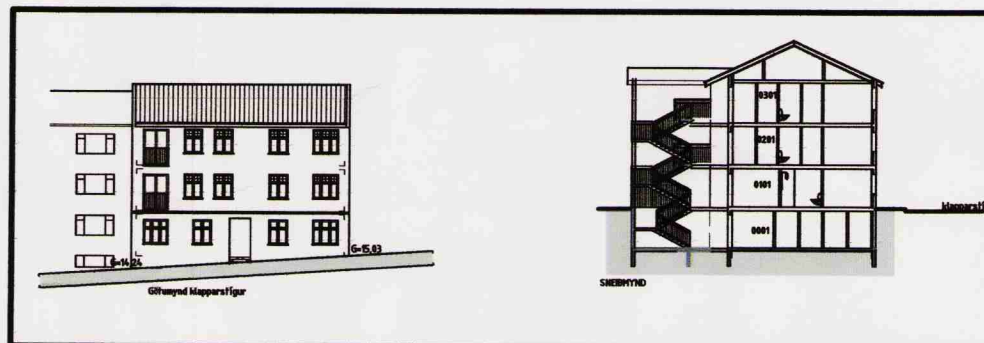


Götumynd fyrir breytingu



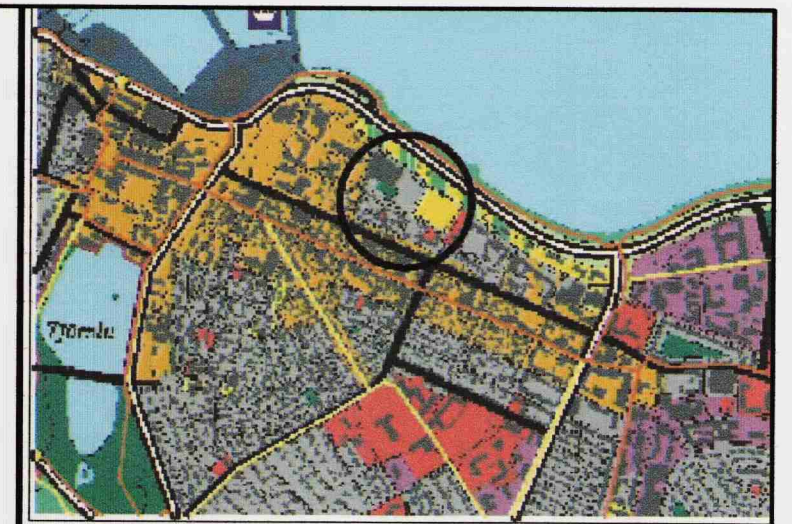
Götumynd eftir breytingu

SKÝRINGARMYNDIR.



GÖTUMYND m1:500

SNEIDMYND m1:500



YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI



Nyb NÝBYGGING
3K Fjöldi hæða/kjallara/ris
K17 HÚSNÚMER
K KJALLARI
R RISHÆD

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt

í/á skipulagsráði þann 4.nóember 2009.

Tillagan var grenndarkynnt frá 18.september 2009 með athugasemdafresti til 16.október 2009.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarráðs þann 2009.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það t.jón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Breytt 6.janúar 2010
Rökstuðningur vegna frávíks frá bílastæðakröfum færður inn á uppdrátt í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 14. desember 2009.

Breytt 24.11.2009 eftir auglýsingu í samræmi við umsögn skipulagsstjóra 29.10.2009.

KLAPPARSTÍGUR 17
Breyting á deiliskipulagi
SKUGGAHVERFI
Staðgreinir 1.152.4

es TEIKNISTOFAN
VÍKURHVARF 5
S: 588-7344
PÓSTFANG: kastor@simnet.is
Kjartan Sigurðsson
121066-5809

001
HANNAD: KJARTAN SIG
TEIKNAD: KJARTAN SIG
KVARDI: 1:500
DAGS: 20.08.2009
BREYTT: 24.11.2009