

Samþykkt um skipulag.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. Gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í Skipulagsráði þann 12. júlí 2006.

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar vara birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2006.

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

e.u. *Agústa Þorbjörnsdóttir*



Reykjavík, 08.06.2006

Fossvogur einbýlishús

Breyting á skipulagsskilmálum fyrir Bjarmaland 24 á sameiginlegri lóð Bjarmalandi 18-24

Upphaflegt skipulag í Fossvogi var samþykkt í Borgarráði 06.03.1968. Breyting fyrir einbýlishús var samþykkt í Skipulags- og umferðarráði 23.08.1999 og í Borgarráði 24.08.1999.

Úrdráttur úr gildandi skipulagsskilmálum fyrir einbýlishús í Fossvogi – fyrir breytingu:

“ 1. Á hverri lóð eru fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðirnar er heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýnir, þannig að sér lóðarhluti fylgir hverju húsi. Skal sú afmörkun þá gerð með limgirðingum. Eigandi mannvirkja á mörkum lóðarhluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds- og byggingarframkvæmda. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblöðum. Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,24 fyrir hvern lóðarhluta. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal miðað við að hver lóðarhluti sé ¼ af heildarstærð lóðar.”

Skipulagsskilmálar fyrir Bjarmaland 24 á sameiginlegri lóð Bjarmaland 18-24 Fossvogi, eftir breytingu:

“ 1. Á hverri lóð eru fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðirnar er heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýnir, þannig að sér lóðarhluti fylgir hverju húsi. Skal sú afmörkun þá gerð með limgirðingum. Eigandi mannvirkja á mörkum lóðarhluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds- og byggingarframkvæmda. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblöðum. Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,24 fyrir fyrstu hæð hússins. Nýtingarhlutfall ásamt kjallara skal að hámarki vera 0,35. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal miðað við að hver lóðarhluti sé ¼ af heildarstærð lóðar.”

Að öðru leyti munu skilmálar fyrir Bjarmalandi 24 vera þeir sömu og fyrir einbýlishús í Fossvogi. Ekki er farið fram á neinar breytingar á byggingarreit hússins. Engin breyting verður á uppdrætti deiliskipulagsins við þessa breytingu.

Greinargerð með breytingu:

Breytingin felst í að hækka nýtingarhlutfall húss vegna kjallara undir húsi. Kjallarinn er sýndur á upphaflegum uppdráttum hússins og byggður um leið og húsið þrátt fyrir að ekki hafi verið gert ráð fyrir rýmum í kjallara í upphaflegu skipulagi hverfisins.

Kjallarinn er alveg niðurgrafinn og án glugga. Kjallarinn nýtist eingöngu sem geymsluhúsnæði. Upphaflegt nýtingarhlutfall á lóðarhluta Bjarmalands 24 var því 0,32.

Fyrirhugaðar breytingar á Bjarmalandi 24 felast einkum í breytingum innanhúss, en auk þeirra er gert ráð fyrir að skapa rými framan við aðalinngang með því að færa inngangshurð innar og minnka þannig húsið. Jafnframt er gert ráð fyrir að færa bílgeymsluhurð utar og stækka húsið. Stækkun hússins vegna þessara breytinga er um 11 m² og verður nýtingarhlutfall efri hæðar 0,24 og hússins alls 0,33.

Stækkun hússins breytir ekki ofanvarpi hússins frá því sem er í dag, þar sem bílgeymsluhurð er inndregin undir þak hússins. Útlitsbreyting er því lítil.