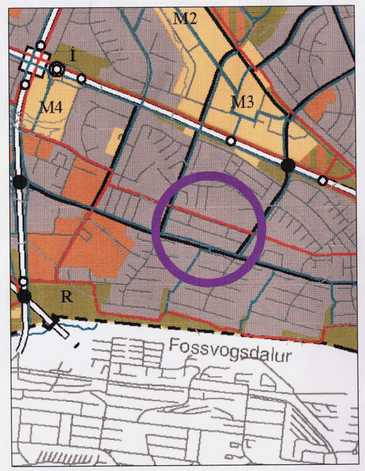


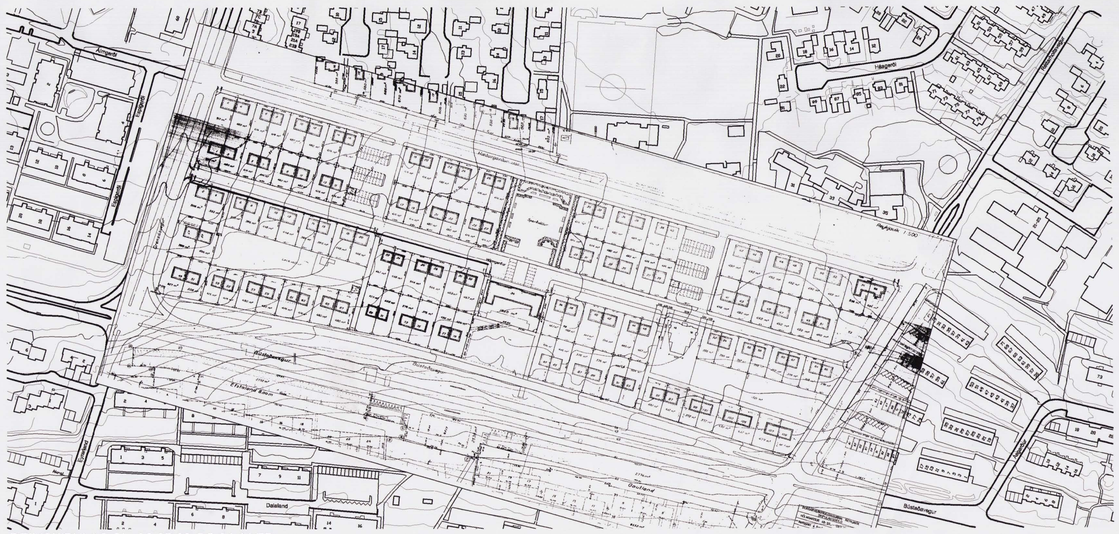
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 1:20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR
- LÓÐAMÖRK
- VIÐBYGGINGAR-NÝBYGGINGAR
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGAR / GANGSTÉTTAR
- BLÖNDUÐ UMFERÐ GANGANDI OG AKANDI
- UMFERÐARSTEFNA
- GRENNDARVÖLLUR
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- STÆRRI AÐALHÚSGERÐ A
- MINNI AÐALHÚSGERÐ B
- AÐRAR ÍBÚÐAGERÐIR
- OPINBERAR BYGGINGAR
- HLJÓÐSKERMUR

Uppdrætti þessum fylgir greinargerð og skilmálar dags. 21-01-04.
Gildandi deiliskipulag fellur úr gildi við samþykki þessa skipulags.

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



DEILISKIPULAG SÞ. 06-05-69 OG 04-11-75

Almennir skilmálar

Almennt
Skilmálar þessir gilda fyrir allar núverandi lóðir sem úthlutað var skv. eldri skilmálum.

Hönnun og uppdrættir
Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Mæliblöð og hæðarblöð
Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Að öðru leyti er staðsetning byggingar innan byggingarreits fjáls innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

Nýtingarhlutfall
Vegna þess að lóðir eru misstórar og eru þegar byggðar, er farin sú leið að tilgreina viðbyggingar- og stækkunarmöguleika hverrar húsgerðar fyrir sig, enda eru þær óháðar lóðarstærð, fremur en að tilgreina leyfilegt nýtingarhlutfall þverrar lóðar fyrir sig.

Bílastæði
Leyfilegt er að gera bílastæði á lóðum, þar sem aðstaðar leyfa og er gerð grein fyrir fjölda og staðsetningu á skipulagsuppdrætti.

Sorpgeymslur
Sorpgeymslum eða sorpskýlum skal koma fyrir á lóð, í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og þannig að aðgengi fyrir sorphirðu sé gott, t.d. í tengslum við bílastæði á lóð eða sem hluta af geymsluskýli.

Umferð
Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi umferðarlegum breytingum:

Í fyrsta lagi er gert ráð fyrir hraðahindrunum á Hæðargarði og Hólmgarði við Garðaflöt á reit 1.4 og er miðað við að endurhönnun garðsins taki mið af því og að garðurinn muni í raun teygja sig frá leikskólanum Garðaborg á reit 2.3 að leikskólanum norðan Hæðargarðs.

Í öðru lagi er gert ráð fyrir að færa bílastæði við húsagötu Bústaðavegar hinu megin götunnar á skástæði til þess að fjölga þeim og til þess að auka öryggi barna í hverfinu með því að auka útsýni ökumanna að gangstígum.

Girðingar
Lóðir fjöreýlishúsanna eru afgirtar með steyptum girðingum sem setja sterkan svip á hverfið. Mikilvert er að viðhalda þeim í sem upprunalegastri mynd en ástand þeirra er orðið bágt á mörgum stöðum.

Klæðning útveggja
Mikilvert er að útveggjaklæðningar stingi ekki í stúf við heildarsvip hverfisins hvað efnisval og áferðarlit varðar. Bent er sérstaklega á mörkerfi sem gröðun valkost í þessu samhengi.

Sérákvæði

Húsgerðir A og B (sjá gr. 2.0)
Ákvæði þessa kafla gilda fyrir þær lóðir og byggingar, sem byggð voru fyrir Reykjavíkurborg eftir uppdrattum Sigmundar Halldórssonar.

Hækkun þakhæðar
Þök skulu vera með heilvalma. Hæð mænis sé mest 3,6 m yfir efsta plötu. Setja má tvo kvisti á hvora langhlið húss og má heildarbreidd hvers þeirra að hámarki vera 3,6m. Þakkvistir skulu vera samhverfir um miðju og og má staðsetja kvisti á 4 m bili út frá miðju þakflatar í hvora átt. Aðrir þakgluggar fylgi þakhalla. Fella má 2 svalir í hliðar - eða gafflfleti þaks. Séu þær felldar í hliðarfleti skal lengd þeirra ekki fara yfir 1/3 af lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gafflfleti má breidd þeirra ekki fara yfir 1/2 af breidd steypta útveggja gafls. Ásýnd hliðarflata skal vera samhverf um miðju. Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2 m að lýsku og skulu bakrennur vera sýnilegar til að skapa léttara yfirbragð sé þeim á annað borð breytt, sbr. skýringarmynd á uppdrætti.

Svalir
Byggja má svalir, opnar eða yfirbyggðar, á suðurhliðí efti hæðar hússanna, að hámarki 2,8 m út frá húshlið. Lengd þeirra má vera að hámarki 4,5m á hverju íbúð sé byggt um miðbik byggingarreits en 4,0m að hámarki ef þær eru staðsettar á útmörkum reits. (sjá skýringarmynd)
Gæta skal þess að bygging þeirra skerði ekki möguleika nærri hæðar til byggingar garðstofu.
Bent er á möguleika á að byggja svalir ofan á garðstofu neðri hæðar.

Garðstofur
Byggja má garðstofu við suðurhlíðin hússanna þannig að af taki einn glugga þr.íbúð.
Gæta skal þess að bygging garðstofu á jarðhæð skerði ekki möguleika efti hæðar á byggingu svala eða svalaskýlis. Stærð skála er að hámarki 2,8 x 4,5m og 2,8 x 4,0 (sbr. svalir hér að ofan) á hverja íbúð.
Bent er á möguleika á að byggja svalir ofan á garðstofu neðri hæðar.

Anddyri
Byggja má anddyri með einhalla þaki út frá húshlið við norðurhlíð hússanna. Stærð sé að hámarki 2,5 m út frá húshlið og samanlögð lengd slíkrar viðbyggingar fyrir hverjar tvær samliggjandi lóðir fari ekki yfir 10m. Efni og áferð taki mið af yfirbragði hverfisins og raski ekki þeirri heildarmynd sem á því er. Bent er á mörkerfi sem göðan valkost í því samhengi.

Geymsluskýli
Byggja má geymsluskýli, allt að 11 m² íbúð að stærð, á baklóðum við lóðarmörk. Þak skal vera flatt eða einhalla, og skal þaki halla frá lóðamörkum. Hámarkshæð er 3.0m. Geymsluskýli eru sambyggð á lóðamörkum og skal samræma útlit þeirra. Stærð skýlanna er annars vegar 2,5m x 8,8m og hins vegar 3.5m x 6,5m (sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti).

Bílastæði
Setja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsuppdrátt, þar sem því verður við komið vegna lega í landi.

Sorpskýli
Sorpskýlum skal komið fyrir á lóðum, t.d. í tengslum við bílastæði, eða annars staðar þar sem aðgengi er gott.

Hæðargarður 54 og 56
Ekki er gert ráð fyrir hækkun þaka á þessum lóðum.
Gera má 2 bílastæði á lóð nr. 54 í samræmi við skipulagsuppdrátt. Vegna nálægðar við gatnamót Réttarholtsvegar er ekki unnt að leyfa bílastæði inni á lóð nr. 56.

Hólmgarður 34
Leyfilegt er að byggja ofan á núverandi hús, eða byggja nýtt þannig að húsið verði 2 hæðir og ris og gilda ákvæði gr. 5.1.1 hér að framan eftir því sem við á. Byggingarleyfi skal háð því að skúrbyggingar á baklóð verði fjarlægðar. Í húsinu er leyfilegt að gera 8-10 íbúðir og eða aðstöðu fyrir hverfistengda starfsemi félagsstarf. Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitur fyrir nýbyggingu. Veggheð nýbyggingar fari ekki yfir 6m og heildarhæð ekki yfir 10m. Lóðin stækkar um 9,8 m að götu og verður 1.976 m²
Koma skal fyrir a.m.k. 16 bílastæðum innan lóðarmarka

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 11.feb. 2004 til 24.mars 2004.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkv. 25. gr. laga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 7.apríl 2004 og í borgarráði þann 20.apríl 2004.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2004.

BREYTT			
1 24-05-04 skv. ábendingum Skipulagsstofnunar			
BÚSTAÐAHVERFI			
DEILISKIPULAG			
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR		KVARÐI: 1:1000	
DAGS.: 21-11-03			STAÐF. BURÐARÞÓL
HANNAÐ: JL,KÁ	TEIKNAÐ: KÁ	YFIRF.:	

ALARK arkitektar sf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGERSSON ARKITEKT FÍ KT: 140956-4309
HAMRABORG 7
200 KÓPAVOGUR
SÍMAR 564 1137
GSM: 554 5241
FAX: 564 4433
alark@simnet.is
KT: 501193-2409
www.arkverk.com

01