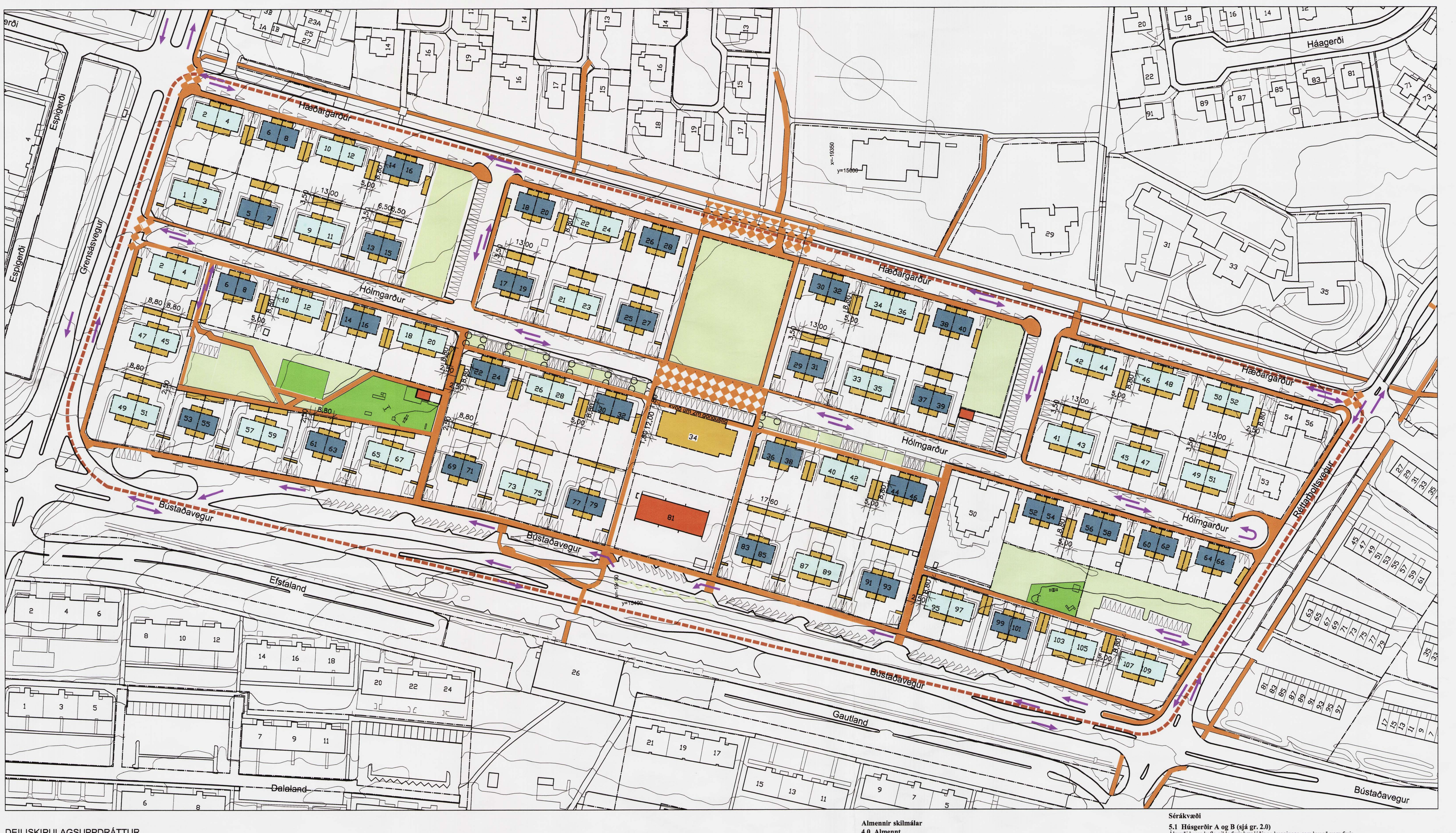
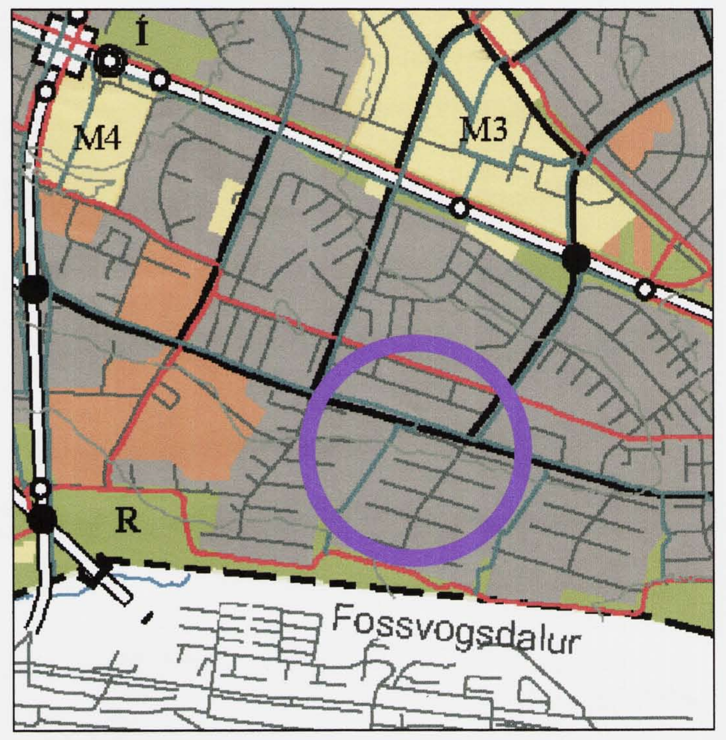




HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 1:20.000

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
- ● BREYTINGAR Á TEXTA Í GREINARGERÐ

Upphaflegur uppdráttur dags.21-11-03, með síðari tíma breytingum, fékk meðferð skv.25.gr skipulags-og byggingarlaga nr. 73/1997 og var samþykktur í borgarráði þann 20-04-04

BR. 1) 24-05-04
Lagfæringar á texta á uppdrætti og skilmálum vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

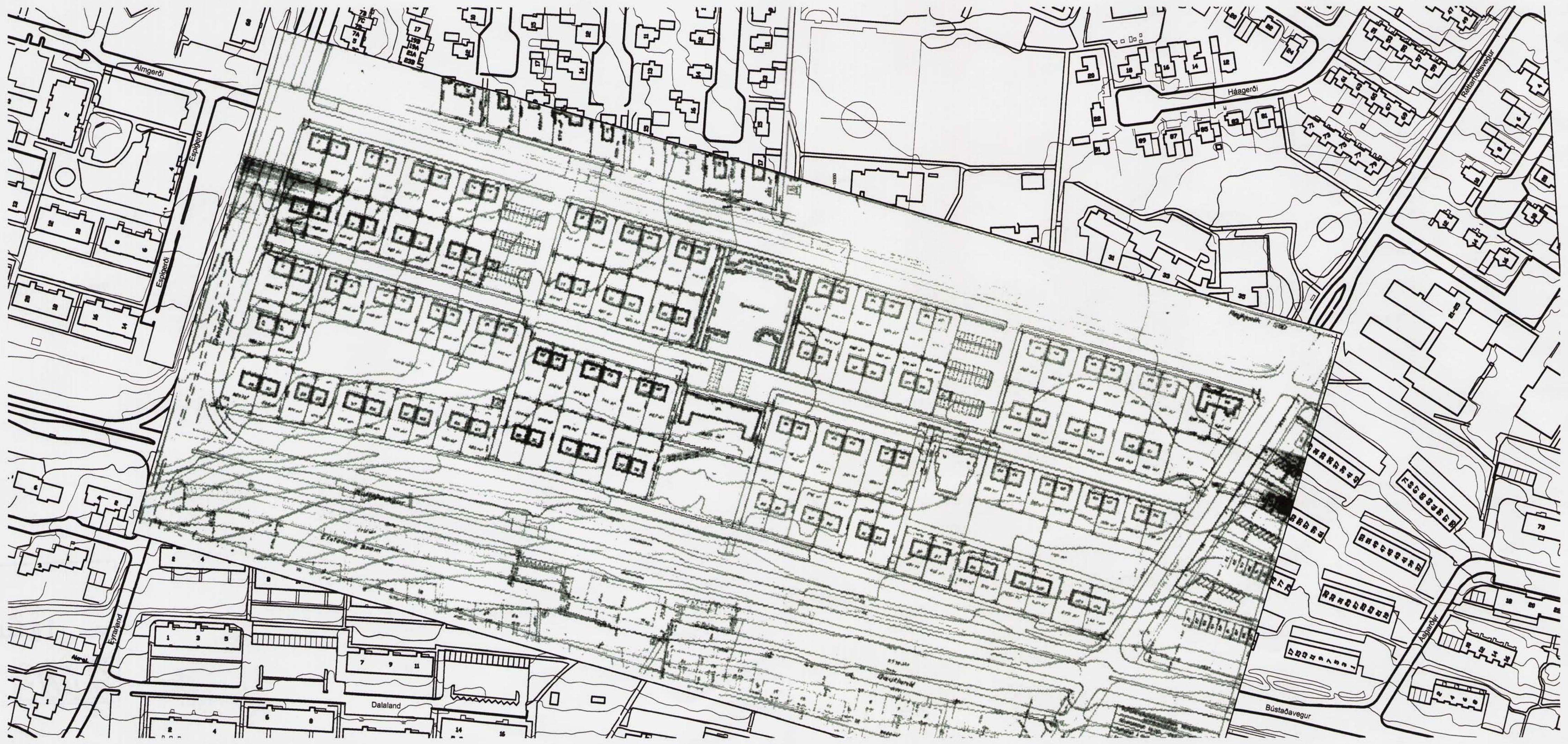
BR. 2) 24-10-04
Göngustígur við Hólmgarð, nánar tiltekið fyrir framan annars vegar húsin nr. 22-32 og hins vegar fyrir framan húsin nr. 36-46, færist frá götu að inndreginni húsalínu ofangreindra húsa. Þannig verður göngustígur staðsettur á milli lóða og bílastæða en ekki fyrir aftan bílastæði. Fjöldi bílastæða eftir breytingu verður 20 stæði fyrir framan hvort svæði fyrir sig í stað 26 áður.
Að auki er gerð kvöð um 2m breiðan gangstíg yfir stækkaða lóð Hólmgarðs 34.

Breyting þessi fékk meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 26.gr. skipulags-og byggingarlaga nr. 73/1997 og var samþykkt í skipulagsráði þann 26.janúar 2005.

BR. 3) 06-11-06
Skilmálum breytt hvað varðar byggingarreiti, en ákvæði um bindandi byggingarlínu fellur út, sbr. gr 4.3. Einnig er skilmálum breytt hvað varðar garðstofur/útbyggingar og svalir þeim tengdum, sbr. greinar 5.1.2, 5.1.3 í greinargerð og skilmálum.
Einnig gerð þaka á anddyrum sbr. 5.1.4

Uppdrætti þessum fylgir greinargerð og skilmálar, útgáfa 02,dags. 06-11-06.
Gildandi deiliskipulag ásamt skilmálum og síðari breytingum samþykktum í borgarráði 20-04-04 fellur úr gildi við samþykki þessa skipulags.

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



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

Almennir skilmálar

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

4.1 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.

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

● 4.3 Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Að öðru leyti er staðsetning byggingar innan byggingarreits frjáls innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa.
Byggingarreitur er sýndur með óbundinni byggingarlínu (brotin lína)
Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

4.4 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 hverrar lóðar fyrir sig.

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

4.6 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.

4.7 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 miða 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 öruggi barna í hverfinu með því að auka útsýni ökumanna að gangstígum.

4.8 Girðingar
Lóðir fjórbýlishúsanna eru afgirtar með steyptum girðingum sem setja sterkan svip á hverfið. Miklsvert er að viðhalda þeim í sem upprunanlegastri mynd en ástand þeirra er orðið bágt á mörgum stöðum.

4.9 Klæðning útveggja
Mikilsvert er að útveggjaklæðningar stingi ekki í stúf við heildarsvip hverfisins hvað efnisval og útfærslur varðar. Bent er sérstaklega á múrkerfi sem góðan valkost í þessu samhengi.

Sérákvæði

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

5.1.1 Hækkun þakhæðar
Þök skulu vera með heilvalma. Hæð mænis sé mest 3,6 m yfir efstu plötu. Setja má tvo kvisti á hvora langhlið húss og má heildarbreidd hvors 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 gaflfleti þaks.
Séu þær felldar í hliðarfleti skal lengd þeirra ekki fara yfir 1/5 af lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gaflfleti má breidd þeirra ekki fara yfir 1/2 af breidd steyptra útveggja gafls. Ásýnd hliðarflata skal vera samhverf um miðju.
Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2 m að þykkt og skulu þakrennur vera sýnilegar til að skapa léttara yfirbragð sé þeim á annað borð breytt, sbr. skýringarmynd á uppdrætti.

● 5.1.2 Svalir
Byggja má svalir, opnar eða yfirbyggðar, á suðurhlið efri hæðar húsanna, að hámarki 2,8 m út frá húshlið. Lengd þeirra má vera að hámarki 4,5m á hverja 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 neðri hæðar til byggingar garðstofu.
Bent er á möguleika á að byggja svalir ofan á garðstofu neðri hæðar. ***Heimilt er að gera svalir ofan á þök garðstofa/útbygginga á 3.hæð.***

● 5.1.3 Garðstofur/útbyggingar
Byggja má garðstofu við suðurhlið húsanna þannig að af taki einn glugga pr.íbúð.
Gæta skal þess að bygging garðstofu á jarðhæð skerði ekki möguleika efri 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 íbú
Bent er á möguleika á að byggja svalir ofan á garðstofu neðri hæðar. ***Útbygging skal vera steypt eða glerbygging.***
Sé útbyggingin steypt, skal hún hafa sama yfirbragð (litur og áferð) og stofnhúsið, sjá nánar kafla 4.9.
Tveggja hæða útbyggingar skulu byggðar samtímis ef þær eru staðsettar á lóðamörkum. Húsfélög fjórbýlishúsa-samstæðu á samliggjandi lóðum skulu samþykkja fyrirhugaðar breytingar til þess að samræmt útlit verði tryggt.

● 5.1.4 Anddyri
Byggja má anddyri með einhalla eða ***flötu*** þaki út frá húshlið við norðurhlið húsanna. 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 múrkerfi sem góðan valkost í því samhengi.

5.1.5 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).

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

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

5.2 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.

5.3 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. Vegghæð 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

Hólmgarður 48-50, 53 og Bústaðavegur 81
Ekki er leyfðar neinar stækkanir núverandi bygginga á lóðunum.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 6. des. 2006 og í BORGARRÁÐI þann 14. des. 2006

Tillagan var auglýst frá 27 des. 2006 með athugasemdafresti til 7. febr. 2006.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Ágústa Sveinbjörnsdóttir

BREYTT	
BÚSTAÐAHVERFI	
DEILISKIPULAG	
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	KVARÐI: 1:1000
DAGS.: 06-11-06	
HANNAÐ: JL,KÁ TEIKNAÐ: KÁ YFIRF.:	

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGUR 18
201 KÓPAVOGI
534 8800
534 8818
alark@alark.is
KT: 501193-2409
www.alark.is

01