Sundin - deiliskipulagstillaga

Greinargerð

Afmörkun svæðis.
Deiliskipulagssvæðið er á staðgreinireitum 1.3 - 1.4 og afmarkast af Langholtsvegi, Drekavogi, Skipasundi, Kleppsvegi, Kambsvegi og Dyngjuvegi.

Núverandi ástand.

Heildaryfirbragð svæðis:
Byggð á svæðinu er fremur blönduð íbúðabyggð, bæði hvað varðar stærð, byggingarefni og ástand húsa og eru lóðir vel grónar. Á sumum reitanna standa húsin ekki í samfelldri röð, heldur er annaðhvert hús inndregið við götu. Þannig fær götumyndin léttara yfirbragð og grónir garðar á svæðinu verða hluti götumyndarinnar.
Götumynd við hluta Langholtsvegar austanverðan ber merki þess að lega götunnar hefur hækkað og mörg húsanna virðast niðurgrafin og halli verulegur inn á lóð.

Byggingar á svæðinu:
Á svæðinu eru nú 319 lóðir og var öllum lóðunum upphaflega úthlutað sem íbúðarhúsalóðum þó svo að á nokkrum þeirra hafi verið rekin önnur starfsemi um árabil.
Á 310 lóðum eru íbúðarhús, á 4 lóðum er hluti húsa nýttur fyrir verslun og þjónustu auk íbúða, á einni lóð er eingöngu rekin þjónustustarfssemi og 4 lóðir eru fyrir spennistöðvar og tengihús Landssímans.
Elstu húsin á svæðinu eru frá árinu 1941 og flest húsanna voru reist á árunum fyrir 1950. Ástand bygginga á svæðinu er misjafnt. Talsvert er um að byggt hafi verið ofan á hús eða viðbyggingar reistar. Flest húsanna voru upphaflega einbýlishús, en í mörgum þeirra hafa verið samþykktar tvær og jafnvel fleiri íbúðir í húsi, mest 6 íbúðir. Bílgeymslur eru víða á lóðarmörkum, ýmist stakstæðar eða í tengslum við hús, en byggingarreitir fyrir bílgeymslur voru á flestum lóðanna í upphaflegu skipulagi svæðisins. Nokkuð er um að óleyfisbyggingar séu á lóð, viðbyggingar, skúrar og gróðurhús.

Umferð:
Langholtsvegur og Holtavegur tengjast Sæbraut og því er talsverður umferðarþungi á þeim götum. Milli Langholtsvegar og Skipasunds standa hús í einföldum röðum við húsagötur, en milli Langholtsvegar og Kambsvegar eru þrjár húsaraðir milli gatna og er aðkoma að baklóðum eftir aðkeyrslum sem liggja frá götu, oftast yfir aðrar lóðir. Þessar aðkeyrslur eru 4-5,5 m breiðar og ekki er gert ráð fyrir að hægt sé að snúa við í enda aðkeyrslnanna nema inni á lóðum. Innkeyrslur þessar eru fæstar malbikaðar og götulýsingu vantar. Í lóðarsamningum koma þessar innkeyrslur fram á uppdráttum.

Bílastæði:
Á mæliblöðum flestra lóðanna er engin kvöð um bílastæði en reikna má með bílastæði fyrir framan samþykktar bílgeymslur. Á skipulagsuppdrætti sem sýnir núverandi fyrirkomulag eru bílastæði sýnd inni á lóðum þar sem þau koma fram á samþykktum teikningum og þar sem þeim hefur verið komið fyrir þannig að vel fari.

Nýtingarhlutfall:
Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu er allt frá 0,09 upp í 1,0 og kemur fram í meðfylgjandi töflu. Bílgeymslur og kjallarar eru innifaldar í nýtingarhlutfalli.

Gildandi deiliskipulag:
Til er uppdráttur af stærstum hluta svæðisins sem gerður var í júní 1943. Gildandi skipulagsuppdráttur gerður í nóvember 1957 sýnir svæðið að mestu byggt.

Markmið deiliskipulagstillögu.

· Að stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er.
· Að húseigendum verði gert kleift að stækka, byggja ofan á hús, eða eftir aðstæðum, reisa ný hús á lóðum sínum.
Útfærsla deiliskipulagsins er í samræmi við markmið hverfakorts fyrir borgarhluta 4 frá 1988.

Skilmálar

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

Lóðarmörk
Lóðarmörk í deiliskipulagstillögu eru í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt mæliblöð. Sumar þeirra lóðarmarkabreytinga sem gerðar hafa verið hafa þó ekki öðlast gildi þar sem eigendur hafa ekki enn þinglýst breytingunum.
Í deiliskipulagstillögu eru lagðar til eftirfarandi breytingar á lóðarmörkum:
· Horn eru skorin af af lóðum við götu þar sem slíkt hefur ekki verið gert áður.
· Spennistöðvarlóð við Efstasund 4 verði sameinuð þeirri lóð.
· Lóðinni Dyngjuvegur 9 verði skipt í tvær lóðir.
· Á lóðunum Langholtsvegur 1-25 er lóðarlína við götu lagfærð.
· Lóðarmörk Langholtsvegar 48 eru lagfærð í samræmi við lóðarsamning.
· Hjallavegur 5, óráðstöfuð ræma er sameinuð lóð.
· Hjallavegur 14-16 og 22-24, lóðarmörk lagfærð vegna skekkju húsa.
Endanleg lóðarstærð þar sem lóðarmörkum er breytt mun koma fram á nýju mæliblaði.

Byggingarreitir
Almennt
Byggingarreitir sýna svæði sem nýbyggingar og ofanábyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreits. Þær byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur.
Heildarflötur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli hverrar lóðar.
Vakin skal athygli á því að brúttóflötur núverandi bygginga tekur ekki tillit til salarhæðar þannig að hugsanlegt er að lyfta megi þaki þó svo að núverandi nýtingarhlutfall sýni brúttóflöt fullnýttan, en slíkt verður að skoða í hverju tilviki fyrir sig.
Heimilt er að undanskilja helming flatarmáls kjallara við útreikning á nýtingarhlutfalli ef kjallarinn er meira niðurgrafinn en sem nemur 80 cm. Í hallandi landi er miðað við meðaltal 80 cm, sjá mynd 2 (skýringarmynd). Hús sem þegar hafa brúttóflöt fullnýttan þ.e. hærra nýtingarhlutfall en 0,5 geta átt rétt á viðbótar byggingarrétti vegna þessa ákvæðis og hafa lóðir sem líkur eru á að ákvæðið eigi við fengið viðbyggingarreit. Í slíkum tilvikum þurfa eigendur að sanna að ákvæðið eigi við.
Á öðrum lóðum sem þegar hafa hærra nýtingarhlutfall en 0,5 eru viðbótarbyggingar ekki leyfðar.
Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa eru kjallarar ekki leyfðir nema þar sem landhalli gefur tilefni til.
B-rými skulu vera innan byggingarreits, nema svalir neðri hæða húsa, en svalir og útistigar mega ná útfyrir byggingarreit, þó ekki nær lóðarmörkum en 2,5 metra. Þar sem kvöð er um umferð inni á lóðum þá skal miða þessa fjarlægð við mörk umferðarkvaðar.
Þakskegg má ekki ná yfir á aðrar lóðir.
Hæðarsetning (kóti) nýbygginga mun koma fram á hæðarblöðum.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð.
Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 3 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum. Nýjar íbúðir verða að uppfylla skilyrði íbúða skv. byggingarreglugerð m.a. um fjölda bílastæða á lóð.
Byggingarreitur A
Byggingarreitur A sýnir viðbyggingarreit og skal hæð viðbyggingar og þakform taka mið af því húsi sem fyrir er. Kjósi húseigandi að byggja ofan á hús sitt skal ofanábyggingin vera innan byggingarreits, sjá mynd 1 (skilmálamynd), húsagerðir A-1 til A-4. Kjósi húseigandi að reisa nýtt hús í stað þess gamla skal nýbyggingin vera innan byggingarreits, sjá mynd 1 (skilmálamynd), húsagerðir A-2 til A-4.
Byggingarreitur B
Byggingarreitur B sýnir nýbyggingarreit fyrir einnar hæðar bílgeymslu.
Mynd 1 (skilmálamynd) sýnir hámark þakbrúnar og heimilt er að nýta allt að helming rúmmáls frá þakbrún að mæni bílgeymslu, en þakform er að öðru leyti frjálst.
Húshæðir
Mynd 1 (skilmálamynd) sýnir húsagerðir A-1 til A-4 og sýnir myndin lóðréttan byggingarreit við mismunandi legu lands. Þar kemur fram leyfileg hæð húsa þegar byggt er ofan á hús eða ný hús reist. Á myndinni er sýnd blá punktalína sem sýnir ystu mörk þaks og mega nýbyggingar, ofanábyggingar og kvistir ekki ná út fyrir þá línu. Þakform og mænisstefna er frjáls innan þessa lóðrétta byggingarreits.
Hæðir á mynd 1 (skilmálamynd) miðast við legu lands á lóðarmörkum.
Hámark mænishæðar húsa er 8,2 metrar.
Núverandi óleyfisbyggingar
Á skipulagsuppdráttum eru sýndar með sérstakri merkingu byggingar sem ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir, óleyfisbyggingar.
Í deiliskipulagstillögunni er ekki tekin afstaða til þeirra. Verður eigendum gefinn kostur á að sækja um byggingarleyfi fyrir þeim og metið í hverju tilviki hvort unnt verður að verða við umsókninni. Slíkar umsóknir verða kynntar fyrir hagsmunaðilum áður en til samþykktar kemur.
Hús með aðra notkun en íbúðir
Á svæðinu eru 5 lóðir þar sem rekin er þjónustustarfsemi nú, ýmist ein sér eða með íbúðum. Heimilt verður að breyta þessum húsum í íbúðarhús að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar.

Nýtingarhlutfall
Hámarksnýtingarhlutfall lóða á svæðinu er 0,5 og er kjallari, bílgeymsla og sólskálar innifalið í þeirri tölu. Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa er hámarksnýtingarhlutfall 0,5 þó svo að eldri hús séu stærri.
Sjá nánar kafla um byggingarreiti almennt hér að ofan.

Innkeyrslur
Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að sett verði ný kvöð á baklóðir þannig að eigendur baklóða eigi gagnkvæman rétt á umferðarhluta lóða sinna.
Þar sem heimtraðir eru á einkalóðum íbúðarhúsa með áhvílandi kvöðum um umferðarrétt annarra geta eigendur sótt um styrki til Reykjavíkurborgar til endurgerðar heimtraðanna.

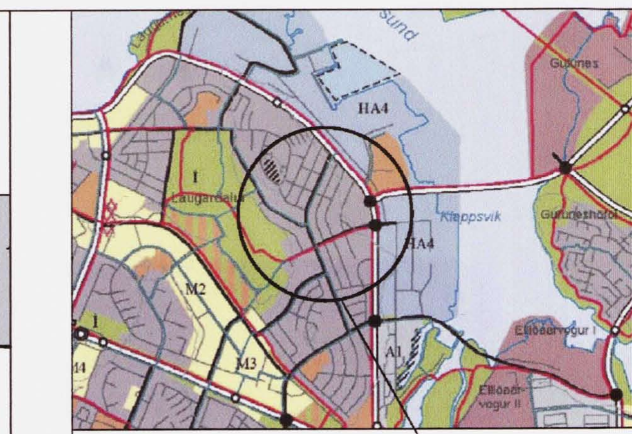
Bílastæði
Í deiliskipulagstillögu er nýjum bílastæðum bætt við þar sem þess er kostur, þannig að tvö bílastæði séu á hverri lóð og/eða 1 stæði á hverja þegar samþykkta íbúð þar sem þess er kostur. Lóðarhafi getur hvenær sem er sótt um leyfi fyrir nýjum bílastæðum skv. deiliskipulagi.
Fjöldi bílastæða á lóð og staðsetning þeirra er ekki bindandi. Hámark fjölda bílastæða á lóð beint frá götu eru 2 stæði nema þar sem annað er sýnt á deiliskipulagstillögu en heimilt er að bæta við bílastæðum inni á lóð.
Ef lóðarhafi sækir um bílastæði sem heimild er fyrir í deiliskipulagi þarf hann að greiða allan kostnað vegna framkvæmda í borgarlandi sem af því mun hljótast.
Þegar reist verða ný hús og/eða íbúðum fjölgað í húsum gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða á lóð

Girðingar
Girðingar má reisa í samræmi við byggingarreglugerð og skal leita samþykkis skipulagsfulltrúa ef girðing er hærri en 1,80 eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar. Girðing á lóðarmörkum er háð samþykki beggja lóðarhafa. Þó er ekki heimilt að reisa girðingu nær mörkum umferðarkvaða en sem nemur 1 m, en afmarka má innkeyrslu með kanti sem ekki er hærri en 50 cm. Endurnýjun núverandi girðinga á lóðarmörkum er ekki heimiluð nema að uppfylltum þessum kröfum.

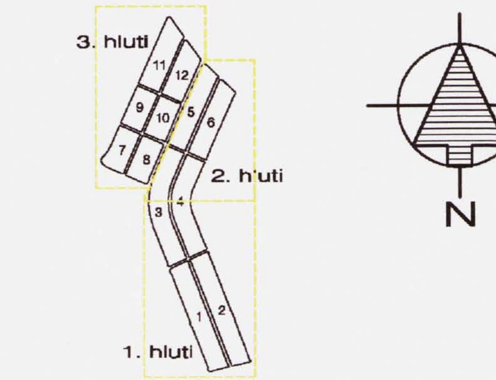
Framkvæmdir utan byggingarreits
Eftirfarandi framkvæmdir eru heimilaðar utan byggingarreits að fengnu samþykki skipulagsfulltrúa en þó ekki nær lóðarmörkum en 3 metra: Gróðurhús (hámark 6 m^2), garðskáli (hámark 8 m^2), svalaskýli, útskotsgluggi (hámark 1m) og skyggni við inngang.

Kvaðir
Kvaðir um umferð, lagnir og bílastæði munu koma fram á mæliblöðum þar sem það á við.

Deiliskipulagstillaga
1. hluti


staðsetning

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024



Mörk deiliskipulags
Lóðarmörk
Eldri lóðarmörk
Ný lóðarmörk
Kvöð um umferð á lóð
Ný kvöð um umferð á lóð
Nb Núverandi byggingar, þjónusta
Nb Núverandi byggingar, íbúðir og þjónusta
Nb Núverandi byggingar, íbúðarhús
Hús þar sem samþykktar teikningar finnast ekki
Núverandi óleyfisbyggingar
Byggingarreitur A
Byggingarreitur B
Z Spennistöð, tengistöð
2 Hæðir húsa
r Rishæð
k Kjallari
Opið bílastæði á lóð
Ný eða breytt bílastæði á lóð
Hraðahindrun
Gangbraut yfir umferðargötu
Göngustígur
Fjöldi bílastæða á lóð
Innkeyrsla að baklóðum

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði þann 7.sept. 2005 og í borgarráði þann 10.nov. 2005.

Tillagan var auglýst frá 27.6 2005 með athugasemdafresti til 8.8 2005.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 200_.

0 10 20 30 40 50
kvarði 1:1000

Sundin

Reitur 1.3 - 1.4

Deiliskipulag
unnið fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

Uppdráttur nr.1 af 6

ARKHÚSIÐ ehf.
Barónsstíg 5 - 101 Reykjavík
sími: 511 8099 - fax: 511 8098
arkhusid@simnet.is
Guðfinna Thordarson arkitekt FAÍ

kvarði: 1:1000
teiknað: gth.
dags. 03.06.2005

uppdráttur lagfærður í samræmi við athugasemdir 9.12.2005
og í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar 16.01.2006