ENDUSKODUN DEILISKIPULAGS GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

MARKMIÐ
Markmiðið með deiliskipulagsvinnunni er að endurskoða og samræma fyrri skipulagsáætlanir á deiliskipulagssvæðinu. Einnig að gefa skýrari línur um einstakar lóðir með það fyrir augum að koma í veg fyrir að deilumál rísi. Vatnsstöðin í gildandi skilmálum hafa orðið þess valdandi, að upp hafa risið fjölmörg mál þar sem íbúum hefur fundist að brotið hafi verið á þeirra rétti.

STEFNA OG ÁHERÖKUN
Svæðið sem um er fjallað, afmarkast af Einarsnesi, Bauganesi, Skeljanesi og Öllvistarsvæði meðfram strandlengjunni. Innan þessa svæðis eru götunar Skildinganes, Baugatangi, Fáfnisnes, Skeljatangi og Skildingatangi.

LÝSING Á SVÆÐINU
Svæðið er nokkuð sérstakt fyrir sjmissa hluta sakir. Skýrt afmarkað og nánast einangrað í borgarmyndinni. Það býður m.a. upp á fagurt útsýni að sjónum og fallega fjallasýn í fjarska, þ.á.m. til Keilis og Snæfellsjökuls, nokkur gömul, falleg hús og loks afar margbreytilega byggð nýjni húsa. Trjágróður er við eldu hús svæðisins. Falleg göngulelið liggur meðfram svæðinu við sjávarsíðuna.

OPIN SVÆÐI
Tvö útivistar- og leiksvæði eru á svæðinu, sem bæði þarfnast úrbóta.

GÖTUÁSYND
Mísjafnar húsagerðir einkenna svæðið. Flest húsanna eru einbýlishús, sum með aukaíbúð. Þar sem margbreytileki er í staðnum og hæðum er mikilvægt að leitið sé ítítt til sem flestra þátta við uppbyggingu og endurbyggingu svæðisins.
Sjá sérskilmála.

UMFERÐ OG GÖNGULEIÐIR
Gert er ráð fyrir að hraðahindranir komi á Einarsnes, sjá teikn. og hraðahindrun við Skildinganes verði tæræ til móts við megingönguleið. Göngustígar tengjast útivistar- og leiksvæðum.
Einnig liggur göngustígur með sjávarsíðunni.
Reiknað er með tveimur bílastæðum fyrir einbýlishús og einu stæði fyrir aukaíbúð.
Logt er til að gangiðfitti verði lagðar við Skeljatanga og Skildingatanga.

SKIPULAGSSKILMÁLAR OG NÁNARI ÚTÆRSLA DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði fyrir einstakar lóðir fylgja deiliskipulaginu. Nákvæm afmörkun lóða og byggingarreita kemur fram á mælibláðum. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði.

BREYTINGAR - AUKIÐ BYGGINGARMAGN
Nýtingarhlutfall lóða er og verður ófram mismunandi og er hámarksnýting gefin fyrir hverja lóð, en innan svigs er núverandi nýting, sjá deiliskipulagsuppdrátt. Þar sem fram kemur í skilmálum "lóð er fullbyggð" er átt við að ekki er gert ráð fyrir stækkunarmöguleikum.
Við samþykkt deiliskipulags þessa fellur úr gildi eldra deiliskipulag svæðisins, staðfest af félagsmálaráðherra 18. febrúar 1959 með síðari breytingum.

ALMENNIR SKILMÁLAR

1. LÓÐIR:
Stærð lóða kemur fram í töflu og nákvæm stærð þeirra kemur fram á mælibláði.

2. AUKAÍBÚÐIR:
Auk aðalíbúðar er heimilt að hafa í húsum aðra íbúð, allt að 70 m2 að stærð.

3. STÆRÐ HÚSA:
Staðsetja skal hús innan byggingarreits sem mælibláð sýnir.
Á lóðum við Gnitanes er gert ráð fyrir einlyftum húsum.
Raðhús við Einarsnes eru tvílyft, og verður heimilt að byggja ofan á tengibyggingar.
Á nýrri lóð að Skildinganesi 4A er heimilt að byggja tveggja hæða hús með einlyftri áfastri bílgeymslu, suðvestan hússins.
Við Fáfnisnes 6 og 6A er heimilt að byggja tveggja hæða hús.
Við Bauganes 22 og Skildingatanga 1 er heimilt að byggja tvílyft á helmingi grunnflatar hús innan byggingarreits, þó ekki hærra en 4,4 m yfir kóta í N-A horni lóðar.
Að Baugatanga 4 gilda sérskilmálar sambykktir í borgarráði 9.desember 2003, sjá nánar í fylgiriti með deiliskipulagsuppdrætti.
Að Skildinganesi 20 má byggja einlyft hús, en á þeim hluta upphafleys byggingarreits sem er fjær götu má það vera tvílyft, sjá kóta á uppdrætti.
Um ðnnur hús gildir að þau skuli vera einlyft, en á helmingi grunnflatar þeirra fjær götu mega þau þó vera tvílyft. Það gildir þó ekki á lóðum við Gnitanes.

4. HÆÐARBLAÐ:
Hæðarsetning aðalgólfplötu er sýnd á hæðarblaði og skal hún að öllu jöfnu, gilda um þann hluta hús sem næstur er götu +/-15 cm. Afsetningu þessari má breyta að því er varðar bakhluta hús, til hæðkunar eða lækkunar eftir því sem jarðhalli gefur tilefni til.
Ef í lóð kemur að hæðarblaði er ekki í samræmi við raunverulega hæðarsetningu lagna og götu skal hatt samráð við Skipulags- og byggingasvið Reykjavíkur um breytingu umfram hymeðnan leyfilegan mismun.

5. HÆÐ HÚSA:
- Mesta hæð einlyftra húsa er að hámarki 4,4 m yfir götukóta.
- Hámarkshæð tveggja hæða húsa er 6,8 m yfir götukóta.
- Hæð þeirra húsa sem heimilt er að byggja tvílyft á helmingi grunnflatar, má vera allt að 4,4 m yfir götukóta þar sem það er einlyft, en 5,7 m þar sem það er tvílyft (undantekning eru óbyggðar lóðir að Bauganesi 22 og Skildingatanga 1, en hámarkshæð húsanna er 4,4 m. þar sem miðað er við kóta á N-A horni lóðar).
- Almennt gildir um hús sem mega vera að hámarki 4,4 m að hæð, að stigahús, skorsteinar, loftræsibúnaður o.þ.h. sem staðsett er þannig að ekki vaði óþarfa skuggamyndun, megi vera 1,3 m yfir þakfleti, enda sé heildarflatarmál þessara bygginganhluta undir 10m2.
- Á lóðunum Bauganesi 22 og Skildingatanga 1, sem eru óbyggðar lóðir, er heimilt að byggja á tvílmur hæðum á helmingi grunnflatar húsins innan byggingarreitsen þó ekki hærra en 4,4 m yfir kóta í N-A horni lóðar. Heimilt er að stigahús, skorsteinar, loftræsibúnaður o.þ.h. sem staðsett er þannig að ekki valdi óþarfa skuggamyndun, sé 5,7 m yfir kóta í N-A horni lóðar, enda heildarfatarmál þessara bygginganhluta ekki yfir 10m2.
- Að Baugatanga 4 er heimilt að byggja innan sérskilmála sem sambykktir voru í borgarráði 9. des 2003. Stefna mænis skal vera hornrétt á götu og stöðun húss er á eystri hluta þess. Mesta hæð langveggja er 4,23 m yfir hæsta kóta lóðar og mesta hæð þaks ekki meiri en 5,80 m yfir hæsta kóta lóðar sem liggur að götu (sjá nánar sérskilmála í fylgiriti með deiliskipulagsuppdrætti).
- Við Skildinganes 4A er hámarkshæð húss 6,8 m og bílskúrs 3,3 m yfir götukóta.
- Fyrir Skildinganes 20 gilda almennir skilmálar innan byggingarreits 13 x 20 m, en innan stækkaðs byggingarreits má byggja einlyft (sjá kóta á uppdrætti).
- Að Fáfnisnesi 6 og 6A er heimilt að byggja tveggja hæða hús, allt að 6,8 m yfir götukóta.
- Mesta hæð bílskúra við Gnitanes 1 er 3,3 m yfir götukóta.

6. BÍFREIÐAGEYMSLA:
Bílreiðageymsla skal vera innan byggingarreits.

7. BÍLASTÆÐI:
Gerð skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir einbýlishús og einu stæði fyrir viðbótarbúðir.

8. AFMÖRKUN LÓÐAR:
Heimilt er að afmarka lóðir með girðingu eða limgerði í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

9. SORPGEYMSLUR:
Sorpgeymslur skulu vera innan byggingarreits

10. HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL:
Hámarks nýtingarhlutfall á svæðinu er 0,4 ofanjarðar, en heimilt er að byggja gluggalausa kjallara og hækkar það nýtingarhlutfallið í 0,5, þ.e. nýtingarhlutfall neðanjarðar má þá vera 0,1. Undantekningar frá þessu eru raðhús við Einarsnes en þar er hámarks nýtingarhlutfall 0,5, og sjávarlóðir við Skildinganes þar sem hámarks nýtingarhlutfall er 0,55 með kjallara, óháð því hvort byggður er kjallari eða ekki.
Nánari skilmálar fyrir einstaka lóðir eru á töflu sem fylgir deiliskipulagsuppdrættinum.

11. SKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR.
Skilmálar fyrir einstakar lóðir eru í fylgiriti með skipulagsuppdrætti.

Reykjavík í maí 2003, breytt í mars og júní 2004.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

YFIRLITSKORT - EKKI Í KVARÐA
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR
2001 -2004

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Byggingarreitur
- Hús fjarlægt
- Nýj lóðamörk
- Núverandi lóðamörk
- Núverandi byggingar
- 1 m hæðarlínur
- 5 m hæðarlínur
- TF Tilboð sá frá um
- V20 Varnaðn 20. aldar byggingar
- Göngusíð
- Nb. Núverandi bygging
- Nýjb. Nýbygging

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 18. feb. 2004 og í borgarráði þann 24. feb. 2004

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 13. júní 03 til 23. júlí 2003.

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

Endurskoðun:	Dagsetn.	Teikn.	Yfirf.
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B: BREYTT Í SAMRÆMI VIÐ ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR	23.06.2004	SS	SS
A: BREYTT Í SAMRÆMI VIÐ SAMÞYKKT SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFNDAR	21.03.2004	SS	SS

DEILISKIPULAG
SKILDINGANES

VERKKAUPI: SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

KENNITALA VERKKAUPA: 650102-4790

ENDURSKOÐAÐ DEILISKIPULAG NÚMER 1 AF 1

EFNI: YFIRLITSUPPDRÁTTUR, AFSTÖÐUMYND OG GREINARGERÐ

MÆLIKVARÐI: 1: 1000
FRÁGANGSTÆÐI BLAÐS: A1 + E
TEIKNAÐ: DB/RS,SS VERKNR: 880
YFIRFARIÐ: SS TEIKN. NR: 02
DAGSETNING UTGÁFU: MAÍ 2003 ENDURSK.: B
BREYTT Í SAMRÆMI VIÐ SAMÞYKKT SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFNDAR, 18.02.2004

VA ARKITEKTAR ehf
Skólavörðustíg 12
101 Reykjavík
Kt: 450400-3510
sími: 530 6990 bréfsími: 530 6991 netfang: va@vark.is

ÚTGEFANDI: Steinar Sigurðsson KT: 130958-3899

Uppdr. Nr. 5849 0000 722 24.02.2004
Skráningarflokkur
Lóðarnúmer
Dagsetning