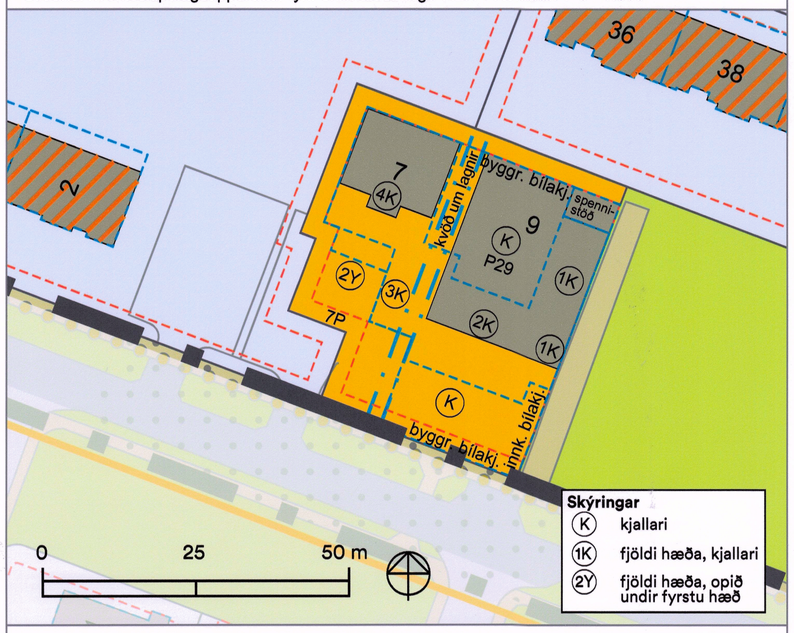
Breyting á hverfisskipulagi fyrir Árbæ, skilmálaeining 7.2.4 - Rofabær 7-9.

Skilmálatafla - Gildandi

Am² ofanjarðar	Kjallari	Verslun + Þjónusta	Fjöldi íbúða	Hæðir	Lóð	Nýtingarhlutfall
2615 m² að hámarki	1610 m² að hámarki	Að minnsta kosti 50% jarðhæðar	35 að hámarki	1-4	2175m²	2,19

Gildandi hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 - Rofabær 7-9 - 1:500



Greinagerð - Gildandi skipulag

ROFABÆR 7–9

- Heimilt er að rifa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðarfjöldá fyrir neðan.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum og efri hæðum sem fellur vel að íbúðabyggð með hverfisverslun og þjónustu. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 2.615 m2.
- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum sem samanstendur af bílakjallara 1150 m2 og ódru kjallararými 460 m2, samtals 1610 m2. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimiláðar á efri hæðum.
- Byggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmála fyrir neðan.

Eftirfarandi skilmálar gilda um nýbyggingu.

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum, sjá skilmála um fjölgun íbúa.

Hæðir húsa og hæðarfjöldi

- Uppbygging á lóðinni má vera 1 til 4 hæðir.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggháð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra og fjögurra hæða húshluta 12,5 metra. Spennistöðin, sem er sambyggð, er á einni hæð.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarksþakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð þaka.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að hvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir möguleg svæði fyrir minni viðbyggingar og staksæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

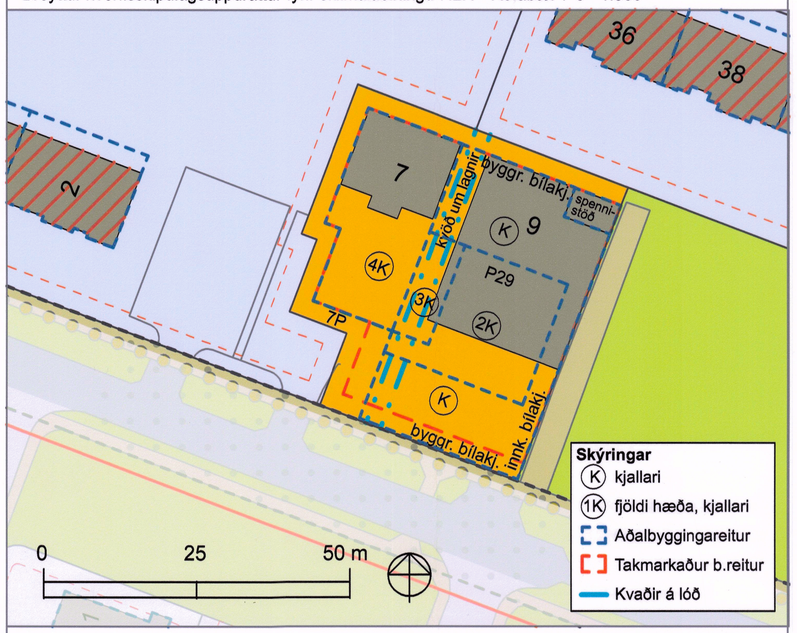
- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Sjá tíarefni og fleiri skilmála í:
Hverfisskipulagi Árbæjar - Skipulagsskilmálar
Útgáfa 1.0 - 14.12.2018 Breytt: 12.9.2019

Skilmálatafla - Eftir breytingar

Am² ofanjarðar	Kjallari	Verslun + Þjónusta	Fjöldi íbúða	Hæðir	Lóð	Nýtingarhlutfall
2615 m² að hámarki	1610 m² að hámarki	Að minnsta kosti 50% jarðhæðar	35 að hámarki	1-4	2175m²	2,19

Breyttur hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 - Rofabær 7-9 - 1:500



Greinagerð - Breytt skipulag

ROFABÆR 7–9

- Heimilt er að rifa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðarfjöldá fyrir neðan.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum og efri hæðum sem fellur vel að íbúðabyggð með hverfisverslun og þjónustu. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 2.615 m2.
- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum, samtals 1610 m2. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimiláðar á efri hæðum.
- Byggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmála fyrir neðan.

Eftirfarandi skilmálar gilda um nýbyggingu.

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum, sjá skilmála um fjölgun íbúa.

Hæðir húsa og hæðarfjöldi

- Uppbygging á lóðinni má vera 1 til 4 hæðir.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggháð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra og fjögurra hæða húshluta 12,5 metra. Spennistöðin er á einni hæð.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarksþakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð þaka.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að hvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir möguleg svæði fyrir minni viðbyggingar og staksæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

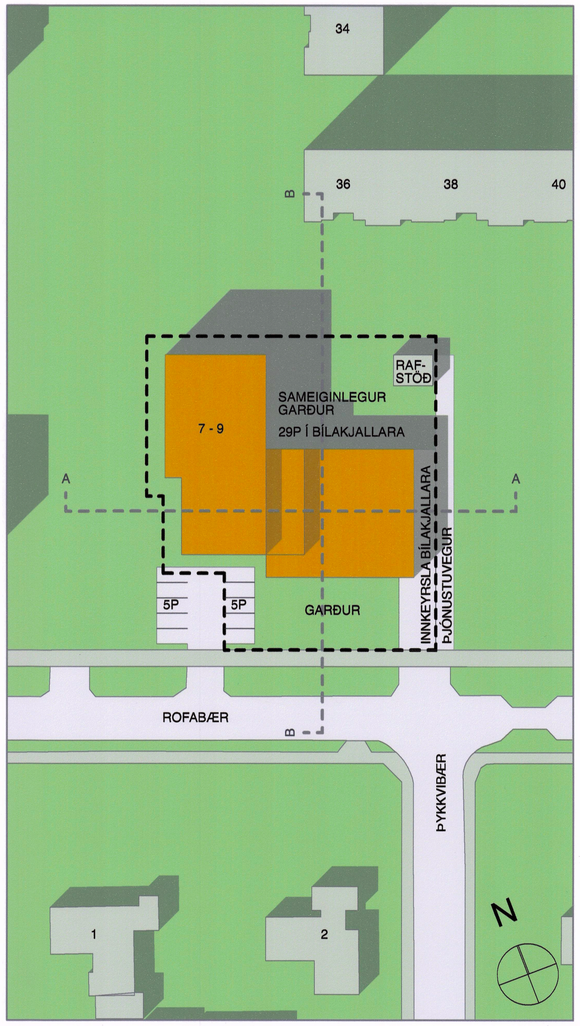
Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Með þessari breytingu uppfærist
heildar hverfisskipulag fyrir Árbæ.

Sjá tíarefni og fleiri skilmála í:
Hverfisskipulagi Árbæjar - Skipulagsskilmálar
Útgáfa 1.0 - 14.12.2018 Breytt: 12.9.2019

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Skýringarmynd - Afstaða 1:500

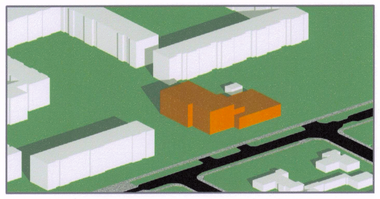
BREYTINGAR:

- Aðalbyggingareitum breytt í norður- og suðurátt.
- Uppskipting kjallara í bílakjallara og önnur rými tekin út. Stærð kjallara óbreytt.
- Texti um sambyggingu spenni-stöðvar við nýbyggingu tekinn út.
- Byggingamagn og íbúðafjöldi haldast óbreytt (sjá skilmálatöflu).

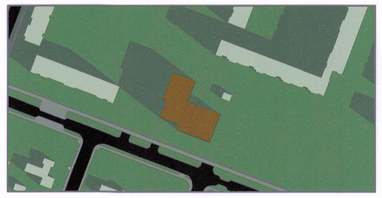
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði
þann 10. desember 2020 og í umb.afgr.f. skipulagsfulltrúa
þann 19. febrúar 2021.

Tillagan var auglýst frá 5. janúar 2021 með athugasemdafresti til 16. febrúar 2021.

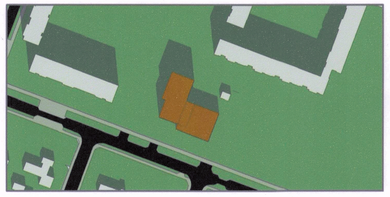
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



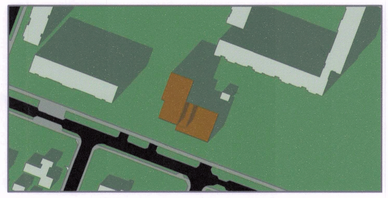
Skýringarmynd - Horft frá SV



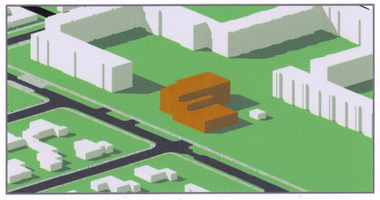
Skuggavarp - 21.sept. kl.10



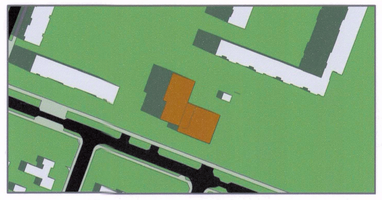
Skuggavarp - 21. sept. kl.13



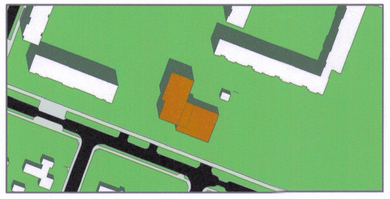
Skuggavarp - 21.sept. kl.16



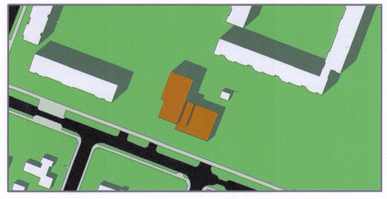
Skýringarmynd - Horft frá SA



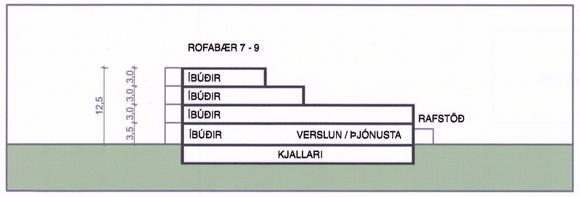
Skuggavarp - 21. júní kl.10



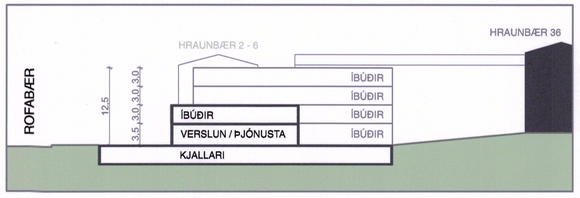
Skuggavarp - 21. júní kl.13



Skuggavarp - 21. júní kl.16



Skýringarmynd - Snið A - A 1:500



Skýringarmynd - Snið B - B 1:500

+Arkitektar

Breyting á hverfisskipulagi
fyrir Árbæ, skilmálaeining 7.2.4
Rofabær 7-9.

Reykjavík

dags. 12.11.2020
teikn. 1 / 1

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030656-3389 hi@plusark.is
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is
Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is

A.3