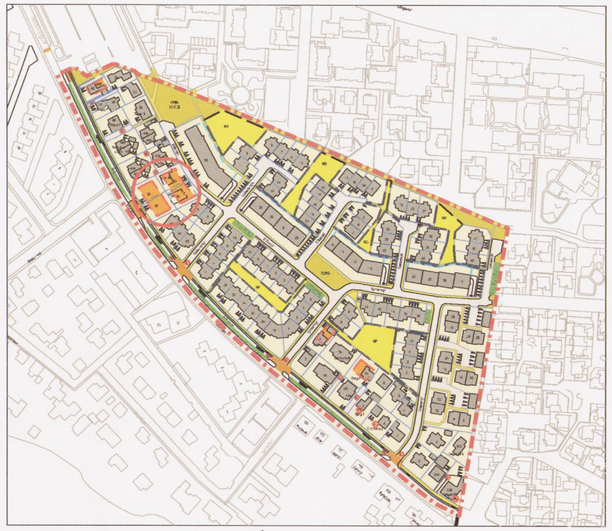
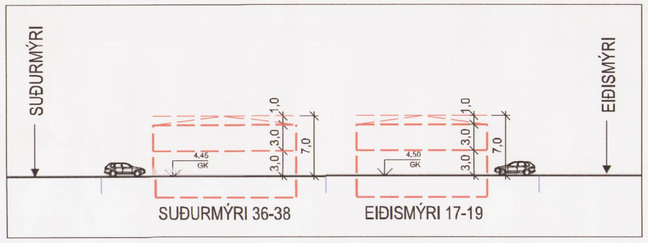
KOLBEINSSTAÐARMÝRI - Breyting á deiliskipulagi vegna Suðurmýri 36-38 og Eiðismýri 17-19

GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞ. 9.12.2014. KVARÐI 1:500

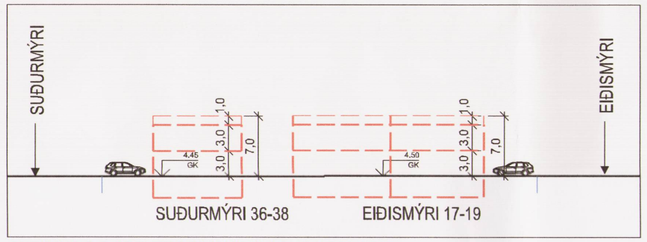
BREYTT DEILISKIPULAG. KVARÐI 1:500



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - KVARÐI 1:4000



SNEIÐING A-A GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞ. 9.12.2014. KVARÐI 1:500



SNEIÐING B-B BREYTT DEILISKIPULAG. KVARÐI 1:500

LEIÐBEINANDI SKÝRINGARMYNDIR

SUÐURMÝRI 36-38 OG EIÐISMÝRI 17-19

GREINARGERÐ MEÐ GILDANDI DEILISKIPULAGI

Lóðunum tveimur er breytt í fjórar lóðir; Suðurmýri 36 og 38 og Eiðismýri 17 og 19. Gert er ráð fyrir því að þríhymingslaga lóðarhluti í eigu Seltjarnarnesbæjar verði sameinaður lóðinni Eiðismýri 17. Aðkoma að Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19 er frá Eiðismýri.

Á teikningu er sýndur byggingareitur, staðsettur þannig að fjarlægð frá lóðamörkum beggja vegna eru 3 m en frá götu 6 m. Milli byggingareita við Eiðismýri og Suðurmýri eru 7 m (3,5 m frá lóðamörkum hvorum megin).

GERÐ BYGGINGA

Byggja má parhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúrum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð. GK jarðhæðar er ~4.45 við Suðurmýri en ~4.50 við Eiðismýri.

Kóti bílskúrs má vera 30cm neðar en uppgefin GK jarðhæðar.

Heimilt er að byggja kjallara. Þakform er frjálst.

GILDANDI DEILISKIPULAG - SKILMÁLATAFLA

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar m²	Byggingarmagn ofanjarðar m²	Stærð kjallara m²	Nýtingarhlutf. ofanjarðar	Nýtingarhlutf. heild
Suðurmýri	36	1	476	262	143	0,55	0,85
Suðurmýri	38	1	470	258	143	0,55	0,85
Eiðismýri	17	1	460	253	143	0,55	0,85
Eiðismýri	19	1	476	262	143	0,55	0,85
Samtals		4	1882	1035	572		

BREYTT DEILISKIPULAG - SKILMÁLATAFLA

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar m²	Byggingarmagn ofanjarðar m²	Stærð kjallara m²	B rými m²	**Nýtingarhlutf. ofanjarðar A rými**	Nýtingarhlutf. ofanjarðar (A+B)	Nýtingarhlutf. heild
Suðurmýri	36	4	-	320	80	40	-	-	-
Suðurmýri	38	4	-	220	80	40	-	-	-
Eiðismýri	17	4	-	240	80	40	-	-	-
Eiðismýri	19	4	-	320	80	40	-	-	-
Samtals		16	1880	1100	320	160	**0,6**	0,70	0,85

SUÐURMÝRI 36-38 OG EIÐISMÝRI 17-19

GREINAGERÐ MEÐ BREYTTU DEILUSKIPULAGI

Í gildandi aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024 segir að stefnt sé að því að fjölga íbúðum í þeim tilgangi að nýta það þjónustustig sem til staðar er á Seltjarnarnesi. Einnig skuli stefnt að fjölbreyttari húsagerðum til að auðvelda öllum aldurs- og þjóðfélagshópum að finna hentugt húsnæði á Seltjarnarnesi. Eldri hverfi eru sögð nær fullbyggð, en þétting byggðar talin jákvæð, sérstaklaga innan núverandi byggðar þar sem stórar lóðir gera það mögulegt.

Í samræmi við þetta er talið ákjósanlegt að fjölga íbúðum á lóðum Stóra- og Litla Ás, en þar eru nú tvö nokkuð stór íbúðarhús með samtals 6 íbúðum á stórum lóðum. Stóri-Ás er byggður árið 1930 og Litli-Ás að grunni til árið 1946.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir tveimur parhúsum (samtals 4 íbúðum á 4 lóðum) sambærilegum þeim sem nú þegar eru í hverfinu, en lóðum hefur enn ekki verið breytt í samræmi við deiliskipulag. Með hliðsjón af eftirspurn eftir minni íbúðum fyrir ungt fólk er talið ákjósanlegt að fjölga þeim á þessu svæði. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 1,25 bílastæði á íbúð (stæði fyrir hreyfihamlaða meðtalin). Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum. Íbúðir eru litlar (50-90 m²) og fjöldi almennra bílastæða eru í nágrenninu. Í gildandi deiliskipulagi er í Suðurmýri einstefna til vesturs. Það eykur umferðaröryggi og kemur í veg fyrir gegnumakstur óviðkomandi. Í samræmi við Umferðaröryggisáætlun Seltjarnarness (maí 2014) er við strætóbiðstöð gert ráð fyrir þrengingu aksturleiðar og upphækkun til hraðahindrunar sem eykur öryggi gangandi vegfarenda um Suðurmýri.

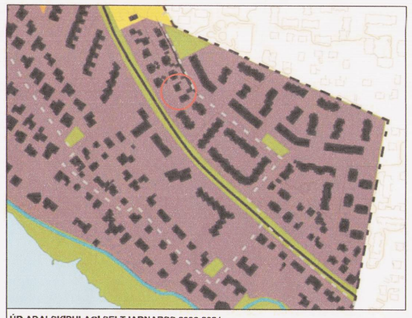
Kvöð um almenna gönguumferð um lóðina opnar greiða leið fyrir hverfið að strætóbiðstöð.

Lóðirnar fjórar við **Suðurmýri 36-38** og **Eiðismýri 17-19** eru sameinaðar í eina lóð með fjórum matshlutum. Lóðin er um 1.880 m². Byggingarreitir er málsettur frá lóðamörkum á deiliskipulagsuppdrætti en endanleg stærð lóðar og málsetning byggingareita mun koma fram á mæliblaði. Opnar svalir og stigar mega fara út fyrir byggingarreit, þó að hámarki 3 m. Kvöð er um almenna göngutengingu í gegnum lóðina. Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar.

Skilmálar

Fjarlægja má byggingar sem fyrir eru á lóðunum. Byggja má fjögur fjölbýlishús á tveimur hæðum og er hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar ofanjarðar 0,6 (A rými-sjá skilmálatöflu). Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er 16. Gert er ráð fyrir 1,25 bílastæði á íbúð að meðtöldum tveimur bílastæðum fyrir fatlaða. Kvöð er um almenna gönguleið um lóðina. Gólfkótar (GK) jarðhæðar á uppdrætti eru leiðbeinandi. Heimilt er að byggja kjallara. Þakform er frjálst. Sérafnotaflöt íbúða á 1. hæð skal mekja á aðaluppdráttum.

Að öðru leyti gildir eldri greinargerð og skilmálar.



ÚR AÐALSKIPULAGI SELTJARNARSS 2006-2024

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN SVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- NÚVERANDI HÚS
- OPIN SVÆÐI Í BÆJARLANDI
- GRENNDARSVÆÐI
- HRAÐAHINDRUN / GANGBRAUT
- GANGSTÉTTIR / GÖNGUSTÍGAR
- REIÐHJÓLASTÍGUR
- SVÆÐI DEILISKUPULAGSBREYTINGAR
- KVÖÐ UM ALMENNA GÖNGUTENGINU
- BÍLASTÆÐI FYRIR FATLAÐA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Bæjarstjórn Seltjarnarness
þann 20. janúar 2016
og í Bæjarstjórn Seltjarnarness
þann 25. maí 2016.
Tillagan var auglýst frá 6. febrúar 2016
með athugasemdafresti til 23. mars 2016.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 2016

Ingveldur Halldórsdóttir
BÆJARSTJÓRINN SELTJARNARNESI

Breytingar í maí 2016 eftir auglýsingu:

1. Bílastæðum fjölgað í 20. Voru 18 í kynntri tillögu.
2. Húshæðir lækkaðar um 0,7 m. Hámarkshæð var 7,7 m í kynntri tillögu.
3. Greinargerð breytt til samræmis við lagfæringar.

Greinargerð lagfærð í júní 2016 skv. ábendingum Skipulagsstofnunar

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
KOLBEINSSTAÐAMÝRI
SELTJARNANESI

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
HEITI TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
SNEIÐINGAR
SKÝRINGARMYNDIR

MKV. Í A2: 1:500
HANNAÐ: ÞH
TEIKNAÐ: GRY
YFIRF.: PG
DAGS.: 14.01.2016

VERK NR.: 1219
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
ÚTGÁFA

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.