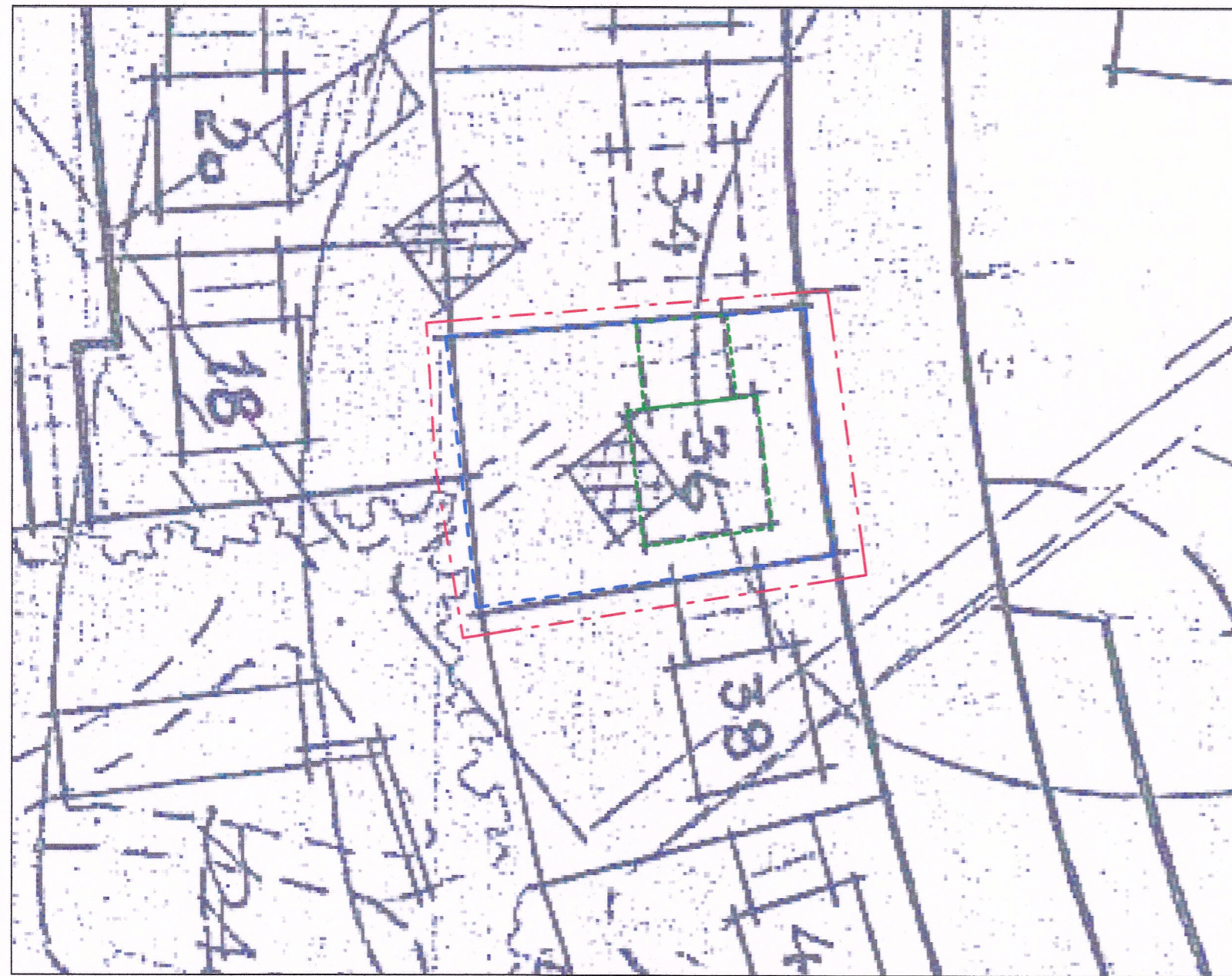


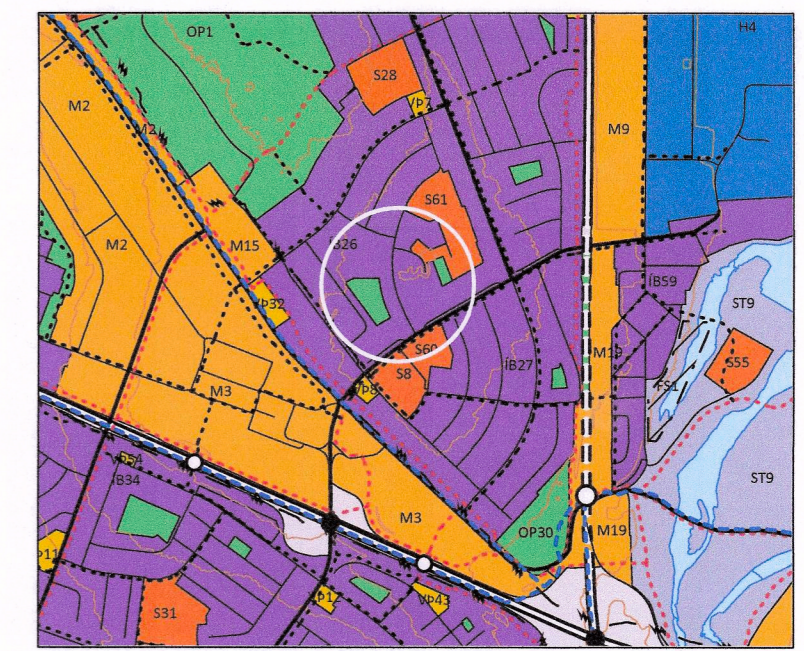
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „HEIMAHVERFIS“ VEGNA SÓLHEIMA 36



Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:500



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, mkv. 1:500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 1:20000

## Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- - - Lóðamörk
- - - Byggingarreitur
- Núverandi bygging
- Nýbygging/stækkun, til skýringar
- Verönd, til skýringar

## Sólheimar 36

Staðgreinir: 0-1- 1435106  
Landnúmer: L105313

Gildandi deiliskipulag er frá árinu 1956, með síðari breytingum. Deiliskipulaginu hefur ekki verið breytt á þessum stað.

Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð, ÍB26. Svæðið fellur undir almenna skilgreiningu um íbúðarbyggð, samkvæmt kafla 3.2. í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hverfisskipulag hefur ekki verið gert fyrir þennan hluta borgarinnar.

### Núverandi aðstæður

Sólheimar 36, öðru nafni Urðir, er gamall sveitabær sem reistur var löngu áður en önnur hús við götuna komu til sögunnar. Húsið var upprunalega hannað af Ásgeiri G. Stefánssyni húsasmiðameistarara og athafnamanni og byggt árið 1928.

Húsið er steinsteypt einbýlishús á þremur hæðum: kjallari, hæð og ris. Útveggir eru steinsteyptir, múraðir og málaðir. Í samræmi við byggingarstíl bóndabæja þess tíra er húsið nokkuð mikið hólfað upp og hefur ekki tengingu við garðinn. Að auki er staðsetning þess á lóðinni önnur en gert er ráð fyrir í skipulagi Heimahverfis frá 1956 enda gerði skipulagið ráð fyrir því að húsið yrði rifid og nýtt og stærra hús yrði byggt í staðinn.

Upprunalegu skipulagi fylgja ekki skriflegir skilmálar, eingöngu uppráttur.

## Tillaga að breyttu deiliskipulagi: „Breyttir búskaparhættir að Urðum“

Breytingin felst í því að byggingarreitur eru færðir innan lóðarinnar til þess að passa við núverandi hús og miðast þá við að það standi áfram en með endurbótum í samræmi við þarfir nútímans, m.a. fyrir tengingu við garð og aðkomu.

Í núverandi deiliskipulagi er byggingarreitur á lóðamörkum Sólheima 34 og 36 fyrir bílskúr. Þessi byggingarreitur er færður til vesturs og staðsettur í vesturhorni lóðar á mörkum Sólheima 34, 36 og Gláðheima 18. Þessi byggingarreitur er ekki sérgreindur fyrir bílskúr heldur er ætlaður fyrir svokallað „tómstundahús“ sem getur rúmað önnur farartæki, t.d. reiðhjól, og aðstöðu fyrir verkfæri, viðhald og smíðar.

Byggingarreitur fyrir íbúðarhús er einnig færður neðar á lóðina, til þess að passa við núverandi íbúðarhús svo hægt sé að byggja við húsið og bæta þannig tengingar við garðinn og aðkomu að húsinu.

### Umhverfismat

Í skipulaginu frá 1956 er gert ráð fyrir að risið geti mun stærra hús á lóðinni líkt og önnur hús við götuna, sem og bílskúr á lóðamörkum. Gamla húsið á lóðinni er smærri í sniðum en önnur hús við götuna, og verður það áfram þrátt fyrir stækkun.

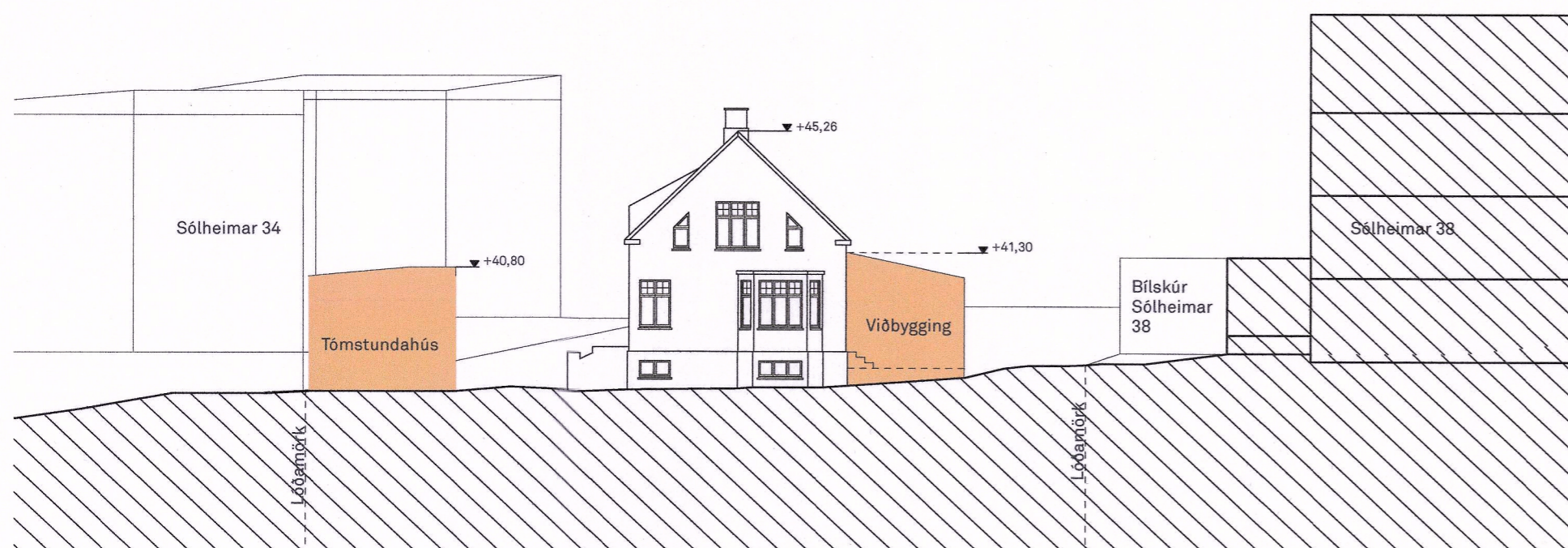
Stækkun felst í því að byggja við húsið sunnanvert og tengja við garðinn. Einnig er gert ráð fyrir tómstundahúsi í stað bílskúrs, fyrir hjól og verkfæri, á lóðamörkum.

Áhrif á nágrenna er vegna viðbyggingar við aðalhús eru lítil sem engin og hefur breytt skuggavarp ekki áhrif út fyrir lóðamörk. Tómstundahús á lóðamörkum í norðvesturhorni lóðar varpar lítillega auknum skugga á nágrennalóðir, umfram þann skugga sem íbúðarhúsið sjálft varpar á sömu staði. Hann varpar þó ekki meiri skugga en sá bílskúr sem heimild er fyrir skv. gildandi deiliskipulagi, bara á aðra staði. Þá er skúrinn einungis á einni hæð og kemur í stað girðingar og lítils gróðurhúss sem nú þegar er á lóðamörkum, því eru áhrifin talin óveruleg.

Nýbyggingar hafa látaust og náttúrulegt yfirbragð og gróðurþak.

Með breytingunni er sett skýr framtíðarstefna um áframhaldandi not af gömlu húsi í stað þess að byggja nýtt og búið í hagin fyrir slík not í samræmi við nútímaparfir.

**Stækkun aðalhúss: allt að 40m<sup>2</sup> - Tómstundahús / skúr: allt að 40m<sup>2</sup>**



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu  
Skýringarmynd, suðvesturhlíð mkv. 1:200

### Tafla núverandi ástand

Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar	Birt flatarmál	Nýtingarhlutfall	Stærð byggingar-reits íbúðarhúss	Stærð byggingar-reits bílskúrs	Stærð byggingar-reits alls
Sólheimar	36	688m <sup>2</sup>	159,6m <sup>2</sup>	0,23	ca. 130m <sup>2</sup>	ca. 60m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>

### Tafla eftir deiliskipulagsbreytingu

Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar	Leyfilegt flatarmál	Nýtingarhlutfall	Stærð byggingar-reits íbúðarhúss	Stærð byggingar-reits bílskúrs	Stærð byggingar-reits alls
Sólheimar	36	688m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	0,35	135m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

*emb. afgj. f. skipulagsfulltrúa*

þann 18. apríl 2024

Tillagan var grenndarkynnt frá 12.03 með athugasemdafresti til 12.04 2024

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. maí 2024

*Björn Ástmann*  
REYKJAVÍKURSKIPULAGSFULLTRÚI

VERK		
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „HEIMAHVERFIS“ VEGNA SÓLHEIMA 36		
HEIMILISFANG Sólheimar 36 104 Reykjavík	Landnúmer: L105313 Staðgreinir: 0-1-1435106	VERK NR. 2302
TEIKNING Uppdráttur og skilmálar		TEIKNING NR. 1.01.01
DAGSETNING 08.01.2024	KVARDI 1:500, 1:200 @ A2	BREYTING NR. 0
TEIKNAD AF AH	AUDUR HREIÐARSÓTTIR Arkitekt MAA kt. 150588-3089	
<b>ESJA</b>	ESJA Architecture Vesterbrogade 115 1620 København V	CVR. 36335793 +45 9119 4065 esjaarchitecture.com