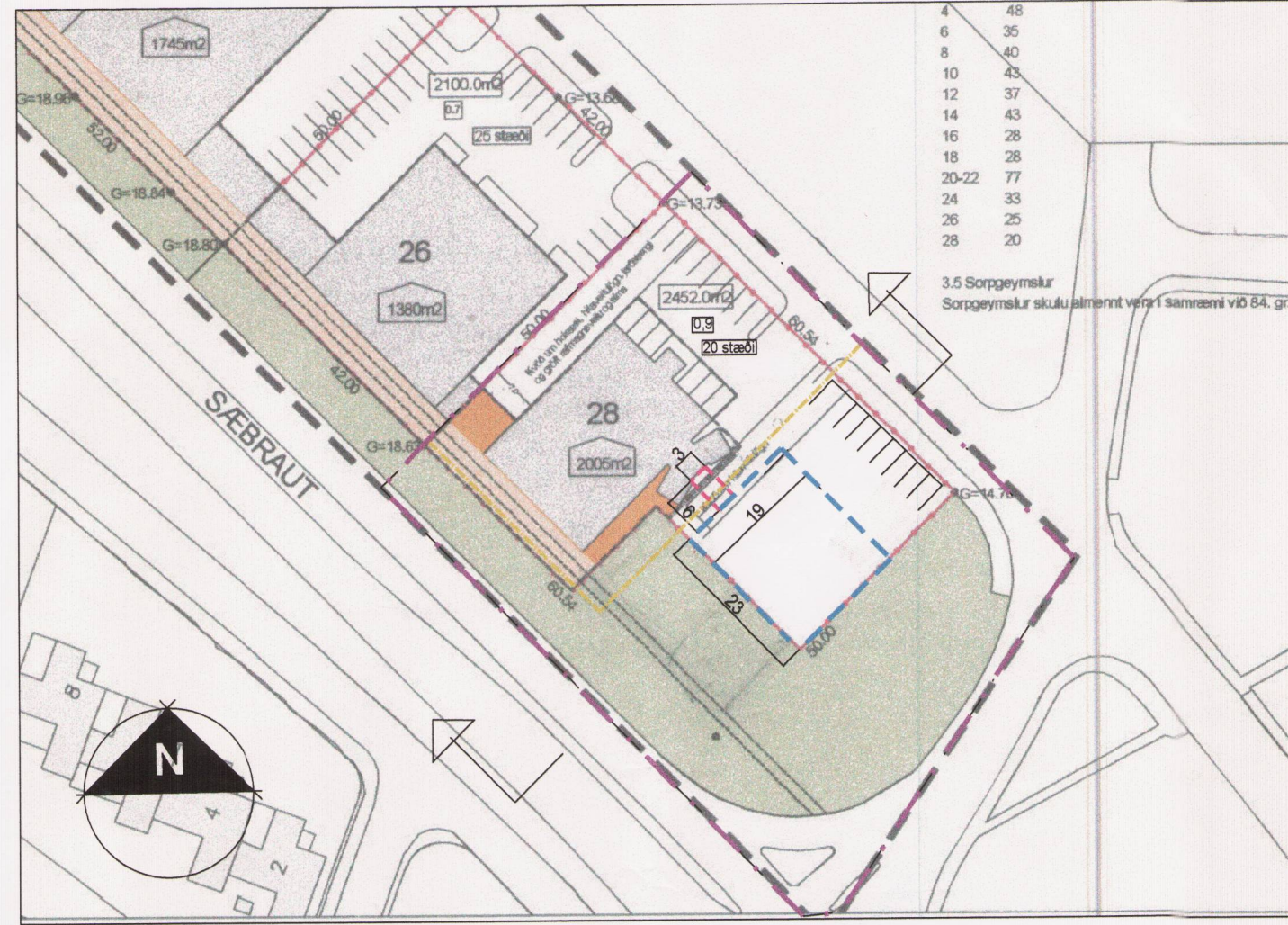


Breyting á deiliskipulagi Vatnagarða 4-28 vegna Vatnagarða 28



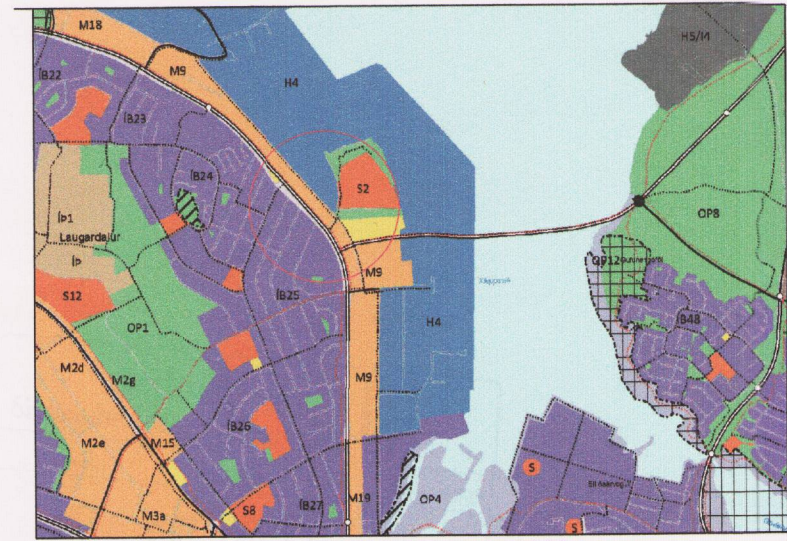
Gildandi deiliskipulag Vatnagarða samþykkt í borgarráði 21.07.2001 mkv. 1:1000 birt í B-deild 10.12.2001



Deiliskipulagstillaga Vatnagarða 28 mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- LÖÐARMÖRK
- STÆKKUN SKV. ELDRA SKIPULAGI
- STÆKKUN SKV. NYJU SKIPULAGI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS
- GRÆNT SVÆÐI
- LÖÐARSTÆRÐ
- NÝTINGARHLUTFALL
- LÁGMARKSFJÖLDI BIFREIÐASTÆÐA
- STÆRÐ BYGGINGA MEÐ STÆKKUN
- MÖRK ÞESS SVÆDIS SEM SKIPULAGSBREYTING TEKUR TIL
- NÝR BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR BRÚ
- HITAVEITULÖGN



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt *háembættu skjal fulltrúa* þann 27. nóv. 2015.

Tillagan var grenndarkynnt frá 28. okt. 2015 með athugasemdafrestri til 25. nóv. 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. des. 2015

Eginn Atli

Hluti gildandi skilmála:

3.3. Endurskoðaðir skipulagsskilmálar

- Meginmunur skipulagsskilmálanna liggur í breyttu nýtingarhlutfalli á lóðunum og bílastæðakröfum, en smávægilegar breytingar hafa verið gerðar á öðrum þáttum.
- Eftirfarandi skilmálar eru óbreyttir frá gildandi skipulagi.
- *Landnotkun er skilgreind athafnasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.
- *Byggingar skulu vera innan byggingarreits löðar.
- *Núverandi byggingar skulu vera ein til tvær hæðir og þakbrún ekki hærrí en 1.5 metrar yfir hæð stofnbrautarinnar Sæbraut, gegnt miðri byggingu.
- *Viðbyggingar sem enn á eftir að reisa skv. gildandi skipulagi skulu fylgja fyrri skilmálum um útlit bygginga og tak mið af því sem fyrir er á svæðinu. Skilyrt er að þær verði einingis með sýnilega framhlöð en að öðru leyti niðurgrafnar.
- *Þök (aðalbygginga) skulu vera mænisþök.
- *Gróður á lóð skal vera skv. skipulagsupprætti og er lóðarhöfum skytt að viðhalda framangreindum lágmarksgróðri á lóð sinni.

Eftirfarandi skilmálar eru breyttir frá gildandi skipulagi.

- Hámarksnýtingarhlutfall verður mismunandi eftir lóðum en miðar ekki við 0,5.
- Bílastæðakrafa er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig.
- *Heimilt verður að loka bílskylum sem þegar hafa verið reist við mörg húsanna, og telja þau inn í nýtingarhlutfall lóðanna.
- *Viðbyggingar aftan við aðalbyggingar, skulu aðeins vera nýttar sem vörugeymslur. Þær skulu vera algerlega niðurgrafnar, með sléttu þaki og ekki hafa salarhæð yfir 4,0 metrum.
- *viðbyggingar aftan við aðalbyggingar skulu hannaðar með tilliti til jarðþrýstings og titrings af völdum umferðar á Sæbraut.
- *Vegna fyrirhugaðrar breikkunar Sæbrautar í 6 akreinar er gerð kvóð um göngustíg ofan á þökum viðbygginga aftan við núverandi byggingar og skal yfirborðsfrágangur þeirra taka mið af því.

3.4. Bifreiðastæði

Bílastæðakrafa á reitnum er skilgreind fyrir hverja lóð fyrir sig. Almenn er þó miðað við 1 stæði fyrir hverja 50 m² gólfplatar í húsnæði sem byggt er skv. eldra skipulagi, en 1 stæði fyrir hverja 100 m² gólfplatar í viðbyggingum aftan við húsinn. Á reitnum eru því að meðaltali 1 stæði fyrir hverja 56 m² gólfplatar. 1% bílastæða skal vera sérstaklega merkt og gert fyrir hreyfihamlaða, þó að lágmarki 1 stæði. Fjöldi bifreiðastæða fyrir hverja lóð (miðað við fullnýtt nýtingarhlutfall).

Gildandi töluvegur upplýsingar vegna Vatnagarða 28

Heimilt nýtingarhlutfall er 0,4 og sýna skal fram á 20 bílastæði miðað við fullnýtt nýtingarhlutfall.

Greinargerð:

Fyrir liggur deiliskipulag fyrir svæðið „Vatnagarðar 4-28“ sem samþykkt var í borgarráði 31.7.2001.

Samkvæmt því má byggja upp á lóðinni innan byggingareita þannig að nýtingarhlutfall verði 0,4.

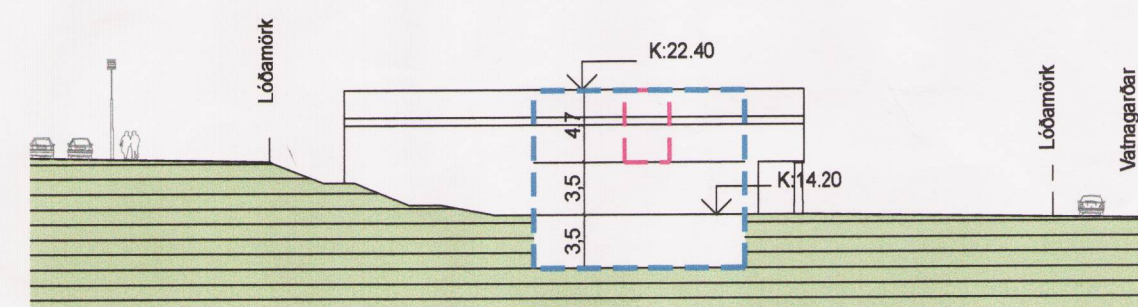
Nýtingarhlutfall lóðanna á reitnum má vera á bilinu 0,4 -1,0

Breytingin felst í því að afmarkaður er nýr byggingareitur austan við núverandi byggingu. Innan hans er heimilt að byggja byggingu sem er tvær hæðir og kjallari. hámarkshæðarkóti er 22,40 m og er það sama hæða og núverandi húss á lóðinni. Heimilt er að tengja saman núverandi byggingu og nýbyggingu með tengingangi á 2 hæð, sérstakur byggingarreitur er fyrir hann. Hámarks heimilt byggingarmagn á lóðinni eftir breytingu er 2.134 m² og nýtingarhlutfall 0,9.

Skilmálar um fjölda bílastæða á lóð er óbreyttur eða 20 bílastæði miðað við fullnýtt byggingarmagn.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Lóð/húsnúmer	Lóðstærð	Gildandi deiliskipulag			Tillaga að endurskoðuðu deiliskipulagi		
		Byggingarmagn í m²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílast. á lóð	Byggingarmagn í m²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílast. á lóð
Vatnagarðar 28	2452 m²	980	0,4	20 stæði	2.134	0,9	20 stæði



Skilmálasnið í nýjan byggingarreit mkv. 1:500

lýsing	breyting	dags	teiknað
Skýringarmynd			

Breyting á deiliskipulagi Vatnagarða 4-28

Vegna Vatnagarða 28

Heimilfang:	VATNAGARÐAR 28		
Sveitafélag:	REYKJAVÍK		
Verkhúll:	DEILISKIPULAGSUPPRÆTTUR		
Skýringartexti:	DEILISKIPULAGSBREYTING		
hannað / teiknað:	ee		
yfirfarið / samþykkt:	abj		
máskilvarð:	1-1000		
staðgreinir:	0-1-1339801		
landúmer:	103926		
Arkitekt:			
o Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fái	kt.161161-2769	
o Amari Pór Jónsson	arkitekt fái	kt.010174-4819	
o Birgir Teittsson	arkitekt fái	kt.020460-4589	
o Björn Guðbrandsson	arkitekt fái	kt.170174-3059	
o Egill Guðmundsson	arkitekt fái	kt.270152-6869	
o Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingarfræðingur bfi	kt.260572-3529	
o Hönnuðir aðal/áæruppráttar:			
o Hönnunaraðili:			
Akís arkitektar	Höfðatúni 2	105 Reykjavík	kt. 531107-0550
sími 511 2060	fax 511 2066	www.ark.is	netfang arkis@ark.is

dagsetning: 14.09.2015
 verknr.: 15-002
ARKÍŚ (90)1.01
 arkitektar teikning breyting