

Reykjavík 29. Okt 2019

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags  
„Hólmgarðs 34“ sem samþykkt var í borgarráði 11.5.2018 og ö.g. 25.5.2018.

Höfundur deiliskipulags svæðisins eru ALARK arkitektar og samþykkrar breytingar v. Hólmgarðs 34 er PKdM arkitektar.

Breytingin felst í því að grein 5.3.1. Stækkun/viðbygging í sérskilmálum Hólmgarðs 34 er breytt er varðar fjölda íbúða og nýtingu jarðhæðar.

**Texti gildandi skilmála greinar 5.3.1. er svohljóðandi:**

„Leyfilegt er að byggja ofan á núverandi hús, eða byggja nýtt þannig að húsið verði 2 hæðir og ris og gilda ákvæði gr. 5.1.1 hér að framan eftir því sem við á. Heimilt er að halda í geymslubyggingar á baklóð en byggingarleyfi skal háð því að endaeiningar verði fjarlægðar og gera skal endurbætur á geymslubyggingum og þær nýttar sem geymslurými fyrir íbúðir. Þak geymslubygginga skal vera einhalla. Hámarks veggghæðir haldast óbreyttar. Veggghæð suðurhlíðar er 3.6 m og norðurhlíðar 2.65 m frá aðlagólfi. Í húsinu er leyfilegt að gera 8-10 íbúðir, og/eða aðstöðu fyrir hverfistengda starfsemi / félagstarf.

Tillaga að ofanábyggingu gerir ráði fyrir að núverandi formi byggingar verði viðhaldið, þ.e. gaflarnir 3 móti norðri og suðri fylgja hækkan hússins. Hækkaðir gaflar mót suðri ná ekki út fyrir breidd aðalbyggingar. Leyfileg hæð miðgafls verði 10 m frá aðlagólfi, en hæð austur og vesturgafla mega vera allt að 9.15 m frá aðlagólfi. Þak að öðru leyti er valmaþak með hámarkshæð 9.4 m frá aðlagólfi. Vistarverur eru ekki leyfðar á þakhæð útbýgginga, aðeins svalir sem skulu felldar inn í valmaþak útbýggingarinnar.

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur fyrir nýbyggingu og núverandi byggingu. Veggghæð nýbyggingar fari ekki fyrir 6 m og heildarhæð ekki yfir 10 m. Lóðin stækkar um 9.8 m að götu og verður 1.976 m<sup>2</sup>. Stækkun núverandi byggingar einskorðast við hækkan veggja og þaks, útbýggingar eru ekki ráðgerðar. Svalir eru leyfðar á suðurhlíð. Fjórir þakkvistir eru leyfðir á norður og suðurhlíð.“

**Tillaga að breyttum texta í skilmálum greinar 5.3.1. er svohljóðandi:**

„Leyfilegt er að byggja ofan á núverandi hús, eða byggja nýtt þannig að húsið verði 2 hæðir og ris og gilda ákvæði gr. 5.1.1 hér að framan eftir því sem við á. Heimilt er að halda í geymslubyggingar á baklóð en byggingarleyfi skal háð því að endaeiningar verði fjarlægðar og gera skal endurbætur á geymslubyggingum og þær nýttar sem geymslurými fyrir íbúðir. Þak geymslubygginga skal vera einhalla. Hámarks veggghæðir haldast óbreyttar. Veggghæð suðurhlíðar er 3.6 m og norðurhlíðar 2.65 m frá aðlagólfi. Í húsinu er leyfilegt að gera allt að 13 íbúðir, þar af 3 minni íbúðir á jarðhæð að inngarði. Skilyrt er að a.m.k. 70% af fermetrum jarðhæðar verði nýtt fyrir hverfistengda starfsemi / félagstarf, verslun eða þjónustu.

Tillaga að ofanábyggingu gerir ráði fyrir að núverandi formi byggingar verði viðhaldið, þ.e. gaflarnir 3 móti norðri og suðri fylgja hækkan hússins. Hækkaðir gaflar mót suðri ná ekki út fyrir breidd aðalbyggingar. Leyfileg hæð miðgafls verði 10 m frá aðlagólfi, en hæð austur og vesturgafla mega vera allt að 9.15 m frá aðlagólfi. Þak að öðru leyti er valmaþak með hámarkshæð 9.4 m frá aðlagólfi. Vistarverur eru ekki leyfðar á þakhæð útbýgginga, aðeins svalir sem skulu felldar inn í valmaþak útbýggingarinnar.

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur fyrir nýbyggingu og núverandi byggingu. Veggghæð nýbyggingar fari ekki fyrir 6 m og heildarhæð ekki yfir 10 m. Lóðin stækkar um 9.8 m að götu og verður 1.976 m<sup>2</sup>. Stækkun núverandi byggingar einskorðast við hækkan veggja og þaks, útbýggingar eru ekki ráðgerðar. Svalir eru leyfðar á suðurhlíð. Fjórir þakkvistir eru leyfðir á norður og suðurhlíð.“

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt ílá emb. afg. f. skipulagsfulltrúa

þann 10. janúar 2020

Tillagan var grenndarkynnt frá 18. nóvember 2019 með athugasemdafresti til 16. desember 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. febrúar 2020.

