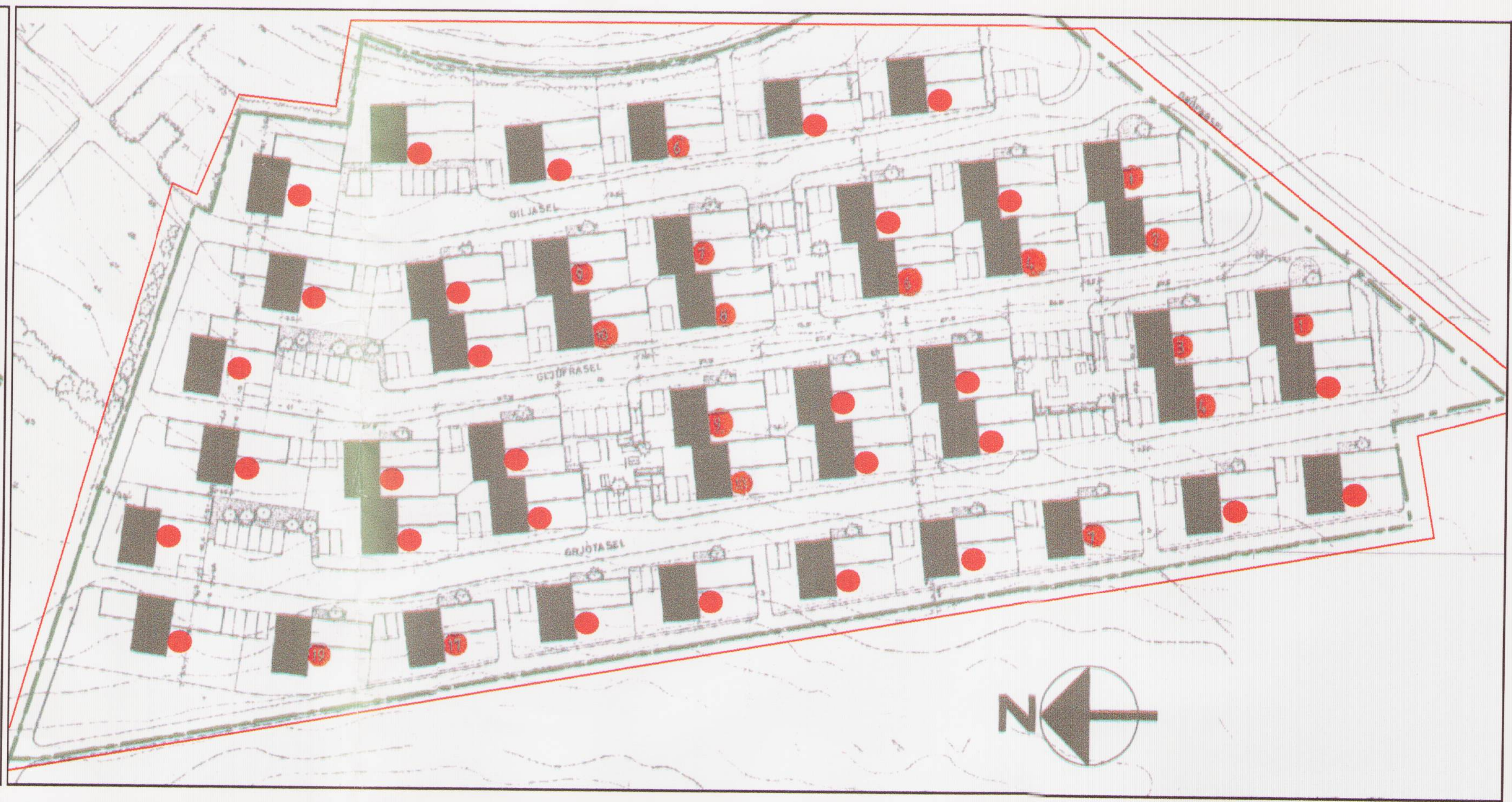
Breyting á deiliskipulagi " SELJAHVERFIS" vegna húsa við Gilja-, Gljúfra og Grjótasel.

Gildandi deiliskipulag" Seljahverfi" samþykkt í Borgaráði þann 30.01. 2001. Mkv.1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv.1:1000

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024
staðsetning svæðis.

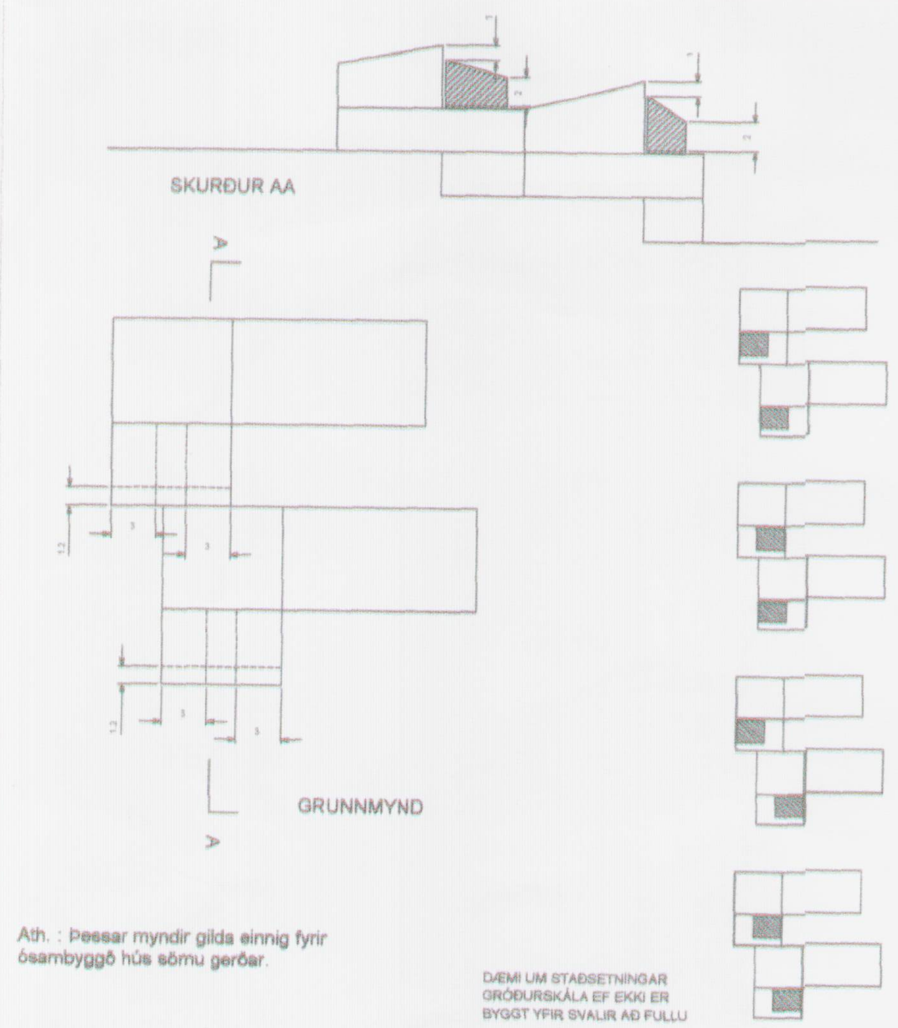
Skýringar

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BÍLASTÆÐI
- LEIKSVÆÐI
- VIÐBÓT VIÐ gr. 1.1.4. Í SKILMÁLUM NÆR TIL ÞESSARA HÚSA
- Afmörkun breytingar

Greinagerð

Upphaflegt deiliskipulag "Seljahverfis" var samþykkt í skipulagsnefnd 25.11.1974.
Í gildi er eru skilmálar fyrir keðjuhús við Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel samþykktir þann 4.3. 1974. Skilmálarnir gilda fyrir 13 tvíbýlishús og 20 einbýlishús eða samtals 46 íbúðir. Í hverfinu er að finna fjölbreytanleg hús hvað varðar stærðir og gerðir.

Breyting á skilmálunum var samþykkt í Borgaráði 30.01.2001 vegna margra fyrirspurna um að byggja sólstofur yfir þaksvalir húsa við Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel. Meginástæða var lekavandamál. Borgarskipulag fól skipulagshöfundi, teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur að yfirfara málið.
Tillagan var grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum við Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel frá 19.7 til 17.8 2000. Athugasemdir bárust frá fjölda íbúa þar sem tillögunni var mótmælt og ítrekað að leyft yrði að byggja sólstofu þaksvalir í heild sinni en ekki að hluta.
Á fundi skipulags og byggingarnefndar 11.10.2000 var kynnt tillaga samþykkt með þeirri breytingu að heimilt sé að byggja létta byggingu yfir svalir í heild að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.



Skýringarmynd 1

Skýringarmynd 2

Gildandi skilmálar

1.14 húsagerð (tilvísun í skilmála 4.0933 A-74.12/1)

......" Mesta leyfilega stærð á efstu hæð aðalhúss er 8x8 m. Minni frávik frá þessari reglu er hægt að leyfa í sérstökum tilfellum. "

Viðbót við skilmála :

Á húsunum nr. 1, 6, 7 og 9 við Giljasel nr. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 og 10 við Gljúfrasel og nr. 4, 7, 10, 17 og 19 við Grjótasel er heimilt að reisa gegnsæja glerbyggingu/sólstofu að fullu eða að hluta yfir svalir efstu hæðar.

Á glerbyggingum skal vera einhalla þak með halla sem hallar frá austri til vesturs. Þakhalli ræðst af breidd byggingarinnar. Þak hennar skal vera gegnsætt (úr gleri eða öðru gegnsæu byggingarefni). Hæðamun á þaki húss og þaki glerbyggingar skal miða við 1 m. Að framanverðu (vestanverðu) skal vegghæð glerbyggingar vera hámark 2.0 m sbr. skýringarmyndir.

Mikilvægt er að allur frágangur sé vandaður og að samræmis sé gætt þannig að glerbygging, handrið og húsform myndi ásættanlega heild.

Ef ekki er byggt að fullu yfir svalir þarf að staðsetja sólstofu þannig að tryggðar séu rúmgóðar svalir a.m.k. 3ja m breiðar norðan eða sunnanmegin við hana. Annar gafl glerbyggingar skal reistur í fleti við gafl aðalhúss þó aðeins inndreginn (sbr. skýringarmynd 2). Glerbygging skal vera inndreginn um lágmark 1,20 m frá vesturhlið húsa (sbr. skýringarmynd 1).

Skýringarmynd sýnir viðmiðunarlínur, mögulega staðsetningu og hámarkshæð bygginga.

" Um húsagerð að öðru leyti ......"

Breytingar tillaga af skilmálum

Breytingin felst í því að heimilt verði að reisa gegnsæja glerbyggingu/sólstofu að hluta eða að öllu leyti yfir svalir efstu hæðar allra par- og einbýlishúsa við Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2 mgr.43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á skipulagsráði
þann 11. janúar 20 12

Tillagan var grenndarkynnt frá 9. nóv. 20 11
með athugasemdafresti til 7. des. 20 11

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 27. jan 20 12

Breyting á deiliskipulagi "SELJAHVERFIS", vegna húsa við Gilja-, Gljúfra og Grjótasel

Breyting gerð 16. janúar 2012.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið