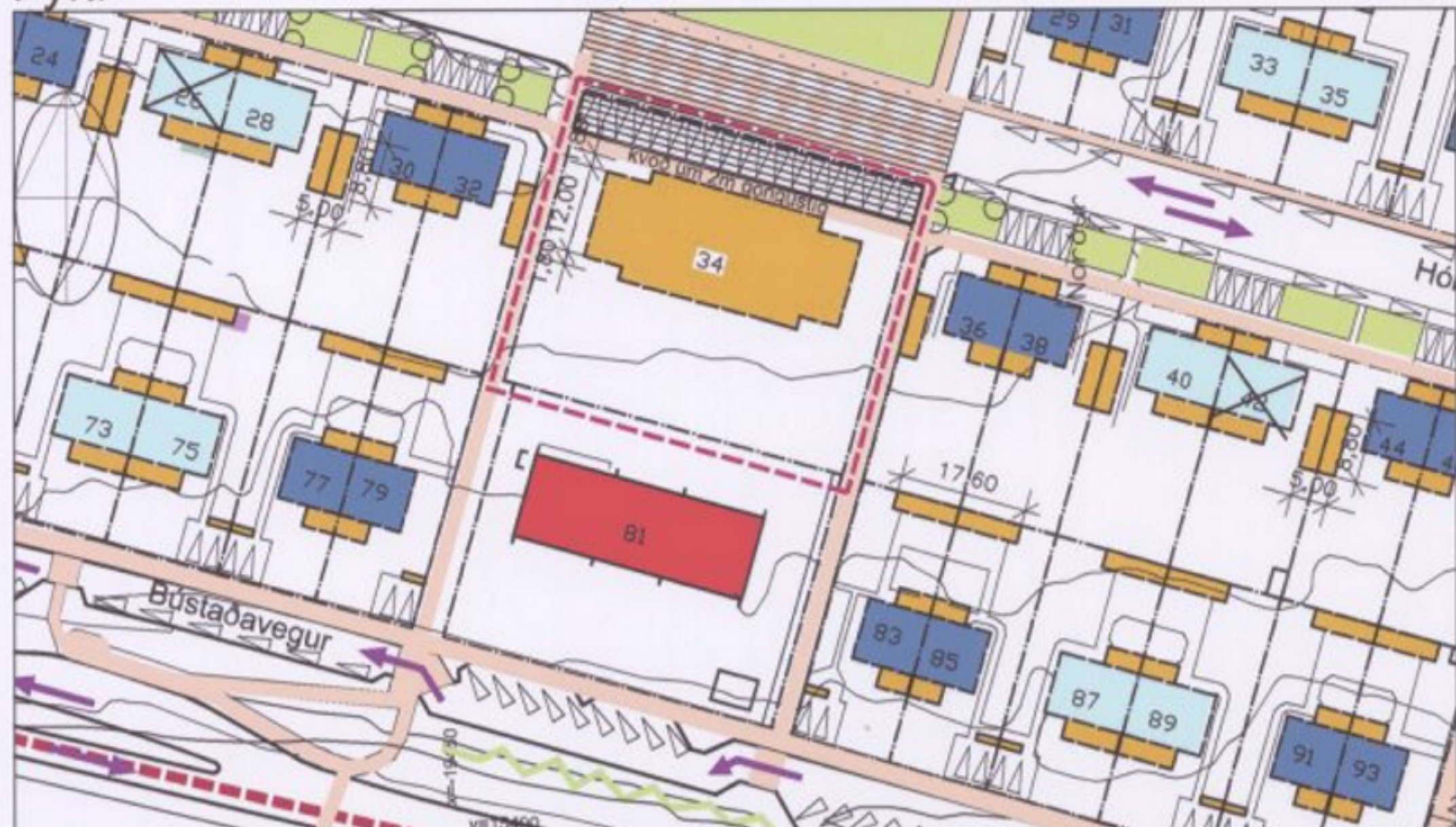


Breyting á deiliskipulagi Bústaðahverfis á lóð nr 34 við Hólmgarð.

Fyrir



Gildandi deiliskipulag Bústaðahverfis, samþykkt í borgarráði þann 14.12.2006 1:1000

Hlutf. gildandi skipulagsskilmála:

5.1.1 Hækkun þakhæðar

Þök skulu vera með heilvalma. Hæð mænis sé mest 3,6 m yfir efstu plötu í stað 3,4 m sem leyfðir voru í eldri skilmálum frá 1986-88. Setja má tvo kvisti á hvora langhljóð húss og má heildarbreidd hvors þeirra þeirra að hámarki vera 3,6m. Þakkvistir skulu vera samhverfir um miðju og má staðsetja kvisti á 4 m bill út frá miðju þakflatar í hvora átt. Aðrir þakgluggar fylgi þakhalla. Fella má 2 svalir í hlíðar- eða gaffletti þaks. Séu þær felldar í hlíðarfletti skal lengd þeirra ekki fara yfir 1/5 af lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gaffletti má breidd þeirra ekki fara yfir 1/2 af breidd steyptra útveggja gaffls. Ásýnd hlíðarflata skal vera samhverf um miðju. Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2 m að þykkt og skulu þakrennur vera sýnilegar til að skapa léttara yfirbragð sé þeim á annað borð breytt, sbr. skýringarmynd á uppdrætti

5.3 Hólmgarður 34

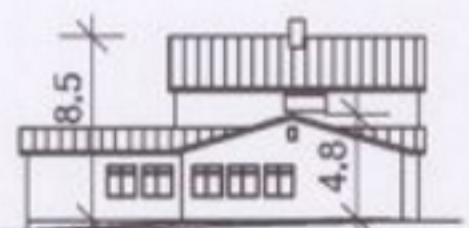
Ákvæði þessa kaffa gilda einungis fyrir þessa einu lóð.

5.3.1 Stækkun/viðbyggingar

Leyflegt 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. Byggingarleyfi skal háð því að skúrbyggingar á baklóð verði fjarlægðar. Í húsinu er leyflegt að gera 8-10 íbúðir og/eða aðstöðu fyrir hverflistengda starfsemi/félagsstarf. Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitir fyrir nýbyggingu. Veggghæð nýbyggingar fari ekki yfir 6m og heildarhæð ekki yfir 10m. Lóðin stækkar um 9,8 m að götu og verður 1.976 m²

5.3.2 Bílastæði

Koma skal fyrir a.m.k. 16 bílastæðum innan lóðarmarka



Núverandi útlit mót austrí 1:500

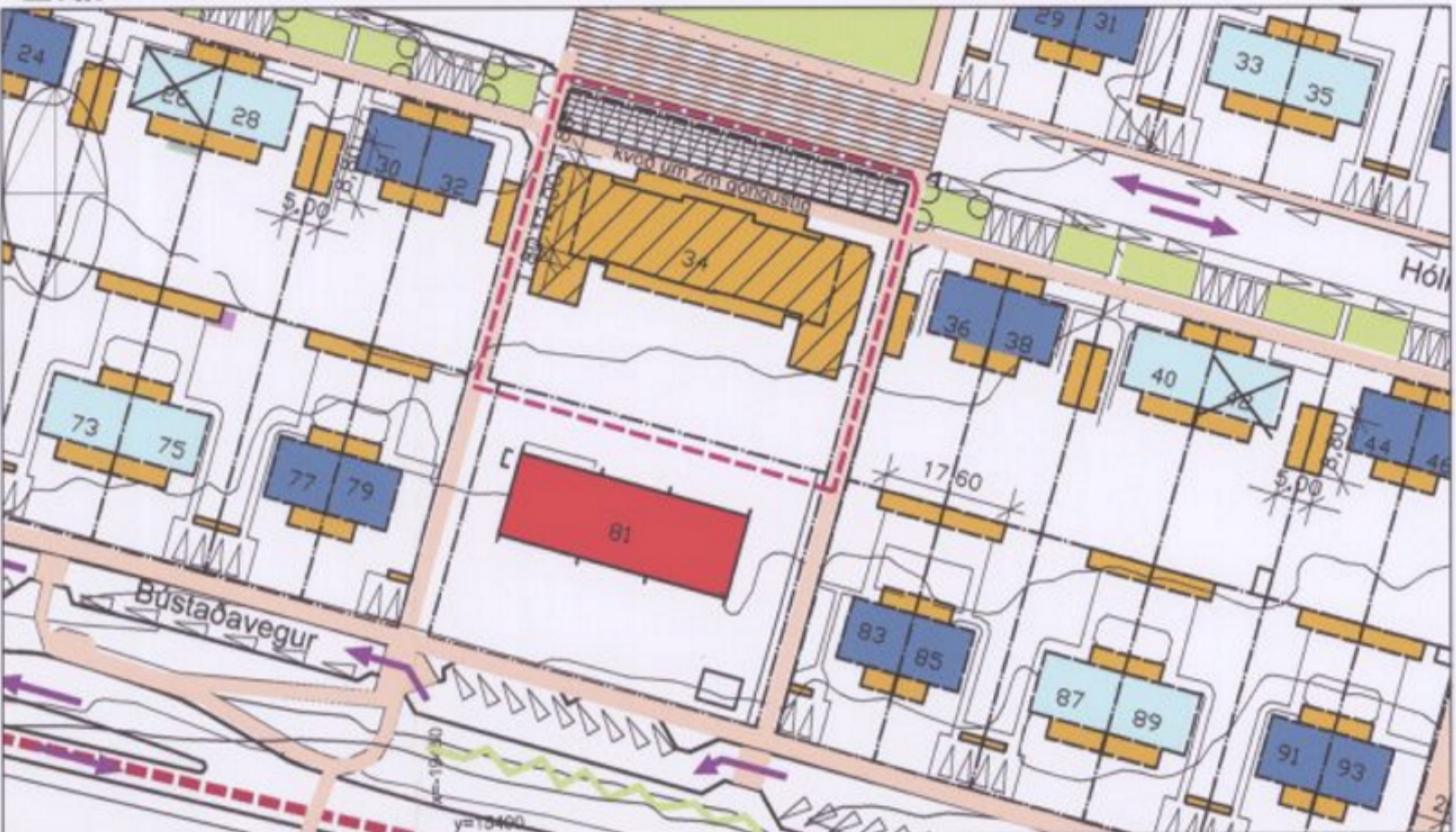


Núverandi útlit mót norðri 1:250



Núverandi útlit mót suðri 1:250

Eftir



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bústaðahverfis 1:1000

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Bústaðahverfi samþykkt í borgarráði 20-04-04 með síðari tíma breytingum, m.a. endurskoðun þessa svæðis sem lóðin er hluti af sem samþ. var 14.12.2006.Lóðin nr 34 við Hólmgarð var hluti af samþykktu deiliskipulagi og er kveðið á um það í gildandi skilmálum að byggja megi nýtt hús á lóðinni eða byggja ofan á núverandi hús. Vegna síðarnefnda möguleikans er þörf á nánari skýringum við deiliskipulagið t.d. hvað varðar húshæð og form ofanábyggingar.

Lýsing á breytingu:

Breytingin felst í því að bætt er við ítarlegri skilmálum fyrir uppbyggingu á lóðinni Hólmgarði 34, sem felst m.a. í því að setja skilmála um hvernig þróa má núverandi byggingu á lóðinni ef sú leið er valin.

Í gildandi skipulagi er kveðið á um leyflegar 8-10 íbúðir og/eða þjónusturými og verður engin breyting þar á við breytingu þessa.

5.3 Hólmgarður 34

Ákvæði þessa kaffa gilda einungis fyrir þessa einu lóð.

5.3.1 Stækkun/viðbyggingar

Leyflegt 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. Byggingarleyfi skal háð því að skúrbyggingar á baklóð verði fjarlægðar. Í húsinu er leyflegt að gera 8-10 íbúðir og/eða aðstöðu fyrir hverflistengda starfsemi/félagsstarf. Tillaga að ofanábyggingu gerir ráð fyrir að núverandi form byggingar verði viðhaldið, þ.e. gafflarnir 3 mót norðri og suðri fylgja hækkun hússins. Hækkaðir gafflar mót suðri nái ekki út fyrir breidd aðalbyggingar. Leyfleg hæð málsgaffls verði 10m frá aðalgólf, en hæð austur og vesturgaffla mega vera allt að 9,15 m frá aðalgólf. Þak að öðru leyti er valmápak með hámarkshæð 9,4 m frá aðalgólf. Vistarverur eru ekki leyfðar á þakhæð útbygginga, aðeins svalir sem skulu felldar inn í valmápak útbyggingarinnar.

Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitir fyrir nýbyggingu og núverandi byggingu. Veggghæð nýbyggingar fari ekki yfir 6m og heildarhæð ekki yfir 10m. Lóðin stækkar um 9,8 m að götu og verður 1.976 m². Stækkun núverandi byggingar elnskorðast við hækkun veggja og þaks, útbyggingar eru ekki ráðgerðar. Svalir eru leyfðar á suðurhlíð. Fjórir þakkvistir eru leyfðir á norður og suðurhlíð.

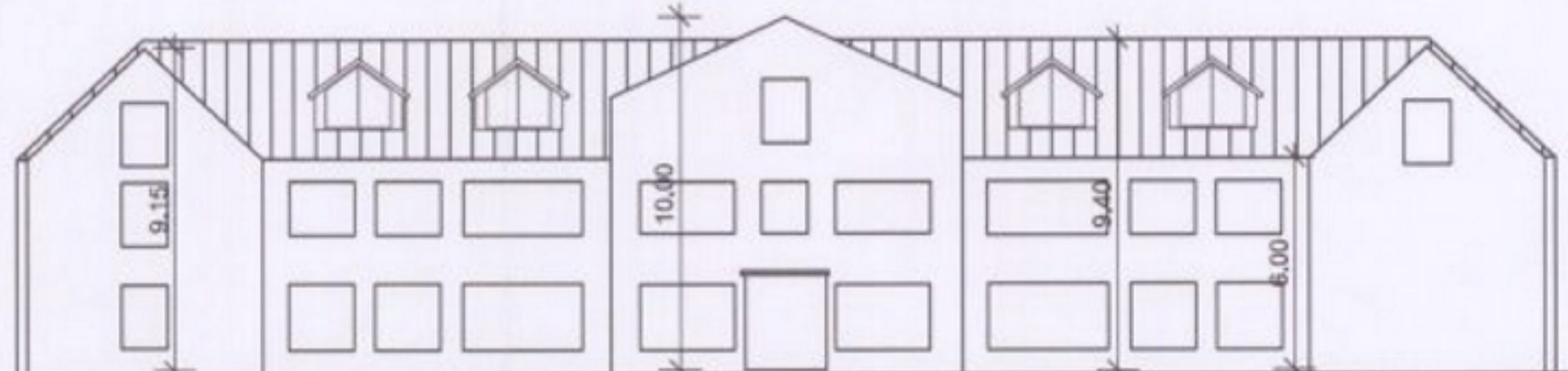
5.3.2 Bílastæði

Koma skal fyrir a.m.k. 16 bílastæðum innan lóðarmarka

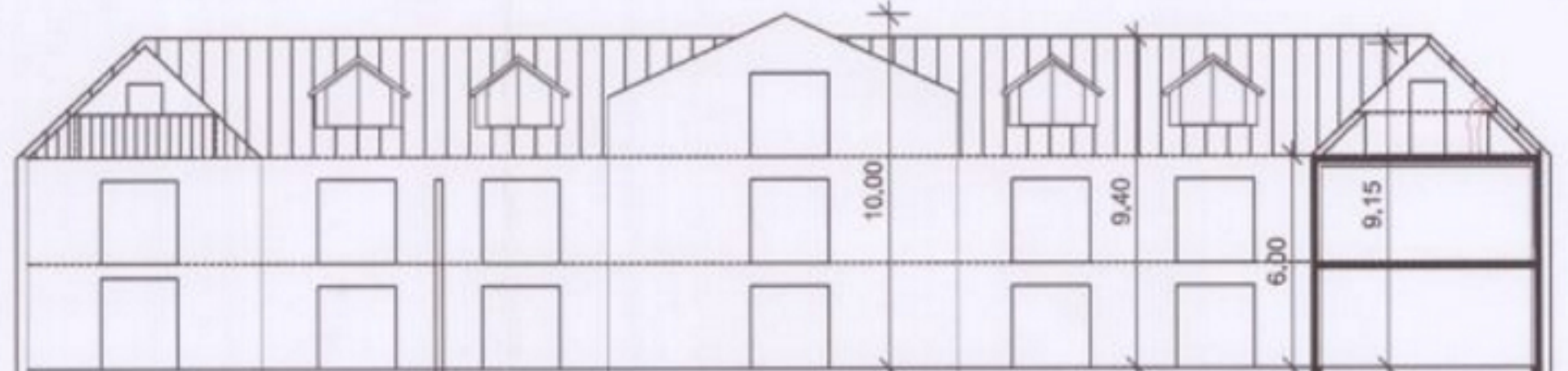
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar



Breytt útlit mót austrí 1:500



Breytt útlit mót norðri 1:250



Breytt útlit mót suðri 1:250



SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR
- LÓÐAMÖRK
- VIÐBYGGINGAR-NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR OFANÁBYGGINGAR
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGAR / GANGSTÉTTAR
- BLÖNDUÐ UMFERÐ GANGANDI OG AKANDI
- UMFERDARSTEFNA
- GRENNÐARVÖLLUR
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- STÆRRI AÐALHÚSGERÐ A
- MINNI AÐALHÚSGERÐ B
- AÐRAR ÍBÚÐAGERÐIR
- OPINBERAR BYGGINGAR
- HLJÓÐSKERMUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í [umhv. og skipulagsráði](#) þann 8. maí 2013

Tillagan var grenndarkynnt frá 25. febr. 2013 með athugasemdafrest til 25. mars 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 4. júní 2013

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagsvið

HEITI VERKS:			
BÚSTAÐAHVERFI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEKNINGAR:			
HÓLMGARDUR 34		KVARDI: 1:1000 1:500 1:250	
DAGS:	2013.02.07	HANNAÐ:	JL_KÁ
YFRF:		TEKNAÐ:	
VERKNAÐ:		KVARDI:	
DALVEGI 18 201 KÖPVAÐI SÍM: 534 8800 FAX: 534 8818 KT:501193-2408 eign@alark.is www.alark.is		ALARK arkitektar ehf.	

1818.3