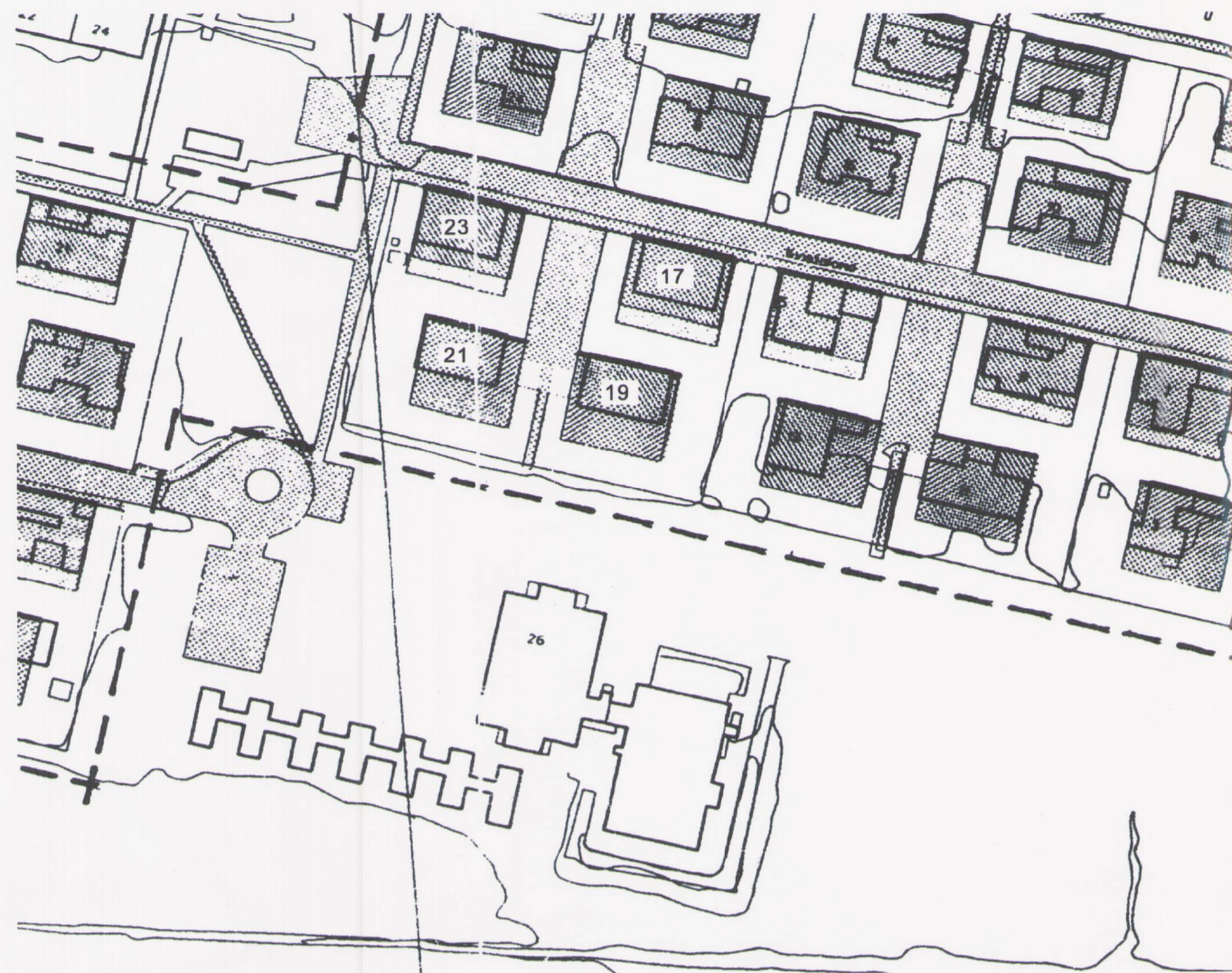
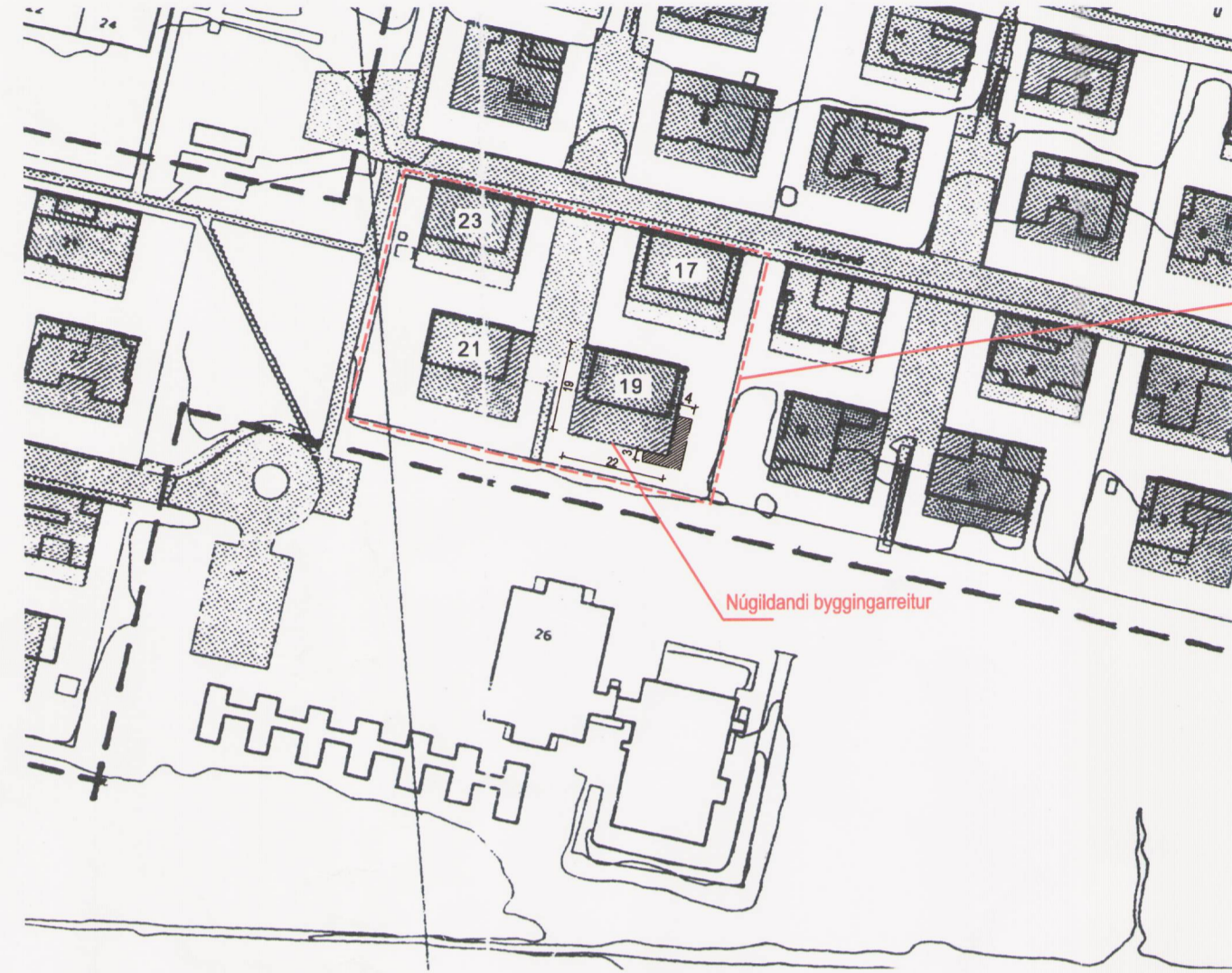


Breyting á deiliskipulagi "Fossvogshverfis vegna Kvistaland 19. Reitir 1.863.102. svæði 3.



Hluti af gildandi deiliskipulag Fossvogshverfis, samþykkt í Borgarráði þann 24.08.1999 Mkv 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Kvistaland 19 - 23 - vegna Kvistaland 19 Mkv 1:1000

Gildandi skilmálar fyrir einbýlishús í Fossvogi: (frá 1968 með síðari breytingum)

- Á hverri lóð eru fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðirnar er heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýnir, þannig að sér lóðarluti fylgir hverju húsi. Skal sú afmörkun þá gerð með limgerðum. Eigandi mannvirkja á mörkum lóðarluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingarframkvæmda. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblöðum. Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,30 ofanjarðar með bílgeymslu fyrir hvern lóðarluta. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal miða við að hver lóðahluti sé 1/4 af heildarstærð lóða.

Þök húsanna skulu vera:

 - "Flöt þök" með lágmarkshalla 1:50. Þakkantur sé mest 50cm á hæð.
 - Valmþök með þakhalla 15°. Efni = málmklæðning. Þakkantur sé mest 30 cm á hæð. Litur á þaki og þakkanti skal vera sá sami. Ef um þakglugga er að ræða skulu þeir vera í "fleti" með þaki.
- Bifreiðageymsla (eða geymslur) eru í húsinu sjálfu eða áföst við það. A.m.k. eitt bifreiðastæði sé á hverjum lóðarluta, auk 5 stæða á lóð = 2,5 stæði á íbúð. Æskileg staðsetning er sýnd á mæliblaði.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Steyptur veggur er nýrðst í hverjum lóðarluta, 2,10 m há mælt frá gólfplötu og 22 m á lengd og skal sá veggur vera gluggalaus.
- Viðhald á sameiginlegum hluta lóðarinnar, greiða lóðarhafar að jöfnu, þar með taldri gangstígar.
- Hlíta skal skilmálum gatnamálastjóra um frárennsli.
- Heimæð vatnsveitunnar er sameign húseigenda á lóðinni og skulu þeir í sameiningu annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
- Ákvæði um kjallara:
 - Heimilt er að hafa kjallara undir einbýlishúsum.
 - Lögð er áhersla á að yfirbragð húsa verði áfram einnar hæðar einbýlishús.
 - Ekki skal útbúa gryfju meðfram húsi, þó er heimilt að hafa kjallaratröppu utanhúss.
 - Ekki er gert ráð fyrir íbúðaherbergjum í kjallara enda ekki heimilt að gera einstök íbúðaherbergi í kjallara ef gólf hans er meira niðurgrafið en 0,5 m við gluggahlíð sbr. 96. gr. Byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Um skilgreiningu á því hvað telst íbúðaherbergi er vísað til ákvæðis 4.23 í byggingarreglugerð en samkvæmt því er um að ræða hvort það herbergi sem notað er til daglegrar dvalar fyrir fólk.
 - Bent er á að ekki verður gerð breyting á lögnum þó kjallarar verði heimilaðir. Eigendur verði að gera ráðstafanir á eigin kostnað kjósi þeir að hafa vatnsrennsli eða vatnsalarni í kjöllum.

Greinagerð:

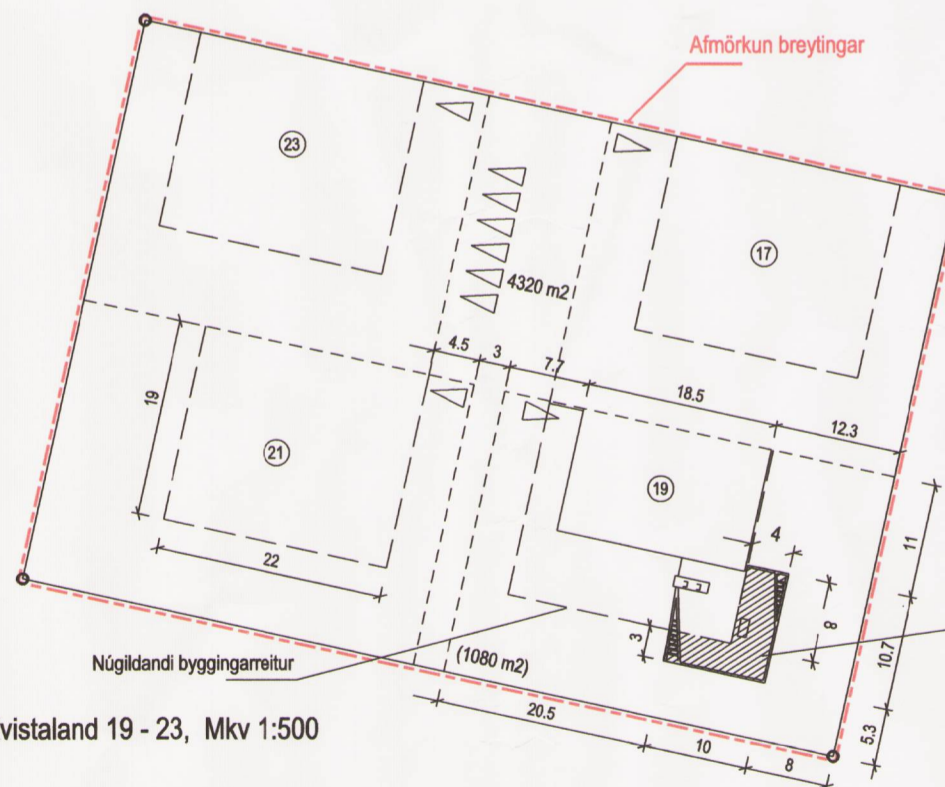
Byggingarreitur er stækkaður við suð-austur horn húss.

Breytingar á skilmálum:

Byggingarreitur Kvistalands 19 er stækkaður á suð - austur horni. Stækkunin er 3 metra til suðurs að hluta, þ.e. (3 m x 10 m = 30 m²) og 4 metra til austurs (4 m x 8 m = 32 m²). Samtals stækun byggingarreits nemur 62 m². Mesta hæð húss á stækkuðum byggingarreit er sú sama og núverandi aðalhús. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar fyrir einbýlishús í Fossvogi.

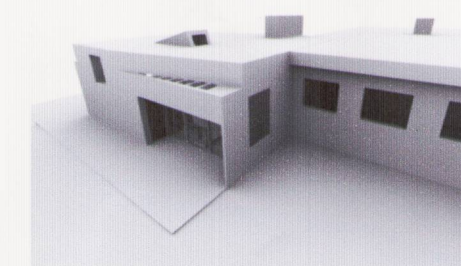
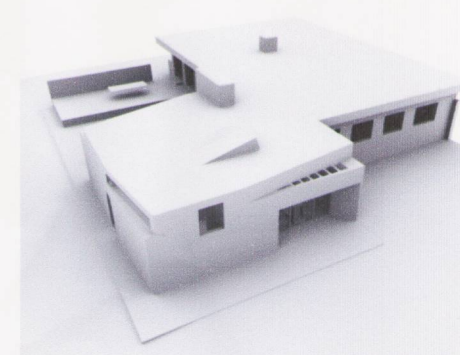
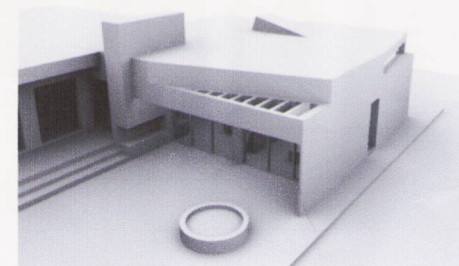
Nýtingarhlutfall:

Heildarstærð lóðar samtals 4320 m². Um er að ræða fjögur hús á lóðinni og er hver hluti samtals 1080 m². Núverandi hús Kvistaland 19 er 193.7 m² stærð og er núverandi nýtingarhlutfall þess því um 18%. Eftir stækun verður heildar stærð húss um 280 m² og nýtingarhlutfallið um 28%. Hámarks nýtingarhlutfall 30%.



Skýringarmynd Kvistaland 19 - 23, Mkv 1:500

Tillaga að stækun byggingarreits, til suðurs að hluta um 3 m (3 m x 10 m = 30m²) og til austurs að hluta um 4 m (4 m x 8 m = 32 m²) Stækun byggingarreits samtals 62 m²



3D myndir af fyrirhugaðri viðbyggingu.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024
Staðsetning svæðisins, staðgreinir: 1.863.102

Skýringar:

- Afmörkun svæðisins
- Byggingarreitur
- Stækun byggingarreits
- Lóðarmörk
- Núverandi bygging
- Bilastæði á lóð
- 19 Númer húss við götu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *embættisráði* þann 8. feb. 2013

Tillagan var grenndarkynnt frá 23.1 2013 með athugasemdafresti til 28.2 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.2.2013

Björn Axelsson

Samþykki meðlóðarhafa Kvistaland 17 - 23:

Kvistaland 17 _____ Kt:
Kvistaland 21 _____ Kt:
Kvistaland 23 _____ Kt:

Kvistaland 19

Breyting á deiliskipulagi "Fossvogshverfis" vegna Kvistaland 19.

Dags 27. desember 2012

Tvíeyki ehf, Kt 701205-2000

David Kristján Pitt arkitekt fai Kt 101069-5249

Hverfisgata 26, 101 Reykjavík, Ísland

Sími 896 2490 Netfang dkpitt@simnet.is