



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, samþykkt í borgarstjórn 2. október 2007 m 1:1000



Tillaga að breytingu m. 1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EINBÝLISHÚS (E)

ALMENNT

Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu, háum sókkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.

Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m<sup>2</sup> að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-IIa og E-IIb), þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð.

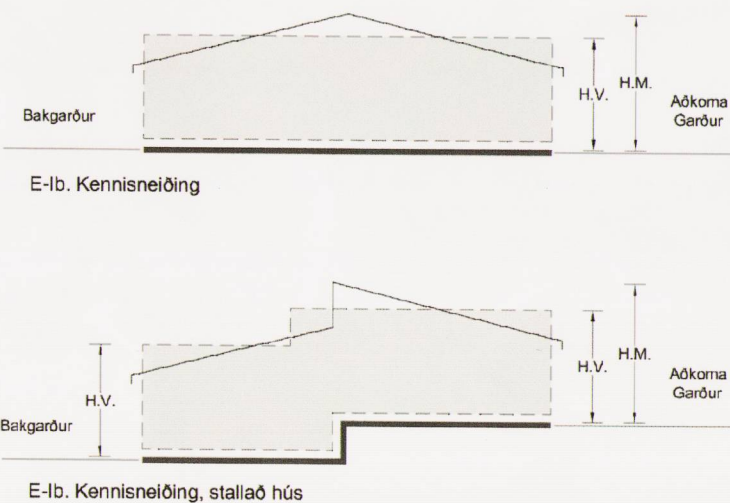
Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skýringamyndum miðast við steinsteyppt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m<sup>2</sup> á einbýlishúsalóð, bligeymsla með talin.

GERÐ E-IB

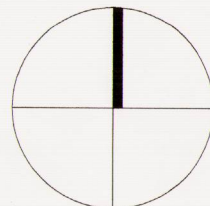
Gerð E-ib er einnar hæðar einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Mæni skal vera samsíða götu. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef hús er stallað, er hámarksstóllun 1,35 m.



3.5 NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfloftur/lóðarstærð) á einbýlishúsalóðum er N: 0,5. Í sérskilmálum í kafla 3.2 er gerð grein fyrir brúttóstærð rað- og keðjuhúsa.



DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINARGERÐ

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, var samþykkt í borgarstjórn 2. október 2007. Hér er um að ræða breytingu á því deiliskipulagi fyrir lóðina Haukdælabraut 10 og felst hún í eftirfarandi breytingum:

Lýsing á breytingunni:

- Þar sem núgildandi byggingarreitur nær ekki að uppfylla skilmála um hámarks nýtingarhlutfall á lóð sem er N: 0,5 er byggingarreitur á lóð stækkaður á tveimur stöðum til þess að rýmka fyrir möguleikum á því að koma fyrir einbýlishúsi á lóðinni.
- Annarsvegar er byggingarlína að götu færð 0,5 m að henni og er ekki bindandi, fjarlægð frá lóðarmörkum að byggingareit verður 6 m. Hinsvegar er byggingareitur á norð-vesturlötu lóðar stækkaður þannig að fjarlægð frá lóðarmörkum að byggingareit verður 2,5 m í stað 5 m.
- Við þessa stækkun verður byggingarreitur 333 m<sup>2</sup> að stærð. Heimilt hámarks byggingarmagn innan hans er 280 m<sup>2</sup> sem gefur nýtingarhlutfall N: 0,36 innan lóðar. Þó verði sé að stækka byggingareitinn þá er heimilt byggingarmagn minnkað.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

borgarráði  
þann 18. maí 2017.

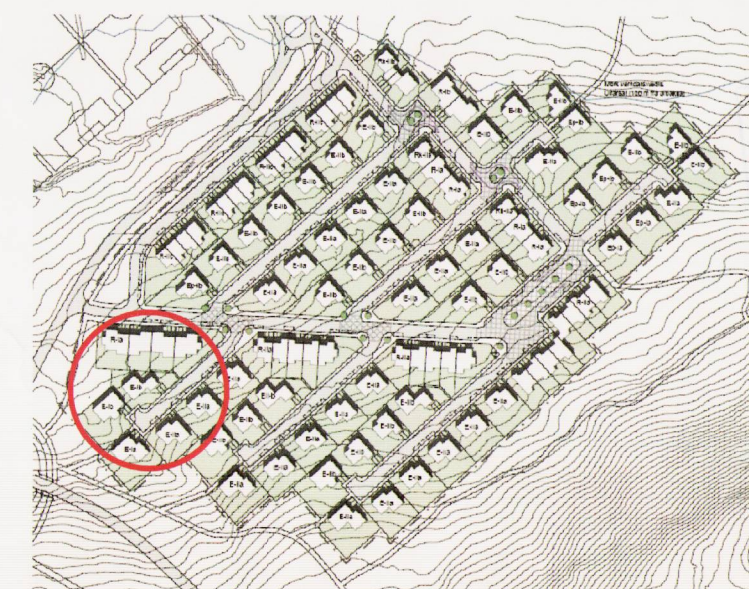
Tillagan var grenndarkynnt frá 23. mars 2017

með athugasemdarfresti til 20. apríl 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda þann 19. júní 2017.

*Björn Atlaman*



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðsetning svæðisins

SKÝRINGAR:

- E-I EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsgörðir
- Ep-I EINBÝLISHÚS, PALLAÐ  
Mismunandi húsgörðir
- E-II EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsgörðir
- R-I RAÐHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsgörðir
- R-II RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsgörðir
- F-II FJÖLBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsgörðir
- Z SPENNISTÖÐ
- BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- - - AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA  
A.m.k. hluti húss standi í þessari línu.
- - - BYGGINGARREITUR
- - - BYGGINGARREITUR FYRIR ÚTBYGGINGAR VID MEGINHÚSFORM
- KENNILEITI Á BYGGINGUM  
Sjá skipulags- og byggingarskilmála
- KVÖÐ UM GARDAADGENGI
- GATA
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
- ▨ 30 KM HLID
- ▨ VANDAD YFIRBORD  
Helliðgn, matbik, gróður  
(m.a. hraðahindrandi aðgerð)
- AKSTURSSTEFNA
- UNDIRGÖNG  
Eingöngu til skýringar
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS

Á mæli- og hæðarblóðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarreita, hæðarlega ásamt kvóðum vegna gatna, stíga, að- og fráveitna. Teiknistofa arkitekta, Gyfi Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni í mars 2017.

Br. dags. 10.05.17 í samræmi við úmsögn skipulagsfulltrúa 05.05.17, norð-austurlötu verður norð-vesturlötu.

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitekturar fai

001

HANNAÐ: gy  
TEIKNAD: gy  
KVARDI: 1:1000/a2  
DAGS: 2017-03-14  
BREYTT: