Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Safamýri - Álftamýri"

Greinargerð.

Í gildi er deiliskipulagið "Safamýri - Álftamýri, samþykkt í bæjarráði þann 14.11.1961 með síðari breytingum. Þann 24.02.2005 samþykktiborgarráð breytingu á deiliskipulaginu fyrir lóðirnar Álftamýri 1-5 og 7-9."

Afmörkun:

Reiturinn afmarkast að Safamýri í austur, Álftamýri í norður og vestur. Raðhúsalóðin Álfamýri 15-27 afmarkar lóðirnar í suður. Til er skipulagsuppdráttur sem samþykktur var í bæjarráði þ. 14.11.1961. Þar er gert ráð fyrir raðhúsum á lóðinni.

Forsendur:

Reiturinn er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 merktur sem ÍB28 og skilgreindur sem íbúðarsvæði. Lóðirnar eru skilgreindar sem nærþjónusta/ hverfiskjarni.

Breyting frá gildandi skipulagi:

1-5_ Engin breyting

7-9_ Byggð ein hæð ofaná núv. tveggja hæða byggingar. Viðbygging á lóðarmörkum að nr. 1-5 verði hækkuð um 2. hæðir til jafns við aðalhúsið og framlengt að byggingarlínu norðurhliðar á 2. og 3. hæð, horn jarðhæðar er enn opið. Gert er ráð fyrir útskagandi byggingarhlutum á efri hæðum norðurhliðar í formi svala og skyggnis. Byggingarreitur í krika milli húshluta verður fjarlægður.

Markmið:

- Að yfirbragð byggðar verði heillegt og sterkt.
- Heimilt verði að byggja eina hæð ofan á tveggja hæða byggingar á lóð nr. 7-9.
- Heimilt erði að byggja tvær hæðir á viðbyggingu á lóð 7-9, sem snýr að húsi 1-5 og lengja viðbygginguna að úthlið norðurhliðar á 2. og 3. hæð.
- Heimilt verði að heimila að tæknibúnaður s.s. loftræsting, lyftubúnaður og þakgluggar standi allt að 1,5 m. upp fyrir kóta þaks.

Staðgreinireitir 1.280.102 og 1.280.103

YFIRLIT

Álftamýri 7-9	GILDANDI DEILISKIPULAG	TILLAGA
Viðbótarbyggingarmagn m2 (A+B)	216	732,3
Hámarksbyggingarmagn m2 (A+B)	1175,7	1692
Hámarks nýtingarhlutfall	0,8	1,1
Bílastæðakrafa (fyrir viðbótar m2)	1/35 (allt að 7 stæði)	1/100 (allt að 8 stæði)
Heildarfjöldi bílastæða (m.v. hámarks m2)	17+7 = 24	17+8 = 25

Bílastæðakrafa fyrir allt viðbótarbyggingarmagn verður 1. stæði / 100 m2.

Við fullnýtingu byggingarmagns er gert ráð fyrir 25 stæðum.

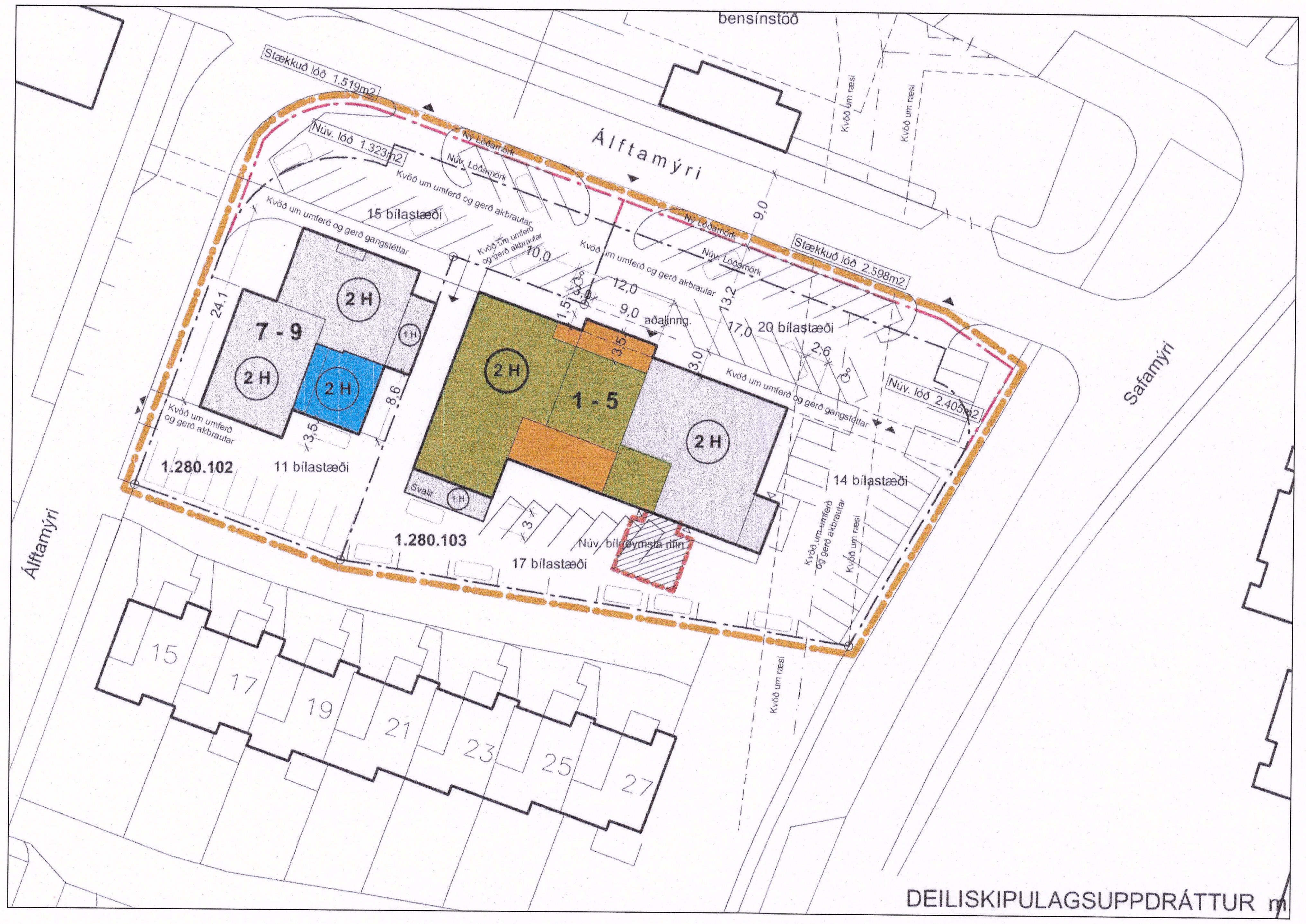
Heimilt er að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau viðbótarbílastæði sem ekki komast fyrir á lóðinni.

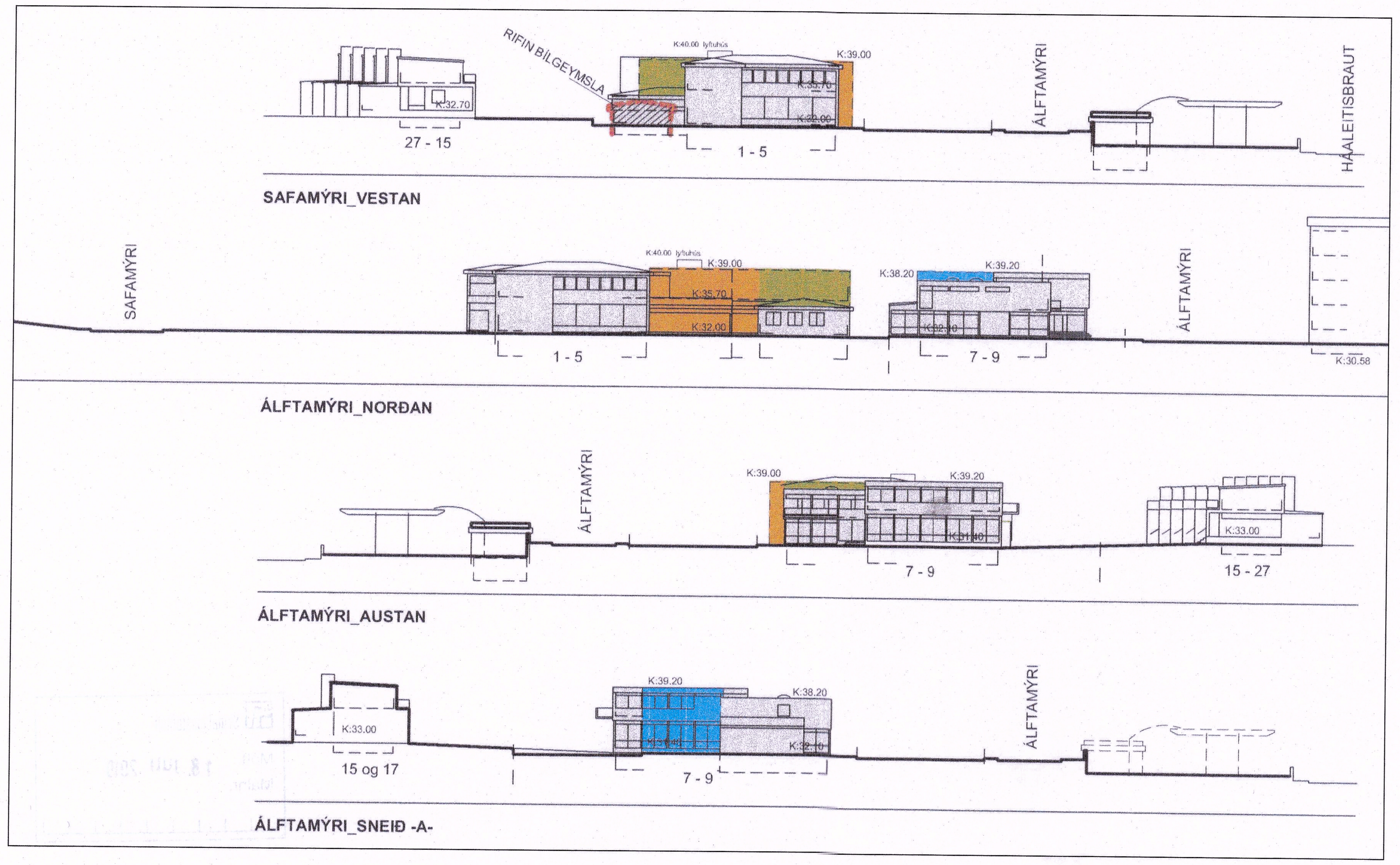
Hjólastæðakrafa er að lágmarki 6 reiðhjólastæði á hverja 1000 m2 byggingar á lóðinni. Þá er átt við heildarbyggingarmagn en ekki aðeins viðbótarbyggingarmagn.

Hámarkshæð:

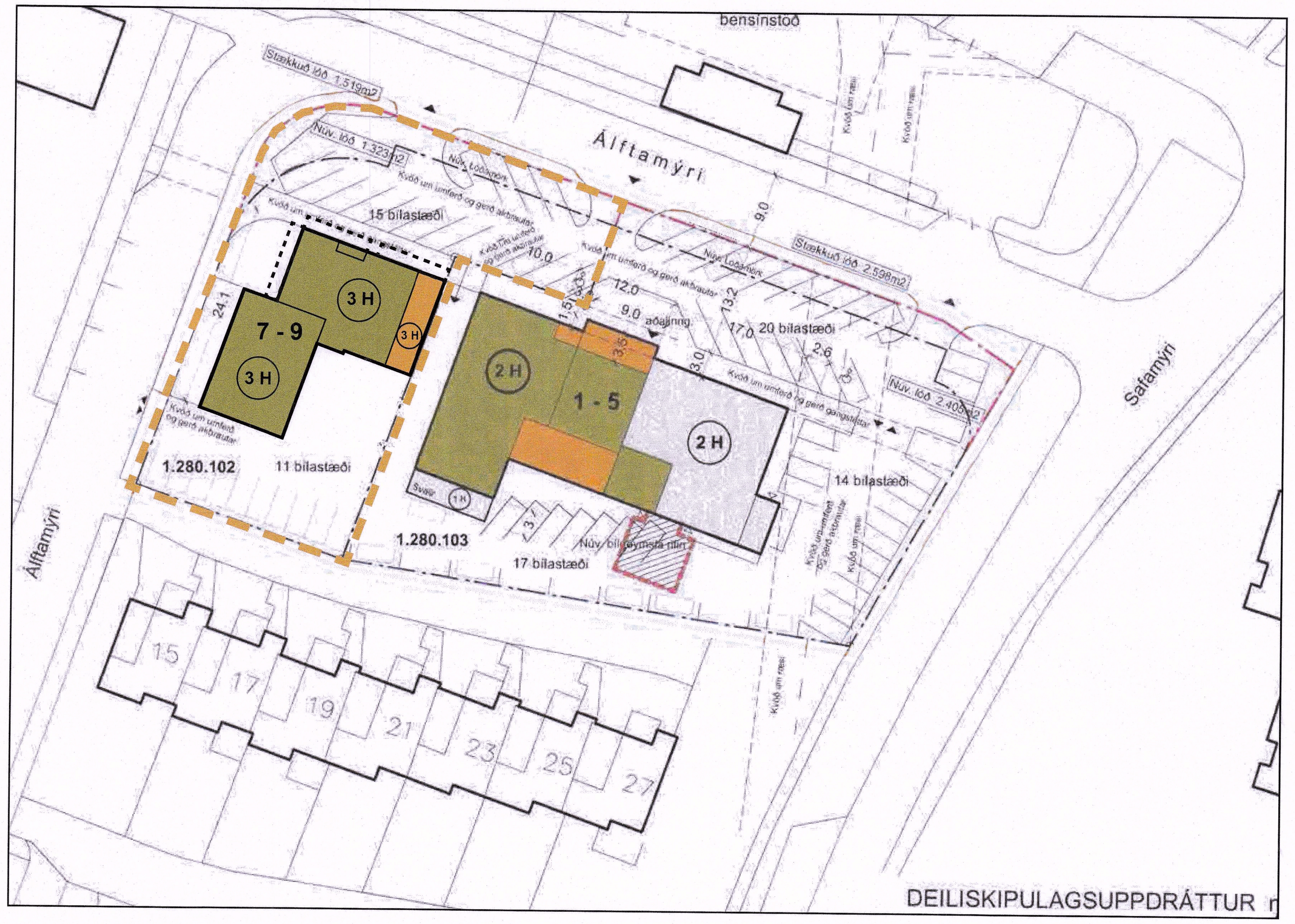
Var:	K 39.20
Verður:	K 42.50
Tækni:	K 44.00

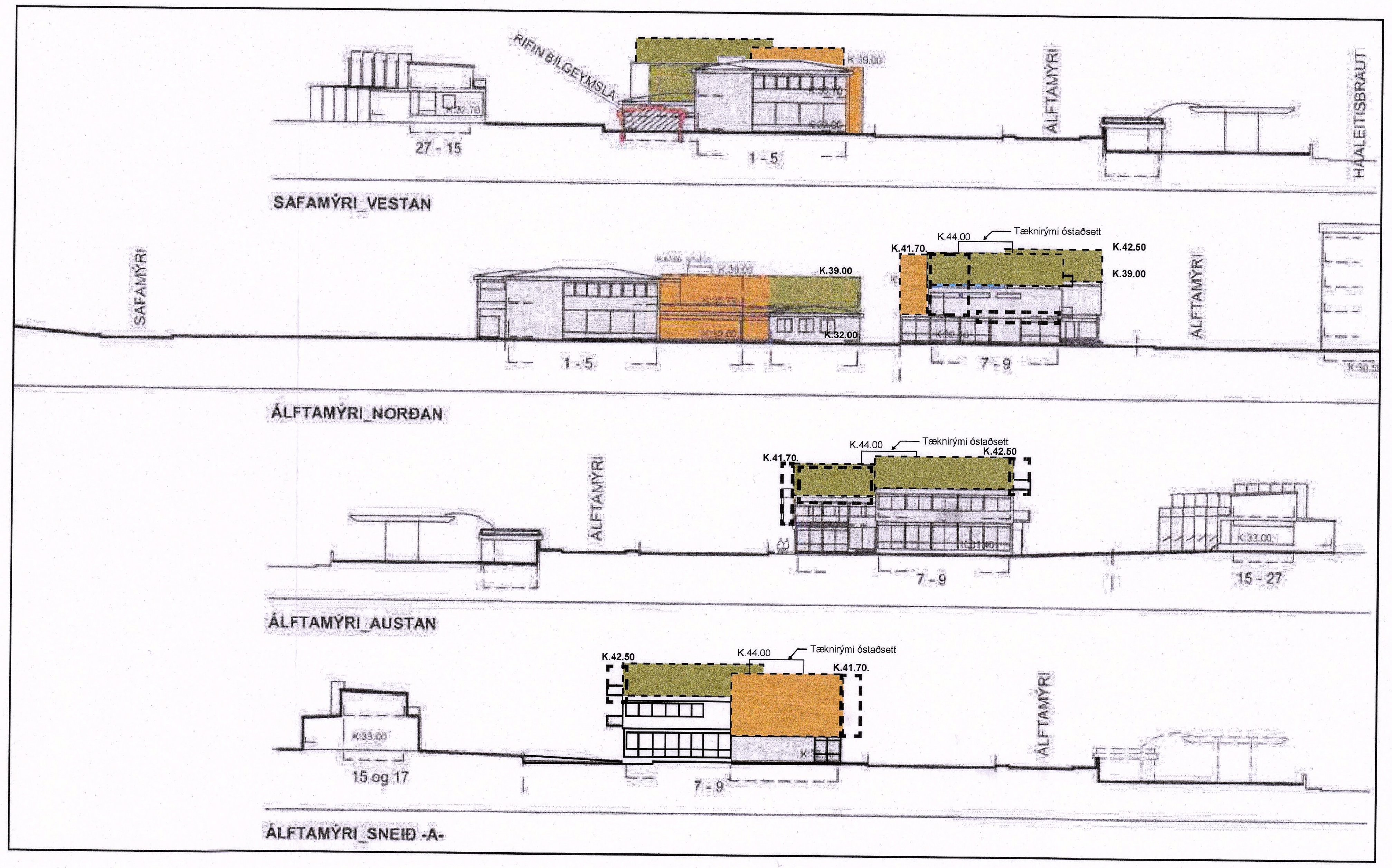
GILDANDI SKIPULAG 1:500

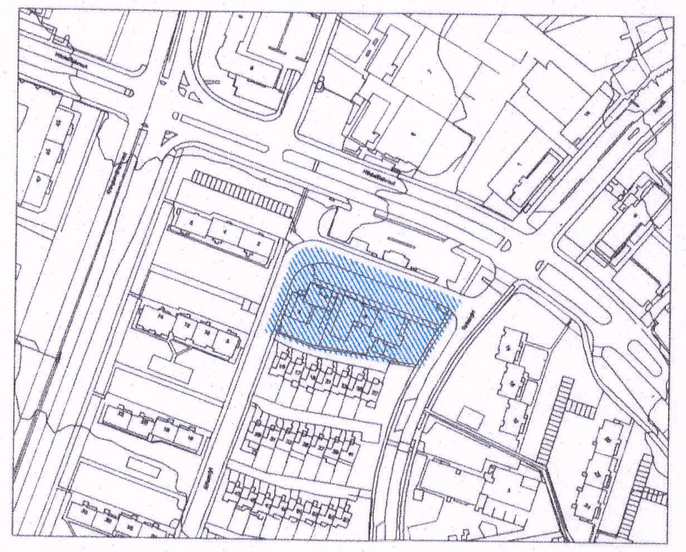




TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:500







STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

SKÝRINGAR / TÁKN

- Lóðamörk - Ný
- Lóðamörk - Gömul
- Afmörkun skipulagssvæðis
- H Hæðir
- Fjarlægðar byggingar
- Byggt við / 2 hæðir án kjalla
- Óbreyttar byggingar
- Byggt við / 2 hæðir og kjallari
- Byggt við / 1 hæð ofan á núv.
- Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29. maí 2019 og í borgarráði þann 6. júní 2019.

Tillagan var auglýst frá 4. mars 2019 með athugasemdafresti til 15. apríl 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20__

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018
Síðast breytt:
14.05.2019: Uppfærðir bílastæðaskilmálar

TVÍHORF
eining í fjölbreytni

TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson fai 080877-4719
Helgi Steinar Helgason fai 030482-3449