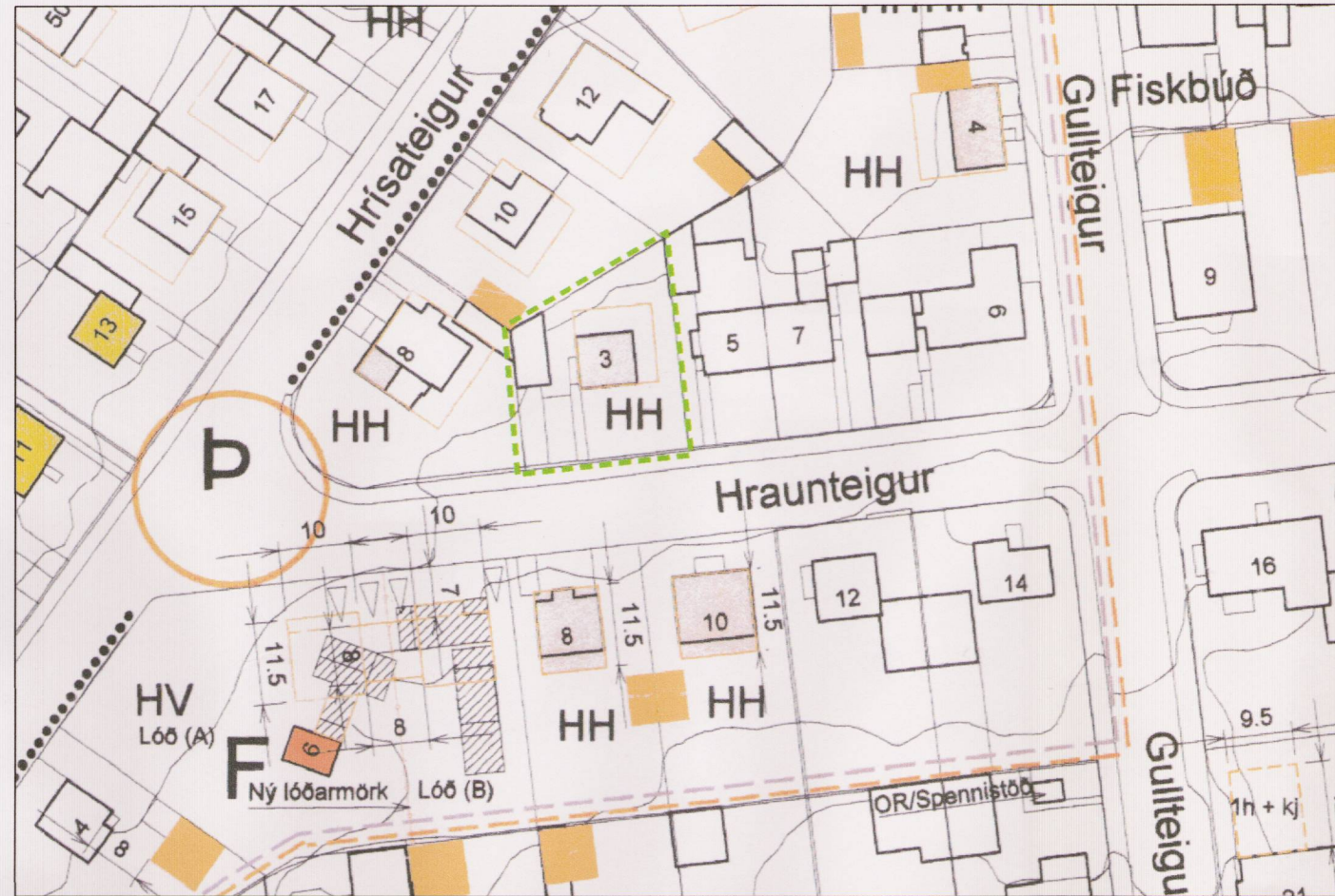


BREYTING Á DEILISKIPULAGI TEIGAHVERFIS - VEGNA HRAUNTEIGS 3



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 2.7.2002, öðlaðist gildi 14.8.2002. Mkv. 1:1000

HLUTI GILDANDI SKILMÁLA.

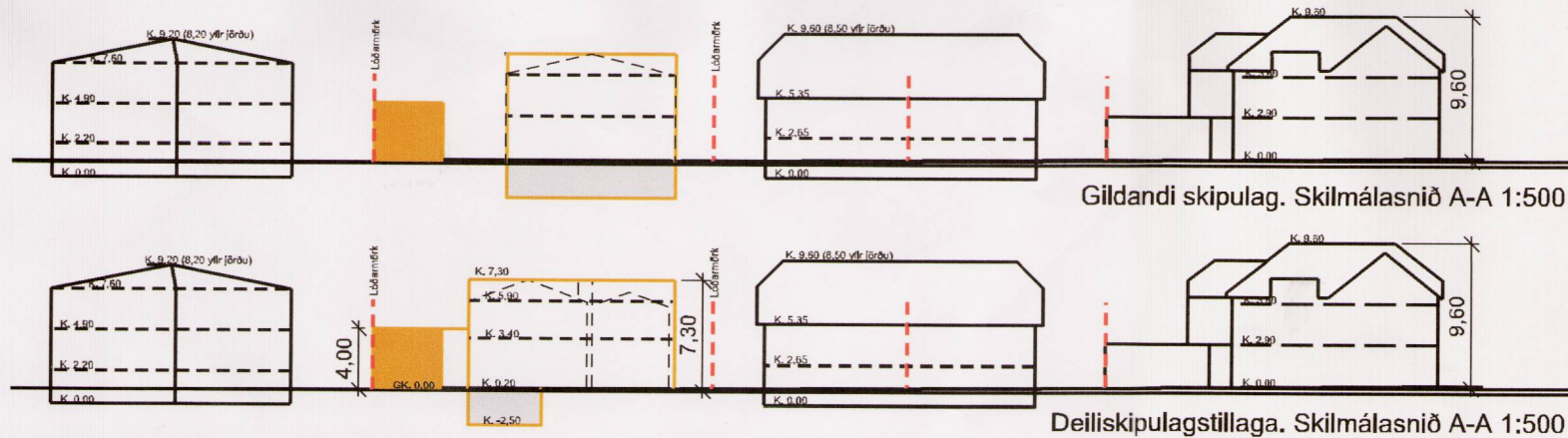
Lóðin Hraunteigur 3 er í Teigahverfi. Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Teigahverfið íbúðarsvæði. Endurskoðað deiliskipulag Teigahverfis (syðri hluti) var samþykkt í borgarráði 2. júlí 2002 með síðari breytingum. Deiliskipulagið sýnir hverfið í heild sinni (syðri hluti) í mkv. 1:1000. Með deiliskipulaginu fylgdi greinargerð og skilmálar. Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að byggt yrði á lóðinni nr. 3 við Hraunteig í samræmi við uppdrátt sem samþ. var í skipulags- og byggingarnefnd þann 24.6.2002.

ÚRDRATTUR ÚR/HLUTI GILDANDI SKILMÁLA FYRIR SVÆÐI 1:

- Byggingarreitur 11 x 11 m er á lóðinni og heimilt að byggja við/innan hans í samræmi við skilmála.
- Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 m².
- Nýtingarhlutfall er eftirfarandi: einbýlishús 0,2-0,4 – raðhús 0,35-0,6 – sambýlishús 2-5 íbúðir 0,5-0,8.
- Bílastæði, gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð nema þar sem því verður ekki við komið.
- Byggingarlína við götu skal vera óbreytt.
- Heimilt er að hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð (HH) innan byggingarreits að teknu tilliti til annarra skilmála.
- Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits 4 x 7,5 m. Heimilt er að hnika frá stærð og staðsetningu um 10% ef samþykki meðeigenda og nágretta liggur fyrir.
- Komi til þess að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari ein hæð og ris. Byggja má 1 metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir

HELSTU STÆRDIR

	Núverandi ástand (skv. gildandi deiliskipulag)	Eftir Breytingar
Lóðarstærð	575 m ²	575 m ²
Bygging (brúttó)	173 m ²	290 m ²
Kjallari		45 m ²
Bílskúr	41 m ²	40 m ²
Alls m ² :	214 m ²	375 m ²
Nýtingarhlutfall á lóð:	0,37	0,65
		0,6 án kjallara



Gildandi skipulag. Skilmálasnið A-A 1:500

Deiliskipulagstillaga. Skilmálasnið A-A 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Hraunteigs 3 mkv. 1.1000.

GREINARGERÐ:

Í gildi er heildardeiliskipulag svæðisins „Teigahverfi“ sem samþykkt var í borgarráði 2.7.2002, gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því en ekki fyrir þessa lóð.

Á lóðinni er hús frá 1942 sem búið er að rífa að hluta til. Áformað er að rífa húsið og byggja nýtt íbúðarhús og bílskúr á lóðinni.

Tillaga að breytingu fyrir lóðina Hraunteigur 3 felst í því að byggingareitur er stækkaður til vesturs og hámarks byggingarmagn er skilgreint. Einnig að heimilt verði að rífa núverandi hús og byggja nýtt, sambygga íbúðarhús og bílageymslu með tengibyggingu, gera svalir/pakveröld á henni og gera svalir til suðurs að götu, þak yfir þeim má fara allt að 2,7 m út fyrir byggingareit.

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐINA:

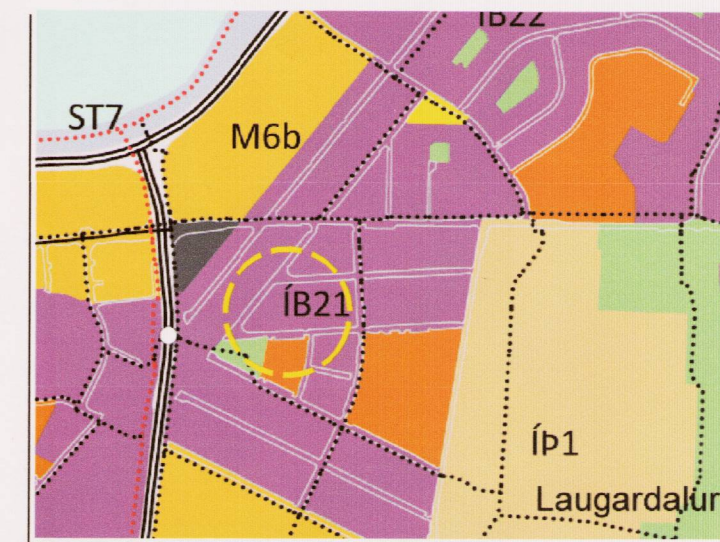
Innan byggingareits má byggja nýtt einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu á einni hæð. Þak aðalhúss skal vera mænispak annaðhvort samsíða eða þvert á götu, lágmarkshalli þaks skal vera 15°.

- FLATARMÁL LÓÐAR:** Helst óbreytt.
- BYGGINGARMAGN:** Hámarks leyfilegt byggingarmagn húss er 290 m² án kjallara og 335 m² með kjallara, byggingarmagn bílskúrs má vera 40 m². Hámarks stærð grunnflatar má vera 150 m².
- NÝTINGARHLUTFALL:** Má vera 0,6 ofanjarðar og 0,65 með kjallara.
- HÚSHÆÐIR:** Aðalhús má vera 2 hæðir og kjallari. Hámarks mænishæð aðalhúss frá aðalgólfi, án kjallara, má vera allt að 7,3 m. Kjallarinn má standa 0,2 m upp úr frágengnu yfirborði.
- BYGGINGARREITUR:** Sér byggingarreitur er fyrir hús og annar fyrri bílskúr og tengjast þeir saman með tengibyggingu. Heimilt er að byggja svalir/veröld ofan á tengibygginguna og bílskúrinn, innan sérstaks byggingareits og tengja við íbúðarhús.
- AÐKOMA:** Innkeyrsla á lóð og bílastæði eru óbreytt.
- BÍLSKÚR:** Heimilt er að vera með veröld/pakgarð ofan á bílskúrþaki. Heimilt er að vera með steypt handrið en þó ekki hærra en 4 m frá gólfhæð bílskúrs. Heimilt er að vera með skjólvegg yfir gleri ofan á steyptu handriði.
- STOÐVEGGUR:** Heimilt er að byggja stoðvegg á lóðarmörkum til að jafna hæðamun aðliggjandi lóða. Stoðveggurinn má ekki vera hærra en 0,4 m.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skýringarmynd ásynd að Hraunteig



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 - afmörkun svæðis

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjárlagarlifa
- Svæði 1 - almörkun
- Svæði 2 - almörkun
- Byggingareitir bláskúra á svæði 1 og 2.
- Hámarks byggingareitir húsa á svæði 1 (svæði 1 - 1 og 2) og svæði 2 (svæði 2 - 1 og 2)
- Byggingareitir á lóð nr. 21 við Kirkjubæjarskóglíu og bygggingareitir (A) á lóð nr. 24 við Kirkjubæjarskóglíu
- Byggingareitir (B) á skóla- og leikvangi er fyrir trúboðsbíða-kerfi
- Tillaga að frönu byggingar, steinbar - F
- Vendun 20. aldar bygginga - VB
- Vendun götumyrda - VG
- Hækun húsa á svæði 1 um eina hæð - HH
- Hverfisvemd
- Ný gönguleið og gangstíttir 1-3 m breiðar
- Ný bílastæði
- Innkeyrslur að nýjum bílakúrum
- Einstofna
- Bílastæði
- Hringur á uppri: tákna sérstaka meðhöndun, sjá greinargerð
- Svæði deiliskipulagsbreytinga
- Byggingareitir þakgarðs
- Byggingareitir ís- og köbrúttur

24.03.17 Breyting III samræmi við útsögn skýlingarmyndar dags. 24.03.2017, bætt var inn götumynd gildandi deiliskipulags og uppdrautt sem sýnir skýringarmynd.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Ásk og skipulagsráði þann 29.3.2017

Tillagan var greiddarkynt frá 27.1.2017 með atugasemdafrestri til 29.2.2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-delli Stjórnartíðinda þann 7.4.2017

Þórunn Ástheim

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VALDIMAR HARDARSON valdimar@ask.is

VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI TEIGAHVERFIS
Vegna Hraunteigs 3

TEGUND TEKNINGAR
SKIPULAGSUPPDRATTUR
HETTI TEKNINGAR
DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK NR. 1634
ALISKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR 05-01
MKV. I A2 1:1000
HANNAD VH
TEKNAÐ GRY
YFRF. PG
DAGS. 4.01.17
ÚTTÁFA