



Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags “Borgarholt II, Borgarhverfi A” vegna lóðanna að Vættaborgum 15-25 og 27-35

Skilmálar þessir eru hluti af deiliskipulagi “Borgarhverfi A, sérskilmálar fyrir Vættaborgir 1-35 og 2-82” og voru samþykktir af Skipulagsnefnd 20. mars 1995 og Borgarráði 4. apríl 1995.
Útgefendur: Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík.
Arkitektar: Ívar Eysteinnsson og Ólafur Brynjar Halldórsson.



Hluti gildandi deiliskipulags og afmörkun svæðis

Greinargerð:

Breytingin felst í því að breytt er skilmálum í kafla 2.5 og 2.6 hvað varðar hámarksbyggingarmagn einbýlishúsa við Vættaborgir 15-25 og 27-35 og er það aukið um 40 m². Jafnframt er uppfærður texti þar sem kemur fram fjöldi húsa á lóðum við Vættaborgir 15 til 25 sem eru sex en voru skrifaðar fimm í eldri greinargerð. Breyttur texti er svartlettraður. Byggingarreitir lóðanna og aðrir skilmálar eru óbreyttir.

Ástæða fyrir endurskoðun skilmála á umræddu svæði er m.a. sú að þróun byggðarinnar hefur orðið með þeim hætti að byggingarmagn, m.v. upplýsingar úr FMR, á 6 lóðum af 11 yfirstigur hámarksstærð gildandi skilmála. Deiliskipulagi hefur einungis verið breytt á einni lóð, nr. 33 við Vættaborgir. Í framhaldi af þessu þótti ljóst, með vísan til ákvæða I. nr. 123/2010 og með vísan til jafnræðissjónarmiða að nauðsynlegt væri að skoða svæðið í heild og leggja mat á það hvernig skynsamlegt væri að hafa áhrif á áframhaldandi þróun byggðar í heild sinni í stað þess að fjalla um stakar lóðir.

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

2.5 Einbýlishús – Vættaborgir 15 til 25.

Um er að ræða fimm einbýlishúsalóðir. Aukaíbúðir eru ekki heimilar. Húsin geta verið tvílyft eða stölluð eftir aðstæðum á lóð. Mesta hæð langhliðar nær götu er 5,4 m. frá inngangshæð (I) en mesta hæð langhliðar fjær götu er 2,7 m. frá aðalhæð (H). Langhlið nær götu er bundin eins og sýnt er á skýringarmynd en langhlið fjær götu er ekki bundin. Byggingarlína er bundin, þar sem lína er heildregin á skýringarmyndum með skilmálum, og skal hluti húss snerta þá línu. Hámarksdýpt húss er 11 metrar en ytri byggingarreitir gefa möguleika á tveggja metra útbyggingu til viðbótar. Lengd útbyggingarinnar má vera 1/3 af langhlið. **Hámarksstærð húss er 220 m² með bílskúr.** Flatarmál aðalhæðar getur mest orðið 165 m². Mesta hæð mænis (B) yfir aðalhæð (H) er 4,2 metrar. Þakform er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreitur leyfir. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, þar af öðru í bílskúr. Sjá skýringarmynd VI á bls. 13. Einnig er gert ráð fyrir einu aukastæði við götu fyrir hverja íbúð á sérbýlishúsalóð. Ennfremur er gefinn kostur á þremur aukabílastæðum milli húsanna nr. 19 og 21 sem íbúar geta látið gera á sinn kostnað.

2.6 Einbýlishús – Vættaborgir 27 til 35.

Um er að ræða fimm einbýlishúsalóðir. Aukaíbúðir eru ekki heimilar. Húsin geta verið tvílyft eða stölluð eftir aðstæðum á lóð. Mesta hæð langhliðar nær götu er 2,7 m. frá aðalhæð (H) en mesta hæð langhliðar fjær götu er 2,7 m frá aðalhæð (H). Langhlið nær götu er bundin eins og sýnt er á skýringarmynd en langhlið fjær götu er ekki bundin. Byggingarlína er bundin, þar sem lína er heildregin á skýringarmyndum með skilmálum, og skal hluti húss snerta þá línu. Hámarksdýpt húss er 11 metrar en ytri byggingarreitir gefa möguleika á tveggja metra útbyggingu til viðbótar. Lengd útbyggingarinnar má vera 1/3 af langhlið. **Hámarksstærð húss er 220 m² með bílskúr.** Flatarmál aðalhæðar getur mest orðið 165 m². Mesta hæð mænis (B) yfir aðalhæð (H) er 4,2 metrar. Þakform er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreitur leyfir. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, þar af öðru í bílskúr. Sjá skýringarmynd V á bls. 14. Einnig er gert ráð fyrir einu aukastæði við götu fyrir hverja íbúð á sérbýlishúsalóð. Ennfremur er gefinn kostur á þremur aukabílastæðum milli húsanna nr. 19 og 21 sem íbúar geta látið gera á sinn kostnað.

Tillaga að breytingum á skilmálum í deiliskipulagi eru svohljóðandi:

2.5 Einbýlishús – Vættaborgir 15 til 25.

Um er að ræða **sex einbýlishúsalóðir**. Aukaíbúðir eru ekki heimilar. Húsin geta verið tvílyft eða stölluð eftir aðstæðum á lóð. Mesta hæð langhliðar nær götu er 5,4 m. frá inngangshæð (I) en mesta hæð langhliðar fjær götu er 2,7 m. frá aðalhæð (H). Langhlið nær götu er bundin eins og sýnt er á skýringarmynd en langhlið fjær götu er ekki bundin. Byggingarlína er bundin, þar sem lína er heildregin á skýringarmyndum með skilmálum, og skal hluti húss snerta þá línu. Hámarksdýpt húss er 11 metrar en ytri byggingarreitir gefa möguleika á tveggja metra útbyggingu til viðbótar. Lengd útbyggingarinnar má vera 1/3 af langhlið. **Hámarksstærð húss er 260 m² með bílskúr.** Flatarmál aðalhæðar getur mest orðið 165 m². Mesta hæð mænis (B) yfir aðalhæð (H) er 4,2 metrar. Þakform er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreitur leyfir. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, þar af öðru í bílskúr. Sjá skýringarmynd VI á bls. 13. Einnig er gert ráð fyrir einu aukastæði við götu fyrir hverja íbúð á sérbýlishúsalóð. Ennfremur er gefinn kostur á þremur aukabílastæðum milli húsanna nr. 19 og 21 sem íbúar geta látið gera á sinn kostnað. **Byggingarmagn að Vættaborgum 15 er meira en 260 m² og telst því sú lóð fullbyggð.**

2.6 Einbýlishús – Vættaborgir 27 til 35.

Um er að ræða fimm einbýlishúsalóðir. Aukaíbúðir eru ekki heimilar. Húsin geta verið tvílyft eða stölluð eftir aðstæðum á lóð. Mesta hæð langhliðar nær götu er 2,7 m. frá aðalhæð (H) en mesta hæð langhliðar fjær götu er 2,7 m frá aðalhæð (H). Langhlið nær götu er bundin eins og sýnt er á skýringarmynd en langhlið fjær götu er ekki bundin. Byggingarlína er bundin, þar sem lína er heildregin á skýringarmyndum með skilmálum, og skal hluti húss snerta þá línu. Hámarksdýpt húss er 11 metrar en ytri byggingarreitir gefa möguleika á tveggja metra útbyggingu til viðbótar. Lengd útbyggingarinnar má vera 1/3 af langhlið. **Hámarksstærð húss er 260 m² með bílskúr.** Flatarmál aðalhæðar getur mest orðið 165 m². Mesta hæð mænis (B) yfir aðalhæð (H) er 4,2 metrar. Þakform er frjálst innan þeirra marka sem byggingarreitur leyfir. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, þar af öðru í bílskúr. Sjá skýringarmynd V á bls. 14. Einnig er gert ráð fyrir einu aukastæði við götu fyrir hverja íbúð á sérbýlishúsalóð. Ennfremur er gefinn kostur á þremur aukabílastæðum milli húsanna nr. 19 og 21 sem íbúar geta látið gera á sinn kostnað. **Byggingarmagn að Vættaborgum 33 er meira en 260 m² og telst því sú lóð fullbyggð.**

Að öðru leiti gilda núgildandi skilmálar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 3. feb. 2011 og í/á embæfgrf. skipulagsstjórn þann 1. apríl 2011.

Tillagan var auglýst frá 9. febr. 2011 með athugasemdafresti til 23. mars 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. maí 2011.

Ólafur Brynjar Halldórsson