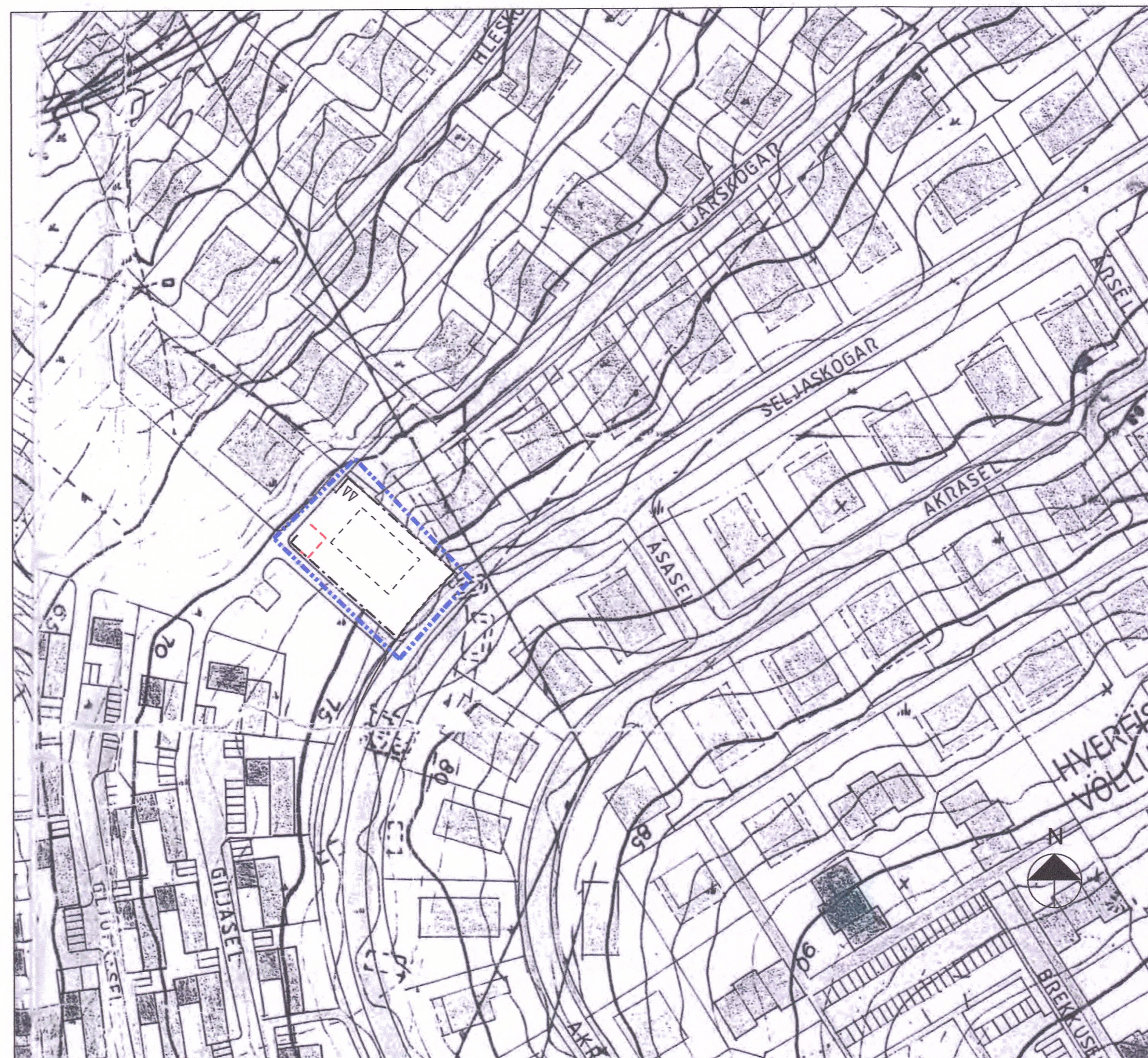


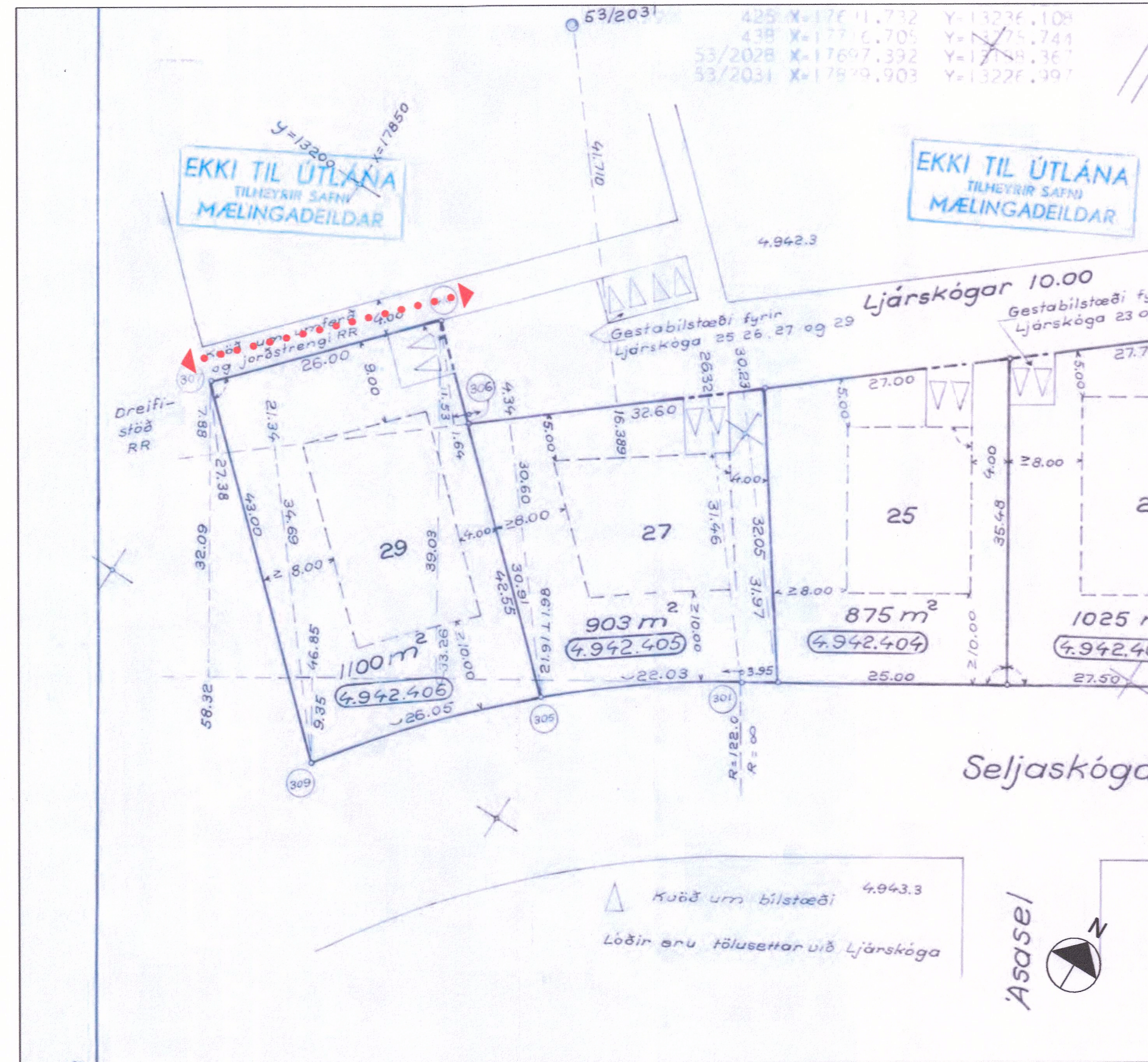
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Seljahverfi vegna lóðarinnar nr. 29 við Ljarskóga



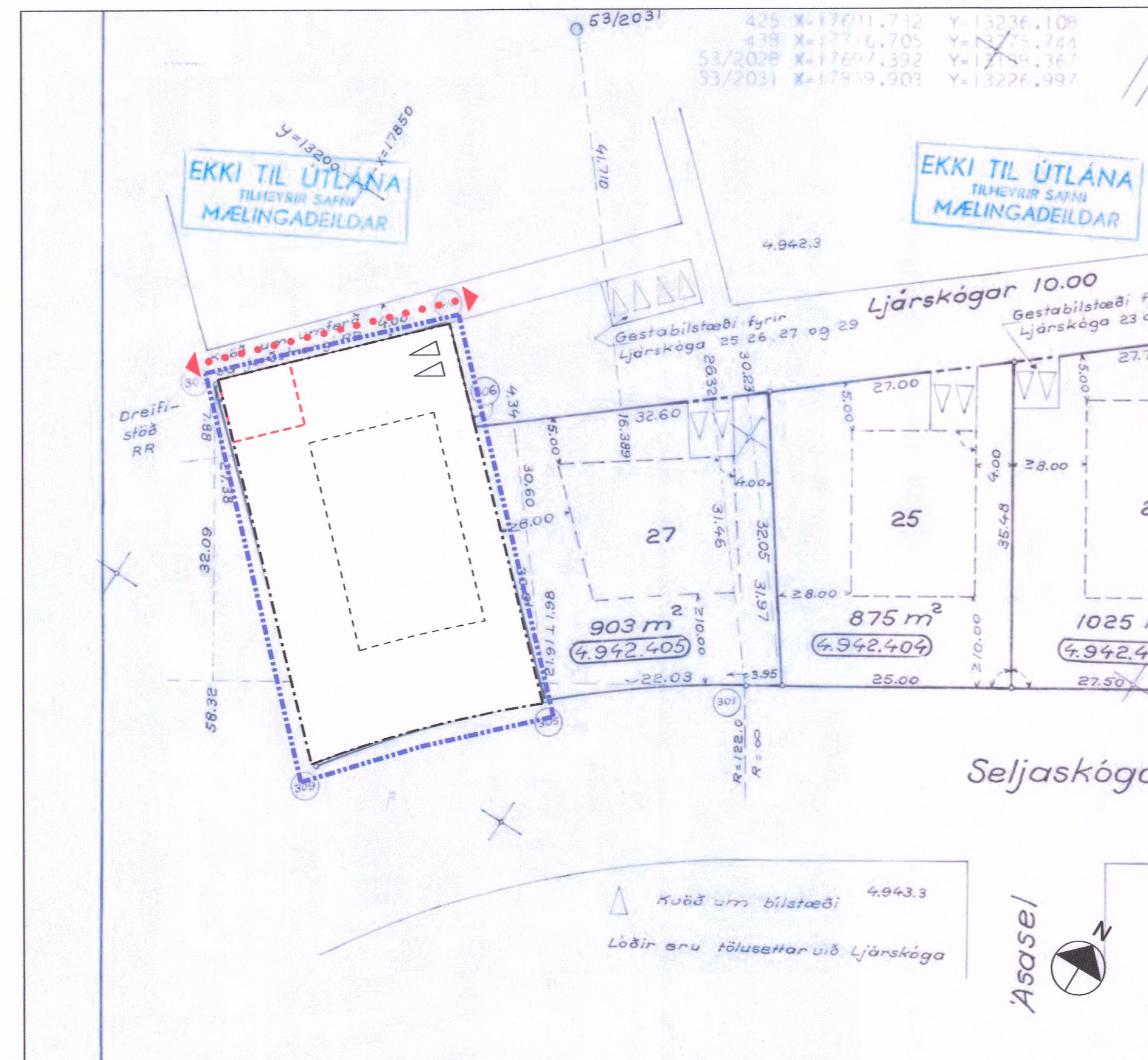
Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Seljahverfi, uppdráttur dagsettur 10.12.1976. Samþykkt 1.1.1976 með síðari breytingum. Mælikvarði óákveðinn



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mælikvarði óákveðinn



Skýringarmynd: Gildandi mæliblað mkv. 1:500



Skýringarmynd: Tillaga að breyttu deiliskipulagi mkv. 1:500

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Í gildi er deiliskipulagið „Seljahverfi“ samþykkt í borgarráði þann 1. janúar 1976 ásamt skilmálum og með síðari breytingum.

GILDANDI SKILMÁLAR

Úthlutun: Lóðinni er úthlutað til að reisa á henni einbýlishús.

Mæliblöß: Mæliblöß sýna þann reit, sem byggja má á, byggingarlinur, auk kvaða um fjölda og staðsetningu bílastæða og Innganga. Hæðarblöß sýna leiðbeinandi kóta á gólfri aðal hæðar, fastakóta við lóðarmörk o.fl.

Gestastæði: Gerð verða gestabilstæði, jafnmörg lóðunum í hverfinu. Í hverri samstæðu eru 3 - 4 bílastæði, og teljast þau hluti þeirra lóða, sem þau liggja á (sbr. Mæliblöß), nema í snúningshausum gatna, þar sem þau eru hluti götunnar. Afnotaréttur lóða er jafn að öllum stæðum hverrar samstæðu óháð því á hvaða lóðum þau eru, en á mæliblößum kemur fram hvaða lóðir eiga þennan rétt. Borgarjódur lætur gera bílastæðin, á kostnað þeirra, sem afnotaréttinn eiga, og skulu þeir greiða allir jafnt. Lóðarhafi skal hafa greitt sinn hluta áður en byggingarleyfi er gefið út. Þeir sem afnotarétt eiga, sjá sjálfir um allt viðhald bílastæða og greiða aðjöfnu.

Uppdrættir: Uppdrættir skulu kynntir byggingamefnd í tveim áföngum.
1. Fyrirspeimkv. 1:200 eða 1:100, þar sem sýndar eru útlínur húss í grunnmynd og útliti með helstu kótum, auk sneiðinga sem sýna upprunalega hæð lóðar.
2. Byggingamefndartekning, en þar skal sýna, auk þess sem fram er tekið í leiðbeiningum byggingarfulltrúa og þess sem framan greinir skipulag lóðar í aðalatríðum með kótum á landi við hús og á lóðarmörkum.

Lóðarleigu-samningur: Lóðarleigusamningur verður því að eins gerður að rambvísað verði vottorði byggingarfulltrúa um að húsið sé fohelt og að lóðhafi verið sett í rétta hæð samkv. hæðarblaði. Auk þess þarf gagnagerðargjald að vera að fullu greitt.

Húsagerð Húsagerðskal vera 1, 1/2 hæðar hús.

Bífréiða- Bífréiðageymslu skal staðsetja innan byggingarreltsins í tengslum við, í eða sambyggða húsinu.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Hér með er sótt um breytingu á ofangreindu deiliskipulagi. Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar Ljarskógar 29. Breytingin gengur út á að heimila nýjan byggingarreit fyrir sérstæða, tvöfalda bílageymslu í suðvesturhorni lóðarinnar og að breyta núverandi innbyggðri bílageymslu ásamt geymslurými á jarðhæð hússins í sérstaka íbúð. Íbúðin verður svokölluð aukaíbúð, verður óskiptur hluti hússins og öðlast ekki sérstakt fastanúmer.

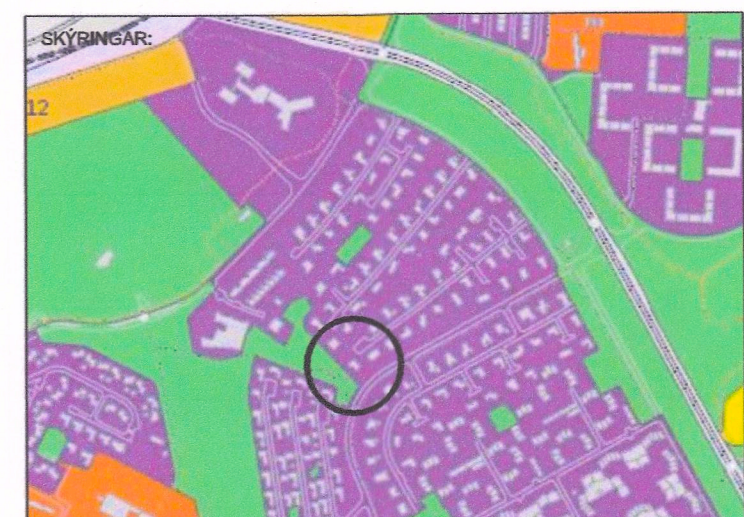
Afmarkaður hefur verið nýr byggingarreitur í suðvesturhorni lóðarinnar. Hann er 7.0 x 8.0 metrar að flatarmáli. Innan hans er heimilt að byggja tvöfalda bílageymslu. Húsið má vera að hámarki 7 x 8 metrar eða 56 m² að flatarmáli. Byggingarreiturinn nær að lóðarmörkum á tvo vegu. Hann snýr að göngustíg annars vegar og hins vegar að opnu, útivistarsvæði og hefur því lágmarks grenndaráhrif.

Hámarkshæð hússins má vera 3.0 metrar yfir gólfkóta sem skal vera sem næst hinn sami og gólfkóti neðri hæðar núverandi íbúðarhúss á lóðinni. Hámarksrúmtak bílageymsluhússins má því vera allt að 168 m³.

Aukaíbúð á jarðhæð verður um það bil 70 m² að flatarmáli. Henni er komið fyrir í öllu tiltæku rými á jarðhæð hússins sbr. samþykktar aðaltekningar. Hönnun aukaíbúðar verður nánar útfærð í byggingarleyfissókn. Íbúðin skal uppfylla allar viðeigandi kröfur byggingarreglugerðar.

Fjöldi bílastæða á lóðinni er óbreyttur.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030 STAÐSETNING Á AÐALSKIPULAGI

- Skýringar:
- Lóðarmörk
 - - - Nýr byggingareitur
 - Mörk svæðis sem breyting nær til
 - ◀▶▶▶ Kvaðir samkvæmt mæliblaði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í embjargri skipulags þann 29.3.2019 og í

Tillagan var grenndarkynnt frá 25.2.2019 með athugasemdafrest til 25.3.2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnablaðs þann 16.4.2019.

Eindurskoðun:	Dag:	Tal:	Virt.
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B: Ýmsar lagfæringar	08.02.2019	SHF	ROB
A: Ýmsar lagfæringar	21.01.2019	SHF	ROB

Ljarskógar 29, 109 Reykjavík
 STAÐGREINIR: 0-1-4942406
 VERKGAUFI: Guðjón Ármann Jónsson
 KENNITALA VERKGAUFA: 061248-3079

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

EFNI: Deiliskipulag Breyting
 MÆLIKVARÐI: 1:500
 FRUMSTÆRD BLAÐS: A1
 TEIÐNÁÐ: SHF, RÖB
 YFIRFARÐ: RÖB
 DAGSETNING ÚTGÁFU: 21.01.2019

VERKNR: 1823
 TEIÐN. NR.: 001
 ENDURSK.: B

VA ARKITEKTAR
 borgardínl 6
 105 reykjavík
 kt: 450406-2510
 sími: 530 6990
 fax: 530 6991
 va@arkitektar.is
 www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ólafur Briem KT: 210850-4499

Tilteking þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tiltekingu má ekki afrita með neðrum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.