

BREYTING Á DEILISKIPULAGI "FOSSVOGSHVERFIS" VEGNA KVISTALANDS 10-16 HÚSS NÚMER 12

Núgildandi deiliskipulagsbreyting samþykkt í borgarráði 27. febrúar 2008 og birt í B-deils Stjórnartíðinda 28. mars 2008, mælikvarði 1:500.

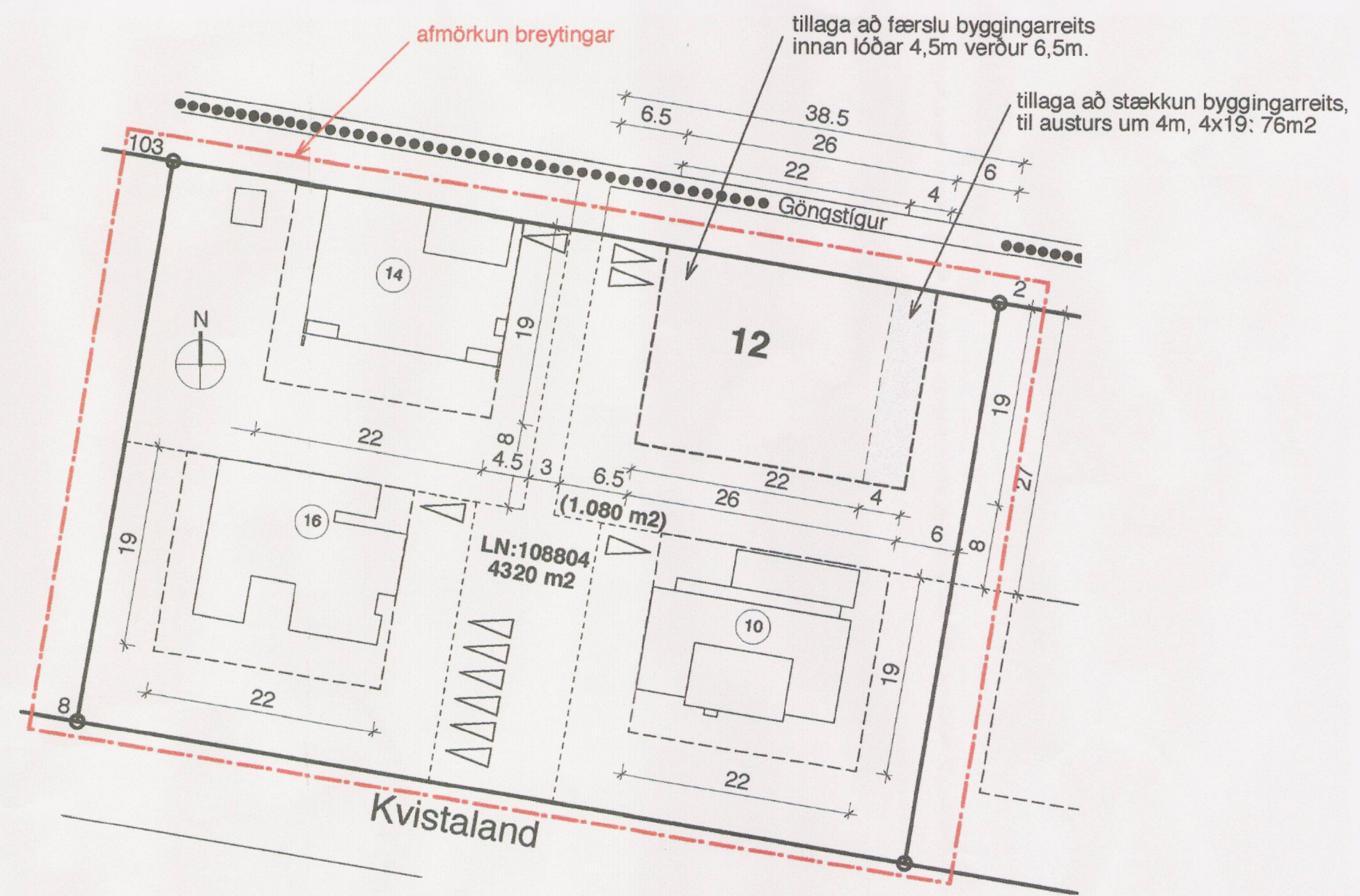
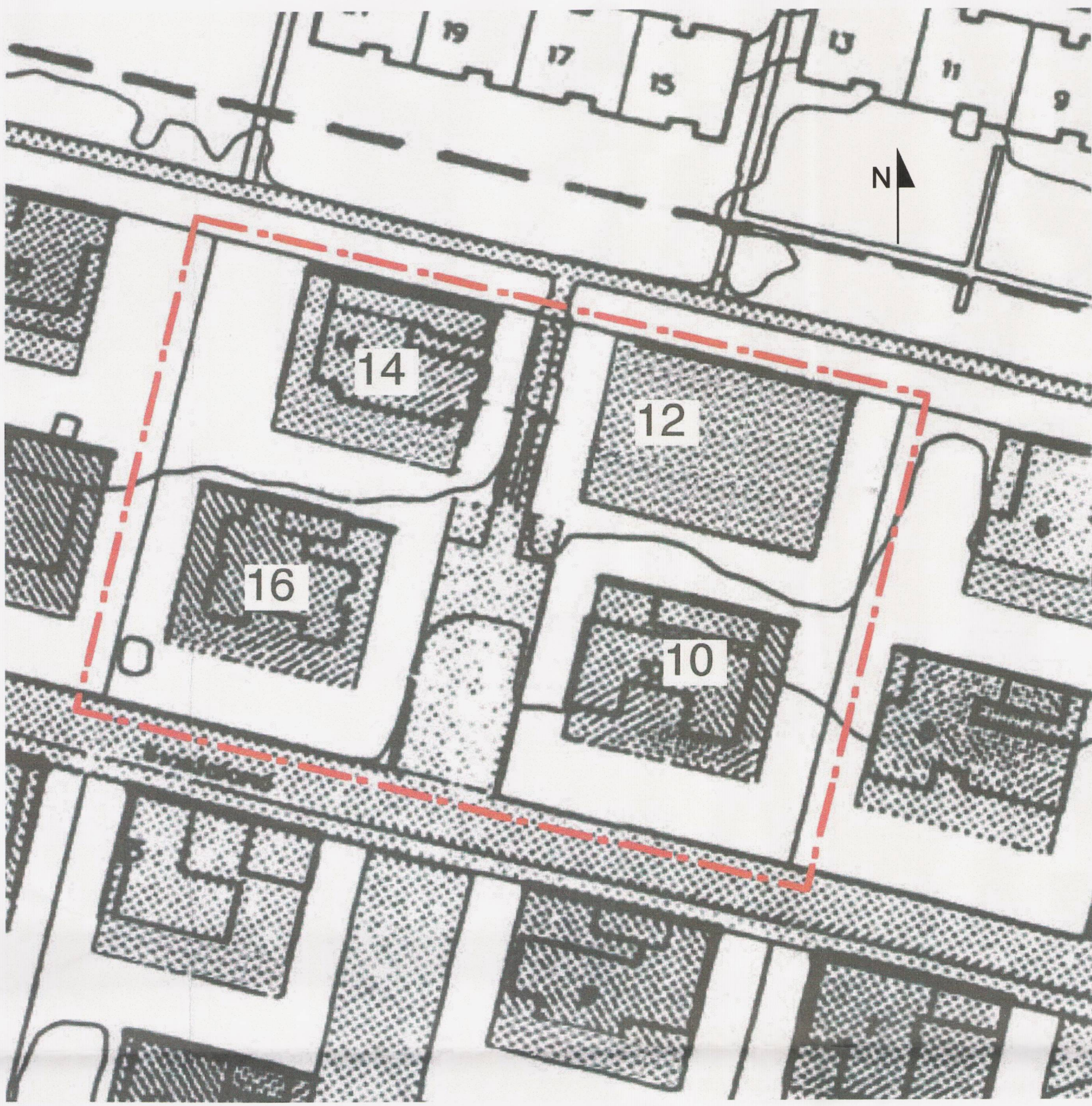
Gildandi skilmálar fyrir einbýlishús í Fossvogi: (frá 1968 með síðari breytingum)

1. Á hverri lóð eru fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðirnar er heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýnir, þannig að sér lóðarhluti fylgir hverju húsi. Skal sú afmörkun þá gerð með limgerðum. Eigandi mannvirkja á mörkum lóðarhluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingarframkvæmda. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblöðum. Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,30 ofanjarðar með bílageymslu fyrir hvern lóðarhluta. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal miða við að hver lóðarhluti sé 1/4 af heildarstærð lóða.

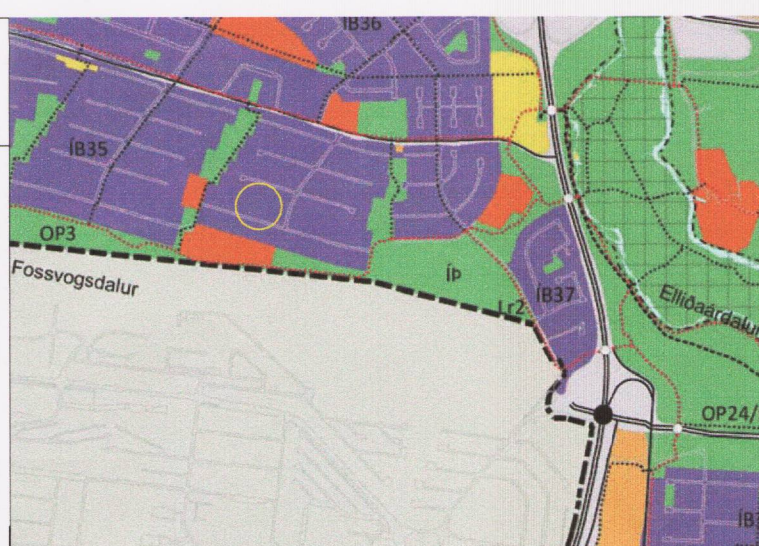
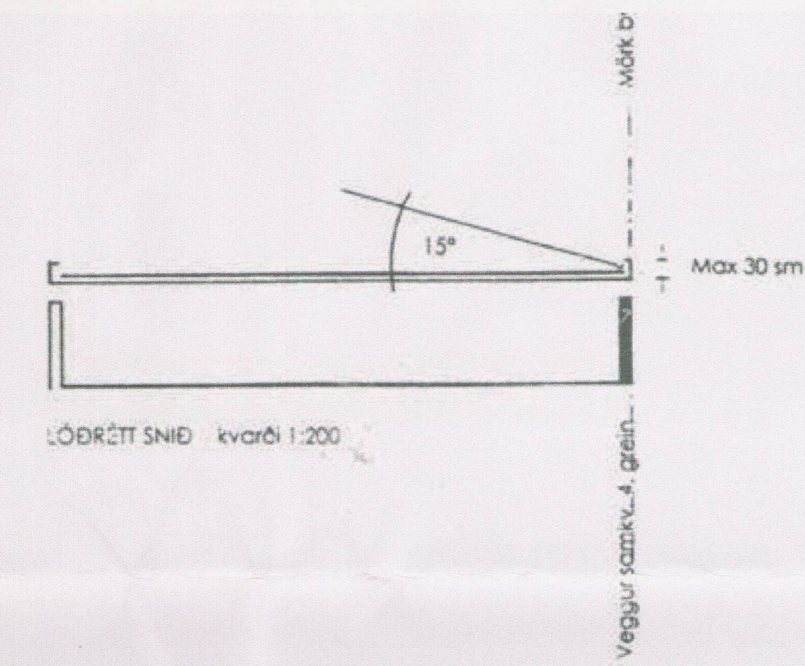
Þök húsanna skulu vera:

- A. "Flöt þök" með lágmarkshalla 1:50. Þakkantur sé mest 50cm á hæð.
- B. Valmaþök með þakhalla 15°. Efni = málmklæðning. Þakkantur sé mest 30 cm á hæð. Litur á þaki og þakkanti skal vera sá sami. Ef um þakglugga er að ræða skulu þeir vera í "fleti" með þaki.

- 2. Bifreiðageymsla (eða geymslur) eru í húsinu sjálfu eða áföst við það. A.m.k. eitt bifreiðastæði sé á hverjum lóðarhluta, auk 5 stæða á lóð = 2,5 stæði á íbúð. Æskileg staðsetning er sýnd á mæliblaði.
 - 3. Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
 - 4. Steyptur veggur er nýrðst í hverjum lóðarhluta, 2,10 m hár mælt frá gólfplötu og 22 m á lengd og skal sá veggur vera gluggalaus.
 - 5. Viðhald á sameiginlegum hluta lóðarinnar, greiða lóðarhafar að jöfnu, þar með taldir gangstígar.
 - 6. Hlífta skal skilmálum gatnamálstjóra um frárennsli.
 - 7. Heimtæð vatnsveitunnar er sameign húseigenda á lóðinni og skulu þeir í sameiningu annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
 - 8. Ákvæði um kjallara:
 - Heimilt er að hafa kjallara undir einbýlishúsum.
 - Lögð er áhersla á að yfirbragð húsa verði áfram einnar hæðar einbýlishús.
 - Ekki skal útbúa gryfju meðfram húsi, þó er heimilt að hafa kjallararöppu utanhúss.
 - Ekki er gert ráð fyrir íbúðarherbergjum í kjallara enda ekki heimilt að gera einstök íbúðarherbergi í kjallara ef gólf hans er meira niðurgrafið en 0,5 m við gluggahlíð sbr. 96. gr. Byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Um skilgreiningu á því hvað telst íbúðarherbergi er vísað til ákvæðis 4.23 í byggingarreglugerð en samkvæmt því er um að ræða hvort það herbergi sem notað er til daglegrar dvalar fyrir fólk.
 - Bent er á að ekki verður gerð breyting á lögnum þó kjallarar verði heimilaðir. Eigendur verði að gera ráðstafanir á eigin kostnað kjósi þeir að hafa vatnsrennsli eða vatnssalerni í kjöllurum.
- Sérákvæði fyrir Kvistaland 12
Byggingarreitur Kvistalands 12 er færður til innan lóðar og stækkaður um 4m til austurs. Fjarlægð frá aðkomu að byggingarreit við bílageymslu var 4,5m en verður 6,5m.



SKÝRINGARMYND 1:500
Við breytingar 2008



Hluti aðalskipulags 2010 - 2030
Staðsetning svæðis, staðgreinir: 11863102

- AFMÖRKUN SVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGARREITUR
- LÖÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGING
- BÍLASTÆÆÐI Á LÖÐ
- HÚSNÚMER

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði skipulagslaga þann 14. ágúst 2015

Tillagan var grenndarkynnt frá 9. júlí 2015 með athugasemdafrest til 6. ágúst 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinga þann 4. september 2015

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Kvistaland 10-16 vegna Kvistalands 12, mælikvarði 1:500.

Greinargerð

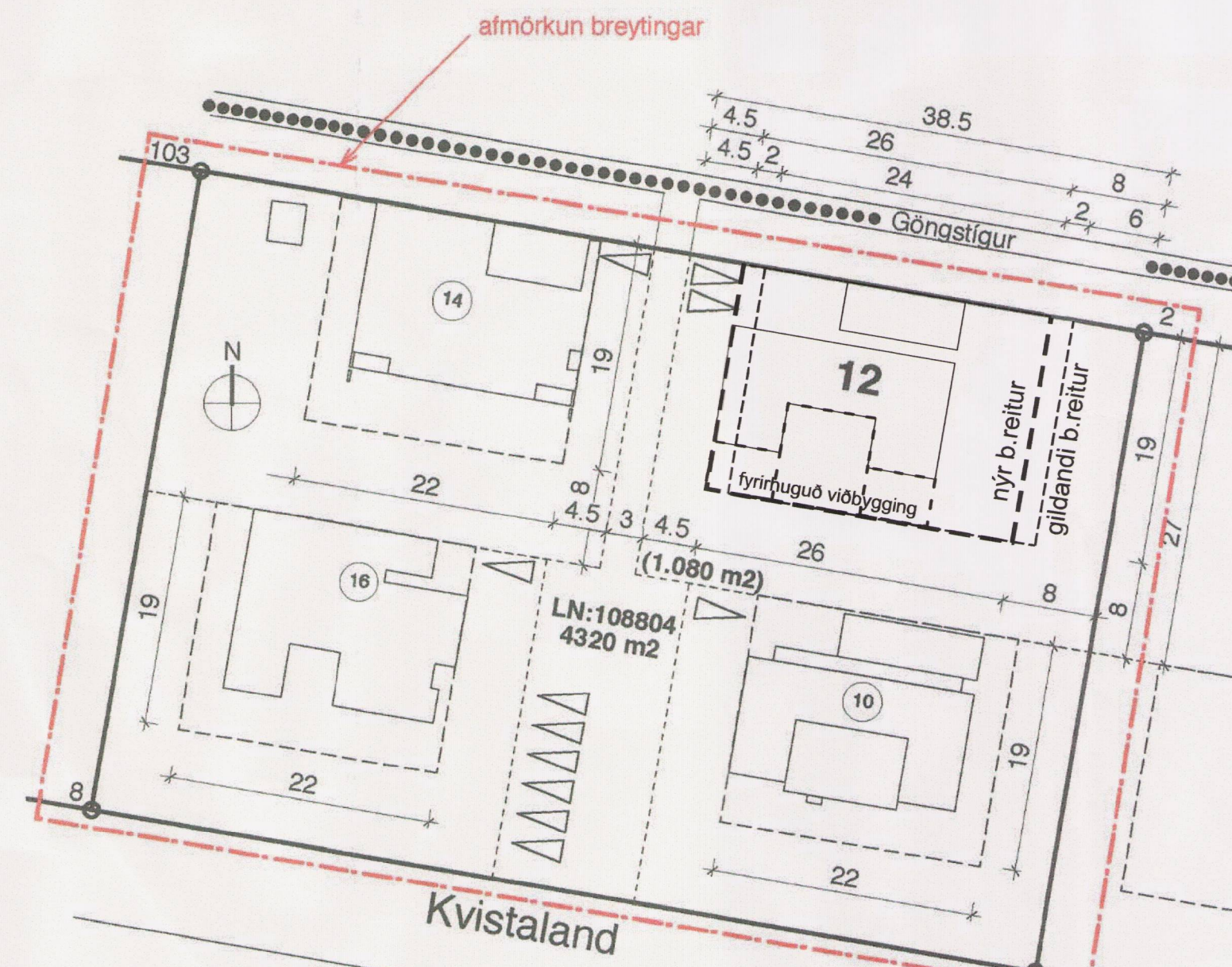
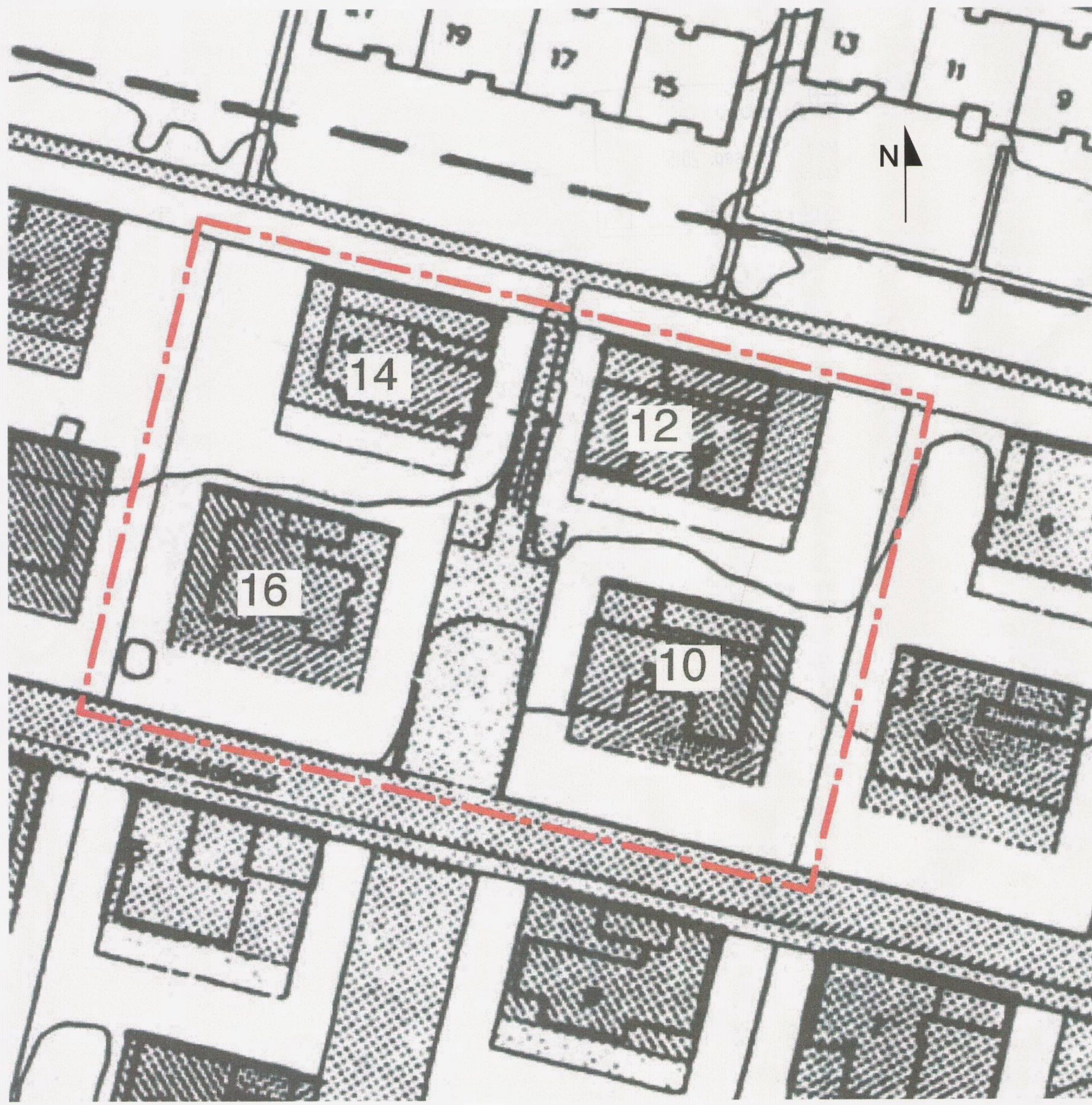
Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins "Fossvogshverfi" er frá 1968. Þann 24. ágúst 1999 var samþykkt heildar endurskoðun á deiliskipulagi einbýlishúsasvæðisins.

Síðan hafa verið samþykktar nokkrar minni breytingar á svæðinu meðal annars er í gildi breyting á deiliskipulagi fyrir þessa lóð samþykkt 27. febrúar 2008.

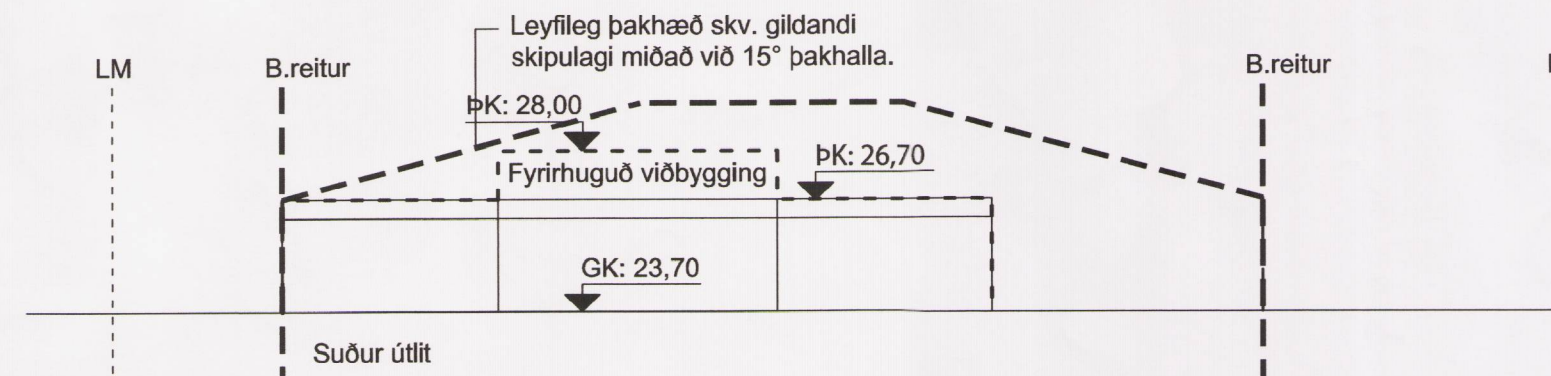
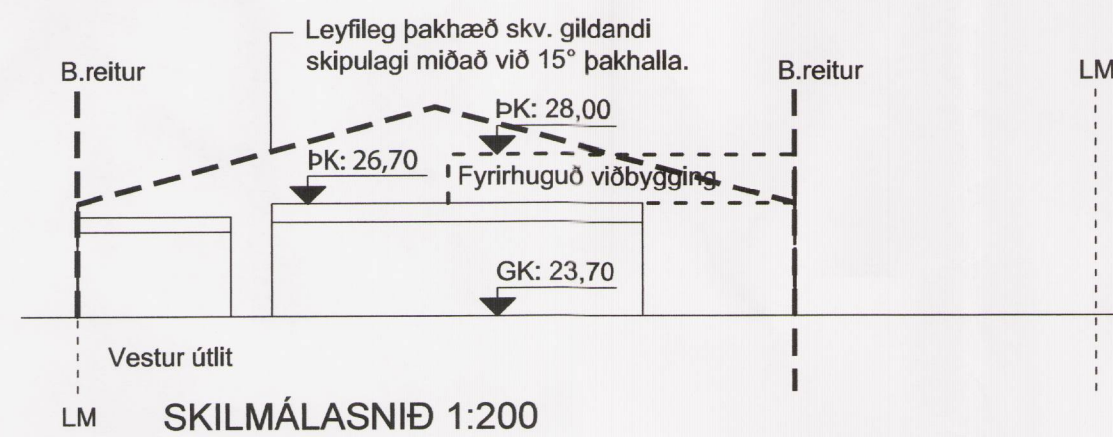
Breytingin nú felst í því að byggingarreiturinn er færður til innan lóðar um 2 m til norðvesturs, þannig að hann nái utan um núverandi hús og að heimilt sé að hæð hússins verði í samræmi við skilmálasnið.

Fjarlægð frá aðkomu að byggingarreit við bílageymslu var 6,5 m en verður 4,5 m og fjarlægð byggingarreits frá löðarmörkum Kvistalands 6 var 6 m en verður 8 m.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar fyrir einbýlishús í Fossvogi.



SKÝRINGARMYND 1:500



BREYTINGAR.

VERKHEITI
Breyting á deiliskipulagi fyrir Kvistaland 12

VERK
Breyting á deiliskipulagi

MÁL: 1:500/1:200 A1
HANNAD: AA
YFIRFARID: ISC
VERKNÚMÉR: 753-30

DAGS: 18.06.2015
TEKNAD: HF

FL TEKNINGANÚMÉR 04
ÓTG 1.1-01

Tark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf
BRAUTARHOLTÍ 6 - 105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 540 5700 - FAX: 540 5701
teiknistofan@tark.is - www.tark.is

ÁSGRÆN ÁSSPÉSSON, LAUREN MAA PISA