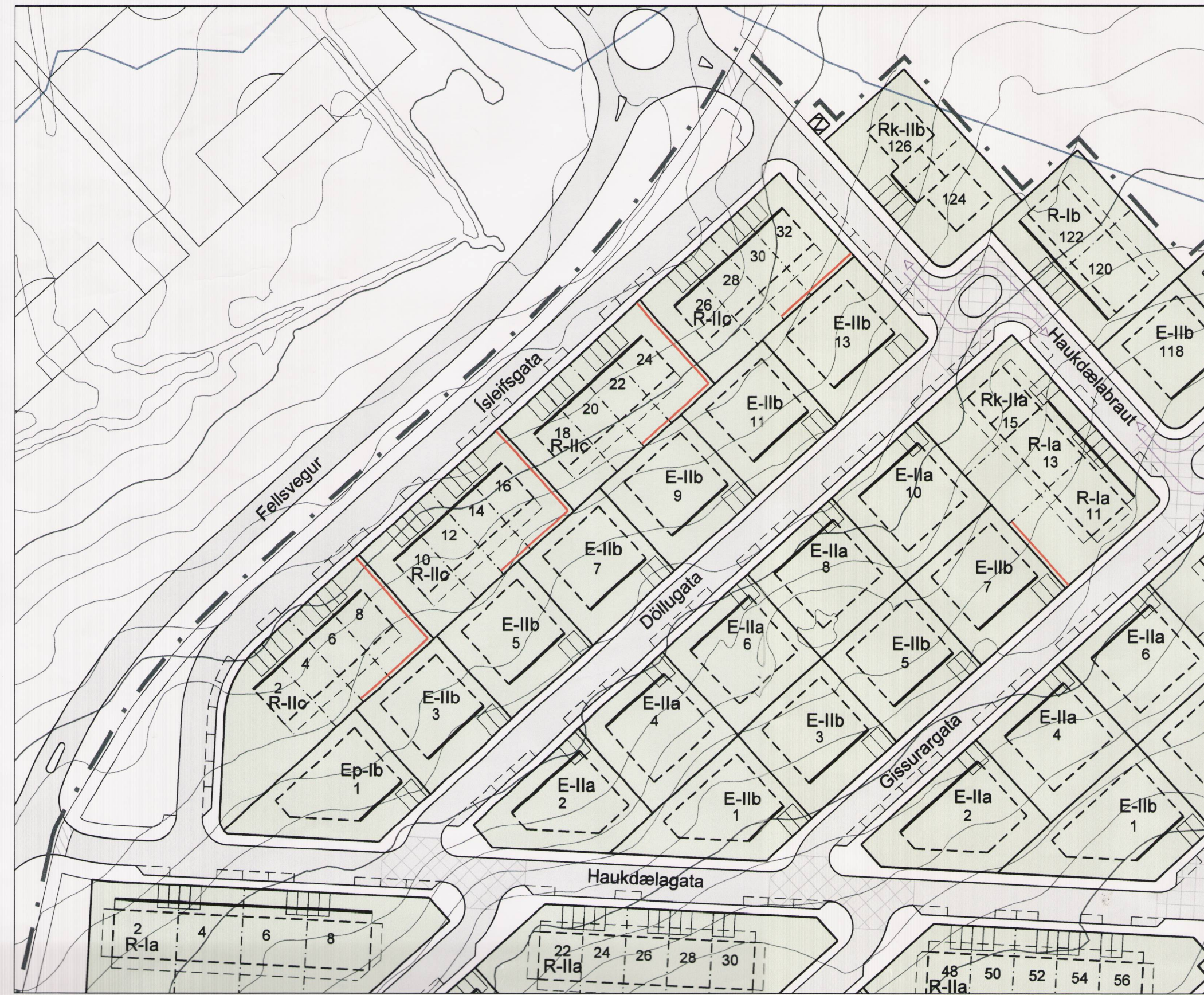


# REYNISVATNSÁS, ÍBÚÐARHVERFI

Ísleifsgata nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32.



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, samþykkt í borgarráði 2. október 2007.

## GILDANDI DEILISKIPULAG

### Skilmálatexti

#### Meginatriði skipulagsins (úrdráttur)

##### ALMENNT

- Um er að ræða lágreista eins- til tveggja hæða sérbýlishúsbýggð.

##### SKIPULAGSHUGMYND, MARKMÍÐ, INNTAK

- Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð og að auki rúmlega einu gestastæði í götu fyrir hverja íbúð.

##### SKIPTING HÚSGERÐA

Hús- og íbúðargerðir skiptast þannig:

- 10 íbúðir í einnar hæðar raðhúsum.
- 34 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum.
- 4 íbúðir í tveggja hæða keðjuhúsum.
- 3 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum.
- 6 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum á póllum.
- 49 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum.

Hlutfallsleg skipting er eftirfarandi:

- Íbúðir í rað- og parhúsum: 45,3%
- Íbúðir í einbýlishúsum: 54,7%

- 106 íbúðir: 100%

### Raðhús/parhús (R)

#### ALMENNT

Um er að ræða einnar- og tveggja hæða rað- og parhús, hefðbundnar húsaugerðir svo og keðjuhús þar sem íbúðarhús tengjast saman með bilgeymslum. Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri göfplötu, háum sókkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.

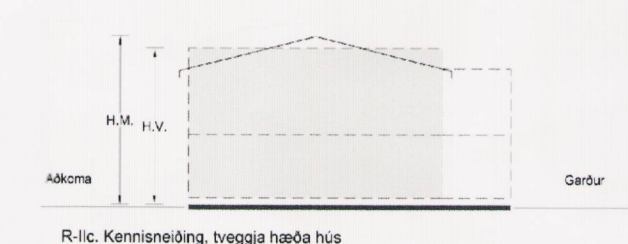
Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á deiliskipulagi og mæliblaði fyrir hverja lóð nema annað sé tekið fram þar sem fjallað er um einstakar húsaugerðir. Þar sem baklóðir raðhúsa liggja að öðrum lóðum, skal vegna garðaogengis gera ráð fyrir 1 m breiðri aðkomuleið inni á raðhusalóðinni. Lóðarhafar þeirrar raðhusalóðar skulu útfæra leiðina en á henni er jafnframt kvóð um umgengisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhusalóða. Gerð er grein fyrir kvóðum um garðaogengi á deiliskipulagsupprætti og mæliblaðum (lóðarblóðum).

#### GERÐ R-IC

Gerð R-IC er tveggja hæða raðhús suð-austan götu. Land hækkandi til suð-austurs. Húsin eru fullar tvær hæðir, tvær hæðir að götu og tvær að garði. Breidd raðhusaeininga er 8,5 m. Dýpt meginhúsförm er 11 m og heildardýpt raðhusaeininga 14 m.

Útbyggingar við meginhúsförm eru heimilar við suðlæggar langhlíðar. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-IIc gefur kost á um 210 m<sup>2</sup> íbúðarhúsi. Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.

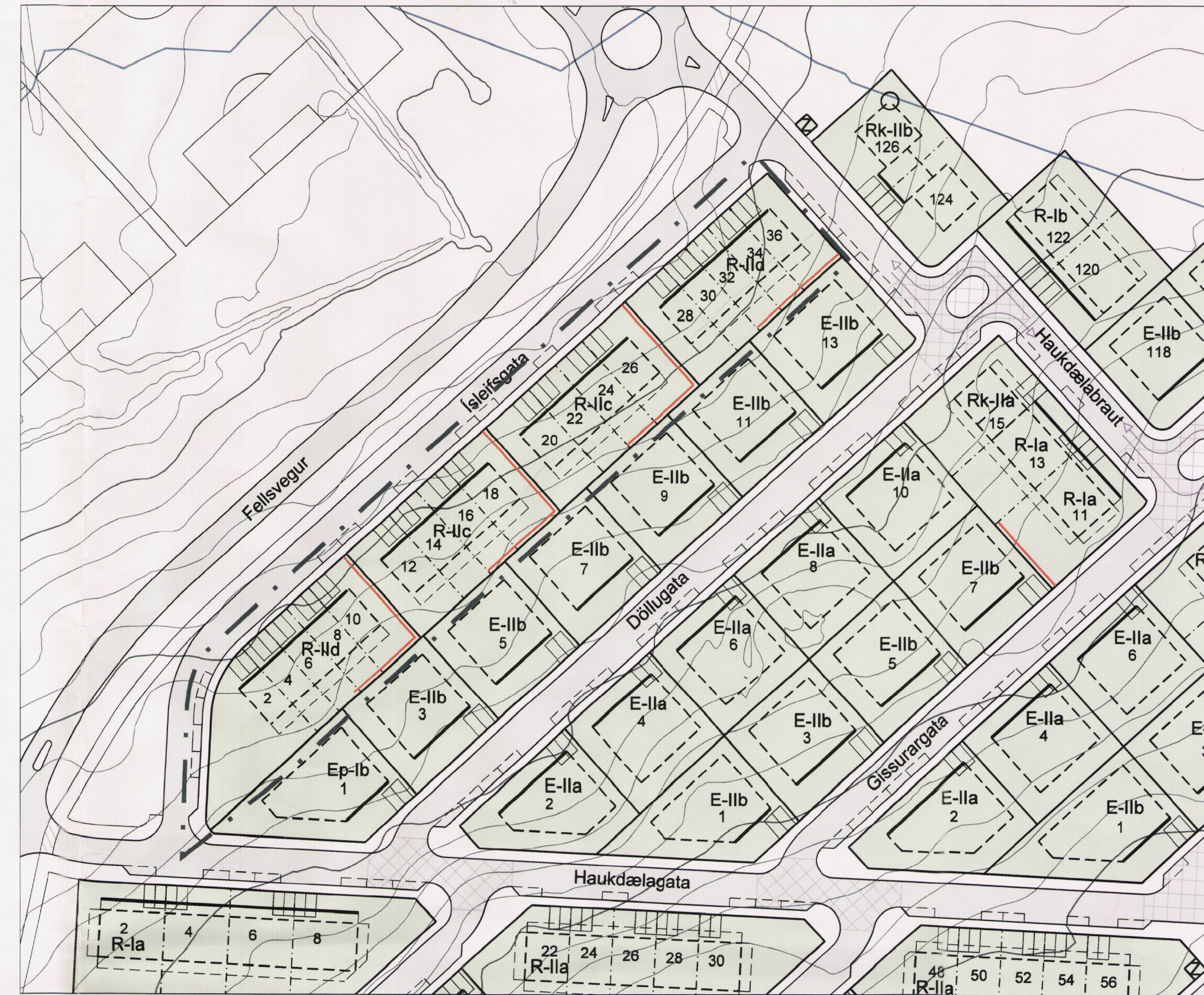


R-IC Kennisnefning, tveggja hæða hus

# DEILISKIPULAGSBREYTING

## OKTÓBER 2012

Ísleifsgata nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 og 36.



Tillaga að breytingu m. 1:1000

## DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

### GREINARGERÐ

Upphæft deiliskipulag svæðisins, Reynisvatnsás íbúðarhverfi, var samþykkt í borgarráði 2. október 2007. Hér er um að ræða breytingu á því deiliskipulagi. Breytingin tekur aðeins til Ísleifsgötu 2-32 og felst í því að:

- Íbúðum við Ísleifsgötu er fjölgað um tvær eða úr 16 (Ísleifsgata 2-36) í 18 (Ísleifsgata 2-38).
- Skilmálum fyrir gestabilastæði við Ísleifsgötu er breytt frá því að vera 1 stæði í 0,7 stæði fyrir hverja íbúð.
- Breidd húsgarðar R-IC minnkar úr c/c 8,5 í 8,4 m. Dýpt húsgarðar er óbreytt.
- Skilgreind er ný húsgarð, R-IIc sem er raðhús án bilgeymslu. Breidd R-IIc er c/c 6,9 m.
- Breidd meginhúsa við götuna er óbreytt, þ.e. 11,0 m og með leyfilegum útbyggingum er heildarhúsdýpt 14,0 m.
- Fjarlægð frá suð-austur lóðarmörkum er óbreytt eða 5,5 m.

### SKIPTING HÚSGERÐA

Hús- og íbúðargerðir skiptast þannig eftir breytingu:

- 10 íbúðir í einnar hæðar raðhúsum.
- 36 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum.
- 4 íbúðir í tveggja hæða keðjuhúsum.
- 3 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum.
- 6 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum á póllum.
- 49 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum.

Hlutfallsleg skipting er eftirfarandi:

- Íbúðir í rað- og parhúsum: 46%
- Íbúðir í einbýlishúsum: 54%

- 108 íbúðir: 100%

## Sérákvæði Breytingar

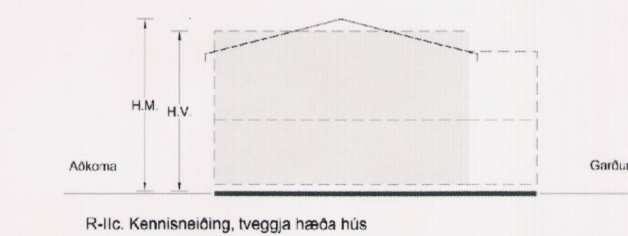
### Raðhús/parhús (R)

#### GERÐ R-IC

Gerð R-IC er tveggja hæða raðhús suð-austan götu. Land hækkandi til suð-austurs. Húsin eru fullar tvær hæðir, tvær hæðir að götu og tvær að garði. Breidd raðhusaeininga er c/c 8,4 m. Dýpt meginhúsförm er 11 m og heildardýpt raðhusaeininga 14,0 m.

Útbyggingar við meginhúsförm eru heimilar við suðlæggar langhlíðar. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða.

Gerð R-IIc gefur kost á allt að 180 m<sup>2</sup> íbúð. Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



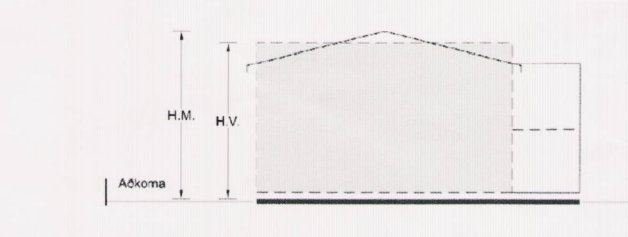
R-IC Kennisnefning, tveggja hæða hus

#### GERÐ R-IIc

Gerð R-IIc er tveggja hæða raðhús suð-austan götu. Land hækkandi til suð-austurs. Húsin eru fullar tvær hæðir, tvær hæðir að götu og tvær að garði. Breidd raðhusaeininga er c/c 6,9 m. Dýpt meginhúsförm er 11 m og heildardýpt raðhusaeininga 14,0 m.

Útbyggingar við meginhúsförm eru heimilar við suðlæggar langhlíðar. Lengd útbygginga má nema allt að helmingi viðkomandi húshliða. Húsaugerðin er án innbyggðrar bilgeymslu.

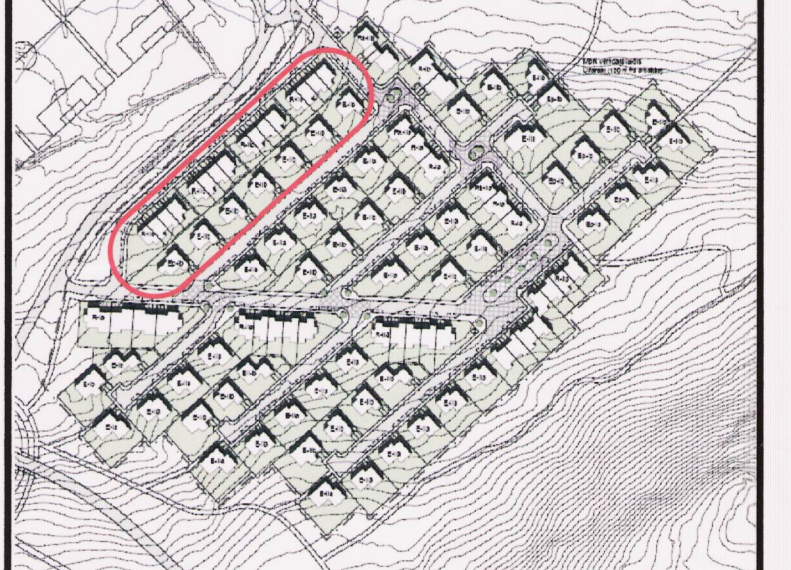
Gerð R-IIc gefur kost á um 150 m<sup>2</sup> íbúð. Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 7,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 7,0 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.



R-IIc Kennisnefning, tveggja hæða hus (án bilgeymslu)



Yfirflitsmynd, úr aðalskipulagi



Gildandi deiliskipulag

### SKÝRINGAR:

- E-I EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsaugerð
- Ep-I EINBÝLISHÚS, PALLAÐ  
Mismunandi húsaugerð
- E-II EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsaugerð
- R-I RAÐHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsaugerð
- R-II RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsaugerð
- Rk-II KEÐJUHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsaugerð
- F-II FJÖLBYLISHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsaugerð
- Z SPENNISTÖÐ
- E BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA (m.k. flútt hús standi í þessari línu)
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR FYRIR ÚTBYGGINGAR VÍÐ MEGINHÚSFÖRM
- KENNELIÐI Á BYGGINGUM Sjá skipulags- og byggingarskipti
- KVÓÐ UM GARÐAOGENGI
- GATA
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
- 30 KM HLÍÐ
- VANDAÐ YFIRBÖRD Helluðgn, matkik, gróður (m.a. hraðhendandi aðgerð)
- AKSTURSSTEFNA
- UNDIRGÖNG Engingötu-til skýringar
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

Á mæli- og hæðarblóðum koma fram stærðir og málsetningar lóða og byggingarrita. Hæðarlega ásamt kvóðum vegna gátta, stíga, að- og fráveitna.

Teiknistofa arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf vann að deiliskipulagsbreytingunni hausti 2012.

### SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 389 var samþykkt í borgarráði þann 20. febr. 2013

og í Borgarráði þann 21. febr. 2013

Tillagan var auglýst frá 26. apríl 2013 með athugasemdafrest til 10. maí 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. apríl 2013.

*Björn Sedlitz*

**TEIKNISTOFA**  
**ARKITEKTA**  
GYFLÍ GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf  
arkitekta hf

001

HANNAÐ: gy  
TEIKNAD: gy  
KVAREI: 1:1000  
DAGS: 2012-10-20  
BREYTT: