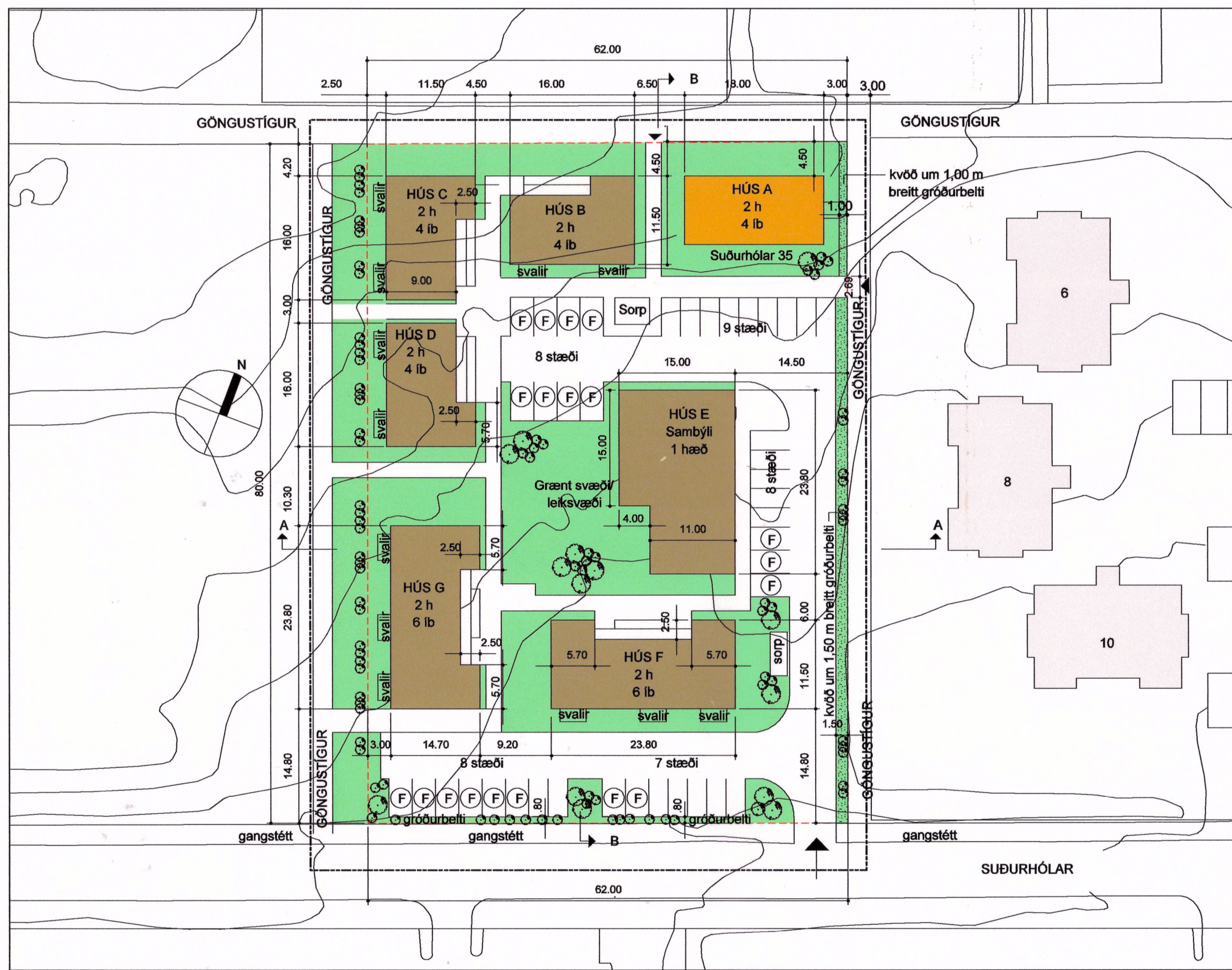


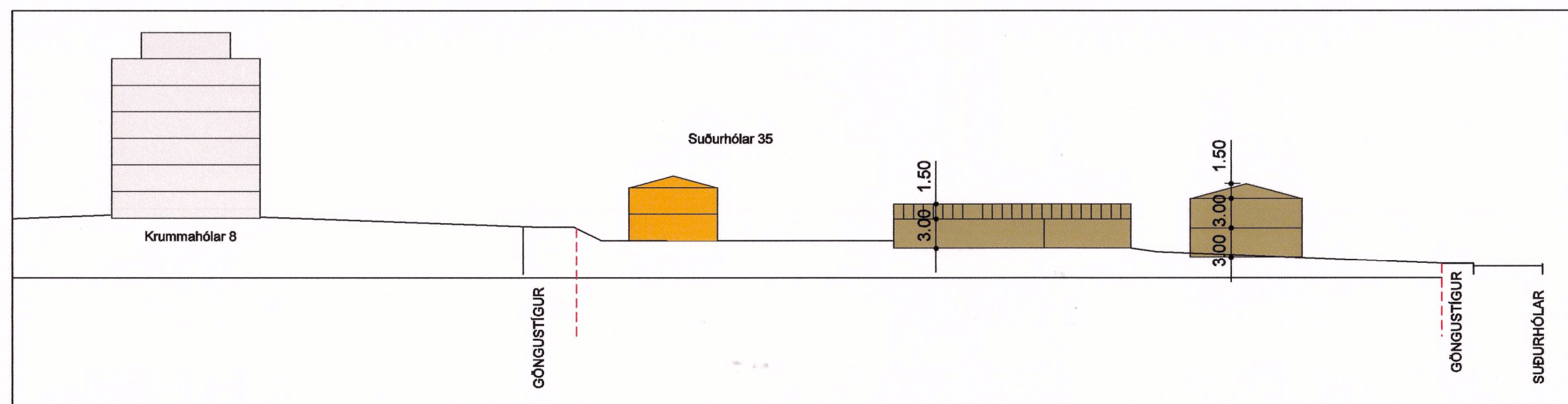
GILDANDI DEILISKIPULAG SAMPYKKT Í BORGARRÁÐI 02.01.1973 UPPFÆRT 08.05.1990

1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

10 0 10 50M 1:500



SNEIDING B-B

SKÝRINGAMYND 1:500

GREINARGERÐ

GILDANDI DEILISKIPULAG

Til er gildandi deiliskipulag sem var samþykkt í borgarráði 02.01.1973 og uppfært 08.05.1990.

NÚVERANDI ÁSTAND

Núverandi lóðarstærð er 1231 m² lóð nr. 35 við Suðurhóla. Á þessari lóð er bygging þar sem að áður var KFUM og KFUK til húsa það er á tveimur hæðum og er alls um 320 m². Á svæðinu er einnig bílastæðalað á borgarlandi um 820 m². Í upprunalegu skipulagi að Breiðholti III norðurleidd var gert ráð fyrir um 3000 m² stofnalað (dagvistun) í suðausturhorni svæðisins en fallið var frá þeirri hugmynd í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1984-2004. Í A.R. 1996-2006 var svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og stendur lóð nr. 35 inn á því svæði. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er landnotkun íbúðarsvæði.

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS OG STUTT LÝSING

Svæðið afmarkast af Suðurhólum til suðurs, fjölbýlishúsum við Krummahóla til norðurs, Þrastarhólum til austurs og opnu svæði með boltavöllum og hverfisvöllum til vesturs. Heildarstærð opna svæðisins er um 1,6 HA. Tillagan gerir ráð fyrir að á svæðinu verði reistar 28 íbúðir fyrir öryrkja, fatlaða og eldri borgara. Þar að auki er gert ráð fyrir samþýli fyrir fatlaða á lóðinni. Byggingarnar mynda umgjörð utan um grænt svæði. Aðkoma inná lóðina nr. 35 er frá Suðurhólum.

MÁRKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðisins, svo sem nálegg við græn svæði, verslun og þjónustu. Að ný byggð falli sem best að þeirri byggð sem fyrir er, tengja nýja byggð að göngustígakerfi hverfisins, taki mið af umhverfi sínu og tengist því á sem bestan hátt.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

LÓÐ

Á deiliskipulagssvæðinu er skilgreind ný lóð fyrir fjölbýli fyrir öryrkja og aldraða. Lóðin er sameiginleg fyrir öll fjölbýlishúsin sem þar verða byggð. Stærð nýrrar lóðar er um 5456 m². Nákvæm stærð lóðar er háð mælingu mælingardeildar Reykjavíkur.

AÐKOMA

Aðkoma bifreiða er leyfð á einum stað frá Suðurhólum.

HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Aðalteikningar, sem lagðar eru fyrir skipulags- og bygginganefnd, skulu vera í samræmi við byggingareglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunni að koma. Með aðalteikningum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag lóðar. Öll mannvirki á lóðinni skulu vera teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir skipulags- og bygginganefnd sem ein heild. Þau skulu samræmd í litavali og áferð. Vanda skal til til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

HÚSAGERÐIR

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöd og hæðarblöd. Gert er ráð fyrir 5 fjölbýlishúsum á tveimur hæðum með samtals allt að 24 íbúðum auk samþýlis fyrir allt að 7 einstaklinga. Auk þess er gert ráð fyrir að í núverandi húsi sem stendur á lóðinni verði innréttað í allt að 4 íbúðir þannig að heildarfjöldi íbúða verði allt að 28. Byggingin verði brotin upp í takt í við aðlægt hús, austanmegin svæðisins. Leyfilegt er að byggja kjallara undir húsum.

MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöd sýni nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingareiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöd sýni hæðir mannvirkja Reykjavíkurborgar við lóðarmörk (G). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjar götu (L). L-tölur lýsa hæð borgarlönd. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og fránrenslislagna og intakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu standa innan byggingareita. Þó meiga tróppur, svalir og svalagangar vera fyrir utan byggingareit. Sama gildir um staka byggingahluta, s.s. skyggni og þakskegg sem meiga skaga lítilliga út fyrir byggingareit. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarkstærðir. Heimilt er að byggja minni hús.

HÚSHÆÐIR OG ÞÖK

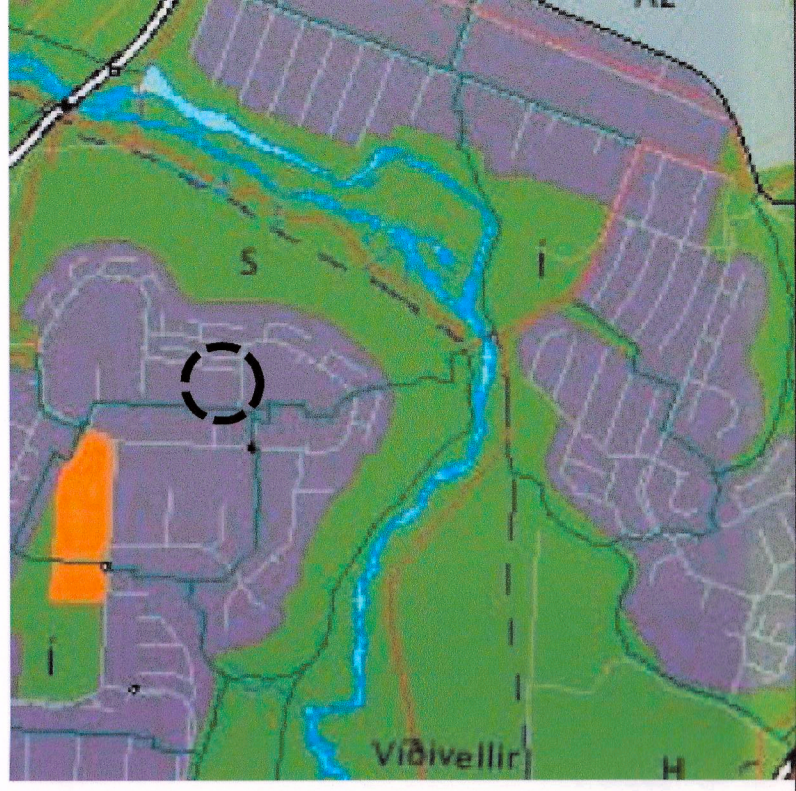
Ein til tveær hæðir. Hámarksstærð nýbyggingar yfir gölfí jarðhæðar er 7.5 m fyrir 2 hæða hús og 4.5 m fyrir 1 hæða hús. Byggingahlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar, loftnet meiga þó fara upp fyrir hámarksstærð þaks. Þakform er frjálst.

BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja íbúð sem gerir 28 stæði og 12 stæðum fyrir samþýli, alls 40 stæði. 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða. Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúðum húsananna á lóðinni.

KVÖÐ

Kvöð er um 1,0 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóðinni til að skerma bílastæði og byggðina af. Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar séu ætlaðar fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara. Nánar skal kvæðið á um það í lóðarlögusamningi um lóðina.



Útdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2001 til 2024

Staðsetning deiliskipulagssvæðisins

SKÝRINGAR

- byggingareitur mögulegt nýtt byggingarmagn
- núverandi byggingar
- Gróðursvæði
- byggingar utan skipulagssvæðis
- kvöð um gróður
- deiliskipulags-svæði
- lóðarmörk

- inn- útkeysla
- 2h fjöldi hæða
- 4jb fjöldi íbúða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 9.6.2005 og í borgarráði þann 21.6.2005. Tillagan var auglýst frá 21.6.2004 með athugasemdafrest til 21.6.2005. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.6.2005.

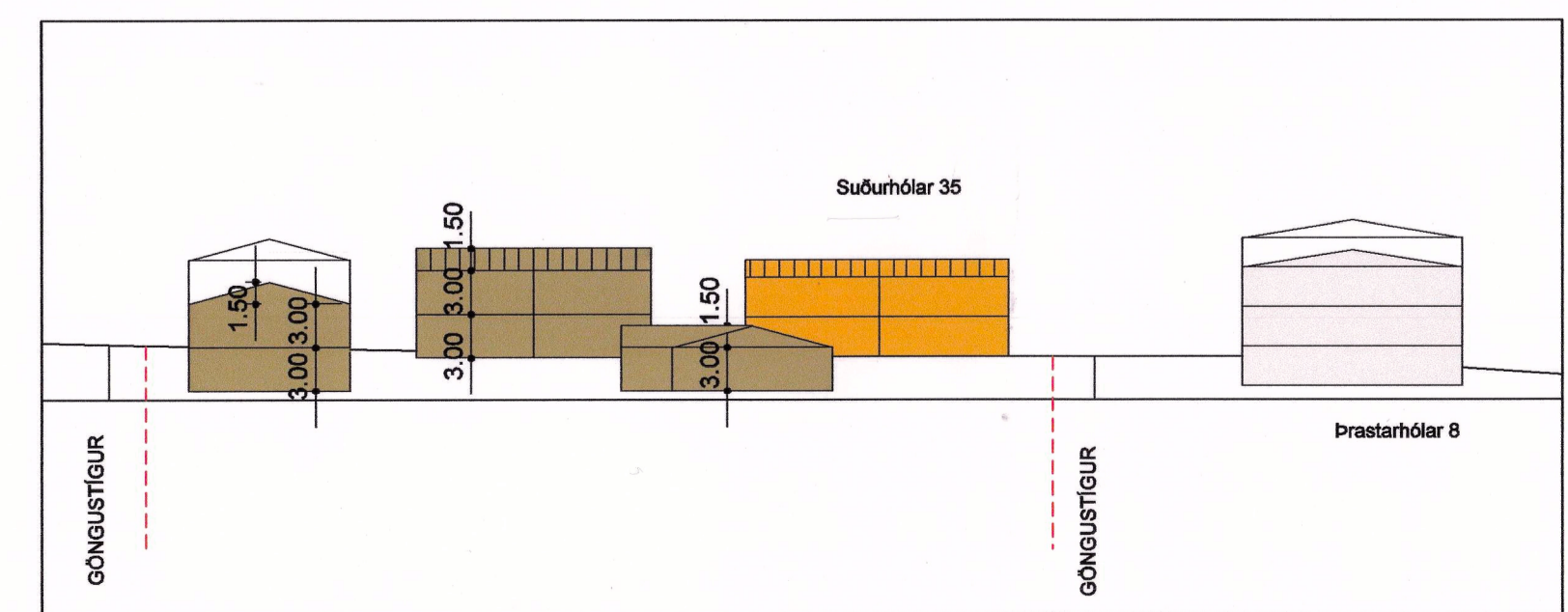
Helga Þragadóttir

SKILMÁLAR

HÚS	HÁMARKSSTÆRÐ ÁN KJALLARA	ÍBÚDAFJÖLDI	HÆDAFJÖLDI
A - NÚVERANDI HÚS	321 m ²	4	2
B	320 m ²	4	2
C	320 m ²	4	2
D	320 m ²	4	2
E - SAMBYLI	322 m ²	6-7 íbúar	1
F	485 m ²	6	2
G	560 m ²	6	2
SAMTALS	Um 2611m ² án kjallara	28 ÍBÚÐIR AUK 6-7 ÍBÚA Í SAMB.	
LÓÐARSTÆRÐ	UM 5456 m ²		
NÝTINGAHLUTFALL	ALLT AÐ 0,48 ÁN KJALLARA		



SKÝRINGARMYND EKKI Í MÆLIKVARÐA



SNEIDING A-A

SKÝRINGAMYND 1:500

Endurakodun:	Dagur:	Tekur:	Yfir:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:	Breytt 15.2.2008 til samræmis við ákvæðin Skipulagslaga og fundi ráðsins 9.2.2008	17.02.2008	KMK SS

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

0000-01-4645903
0000-01-4663002
TRÉSMÖJA Snorra Hjaltasonar
700189-2369

DEILISKIPULAG

EFNI: SUÐURHÓLAR 35

MÆLIKVARÐI: 1: 500
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
TEIKNAD: KMK, SS
YFIRFARIR: SS
DAGSETNING ÚTGÁFU: 24.11.2004

VERNRN: 0447
TEIKN. NR.: 001
ENDURSK.: A



ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949