



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001 - 2024.

Greinargerð:

Gildandi deiliskipulag fyrir reitinn var samþykkt í borgarráði 29. júní 1999. Hér er lögð til breyting á því varðandi lóðirnar 98-100 við Sogaveg.

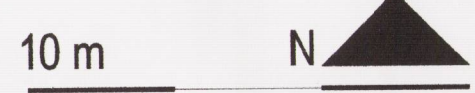
Stækkun lóða að Sogavegi 98-106 var samþykkt í borgarráði þann 3.9.1968. Málóð fór ekki til afgreiðslu byggingarnefndar svo breytingin kom ekki til framkvæmda þá og mæliblötum var ekki breytt. Af þeirri ástæðu er ekki gert ráð fyrir breytingunni í deiliskipulagi sem samþykkt var 29. júní 1999.

Háustið 2003 fór lóðarhafi Sogavegar 106 þess á leit við skipulags- og byggingarnefnd að deiliskipulagi yrði breytt í samræmi við þá lóðarstækkun sem samþykkt var 1968.

Embætti skipulagsfulltrúa leitaði umsagnar Verkfræðistofu Umhverfis og tæknisvísí Reykjavíkurborgar. Ekki var gerð áhugasemd við stækkun lóðarinnar, enda voru sjónlengdir tryggðar, ef girðing værdur reist og trjágróðri plantað í lóðarmörkum á mótum Sogavegar og Réttarholtsvegur. Þann 21. nóvember 2003 var samþykkt á embættisafgreiðslufundi Skipulagsfulltrúa að breyta þyrfti deiliskipulagi og mæliblötum í samræmi við bókun borgarráðs frá 1968. Deiliskipulagsbreyting þessi gerir ráð fyrir umræddri stækkun.

Skipulagskilmálar og deiliskipulag verði óbreytt að öðru leyti.

- MÖRK SVÆDIS
- - - MÖRK SVÆDIS SEM BREYTING TEKUR TIL
- LÓÐAMÖRK
- ▨ NÚVERANDI BYGGINGAR
- - - BYGGINGARREITIR



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR M : 1 : 500.
HÁAGERÐI 1-79 OG SOGAVEGUR 98-106.

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099 og 894 7040.
HILDIGUNNUR HARALDSDÓTTIR ARKITEKT F.A.Í. JÚNÍ 1999.
Lóðarmörkum Sogavegar 98 - 106 breytt í janúar 2004.

Hildigunnur Haraldsdóttir



Gildandi skipulagskilmálar fyrir Háagerði 1-79 og Sogavegur 98-106

1. Ekki verði samþykkt fjölgun íbúða á reitnum nema kröfum um fjölda bílastæða í viðkomandi húsaröð sé fullnægð (sjá greinargerð) og samþykki allra íbúðaeigenda í viðkomandi húsaröð liggja fyrir.
2. Nýtingarhlutfall fer yfir 0.6 á fáeinum lóðum. Almennt skal miða við að nýtingarhlutfall fari ekki yfir 0.6.
3. Heimilaðar verði allt að 11 m² útbýggingar sunnan húsa. Útbýggingar verði samræmdar í hverri röð og taki mið af útliti húss. Þök skulu vera lítt hallandi og leyst neðan núverandi þakskeggs. Við gerð útbýgginga skal skoða skuggamyndun. Í sumum húsaröðum hentar að tvær útbýggingar standi saman. Ekki verði ráðist í útbýggingar að norðanverðu.
4. Aðalkvistir verði allir sömu breiddar og upprunaleg útbýgging. Hæð mænis kvista verði 10 cm lægri en mænin aðalþaks. Þakhalli allra kvista í hverri húsaröð verði samræmdur og taki mið af þakhalla viðkomandi húss.
5. Óheimilt er að byggja yfir svalir nema í röð nr. 11-19 við Háagerði vegna fordæmis. Þar verði lögð áhersla á samræmingu og aðlögun að upprunalegu útliti.
6. Kvistir á aðalþaki verði ekki lengri en 180 cm langir. Heimilt er að setja tvo kvisti á hvora langhlöð hvers húss. Þak þeirra verði samsíða aðalþaki, þakhalli verði samræmdur á hverri húsaröð og verði 10-15°.
7. Hvorki verði heimilúð hækkun aðalþaks húsa né breyting þakhalla.
8. Gluggar verði samræmdir og þeim haldið í upprunalegri gerð. Gluggar á kvistum, útbýggingum og bílskúrum verði í samræmi við upprunalega glugga viðkomandi húss.
9. Litir, efnisval og viðhald húsa í hverri röð verði samræmt. Allar breytingar skoðast í samhengi og taki mið af upprunalegu útliti húss.
10. Reisa má bílskúra austan og vestan húsaröða og vestan við syðstu húsaröðina má reisa tvo bílskúra. Hámarksstærð bílskúra verði 4x7m og þeir verði með lítt hallandi þökum, hæsta leyfilega hæð 270 cm yfir gólfkóta. Gólfkótar verða gefnir upp á hæðarblaði. Útlit, efnisnotkun, gluggasetning og allur frágangur bílskúra skal falla að útliti viðkomandi húsaröðar. Að austan skal taka tillit til halla frá Réttarholtsvegi. Byggingarreitir bílskúra taki mið af gluggum á göfum, en leitast verði við að valda sem minnsti skuggamyndun í göðum.
11. Innst í botnlöngum er kvöld um bílastæði, eitt fyrir hvert hús. Auk þess er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á austustu og einu á vestustu lóð hvers raðar og gestabílastæðum meðfram Háagerði.

Breyting:

Lóðarmörkum á Sogavegi 98 - 106 breytt í samræmi við samþykkt í borgarráði 03.09.1968. Br. í jan. 04. Á uppdrætti koma fram lóðastærðir fyrir og eftir breytingar. Nákvæmar lóðastærðir verða gefnar upp á mæliblaði.

Greinargerð með deiliskipulagi í sértili er óbreytt.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á fundi Skipulags- og byggingarnefndar þann 21. janúar 2004.

Ekki var talin ástæða til að grenndarkynna breytinguna þar sem hún varðar eingöngu hagsmuni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa nr. 98, 100, 102, 104 og 106 við Sogaveg, en þeir óskuðu eftir breytingunni. Reykjavíkurborg tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

Helga Þrjááadóttir

DEILISKIPULAG: HÁAGERÐI 1-79, SOGAVEGUR 98-106, BREYTING, UNNIN FYRIR SKIPULAGSFULLTRÚANN Í REYKJAVÍK Í JAN. 2004.