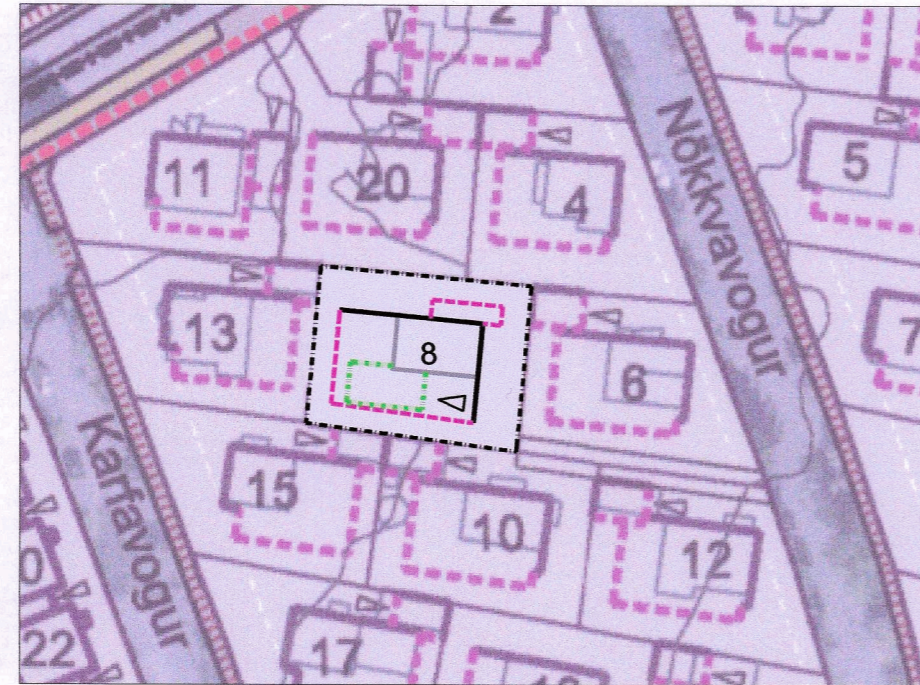
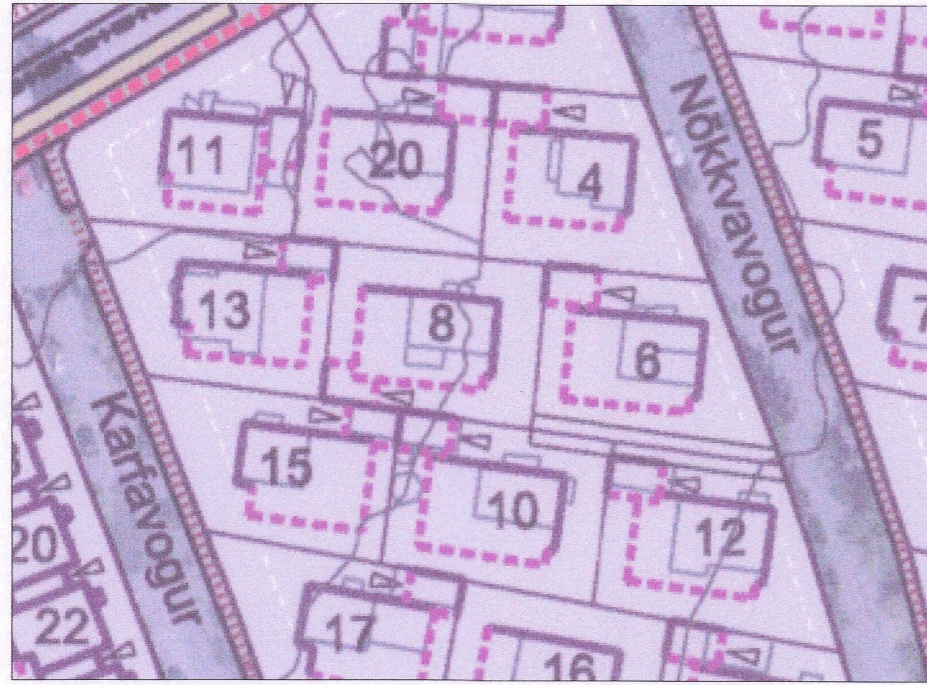
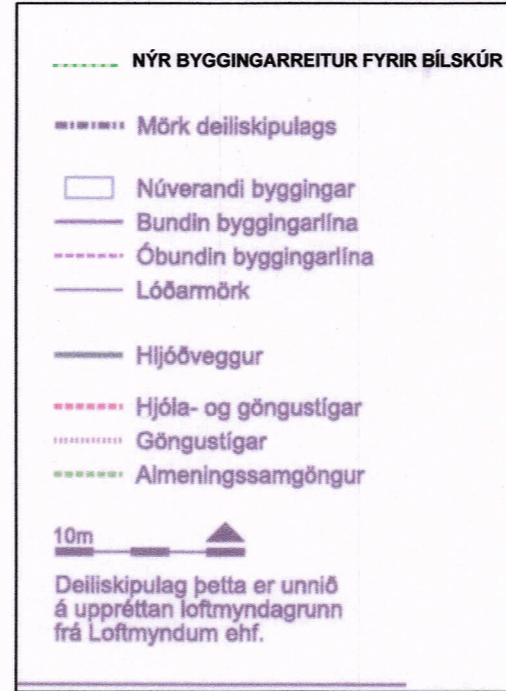


Breyting á deiliskipulagi "Vogahverfis" vegna lóðarinnar Nökkvavogi 8



Hluti gildandi deiliskipulagi "Vogahverfis", samþykktu í borgarráði 01.09.2010. Mkv. 1/1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Nökkvavogi 8 Mkv. 1/1000



HLUTI AF GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

Hluti gildandi skipulagsskilmála

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Vogahverfis, ásamt greinagerð og skilmálum samþykktum í borgarráði 01.09.2010

3.2 Almennir skilmálar fyrir allt svæðið

Skilmálum verður skipt upp í sjö svæði. Þ.e. svæði A-E og svæði V og S. Sérskilmálar eru gerðir fyrir svæði V og S

Svæði A er um miðbik svæðisins, þar eru aðallega sænsk timburhús og sambýli.

- Núverandi hús / bílskúrar og annað sem hlotið hefur samþykki byggingarfulltrúa fyrir gildistöku skipulagsins heldur gildi sínu. Ef reist verða ný hús á lóðum þar sem núverandi hús eru stærri en kveðið er á um í skilmálum þessum, er heimilt að byggja í samræmi við núverandi byggingar á lóð eða fylgja skilmálum þessum. Hús verði reist innan byggingarreita á skipulagsupprætti og hlýta almennum skilmálum sem og sérskilmálum viðkomandi reits.

- Byggingarreitir eru afmarkaðir á öllum lóðum í hverfinu. Byggingarreitir taka mið af byggðarmynstri hverfisins, mæliblóðum og eldra skipulagi. Allar breytingar skulu vera innan byggingarreita. Innan byggingarreita má m.a. byggja nýtt hús, viðbyggingar og / eða gler / sólskála við núverandi hús. Auk þess er gerð grein fyrir byggingarreitum fyrir bílskúra.

- Við endurbætur verði leitast við að viðhalda upprunalegu formi húsa.

- Við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Hér er átt við uppdeilingu glugga og efnisþykktir ramma og pósta verði sem næst upprunalegri gerð.

- Byggingarreitir bílskúra eru afmarkaðir á skipulagsupprætti. Í einhverjum tilfellum eru eldri byggingarnefndarsamþykktir enn í gildi fyrir óbyggða bílskúra. Gildir sú samþykkt. Byggingarreitir bílskúra eru almennt 5 x 7 m fyrir einnar hæðar einfaldan bílskúr en 7.5 x 7 m fyrir einnar hæðar tvöfalda bílskúr. Gólfkóti bílskúra skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðlægum lóðarmörkum. Bílskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænispaki sem taki mið af þaki aðalhúss. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 2,7 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3,4 m mælt frá gólfu undir efstu klæðningu. Nýjir bílskúrar hafi sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.

3.3 Skilmálar fyrir svæði A og sænsk timburhús á svæði B

Á svæðinu eru stærðir lóða almennt um 550-650 m² og mikið um sænsk timburhús. Lögð er áhersla á að halda í fingert yfirbragð byggðar. Ekki skal breikka húskroppa, en heimilt er að lengja hús þar sem lóðaraðstæður leyfa að reisa viðbyggingar sem verði inndregnar frá götlu húsa. Heildarbreidd húss og viðbyggingar má verða allt að 12 m, sjá kennisnið. Nýtingarhlutfall einbýlis- og sambýlishúsa á svæði A verði allt að 0,6.

- Hús á svæðinu mega vera einnar hæðar með kjallara og risi
- Stærðir húsa takmarkast við allt að 120 m² grunnflöt auk bílskúrs.
- Hús skulu vera minnst 2 m lengri en breidd húsa. Við hús sem snúa vesturgalli að götu skal gæta þess að útbyggingar víki frá bundinni byggingarlínu svo fjarlægð frá götu verði minnst 6 m.
- Upprunalegu þakformi skal í aðalatriðum haldið.
- Heimilt er að gera kvisti, en breidd kvists verði aldrei meiri en 3 m eða 1/3 af lengd húss og skulu allir kvistir vera dregnir minnst 1 m inn frá gaffli / vegglinu.
- Hámarks veggghæð frá lægstu landhæð í lóðarmörkum að útrún útveggs undir efstu klæðningu þaks má vera allt að 5 m og hæsta leyfilega mænishæð allt að 6,7 m
- Bundin byggingarlína er skáhalt á götu og hús í 3ja m fjarlægð frá lóðarmörkum vestan við götu, en í 6m fjarlægð frá lóðarmörkum austan við götu. Nökkvavogur 52 er á svæði A og nýtur verndar 20. aldar bygginga. Svæði A nýtur verndar.

Greinagerð með tillögu að deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar Nökkvavogur 8

Í gildi fyrir svæðið er endurskoðað deiliskipulag Vogahverfis, ásamt greinagerð og skilmálum samþykktum í borgarráði 01.09.2010

Heimiluð starfsemi, lóðarstærð og byggingarmagn

Lóðin Nökkvavogur 8 er 596 m² að stærð. Lóðin Nökkvavogur 8 er á svæði A í Vogahverfi samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Á svæði A er einbýlis- og sambýlishús. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,6

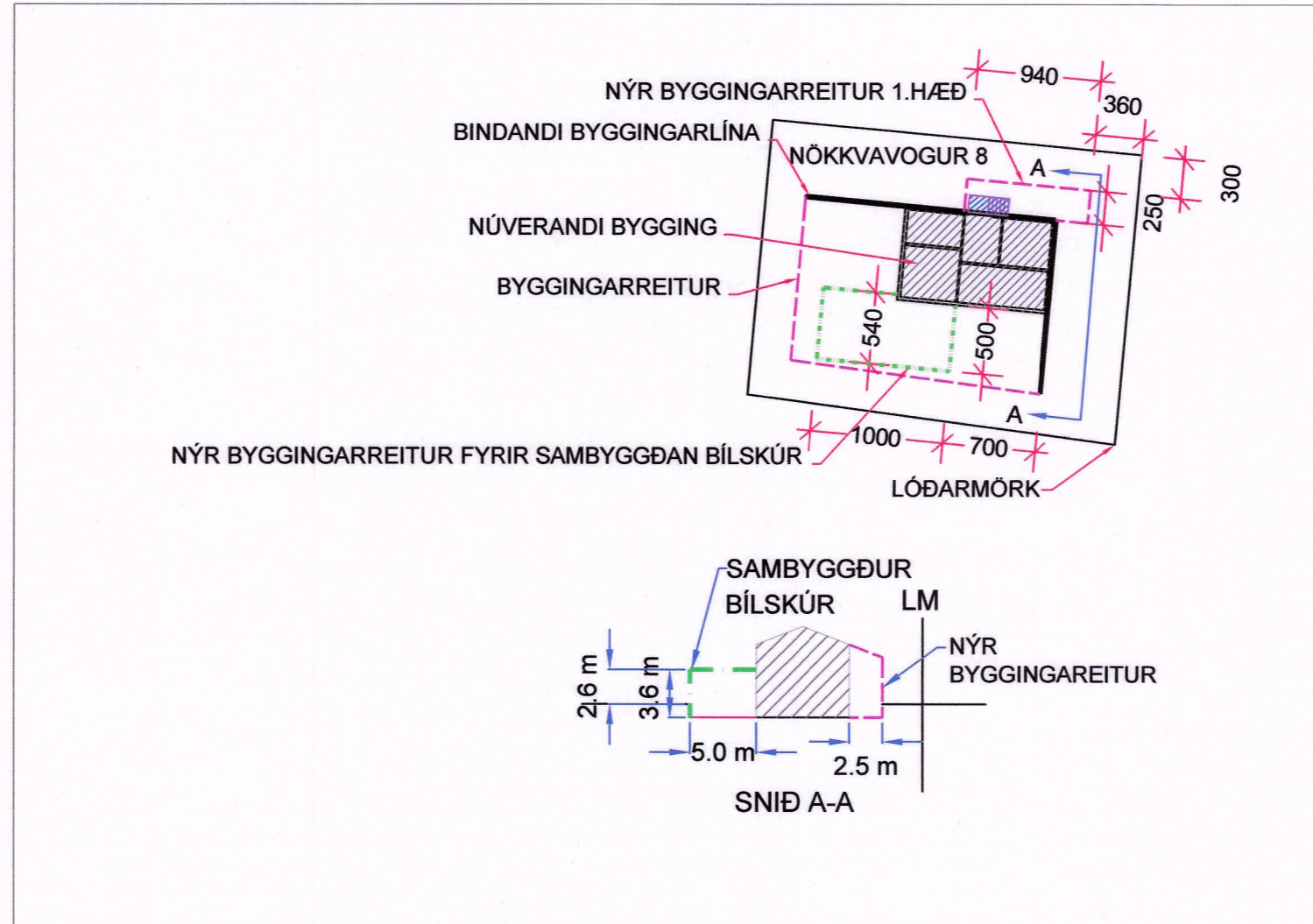
Lýsing á breytingunni.

--- Heimilið verði að bílskúr verði sambyggður núverandi húsi. Byggingarreitur bílskúrs verði 10,00 m x 5,4 m. Sambyggður bílskúr skal vera að hluta til niðurgraffinn, þannig að botnplata bílskúrs skal vera í sömu hæð eða lægri en hæð botnplötu í kjallara núverandi húss. Sjá nánar skýringarmynd. Hæsta leyfilega hæð útvegga er 3,6m. Hámarks veggghæð frá landhæð að efribrún þaks er 2,6m. Hámarksstærð grunnflatar húsa er áfram 120 m² auk bílskúrs.

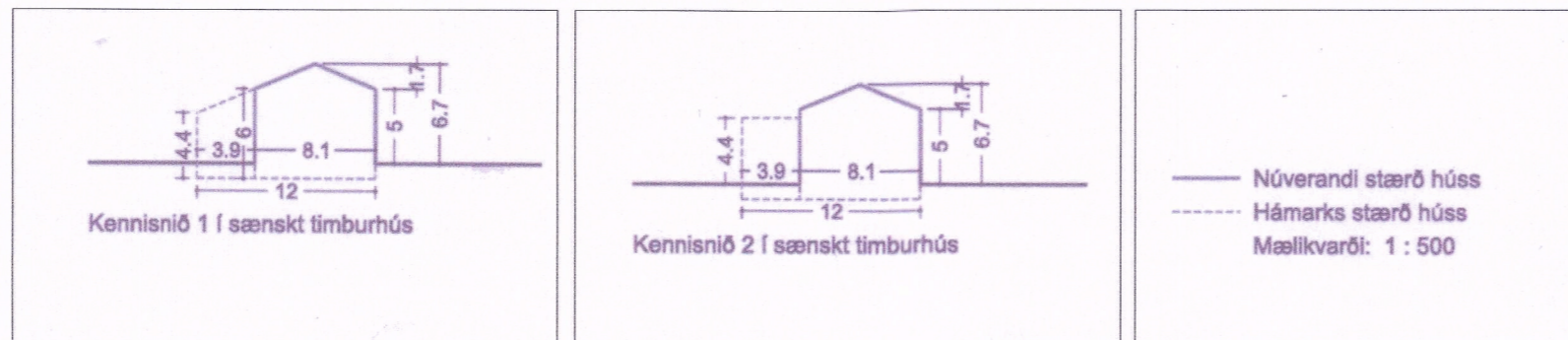
Hámarksstærð grunnflatar hússins með sambyggðum einföldum bílskúr er því 155 m². Heimilt er að byggja allt að 54 m² einfaldan bílskúr ef grunnflötur húss og bílskúrs er hámark 155 m²

Heimilt verði að nýta þak bílskúrs sem er sambyggður húsi sem svalir, hæð á handrið og skjólvegg umhverfis svalir mega vera 1,2m
--- Nýjum byggingarreit fyrir anddyri / aðkomu að eldra húsi er komið fyrir í norður enda byggingar. Byggingarreiturinn er 9,4m langur og 2,5m breiður, sjá nánar skýringarmynd. Upprunalegu þakformi skal í aðalatriðum haldið. Hámarks veggghæð frá lægstu landhæð er óbreytt, sjá kennisnið 1 í núgildandi deiliskipulagi.

Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags, samþ. 1.9.2010



Skýringarmynd af nýjum byggingarreit að Nökkvavogi 8 Mkv. 1/500



Kennisnið fyrir sænsk timburhús á svæði A samkvæmt núgildandi deiliskipulagi Mkv. 1/500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/a

emb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 8. maí 20 20

Tillagan var grenndarkynnt frá 3. apríl 20 20 með

athugasemdafrestri til 27. apríl 20 20

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 10. maí 20 20



Verkfræðistofa Ívars Haukssonar ehf.

Suðurlandsbraut 46, 108 Rvk
Sími: 695-4337
e-mail: ivar@vha.is
Heimasíða: www.vha.is
Kennitala: 540212-2790

Hannað	Teiknað	Ivar Hauksson	kt. 110383-5339
I.H. / S.B.	I.H.	Smári Björnsson	kt. 100275-5899

NÖKKVAVOGUR 8 SKIPULAG

DEILISKIPULAGSBREYTING TEIKNING 01

Mkv. 1/1000 1/500	Teikn. nr. 01	Verk nr.
----------------------	---------------	----------

DAGSETNING: 17.03.2020 útg C