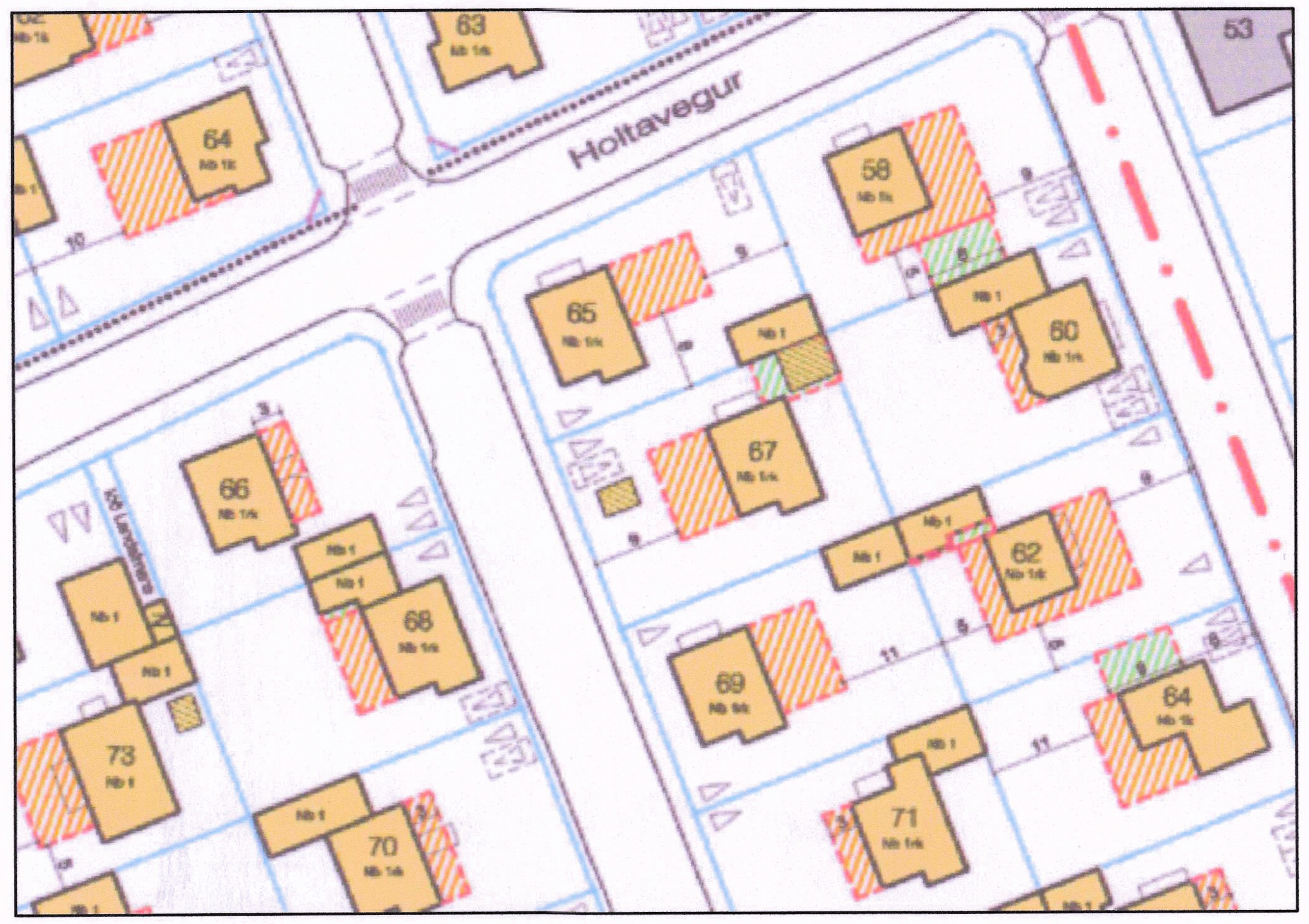
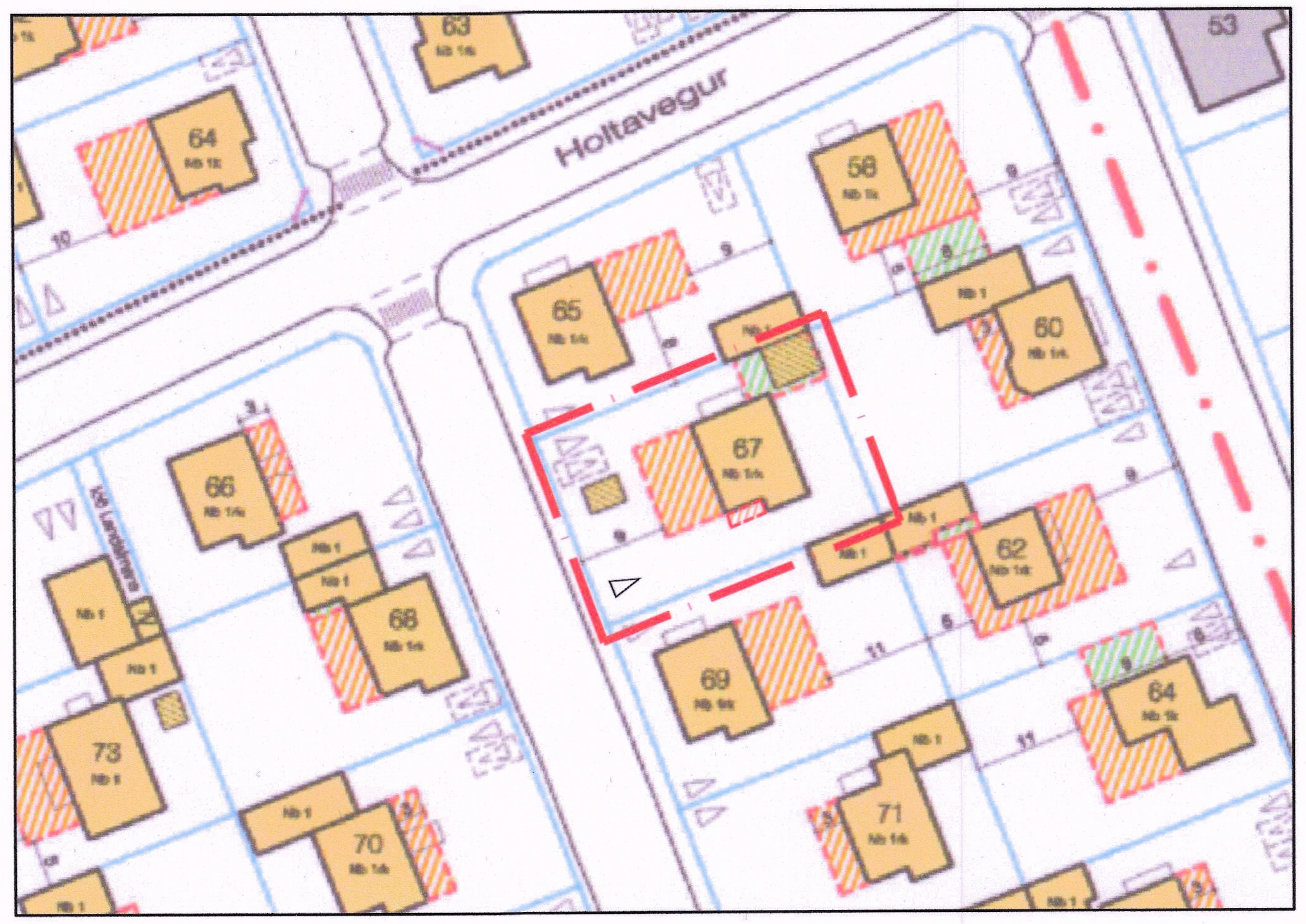
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR "SUNDIN" VEGNA EFSTASUNDS 67



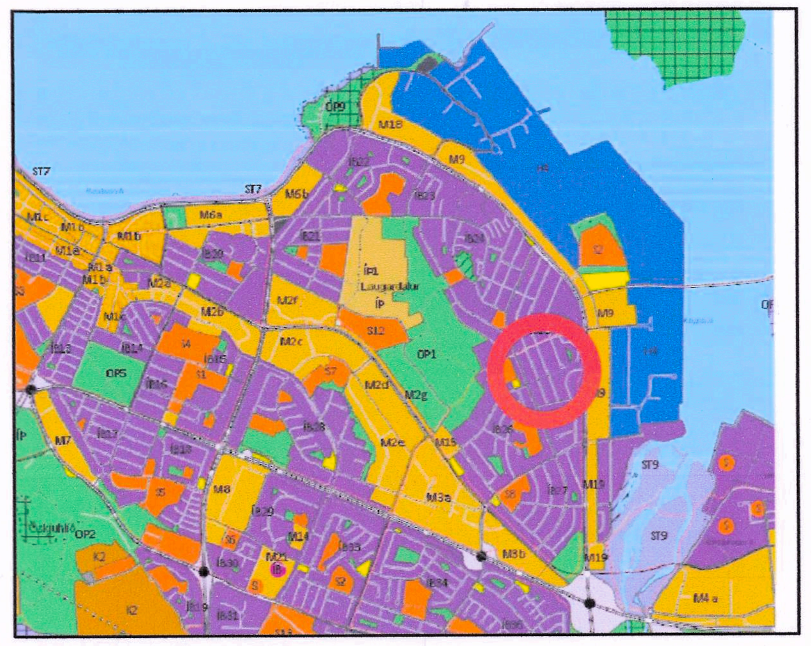
Hluti gildandi deiliskipulags fyrir "Sundin", samþykkt í Skipulagsráði þann 07.09.2005 og Borgarráði 10.11.2005



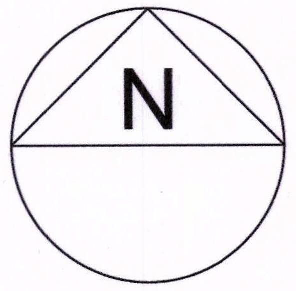
Mkv. 1:750

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Efstasund 67.

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Kvöð um umferð á lóð
- Ný kvöð um umferð á lóð
- Nb — Núverandi byggingar, þjónusta
- Nb — Núverandi byggingar, íbúðir og þjónu
- Nb — Núverandi byggingar, íbúðarhús
- Hús þar sem samþykktar teikningar f
- Núverandi óleyfisbyggingar
- Byggingarreitur A
- Byggingarreitur B
- Z — Spennistöð, tengistöð
- 2 — Hæðir húsa
- r — Rishæð
- k — Kjallari
- Opið bílastæði á lóð
- Ný eða breytt bílastæði á lóð
- Hraðahindrun
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Göngustígur
- Fjöldi bílastæða á lóð
- Innkeyrsla að baklóðum



Skýringamynd:
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



Svæði 2

	Núverandi ástand:					Deiliskipulagstillaga:				
	Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingar-hlutfall	Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bílastæði á lóð - min	Nýtingar-hlutfall - hámark	Athugasemdir
Efstasund 67	608,7 m²	191,2 m²	2	1	0,31	608,7 m²	304,4 m²	2	0,50	

Gildandi skilmálatafla fyrir svæði 2

Greinagerð

Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag "Sundin" samþykkt 10.11.2005.
Breyting þessi nær einungis til lóðar Efstasund 67.
Breytingin felst í því að skilmálasnið A-2 er aðlagað fyrir það hús sem stendur á lóðinni og felst í því að leyfilegt er að byggja þakhæð með 4 m. mænishæð yfir núv. þakplötu og kvisi á 50% af lengd langhliðar. Byggingareitur hefur verið stækkaður til suðurs fyrir núverandi svölum 1.hæðar og nýjum svölum rishæðar. Nýtt bílastæði er staðsett á suðurhluta lóðar.
Skipulagsskilmálar breytast samkvæmt neðangreindum teksta. Að öðru leyti gilda áfram sömu skilmálar

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

Í/á emb.afgr.f.skipulagsfulltrúa

þann 22.september 2021.

Tillagan var grenndarkynnt frá 18. ágúst 2021 með athugasemdafresti til 15.september 2021.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 21.október 2021.

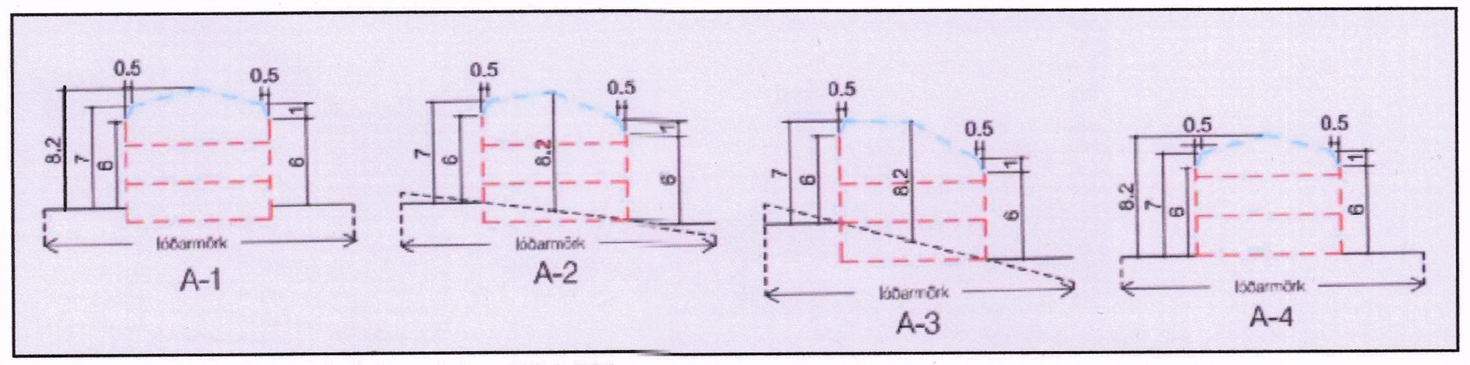
<u>Hámarksfjöldi íbúða á lóð.</u>
Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 3 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum. Nýjar íbúðir verða að uppfylla skilyrði íbúða skv. byggingarreglugerð m.a. um fjölda bílastæða á lóð.
<u>Byggingarreitur A</u>
Byggingarreitur A sýnir viðbyggingarreit og skal hæð viðbyggingar og þakform taka mið af því húsi sem fyrir er. Kjósi húseigandi að byggja ofan á hús sitt skal ofanábyggingin vera innan byggingarreits, sjá mynd 1 (skilmálamynd), húsagerðir A-1 til A-4. Kjósi húseigandi að reisa nýtt hús í stað þess gamla skal nýbyggingin vera innan byggingarreits, sjá mynd 1 (skilmálamynd), húsagerðir A-2 til A-4.
<u>Byggingarreitur B</u>
Byggingarreitur B sýnir nýbyggingarreit fyrir einnar hæðar bílgeymslu.
Mynd 1 (skilmálamynd) sýnir hámark þakbrúnar og heimilt er að nýta allt að helming rúmmáls frá þakbrún að mæni bílgeymslu, en þakform er að öðru leyti frjálst.
<u>Húshæðir</u>
Mynd 1 (skilmálamynd) sýnir húsagerðir A-1 til A-4 og sýnir myndin lóðréttan byggingarreit við mismunandi legu lands. Þar kemur fram leyfileg hæð húsa þegar byggt er ofan á hús eða ný hús reist. Á myndinni er sýnd blá punktalína sem sýnir ystu mörk þaks og mega nýbyggingar, ofanábyggingar og kvistir ekki ná út fyrir þá línu. Þakform og mænisstefna er frjáls innan þessa lóðrétta byggingarreits.
Hæðir á mynd 1 (skilmálamynd) miðast við legu lands á lóðarmörkum.
Hámark mænishæðar húsa er 8,2 metrar.

Úrdráttur úr núverandi skipulagsskilmálum

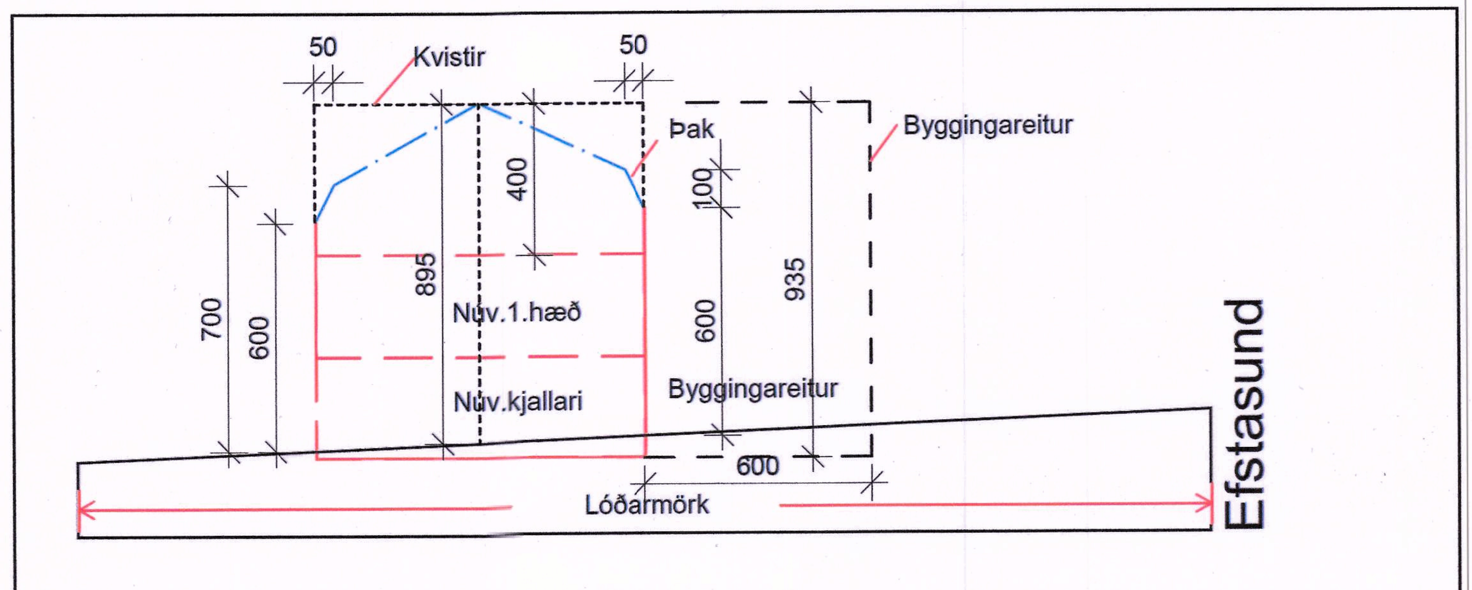
<u>Byggingareitur A</u>
Byggingareitur A sýnir viðbyggingareit og skal hæð viðbyggingar og þakform taka mið af því húsi sem fyrir er. kjósi húseigandi að byggja ofan á hús sitt skal ofanábyggingin vera innan byggingareits, sjá skilmálasnið lóðar nr. 67.

<u>Húshæðir</u>
Skilmálamynd A-5 fyrir Efstasund 67 sýnir lóðréttan byggingareit. Þar kemur fram leyfileg hæð húsa þegar byggt er ofan á hús eða ný hús reist. Á myndinni er sýnd blá punktalína sem sýnir ystu mörk þaks. Kvistir mega þekja 50% af lengd langveggja og ná að sýndri brotalínu. Þakkantar svalir og útkrög mega skaga út fyrir byggingareit. Þakform og mænisstefna er frjáls innan þessa lóðrétta byggingareits. Hámark mænishæðar húsa er 4m. frá gólfi þakhæðar.

Breyttir skipulagsskilmálar fyrir Efstasund 67



Gildandi skilmálasnið fyrir byggingareiti 1:500



Skilmálasnið lóðar nr. 67

Tillaga af skilmálasniði fyrir Efstasund 67 1:200

BREYTT			
1 2021.07.16 Málsetning			JL
HEITI VERKS: "SUNDIN" DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEIKNINGAR: BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SUNDIN" FYRIR EFSTASUND 67			
DAGS.: 2021.07.12	HANNAÐ: JL,KÁ	YFIRF.:	TEIKNAÐ: JEL
VERKNR:	KVARÐI: 1:750,1:500,1:200 Í A2		

ALARK arkitektar ehf.
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309

S101
1 AF 1

28. september 2021 13:35:11 e:\verkefni frá 2015\efstasund 67\2.2 gerð teikninga\2.2.2 hönnunargrunnar\efstasund 67-hönnunargrunnur.dwg