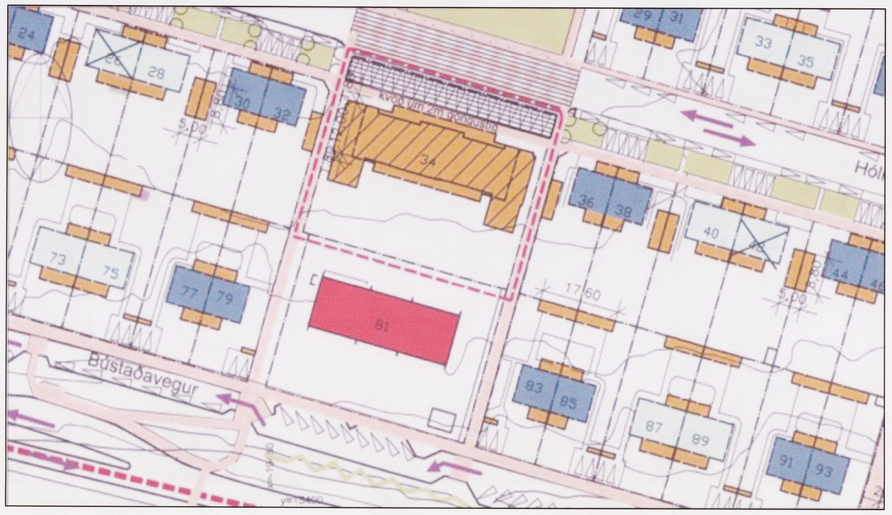
Tillaga á breyttu deiliskipulagi Bústaðahverfis á lóð nr. 34 við Hólmgarð



Gildandi deiliskipulag Bústaðarhverfis vegna lóðarinnar Hólmgarðs 34 samþykkt 8.5. 2013 og 4. 6 2013 MKV 1:1000

Hluti gildandi skipulagsskilmála:

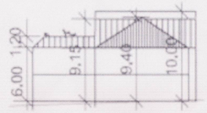
5.1.1. Hækkun þakhæðar
Þök skulu vera með heilvalma. Hæð mænis sé mest 3.6 m yfir efstu plötu í stað 3,4 m sem leyfðir voru í eldri skilmálum frá 1986-88. Setja má tvo kvisti á hvora langhlið húss og má heildarbreidd hvors þeirra að hámarki vera 3.6 m. Þakkvistir skulu vera samhverfir um miðju og má staðsetnja kvisti á 4m bili út frá miðju þakflatar í hvora átt. Aðrir þakgluggar fylgi þakhalla. Fella má 2 svalir í hliðar- eða gafllfleti þaks. Séu þær felldar í hliðarfleti skal lengd þeirra ekki fara yfir 1/5 af lengd hússins fyrir hvora íbúð fyrir sig. Séu þær felldar í gafllfleti má breidd þeirra ekki fara yfir 1/2 af breidd steyptra útveggja gafls. Ásýnd hliðarflata skal vera samhverf um miðju. Þakkantar aðalþaks og kvistþaka skulu að hámarki vera 0,2 m að þykkt og skulu þakgrennur vera sýnilegar til að skapa léttara yfirbragð sé þeim á annað borð breytt, sbr. skýringarmynd á uppdrætti.

5.3 Hólmgarður 34
Ákvæði þessa kafla gilda einungis fyrir þessa einu lóð.

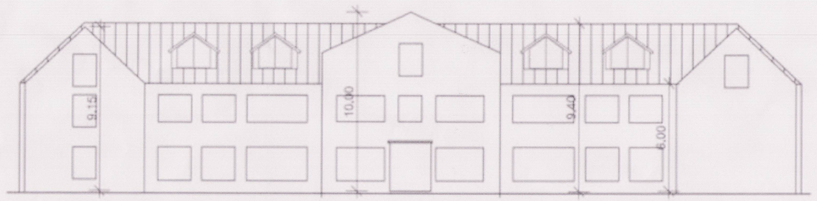
5.3.1 Stækkun / viðbyggingar
Leyfilegt er að byggja ofan á núverandi hús, eða byggja nýtt þannig að húsið verði 2 hæðir og ris og ilda ákvæði gr. 5.1.1 hér að framan eftir því sem við á. **Byggingarleyfi skal háð því að skúrbyggingar á baklóð verði fjarlægðar.** Í húsinu er leyfilegt að gera 8-10 íbúðir og/eða aðstöðu fyrir hverfistengda starfssemi / félagsstarf. Tillaga að ofanábyggingu gerir ráði fyrir að núvarndi formi byggingar verði viðhaldið, þ.e. gaflarnir 3 móti norðri og suðri fylgja hækkun hússins. Hækkaðir gaflar mót suðri ná ekki út fyrir breidd aðalbyggingar. Leyfileg hæð miðgafls verði 10 m frá aðalgólfi, en hæð austur og vesturgafla mega vera allt að 9.15 m frá aðalgólfi. Þak að öðru leyti er valmaþak með hámarkshæð 9.4 m frá aðalgófi. Vistarverur eru ekki leyfðar á þakhæð útbygginga, aðeins svalir sem skulu felldar inn í valmaþak útbyggingarinnar.
Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitur fyrir nýbyggingu og núverandi byggingu. Vegghæð nýbyggingar fari ekki fyrir 6 m og heildarhæð ekki yfir 10 m. Lóðin stækkar um 9.8 m að götu og verður 1.976 m2. Stækkun núverandi byggingar einskorðast við við hækkun veggja og þaks, útbyggingar eru ekki ráðgerðar. Svalir eru leyfðar á suðurhlið. Fjórir þakkvistir eru leyfðir á norður og suðurhlið.

5.3.2 Bílastæði
Koma skal fyrir a.m.k. 16 bílastæðum innan lóðarmarka

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

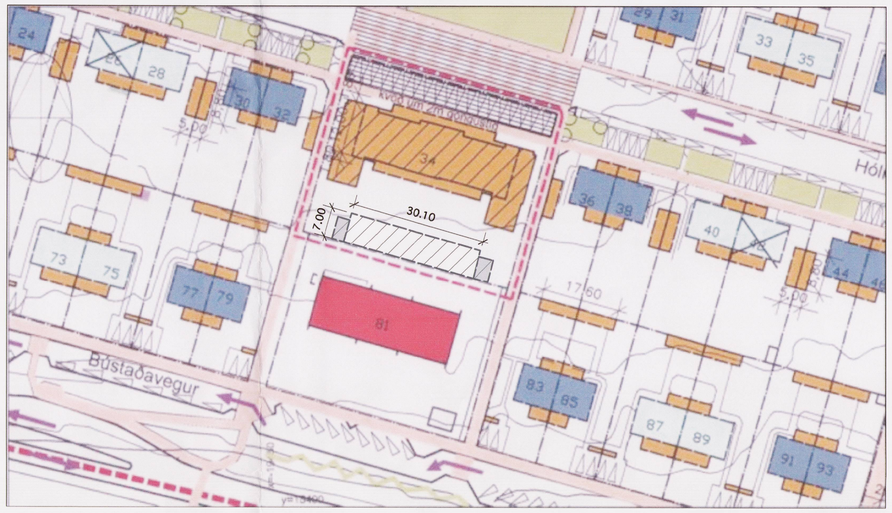


Breytt útlit mót austri 1:500



Breytt útlit mót norðri 1:250

Breytt útlit mót suðri 1:250



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bústaðarhverfis MKV 1:1000

Greinagerð
Í gildi er deiliskipulag fyrir Bústaðahverfi samþykkt í borgarráði 20.04.2004 ásamt síðari tíma breytingum, m.a. breytingu á lóðinni nr. 34 við Hólmgarð samþykkt 04.06.2013. Þar koma fram ýtalegri skýringar á uppbyggingarmöguleikum lóðarinnar.

Lýsing á lóð nr. 34 við Hólmgarð
Lóðin er skv. gildandi deiliskipulagi 1.976 m2. Á norðurhluta lóðar er aðalbyggingin staðsett, upphaflega var hönnuð sem verslunar-, iðnaðar- og þjónustuhúsnæði. í gildandi deiliskipulagi er heimild til að byggja nýtt húsnæði eða stækka núverandi byggingu ásamt því að þar verði blönduð starfsemi þjónustu og íbúða. Á syrðri lóðarmörkum eru staðsettar geymslubyggingar frá 1961, hannaðar af Jóhanni Friðjónssyni arkitekt. Þær voru upphaflega hannaðar sem geymslurými fyrir starfsemi hússins og eru þær enn í dag skráðar og nýttar sem geymslur og sorpgeymslur fyrir aðalbyggingu. Byggingarnar eru lágreistar steinsteypubyggingar og þjóna sem skilveggur á lóðarmörkum.

Markmið deiliskipulagsbreytingar
Í samþykktu deiliskipulagi fyrir Bústaðahverfi, samþykkt í Borgarráði 14.12.2006 er almennt gefin heimild fyrir geymslubyggingum við lóðarmörk á baklóðum. Á sama tíma eru settir fram skilmálar, í gildandi deiliskipulagi að leyfi fyrir stækkun aðalhúss sé háð fjarlægningu geymslubygginga á lóð nr. 34.

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að halda í núverandi geymsluhúsnæði á baklóð og þar með varðveita sögulegt notagildii þeirra og yfirbragð lóðar.

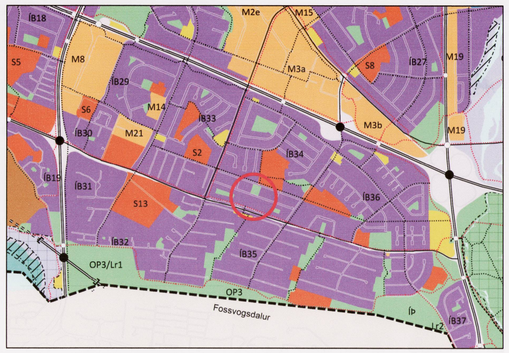
Lýsing á breytingu
Breytingin felur í sér að halda í núverandi geymslubyggingar á lóðinni og setja grunnflöt þeirra inn á uppdrátt og verður hann þá byggingareitur geymslubygginga ásamt því að breyta grein 5.3.1 í greinagerð, textanum *"Byggingarleyfi skal háð því að skúrbyggingar á baklóð verði fjarlægðar."*

Grein 5.3.1 verður því:

5.3.1 Stækkun / viðbyggingar
Leyfilegt er að byggja ofan á núverandi hús, eða byggja nýtt þannig að húsið verði 2 hæðir og ris og ilda ákvæði gr. 5.1.1 hér að framan eftir því sem við á. **Heimilt er að halda í geymslubyggingar á baklóð en byggingarleyfi skal háð því að endaeiningar verði fjarlægðar og gera skal endurbætur á geymslubyggingum og þær nýttar sem geymslurými fyrir íbúðir. Þak geymslubygginga skal vera einhalla. Hámarks vegghæðir haldast óbreyttar. Vegghæð suðurhliðar er 3.6 m og norðurhliðar 2.65 m frá aðalgólfi.** Í húsinu er leyfilegt að gera 8-10 íbúðir og/eða aðstöðu fyrir hverfistengda starfssemi / félagsstarf. Tillaga að ofanábyggingu gerir ráði fyrir að núvarndi formi byggingar verði viðhaldið, þ.e. gaflarnir 3 móti norðri og suðri fylgja hækkun hússins. Hækkaðir gaflar mót suðri ná ekki út fyrir breidd aðalbyggingar. Leyfileg hæð miðgafls verði 10 m frá aðalgólfi, en hæð austur og vesturgafla mega vera allt að 9.15 m frá aðalgólfi. Þak að öðru leyti er valmaþak með hámarkshæð 9.4 m frá aðalgófi. Vistarverur eru ekki leyfðar á þakhæð útbygginga, aðeins svalir sem skulu felldar inn í valmaþak útbyggingarinnar.
Á skipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitur fyrir nýbyggingu og núverandi byggingu. Vegghæð nýbyggingar fari ekki fyrir 6 m og heildarhæð ekki yfir 10 m. Lóðin stækkar um 9.8 m að götu og verður 1.976 m2. Stækkun núverandi byggingar einskorðast við við hækkun veggja og þaks, útbyggingar eru ekki ráðgerðar. Svalir eru leyfðar á suðurhlið. Fjórir þakkvistir eru leyfðir á norður og suðurhlið.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Geymslubyggingar - sneiðing 1:100



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 MKV 1:20.000

N

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR
- LÓÐAMÖRK
- VIÐBYGGINGAR-NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR OFANÁBYGGINGAR
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGAR / GANGSTÉTTAR
- BLÖNDUÐ UMFERÐ GANGANDI OG AKANDI
- UMFERÐARSTEFNA
- GRENNDARVÖLLUR
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- STÆRRI AÐALHÚSGERÐ A
- MINNI AÐALHÚSGERÐ B
- AÐRAR ÍBÚÐAGERÐIR
- OPINBERAR BYGGINGAR
- HLJÓÐSKERMUR
- NÚVERANDI BAKBYGGING / BYGGINGAREITUR GEYMSLUBYGGINGAR
- NÚVERANDI BAKBYGGING / GEYMSLUBYGGING SEM SKILYRT ER AÐ RÍFA

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

var samþykkt í/á embætti skipulagsfulltrúa

þann 11. maí 2018

Tillagan var grenndarkynnt frá 28. mars 2018 með

athugasemdafresti til 25. apríl 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. maí 2018.

Björn Axelsson

Hólmgarður 34

Tillaga að breyttu deiliskipulagi	teikning
1:500	mkv.
12.02.2018	dags.
A1	blaðast.

pálmar kristmundsson arkitekt
0804555269

PKdM
Brautarholti 4 - Reykjavík 105
+(354) 551 8050
palmar@pkdm.is

teikn. breyt.

01