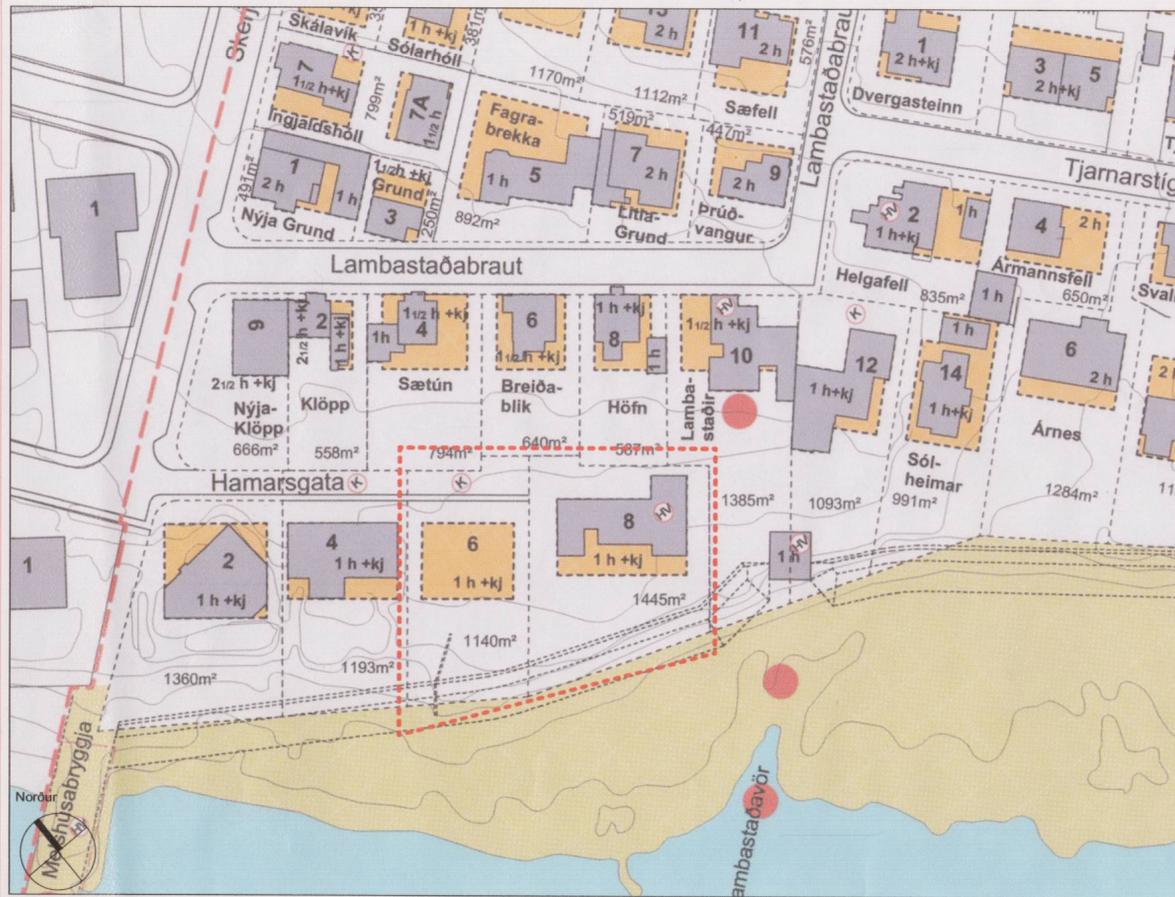


LAMBASTAÐAÐVERFI SELTJARNARNESI - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi v/ Hamarsgötu nr.6 og 8



Gildandi deiliskipulag Lambastaðahverfis, samþykkt í bæjarstjórn 12.júní 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 1. ág.2013 Mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

Greinargerð

Lambastaðahverfi á Seltjarnarnesi er nánast fullbyggt íbúðahverfi með langa sögu. Um er að ræða íbúðasvæði með fjölbreyttum húsaástandum sem hafa byggst upp á löngum tíma. Elsta húsið er Lambastaðabraut 10, Lambastaðahúsið, en hluti þess er frá 1901. Eina óbyggða lóðin í hverfinu er Hamarsgata 6. Hamarsgata 8 er byggt árið 1963 og skv. gildandi deiliskipulagi nýtur ytra byrði þess hverfisverndar.

Almennir- og sérskilmálar fyrir Hamarsgötu 6 og 8

Húsagerð og yfirbragð

Heimilt er að byggja einnar hæðar einbýlishús með kjallara og innbyggðri bílgeymslu.

Húshæðir og þök

Ein hæð á kjallara. Hámarks hæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar er 5m.

Aðkoma og umferð, bílastæði

Lóðin hefur aðkomu frá Hamarsgötu. Kvöð er um gegnumakstur að Hamarsgötu 8. Í húsinu skal vera bílgeymsla, sem snýr að Hamarsgötu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við bílgeymslu.

Nýtingarhlutfall

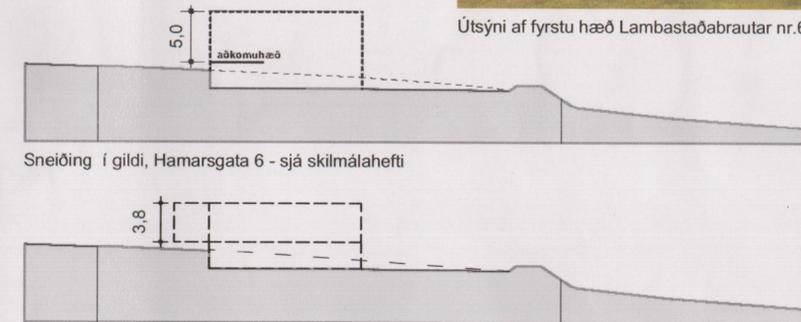
Nýtingarhlutfall lóða tekur mið af aðstæðum. Það er lægst við sjávarlóðir og hækkar í átt að umferðargötum hverfisins, Nesvegi og Skerjabraut. Nýtingarhlutfall lóða nr. 2, 4 og 6 er um 0,3.

Lýsing á deiliskipulagstillögu og markmið

Hús falli að landi og núverandi byggð.



Útsýni af fyrstu hæð Lambastaðabrautar nr.6



Sneiðing í gildi, Hamarsgata 6 - sjá skilmálahefti

Ný sneiðing Hamarsgata 6 skv. tillögu að breyttu skipulagi.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Breytt deiliskipulag

Greinargerð

Lóðir að Hamarsgötu 6 og 8 verða sameinaðar og byggt verður eitt einbýlishús á lóðinni. Lóðin verði nr. 6. Núverandi hús á lóð nr.8 verður fjarlægð þar sem það er illa farið af raka og myglu. Umsögn Minjaverndar dags. 20.nóv. 2017 kvæður á um að það falli ekki undir verndunarákæði og að stofnunin muni ekki beita sér fyrir fríðlýsingu hússins. Ákvæði um hverfisvernd mun því falla niður.

Almennir- og sérskilmálar fyrir Hamarsgötu 6

Húsagerð og yfirbragð

Heimilt er að byggja einnar hæðar einbýlishús með kjallara og innbyggðri bílgeymslu.

Húshæðir og þök

Hámarks hæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar er 3,8m.

Aðkoma og umferð, bílastæði

Aðkoma akandi umferðar er um Hamarsgötu. Heildarföldi bílastæða alls fjögur, þ.a. tvö framan bílskúrs. Aðkoma gangandi vegfarenda er greið eftir göngustígakerfi hverfisins. Við sameiningu lóða nr.6 og nr.8 fellur niður kvöð um gegnumakstur á lóð nr.6.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall nýrrar lóðar Hamarsgötu 6 verður að hámarki 0,2

Lóðarstærð

Lóðarstærð er ekki nákvæm á upprætti en verður ákvörðuð við gerð mæliblaðs.

Lýsing á deiliskipulagstillögu og markmið

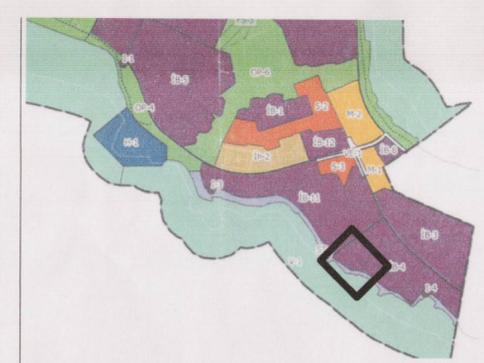
Hús falli að landi og núverandi byggð.

Skilmálatafla

Staðgr.	Heiti	Gildandi deiliskipulag				Tillaga að deiliskipulagi				
		lóð m2	leyfilegt byggingarm. m2	núv. bygging samtals m2	Nýtingarhlutfall	bilast.	lóð m2	nýbygging hámark m2	Nýtingarhlutfall	bilast.
1100-1-33900060	Hamarsgata 6	1.140	342		0,30	2	2.585	517	0,20	4
1100-1-33900080	Hamarsgata 8	1.445	434	307	0,27	2				



Ásýnd suðausturhlíð



Staðsetning reits skv. aðalskipulagi Seltjarnarness 2015-2033

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulags
- - - Afmörkun breytingartillögu
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Fjara
- Sjóvarnir
- Lóðamörk
- 1H +kj** Fjöldi hæða/kjallari
- Minjar, sjá nánar fornleifaskráningu á Seltjarnarnesi (FS305-05221, Reykjavík, 2006)
- K Kvöð um gegnumakstur
- HV Tillaga að hverfisvernd
- Lóðamörk falla niður

ÚTGÁFA	TEKNAÐ	YFIRFARID	DAGS
BREYTINGAR			

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

Bjarnastjórn þann *6. júní* 2018.

Tillagan var prentaðarýnt frá *F.mab* 2018 með athugasemdafrestri til *30. apríl* 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

2018.

Ágústínus Hauðaug

ASK ARKITEKTAR EHF

GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
LAMBASTAÐAÐVERFI SELTJARNARNESI
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

TEGUND TEKNINGAR Deiliskipulag	MKV. Í A2 1:1000 @ A2
HEITI TEKNINGAR Uppdráttur, ásýnd, sneiðing, greinargerð og skilmálatafla	HANNAÐ ASK
VERK NR. 1705	TEKNAÐ HI
AUÐKENNI - NÚMÉR TEKNINGAR 01-01	YFIR PG
	DAGS 8. Jan. 2018
	ÚTGÁFA