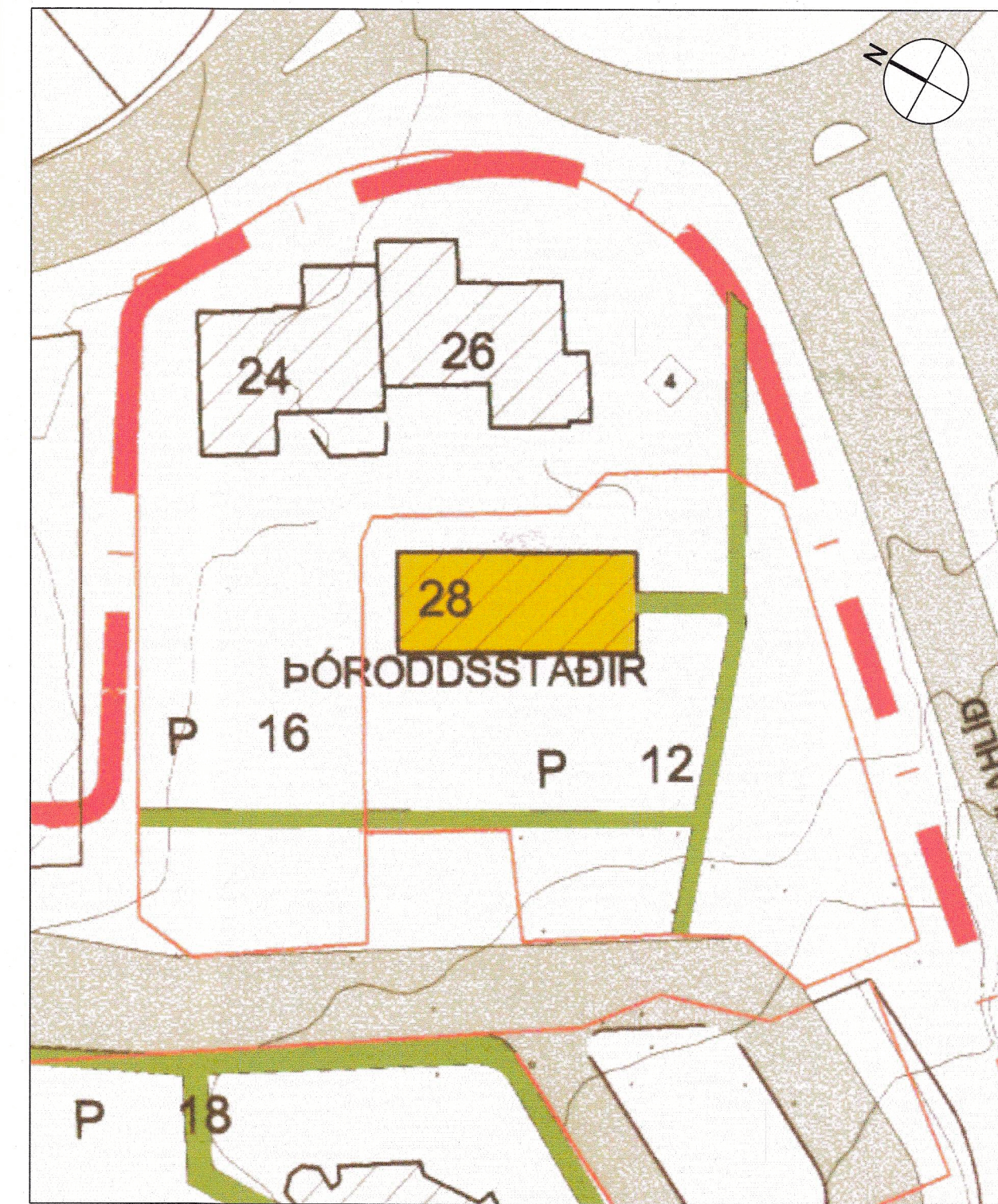


SKÓGARHLÍÐ

Deiliskipulagsbreyting vegna Skógarhlíðar 22

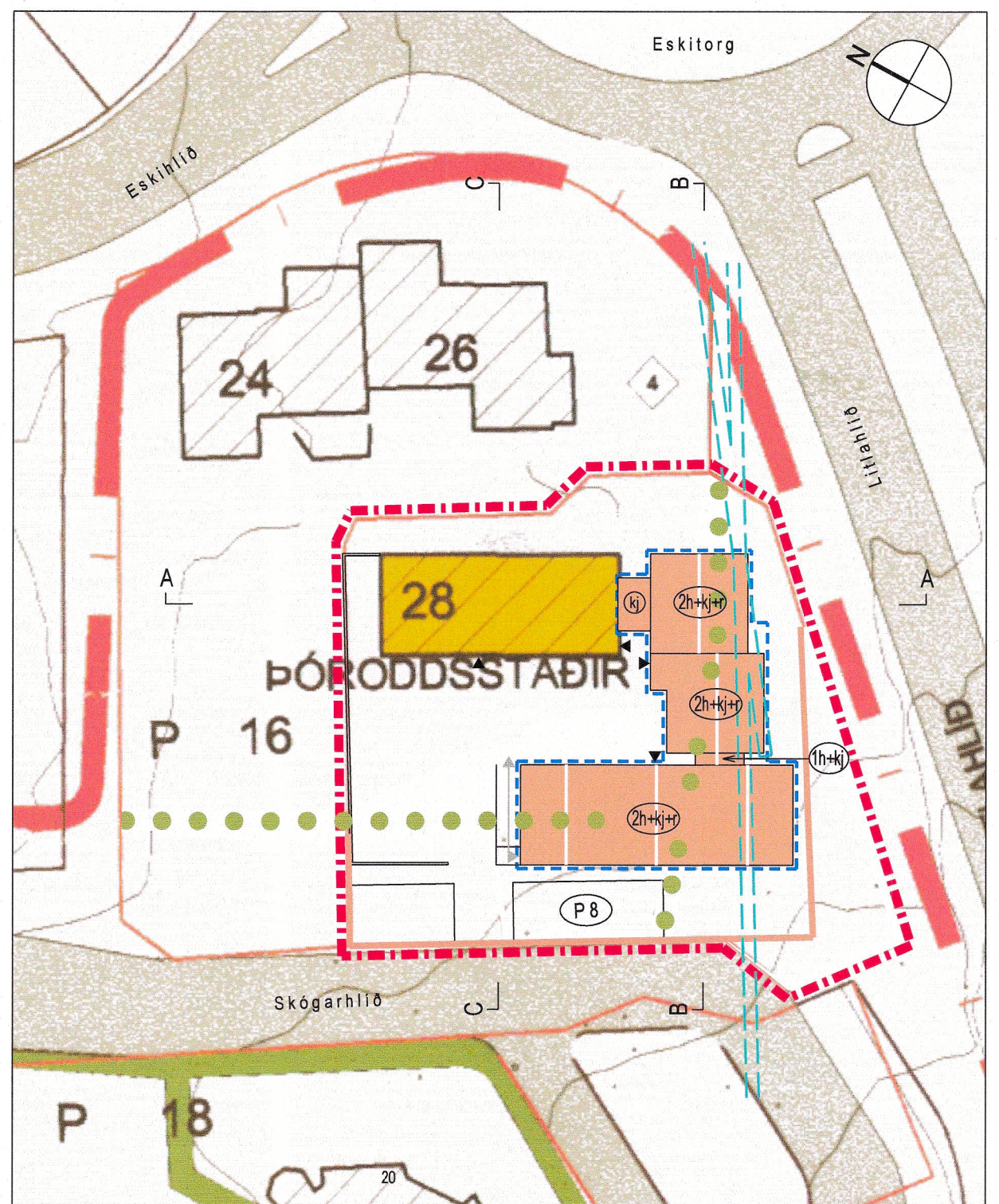
Reitur 1.705.802 Landnúmer 176936



DEILISKIPULAG SKÓGARHLÍÐAR samþykkt í borgarráði 10. apríl 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðna þann 30. apríl 2001. Mkv. 1:500

Þóróddsstaðir verða hverfisverndaðir vegna umhverfsgildis þess sbr. umföllun í byggðarsögu Árbæjarsafns (húsakönnun), Skógarhlíð, dags 2000. Í því felst að æskilegt er að húsið verði lagfært með hlíðsjón af upprunalegri gerð og sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga. Tillögur að breytingum skal vinna í samráði við Borgarskipulag og Árbæjarsafn.

Á lóðinni er kvöð um almennan göngustíg frá hringtorgi við Eskihió að Skógarhlíð. Stígurinn liggur suður og vestur fyrir gamla vegginn umhverfis Þóróddsstaði og meðfram garðinum til norðurs.



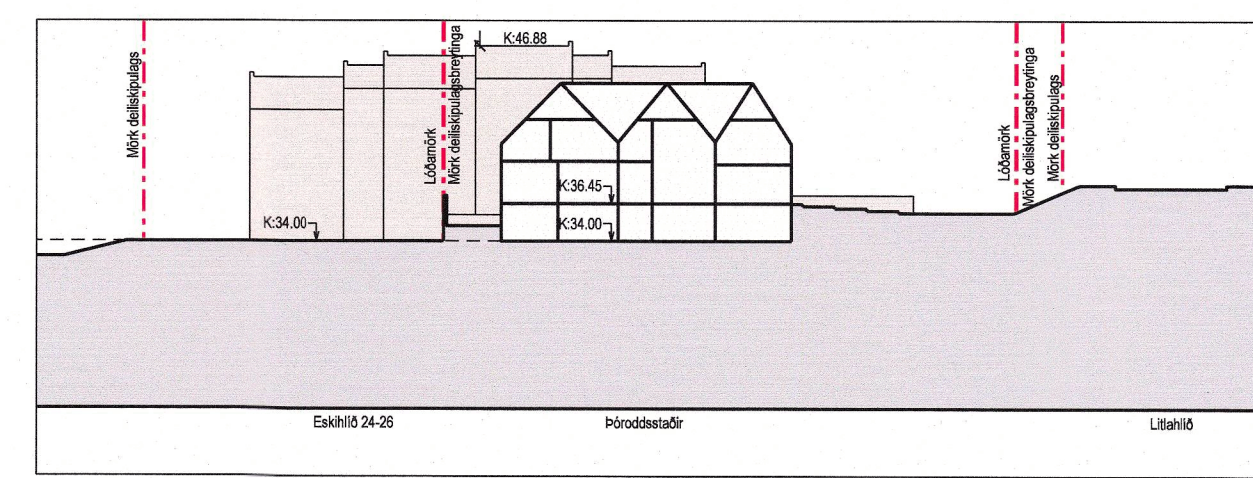
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI Mkv. 1:500

NÚGILDANDI DEILISKIPULAG	Stærð lóðar	Stærð húss	Nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða
	1.397 m ²	499 m ²	0,36	12 stk
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI	1.397 m ²	1.780 m ²	1,27	8 stk

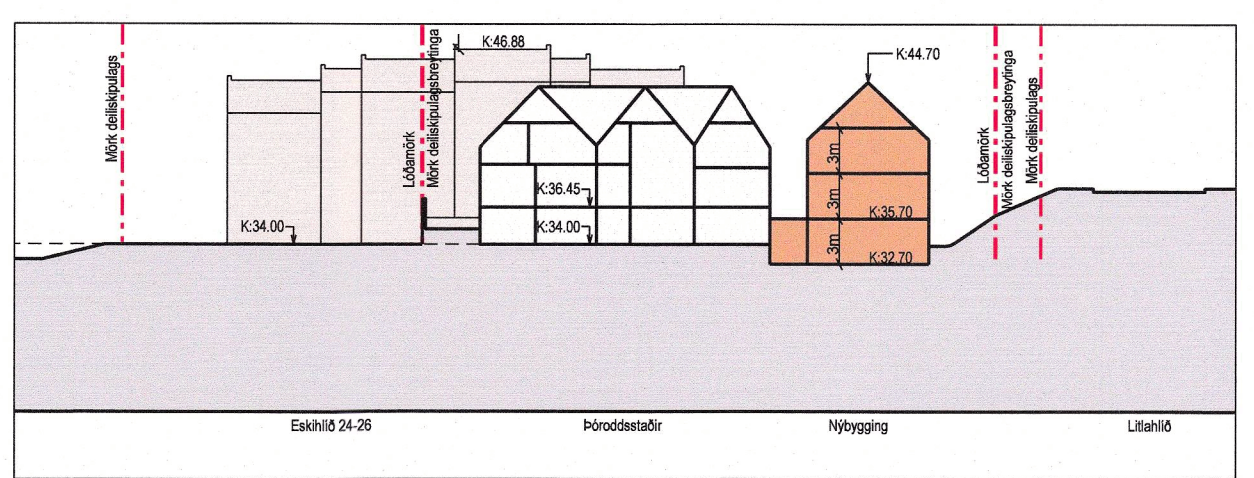
(Bílastæðakrafa: 1 bílastæði á 120 m². Bílastæðakrafa miðað við fullnýtta byggingarmann 14,8 bílastæði. Fjöldi bílastæða á lóð 8).

GERT ER RÁÐ FYRIR EFTIRFARANDI ÍBÚÐATEGUNDUM Á LÓÐINI

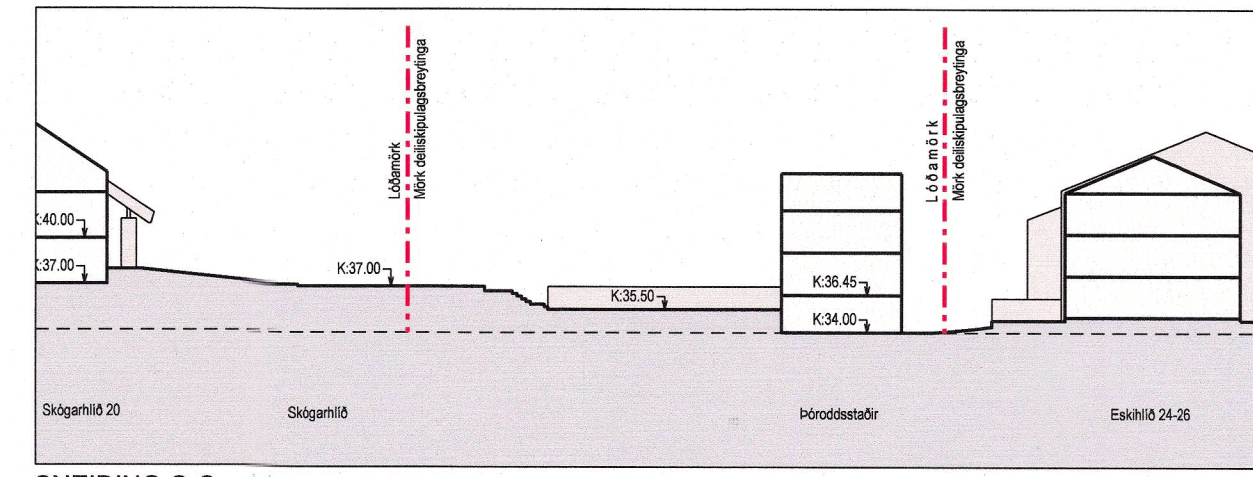
stúdíóíbúð	2ja herbergja	3ja herbergja	4ja herbergja
6	4	5	3



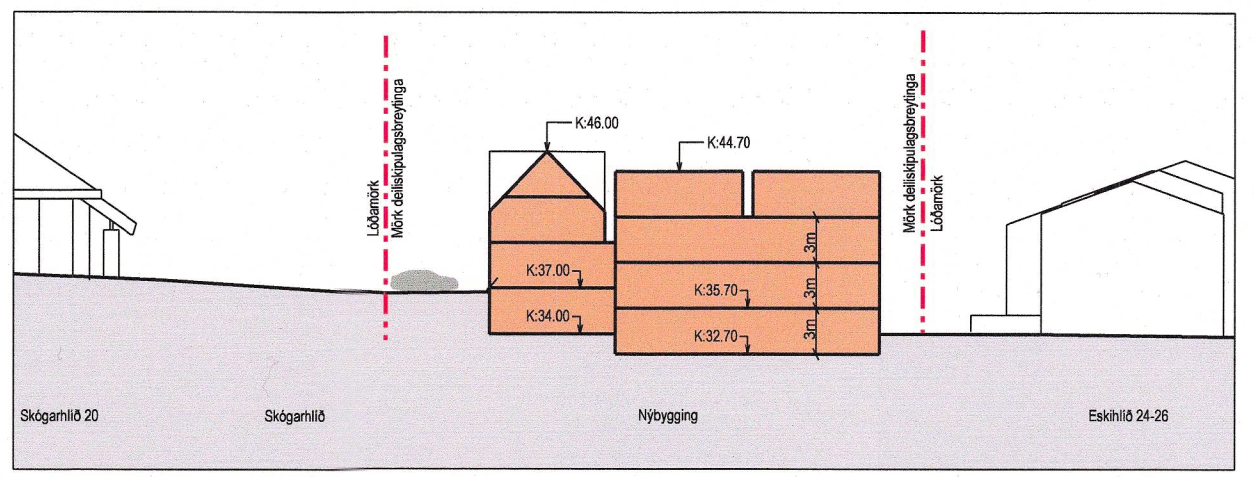
SNEIÐING A-A - skv. gildandi deiluskipulagi Mkv. 1:500



SNEIÐING A-A - skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:500



SNEIÐING C-C - skv. gildandi deiliskipulagi Mkv. 1:500



SNEIÐING B-B - skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:500

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR með hverfisvernd
- NÝBYGGINGAR, stallaðar
- MÆNISSTEFNA (hvít lína)
- NÚV. KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ UM LAGNIR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ SEM FELLUR NIÐUR
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA
- INNANGANGAR
- INNKOMU Í HJÓLA- OG SORPGEYMSLU
- STEYPTUR VEGGUR
- FJ. HÆÐA / KJALLARI / NYTANLEGT RIS

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðarinnar Skógarhlíðar 22 (Þóróddsstaðir). Í gildi er deiliskipulag Skógarhlíðar, samþykkt í borgarráði þann 10. apríl 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðna þann 30. apríl 2001, Skv. gildandi deiliskipulagi er núverandi hús á lóðinni hverfisverndað og heitir lóðin Eskihió 28. Á Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilheyrir lóð Skógarhlíðar 22 íbúðasvæðis Hlíða vesturs. Deiliskipulagstillagan gengur út á að skilgreina notkun lóðarinnar undir íbúðabygging og heimila uppbyggingu húsnæðis sem tekur mið af formgerð Þóróddsstaða og mótar umgjörð þess meðfram aðliggjandi götum, í fullu samræmi við markmið aðalskipulags um borgarmiðað skipulag, þéttingu byggðar og ákvæða aðalskipulags um hverfisvernd.

NÚVERANDI ÁSTAND

Á lóðinni Skógarhlíð 22 stendur húsið Þóróddsstaðir sem var reist árið 1927 í upphafi steinsteyptímabilsins í Reykjavík. Guðmundur H. Þorláksson byggingarmeistari teiknaði húsið og er það í burstabærstíli. Í eystri helmingi burstanna voru fjós og hlaða en íbúðir í þeim vestari. Í upphafi 5. áratugarins keypti Jóhannes Kristjánsson, bóndi að Brekku við Sogaveg, Þóróddsstaði og hélt þar áfram búinu þar til setulióð tók húsið árið 1942 og breytti fjósinu og hlöðunni í baðhús. Eftir stríð var starfrækt trésmíðaverkstæði í húsinu í langan tíma. Síðustu árin hafa Þóróddsstaðir verið nýttir undir ýmiss konar þjónustustarfssemi.

DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að nýta kosti staðsetningar lóðarinnar sem best og að flétta nýjum húsum á áreynslulausan hátt saman við þá byggð sem fyrir er. Leitast er við að Þóróddsstaðir haldi stöðu sinni sem sögulegt kennileiti í hverfinu. Í samræmi við markmið aðalskipulags er gert ráð fyrir allt að 18 íbúðum á lóðinni, að hámarki 6 íbúðum í núverandi húsi (Þóróddsstöðum) og að hámarki 12 íbúðum í nýbyggingunni. Lögð er áhersla á fjölbreyttar gerðir íbúða, frá stúdíó og upp í 4.herbergja. Engin ein íbúðagerð skal nema meira en 30% af heildarfjölda og engar tvær samantagð meira en 50%. Íbúðagerðir miða við fjölda herbergja. Skammtímaútleiga er ekki heimil. Fyrirhuguð nýbygging liggur í vinkel meðfram Litluhlíð og myndar einhvers konar hlífðarvegg/randbyggð um Þóróddsstaði í göðum hlutföllum við nærumhverfið. Við þetta myndast skjólsæll garður milli húsanna. Nýbyggingarmassinn tengist Þóróddsstöðum með lágrí tengibyggingu í kjallara (kj). Gert er ráð fyrir 2ja hæða húsum með risi og kjallara sem tengjast saman með lágum byggingum. Nýbyggingar taka mið af hlutföllum Þóróddsstaða og skulu stallast í hæð og út að Litluhlíð til að falla vel að landi. Ekki verður heimilt að grafa frá kjallarahæðum. Heildaryfirbragð nýrra bygginga mun einkennast af nútímalegri og aðlaðandi mannvirkjum, sem falla vel að umhverfi sínu. Áhersla er lögð á vistlegt yfirbragð og góða hönnun með vönduðu og samræmdu efnisvali. Núverandi bygging, Þóróddsstaðir, eru hverfisverndaðir í gildandi deiliskipulagi. Engin breyting verður á þeirri skilgreiningu í deiliskipulagsbreytingartillögunni.

LÓÐAMÖRK

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir makaskiptum á lóð Reykjavíkurborgar og Skógarhlíðar 22. Ferhyrnt landspilda í borgareigu við vesturlögu lóðar verður hluti af lóð Skógarhlíðar 22 en samsvarandi stærð úr suðurhluta lóðar verður borgarlönd. Heildarstærð lóðar verður óbreytt 1397m².

HÚSAGERÐ

NÚVERANDI BYGGING. Áhersla er lögð á að ytri gerð núverandi byggingar haldist óbreytt, að svo miklu leyti sem breytt hlutverk leyfir. Endurgerð þess í tengslum við breytta notkun skal taka mið af upprunalegu útliti og skal gluggagerð og gluggasetning haldast óbreytt að öðru leyti en heimilt er að breyta gluggum í svaladyr þar sem við á. NÝBYGGINGAR. Þakform nýbygginga er bundið. Það skal taka mið af þaki núverandi bygginga á lóðinni og vera bratt mænispak með ákveðna mænisstefnu. Tengibyggingar eru með flötu þaki. Mænisstefna nýbygginga kemur fram á deiliskipulagsuppdætti ásamt hámarkshæð útveggja og hámarkshæð á þaki. Frágangur útveggja skal vera; málmklæðning, timburklæðning úr fúavörðu hefluðu timbri eða steinhúð. ALMENNT UM NÚVERANDI BYGGINGU OG NÝBYGGINGAR. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Svalir eru heimilaðar utan byggingareits en skulu að meginhluta vera inndregnar. Svalahandrið og festingar þeirra skulu vera úr ryðfríum efnum og skulu þau sýnd á byggingamefndarteikningu í kvarða 1:20. Svalalokanir eru ekki leyfilegar. Þakfrágangur skal vera málmklæðning og mega þök ekki slúttá framfyrir hús um meira en 30 cm. Ekki eru heimilaðir kvistir á þökum. Þakgluggar eru heimilir. Öll byggingarefni sjáanleg utanhúss skulu skilgreind í byggingarleyfi. Ekki er gert ráð fyrir séráfnótareiti íbúða á lóð. Hjóðvist skal vera í samræmi við reglugerð eða að lágmarki í flokki C skv. staðli ÍST 45:2003: Hjóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis (ein hjóðlát hlíð undir 50dB). Ekki er heimilt að fallast á hjóðlát hlíð sé leyst með hjóðgildrum eða loftræstikerfi. Mæla skal hjóðvist utan við ysta lag útveggja klæðningar eða glugga.

UMFERÐ

Umferð er frá Skógarhlíð sem áður. Aðkoma fyrir íbúa, gesti þeirra, sorphríðu og neyðarbíla er góð. Gert er ráð fyrir tveimur innngöngum á nýbyggingu, eins og sýnt er á uppdætti. Gert er ráð fyrir nýjum inngangi á austurgaffi núverandi húss auk núverandi inngangs á suðurhlíð.

KVAÐIR

Kvaðir um gönguleiðir á lóðinni falla niður. Á lóðinni eru kvaðir um gröft og legu holræsis, hitaveitu og jarðsímastrengja. Hitaveitu- og fráveitulagnir Veitna liggja innan lóðarinnar og þarf að færa þær og áður en framkvæmdir hefjast. Ný lega lagna skal ákvörðuð í samráði við Veitur. Færsla á lögnum verður á kostnað lóðarhafa.

FORMINJAR

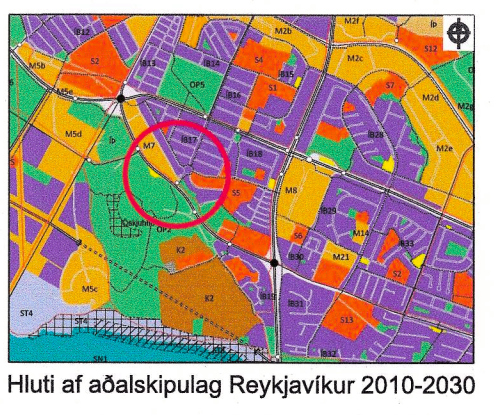
Við framkvæmdir í eldri hverfum bera að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkjóð og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem auðið er, sbr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Leita skal álíts Minjastofnunar Íslands áður en ráðist er í byggingarleyfisskyldar framkvæmdir er varða endurgerð og breytta notkun Þóróddsstaða sem íbúðabyggingar.

HÖNNUN LÓÐAR

Leitast skal við að halda í núverandi gróður á lóð eins og kostur er. Lögð er áhersla á heildsætt yfirbragð og vandaðan frágang lóðar þar sem tekjið er tillit til núverandi húss, nýbyggingar og þarfa íbúa. Núverandi steypdur veggur á lóðarmörkum skal endurgerður þar sem ekki verða nýbyggingar til að skerma af lóð. Ekki er heimilt að reisa skúra eða skýli á lóð fyrir hjóla eða sorp. Sorpi ásamt hjóla og vagnageymslu skal komið fyrir innan byggingareitar.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Að lármarki verður komið fyrir einu hjólastæði á íbúð í kjallara. Bílastæðakrafa lóðarinnar er skv. viðmiðum aðalskipulags 1 bílastæði á hverja 120 m² íbúðarhúsnæðis. 8 bílastæðum verður komið fyrir á lóð, staðsetning á uppdætti ekki bindandi. Heimilt verður að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau bílastæði sem upp á vantar til að uppfylla bílastæðakröfu.



Hluti af aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í

Skipulags- og samgönguráði þann 14. ágúst 2019

og í *Borgarráði* þann 22. ágúst 2019

Tillagan var auglýst frá 31. maí 2019 með athugasemdafresti til 12. júlí 2019.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðna þann _____ 201_.



Breytt 12.08.2018 Kvaðir um lagnir skv. núv. mæliblaði settar inn.