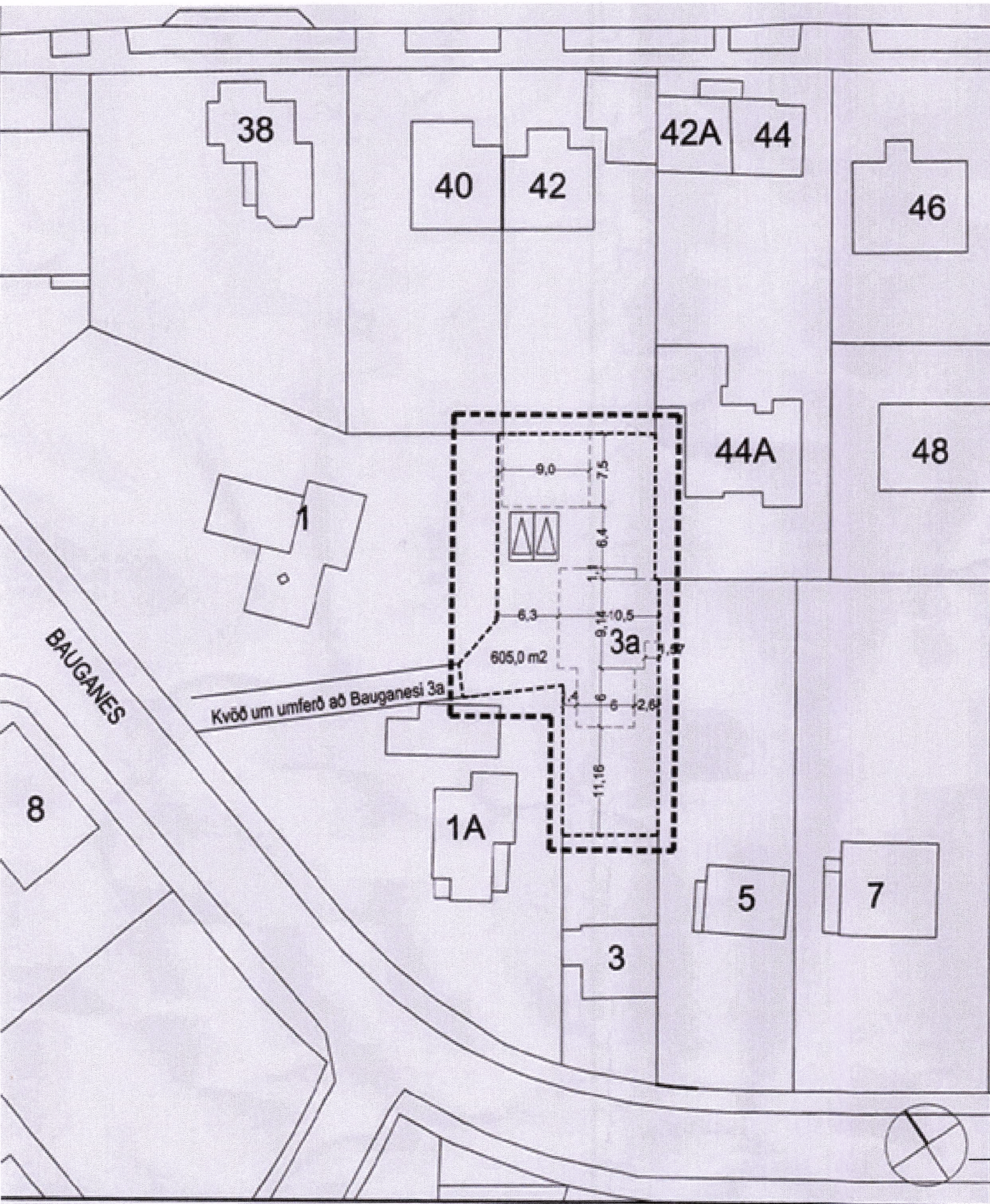




Gildandi deiliskipulag M ca. 1:500 (Á vef Skipulagsstofnunar)

Staðfest í B-deild Stjórntíðinda 28.11.2006

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag Einarssness samþykkt upphaflega í borgarráði 21.02.1989 með síðari breytingu í borgarráði 26.04.94. Breytingar á deiliskipulagi er varða eingöngu Bauganes 3a voru upphaflega samþykktar 05.09.95 með síðari breytingum 22.10.97 og síðasta breyting var staðfest í B-deild Stjórntíðinda 28.11.2006.

Breytingar skv. gildandi deiliskipulagi (útdráttur úr greinargerð).

Lóð Bauganes 3a er sameinuð ómerktri lóð til norðurs og sameinuð lóð verður eftir breytingu 605,0 m². Kvóð er um að umferðarleið að lóðinni sé um lóð Bauganes 1. Heimiluoð er stækkun á íbúðarhúsi með 2. hæða viðbyggingum til suð-vesturs og norð-austurs, og bygging bilageymslu í norðurhluta lóðar. Mænishæð íbúðarhúss helst óbreytt miðað við núverandi hús, en leyfileg hæð þakskeggs á núverandi húsi er hækkuð til samræmis við fyrirlugaðar viðbyggingar. Íbúðarhús verði eftir breytingu 210 m², og bilgeymsla 48 m².

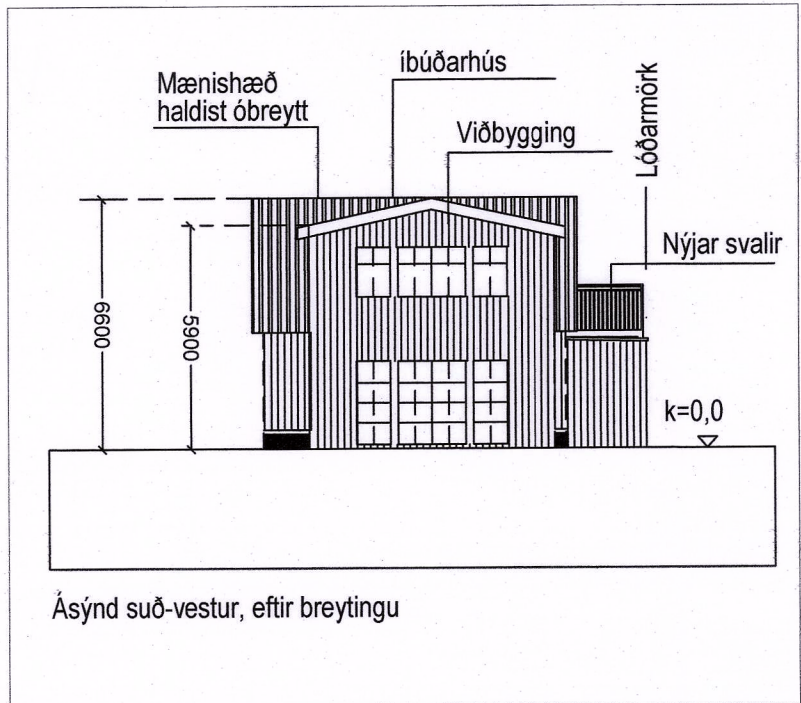
Breytingar gerðar á Bauganesi 3a frá samþykkt deiliskipulags:

1. Vinnustofa/bílskúr, 48 m² byggð árið 2020
2. Nýr þakkvistur á norð-austur hlið íbúðarhúss, stækkun um 11,9 m².
3. Nýjar svalir byggðar ofan á núverandi geymslupak íbúðarhúss.
4. Flóttastigi gerður af nýjum svölum innan gildandi byggingarreits.
5. Breyting á lóðarstærð skv. nákvæmari mælingu

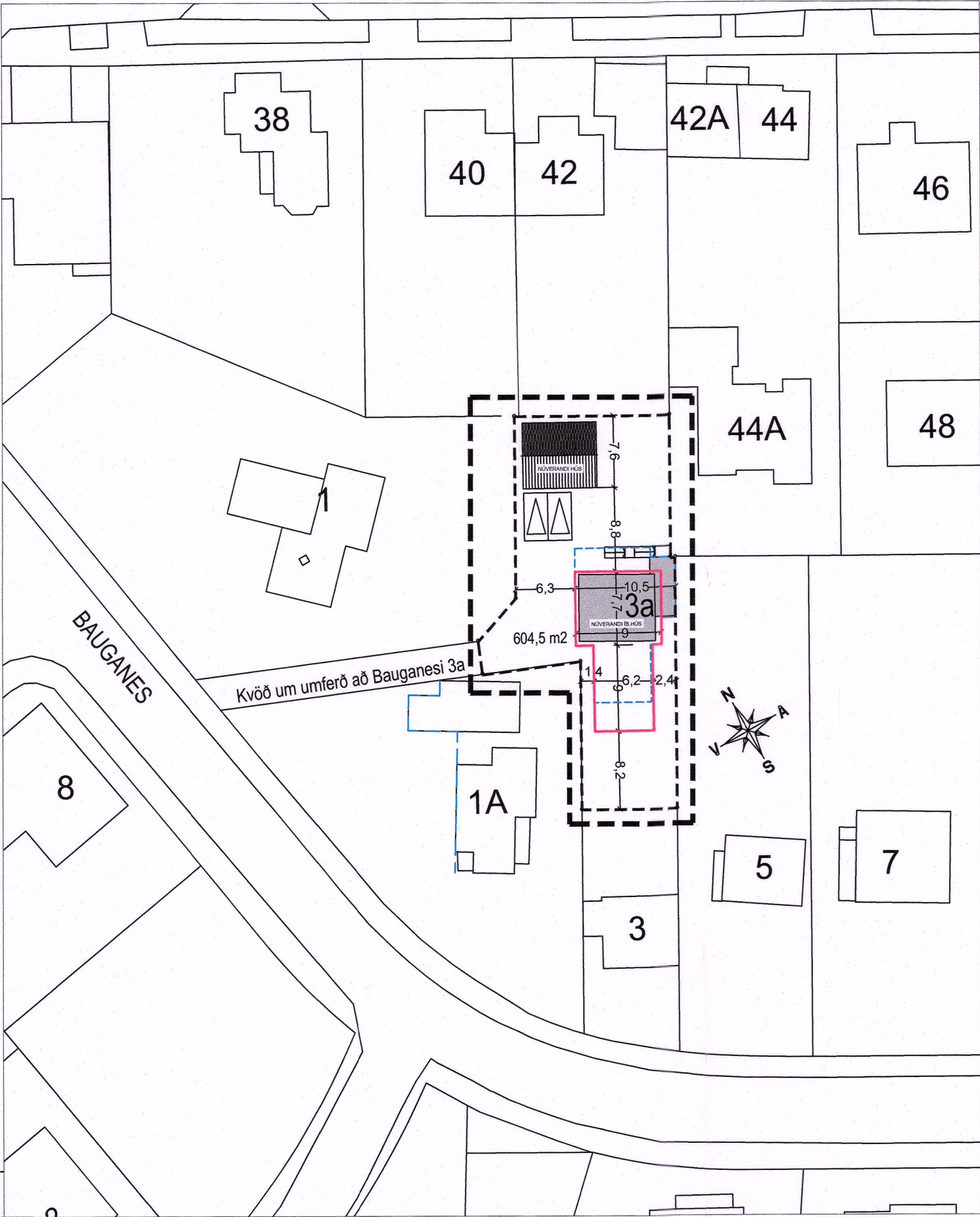
Breytingar 3. og 4. voru kynntar fyrir nágrönnnum að aðliggjandi lóðarmörkum án athugasemda af þeirra hálfu, sem þeir staðfestu með undirritun sinni á viðkomandi kynningargögn.

Aðrar breytingar:

Breyting á deiliskipulagi Bauganes 1A, staðfest í B-deild Stjórntíðinda 17. apríl 2019, sjá skýringarupprátt.



Skýringaruppráttur M 1:200, útlitshugmyndir



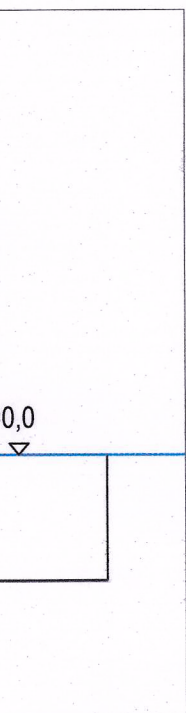
Breyting á deiliskipulagi M 1:500

Greinargerð/helstu breytingar (Sjá framhald hér til hliðar):

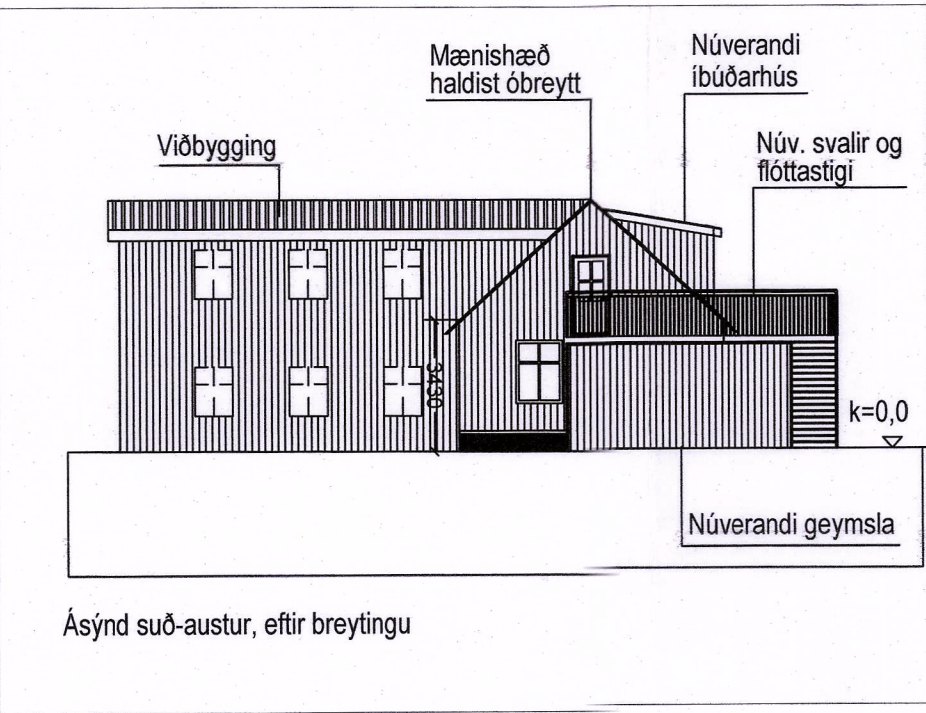
Skipulagsbreyting heimlar eingöngu 2. hæða viðbyggingu til suð-vesturs. Felldur er niður gildandi byggingaréttur til norð-austurs (blá brotin lína) en innan hans er nú eingöngu flóttastigi af svölum á 2. hæð. Nýr byggingarreitur (rauð heildregin lína) fylgir þakkanti á núverandi húsi og er lengdur til suð-vesturs um 3 m, verður 9 m í stað 6 m og breikkaður um 0,2 m eða úr 6,0 m í 6,2 m. Minni háttar útbýggingar á viðbyggingu svo sem þakskegg, mega ná út fyrir byggingarreit og sama máli gegnir um mögulegar svalir á suð-vestur hlið sem mega ná allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit. Í eftirlitandi töflum er tilgáa að breyttum hámarksstærðum og hámarkshæðum bygginga m.t.t. gildandi deiliskipulags. Hæðir miðast við núverandi lóðarhæð, ca 0,5 m undir gölfkóta á núverandi húsi: Sé annað ekki tekið fram gilda áður samþykktir deiliskipulagsskilmálar.

Hámarkshæðir:	Skv. núv. deiliskipulagi:	Núv. ástand:	Breytingartillaga:
Núv. íbúðarhús, leyfileg mænishæð:	7,4 m	6,6 m	óbreytt (6,6 m)
Viðbygging, leyfileg mænishæð:	7,4 m	-	6,6 m
Núverandi íbúðarhús, veggshæð:	6,1 m	3,4 m	óbreytt (3,4 m)
Viðbygging, hámarkshæð þakkants	6,1 m	-	5,9 m

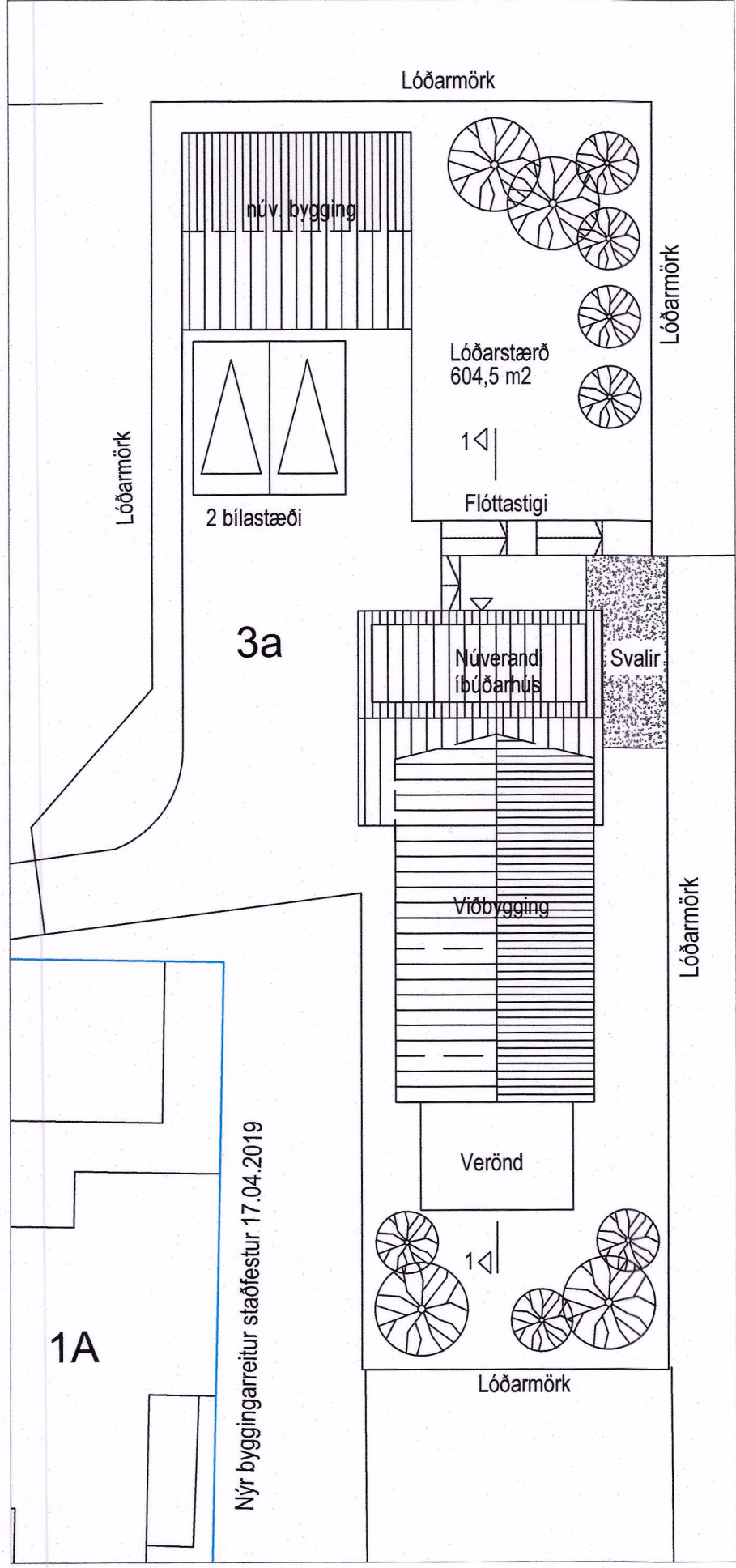
Hámarksstærðir	Skv. núv. deiliskipulagi:	Núv. ástand:	Breytingartillaga:
Lóð Bauganes 3a	605,0 m ²	604,5 m ²	óbreytt (604,5 m ²)
Íbúðarhús og geymsla	210,0 m ²	103,1 m ²	225,7 m ²
Bílskúr/vinnustofa	48,0 m ²	48,0 m ²	óbreytt (48 m ²)
Heildarbyggingarmagn	258,0 m ²	151,1 m ²	273,7 m ²
Nýtingarhlutfall lóðar	0,43	0,25	0,45
Fjöldi bílastæða	2	2	óbreytt (2)



Skýringaruppráttur M 1:200, útlitshugmyndir



Skýringaruppráttur M 1:200, útlitshugmyndir



Skýringaruppráttur M 1:200, afstaða eftir breytingu

Skýringar:

Skýringaruppráttir hafa ekkert annað lögformlegt gildi en það að þeir gera grein fyrir mestu leyfilegum hæðum mænis og þakkants og mögulegu en ekki endanlegu útliti viðbyggingar.

Sjá einnig fylgiskjöl:
1.0 Skuggavörp núverandi húss og fyrirlugaðrar viðbyggingar

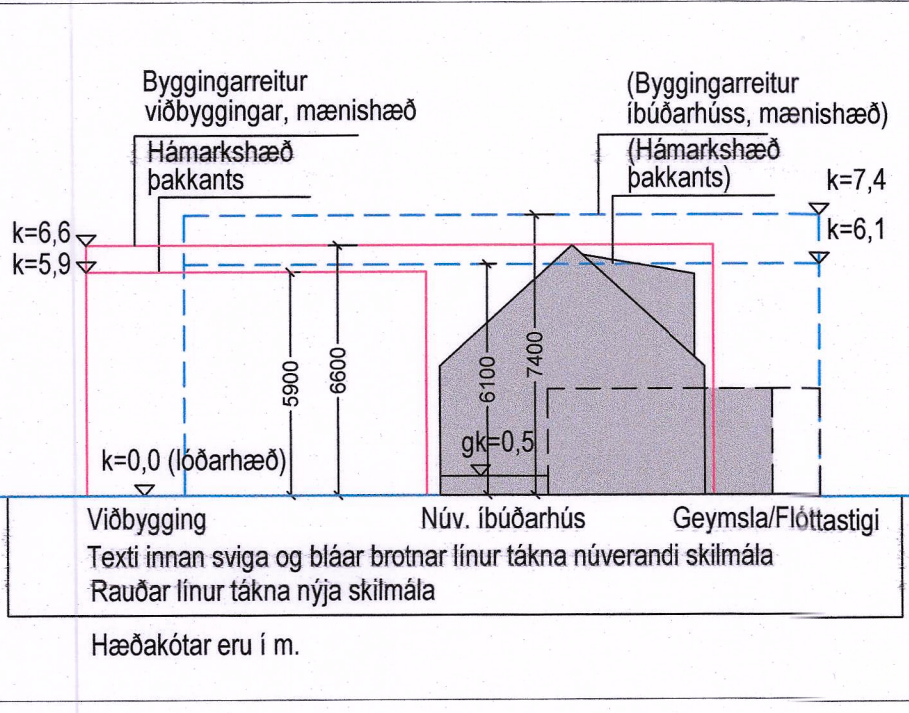
Markmið skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040/AR2040

Núverandi deiliskipulag byggði á eldra aðalskipulagi, en nú á að breyta deiliskipulaginu. Breytingin er í samræmi við við stefnskjöli og meginmarkmið um landnotkun, þróun byggðar og yfirbragð hennar í gildandi aðalskipulagi. Sérstaklega skal bent á að fyrirlugaðar breytingar samræmast mjög vel eftirlitandi stefnumótun úr greinargerð með AR2040:

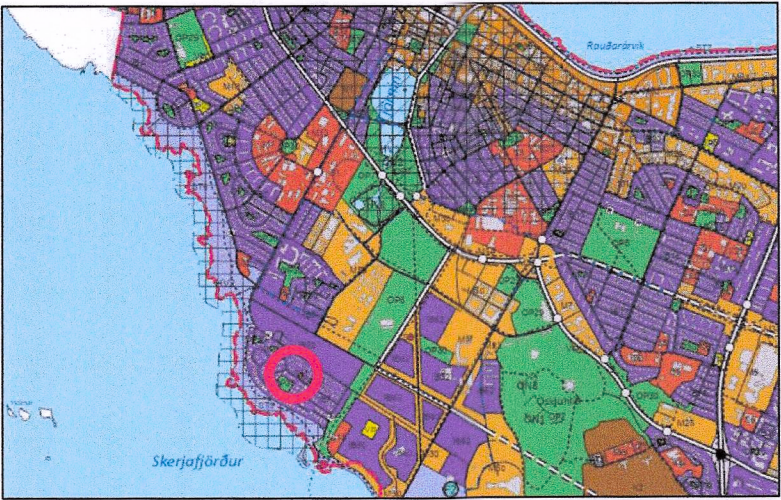
"Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan grónnar byggðar, samkvæmt ákvörðun um í hverfaskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem fyrir er, viðbyggingum, ofanbyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærni borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði, auknum möguleikum fasteignaeignenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf sbr. markmið loftslagsstefnu."

Önnur markmið

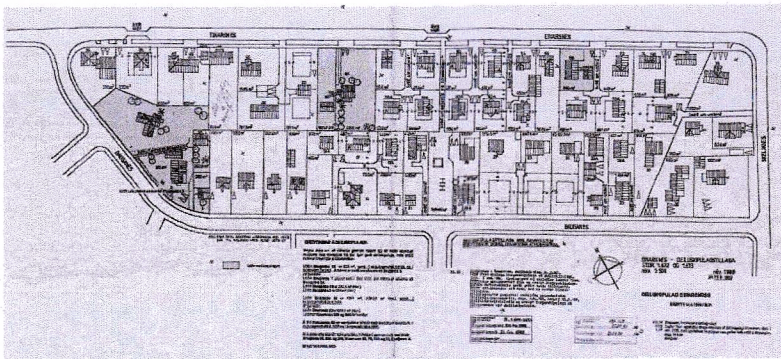
Breytingarnar hafa ekki í för með sér aukna bílaumferð og leitast verður við að nota vistvæn og endurnýtanleg byggingarefni eins og kostur er við fyrirlugaðar framkvæmdir.



Kennisnið 1-1, M 1:200
Ásýnd byggingarreits til suð-austurs eftir breytingu



HLUTI AF AÐALSKIPULAGSUPPRÆTTI REYKJAVÍKUR 2040



DEILISKIPULAG EINARSSNESS (21.02.1989)

SKÝRINGAR

- Lóðarmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Núverandi byggingareitur, felldur úr gildi
- Nýr/breyttur byggingareitur
- ◁ Bilastæði

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

123/2010 var samþykkt *í sambandi við skipulagsbreytingu*

þann *28. ágúst* 2025.

Tillagan var grenndarkynnt eins og 2. mg. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um frá og með *12. júní* 2025 með athugasemdafresti til og

með *12. júlí* 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórntíðinda þann *25. september* 2025, nr. _____.



Breytingar eftir grenndarkynningu:

1. Byggingarreitur að suð-vestur lóðarmörkum er færður til fyrra horfs eða úr 1,1 m í 1,4 m.
2. Skýrð eru nánar ákvæði um svalir sem eru heimilar eingöngu á suð-vestur hlið nýbyggingar.
3. Engar aðrar efnislegar breytingar en þær sem hér að framan greinir hafa verið gerðar, en skipulagsgögn hafa verið uppfærð og leiðrétt og þar sem ástæða hefur þótt til hefur verið bætt við frekari skýringum.

BAUGANES 3A, 101 REYKJAVÍK.
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐAR

Mælikvarði: 1:500 og 1:200 / A1

Dags: 21.05.2025

Bjarni Reykjalin, (070149-3469) arkitekt og byggingartækni.

Blað nr. 001

BR teiknistofa slf, Kjarnagötu 63, 600 Akureyri, sími 861 4456, netf. bjarni.reykjalin@gmail.com