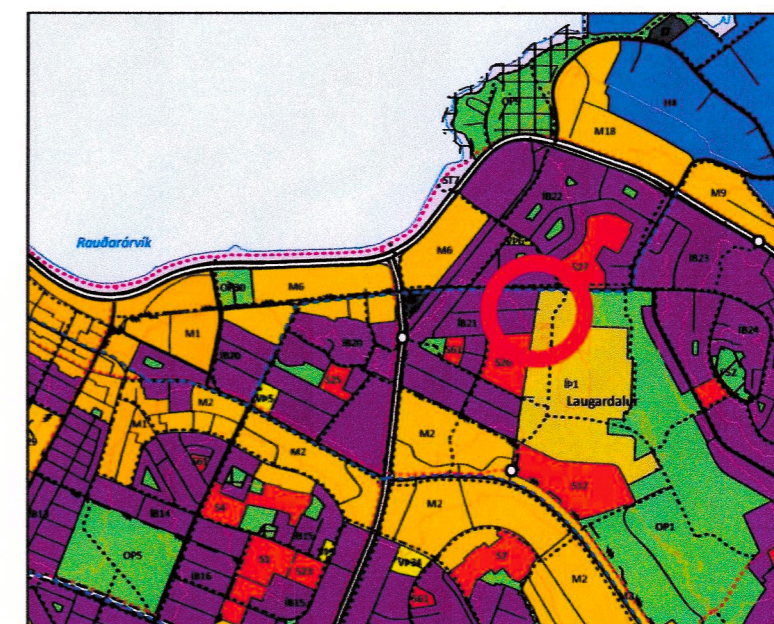
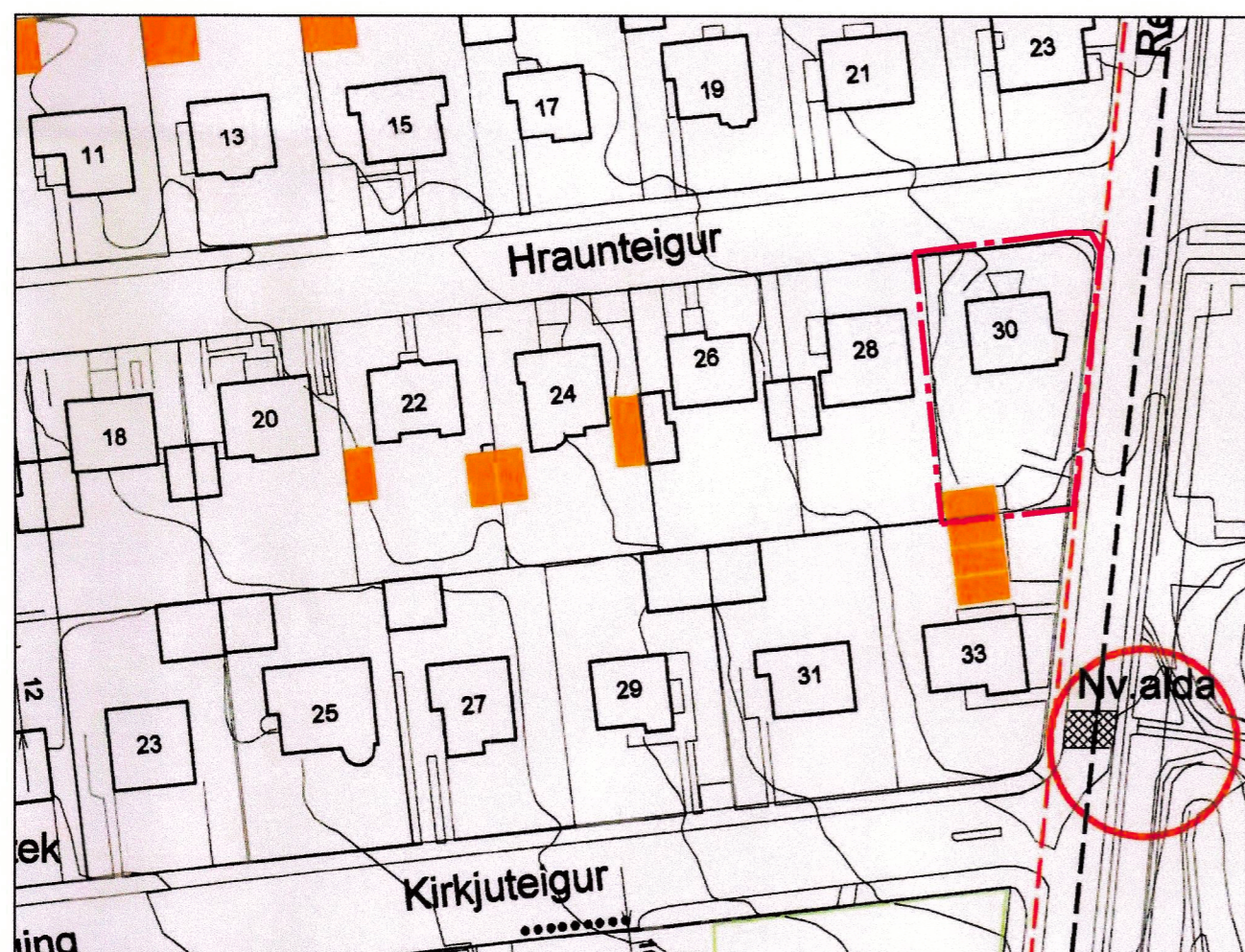


Deiliskipulag Teigahverfis (syðri hluti).

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Hraunteigur 30

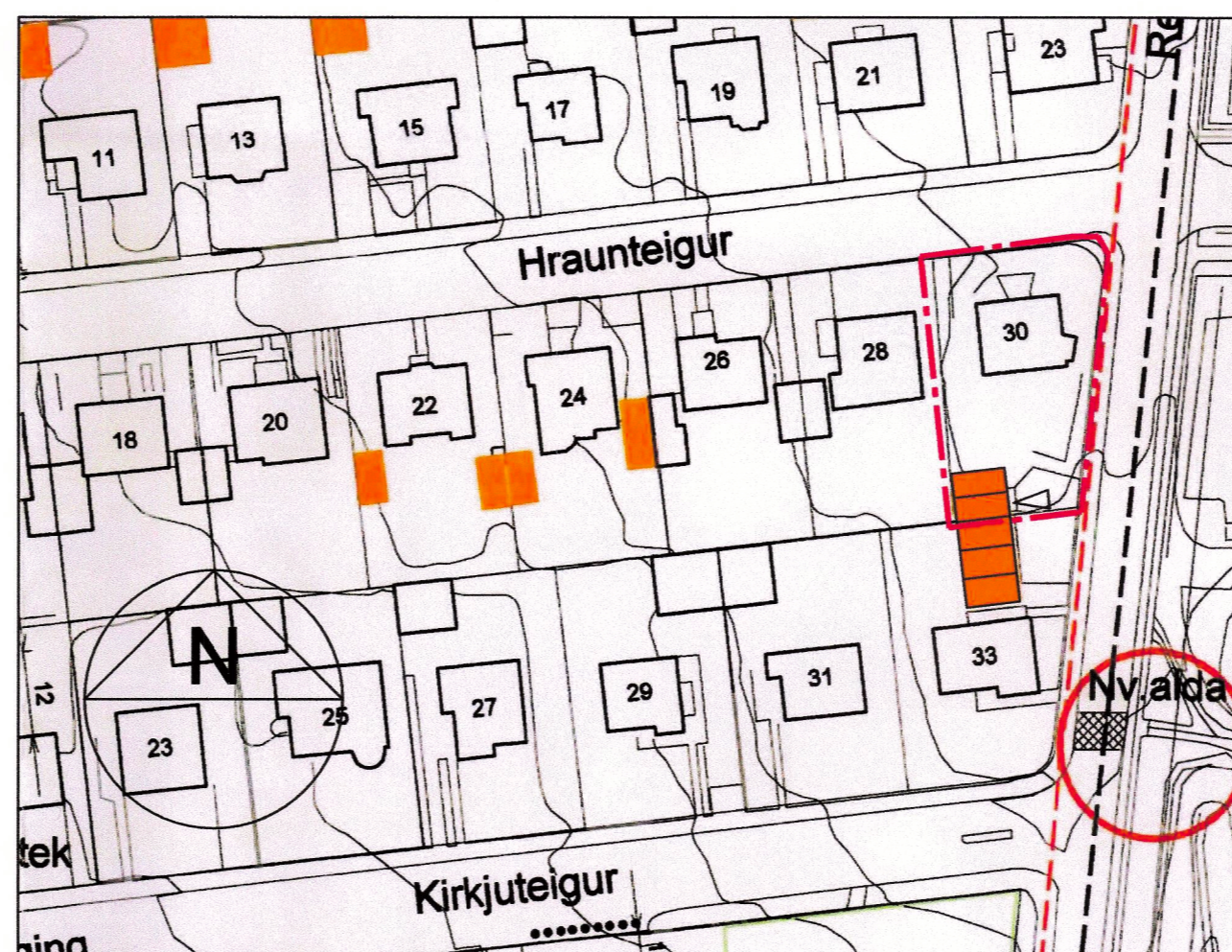


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, ekki í kvarða.



Hluti af endurskoðuðu deiliskipulagi Teigahverfis (syðri hluti) St.gr.1360-1.365 fyrir breytingu.

Mkv. 1:1000 m.v. A2



Tillaga af deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð nr. 30 við Hraunteig.

Mkv. 1:1000 m.v. A2

Skýringar:

- 30 Hús
- Lóðamörk
- Svæði 2-afmörkun
- Skipulagssvæði
- Bílskúr / vinnustofa
- Bílastæði
- Mörk deiliskipulagsbreytinga

7. september 2023: Eftir grenndarkynningu voru eftirfarandi breytingar gerðar: Með framlagningu viðbótargagna var gólfkóti lækkaður úr 9,60 í 9,02. Gert er ráð fyrir fláa að bílskúr/vinnustofu í stað stalls á lóðarmörkum.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt

Vá [rann af og í skipulagsfulltrúa](#) þann 7. september 2023

Tillagan var grenndarkynnt frá 28 apríl 2023

með athugasemdafresti til 25 júlí 2023

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 18 október 2023



Í gildi er endurskoðað deiliskipulag Teigahverfis, samþykkt 2. júlí 2002.

Úrdráttur úr greinargerð gildandi deiliskipulags sem varða Hraunteig 30.

- A skipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfa. Almenn er miðað við að hámarksstærð fyrir einfaldan bílskúr verði allt að 4,0 x 7,5 m en 7,5 x 7,5 m fyrir tvöfaldan bílskúr. Um hæðir bílskúra vísast í byggingareglugerð nr. 441/1998, gr. 113.1. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingareitum bílskúra og stærð ef þörf þykir með samþykki meðeigenda og lóðarhafa aðliggjandi lóða. Staðsetning bílskúranna skal þá skoðuð í samráði við skipulagsfulltrúann í Reykjavík.
- Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar. (Að undanskildu þar sem það er leyfi í skipulagi, sjá skipulagsuppdrátt).
- Nýir bílskúrar skulu hafa sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.
- Viðmiðunarmýtingarlutfall fyrir samþýlishús með 2-5 íbúðum er 0,5-0,8

Lýsing á breytingu

Breytingin felst í því að á lóð nr. 30 við Hraunteig verði byggingareitur fyrir núverandi bílskúr stækkaður til norðurs um, úr 4,0 x 7,5 m í 7,5 x 7,5 m, þ.e. heimilt verði að endurbyggja núverandi bílskúr og því til viðbótar gera áfasta vinnustofu í sömu stærð sbr. skilmálamynd 1.

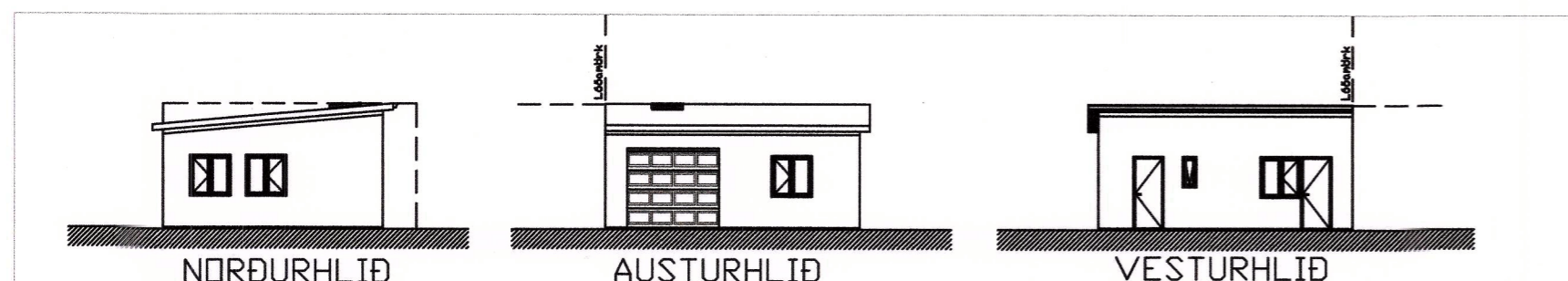
Í eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hraunteig 30 frá árunum 2001 og 2007, eftir að núverandi deiliskipulag tók gildi, kemur fram að bílskúrsréttur fylgja íbúðum á 2. og 3.hæð. Báðir samningar voru þinglýstir og staðfestir af byggingafultrúa. Deiliskipulag er þó rétt hærra þegar kemur að byggingaheimildum en þó gefur byggðamynstur tilefni til að heimila breytingu á deiliskipulagi og nýjum byggingareit vegna vinnustofu komið fyrir. Eftir stækkun fer nýtingahlutfall lóðarinnar í 0,64, sem er vel innan viðmiða gildandi deiliskipulags.

Þar sem ekki verður leyft að fjölga þverun bíla yfir gangstétt við Reykjaveg verður ekki fallist á fjölgun bílskúra með tilheyrandi umferð og er hér því sótt um stækkun fyrir vinnustofu að sömu stærð og í stað bílskúrs. Efnisval bílskúrs/vinnustofu skal taka mið af íbúðarhúsi á lóð með einhalla þaki. Þak verði klætt bárujárni og hæðarkóti gólfs í samræmi við leyfilega bílskúra á Kirkjuteig 33.

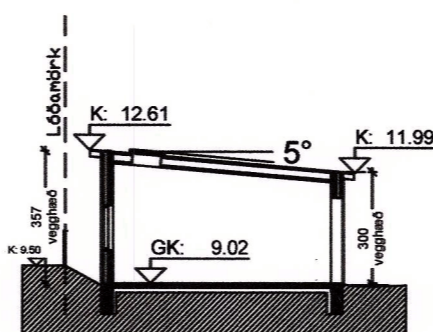
Í samræmi við gildandi deiliskipulag verður ekki heimilt að breikka innkeyrslu eða fjölga bílastæðum frá Reykjavegi. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Hraunteigur 30	Stærð lóðar (m2)	Byggingamagn (m2)	Nýtingahlutfall	Fjöldi íbúða
fyrir	743	444,1	0,60	3
eftir	743	479,15	0,64	3
breyting		35,05	0,04	

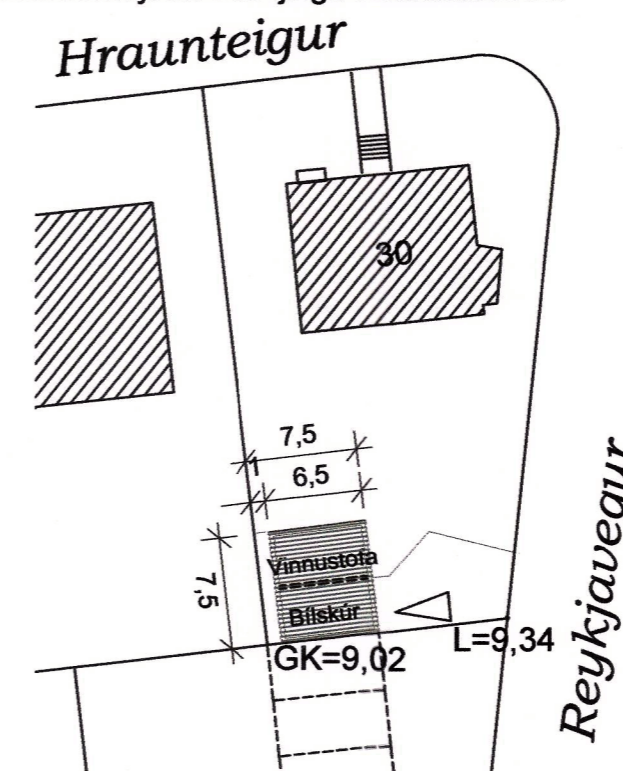
Skilmálatáfla



Skýringamynd 1, mkv. 1:200



Skilmálamynd 1, mkv. 1:200



Skýringamynd 2, mkv. 1:500

BREYTT

HEITI VERKS:

TEIGAHVERFI (SYÐRI HLUTI)

DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TERNINGAR:

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR HRAUNTEIG 30

BÍLSKÚR

DAGS: 2022.12.12	HANNAÐ: JL,KÁ	YFRF:	TERNAÐ: JEL
VERNRN:	KVARÐ: 1:1000		

ALARK
arkitektar ehf.

S101
1 AF 1