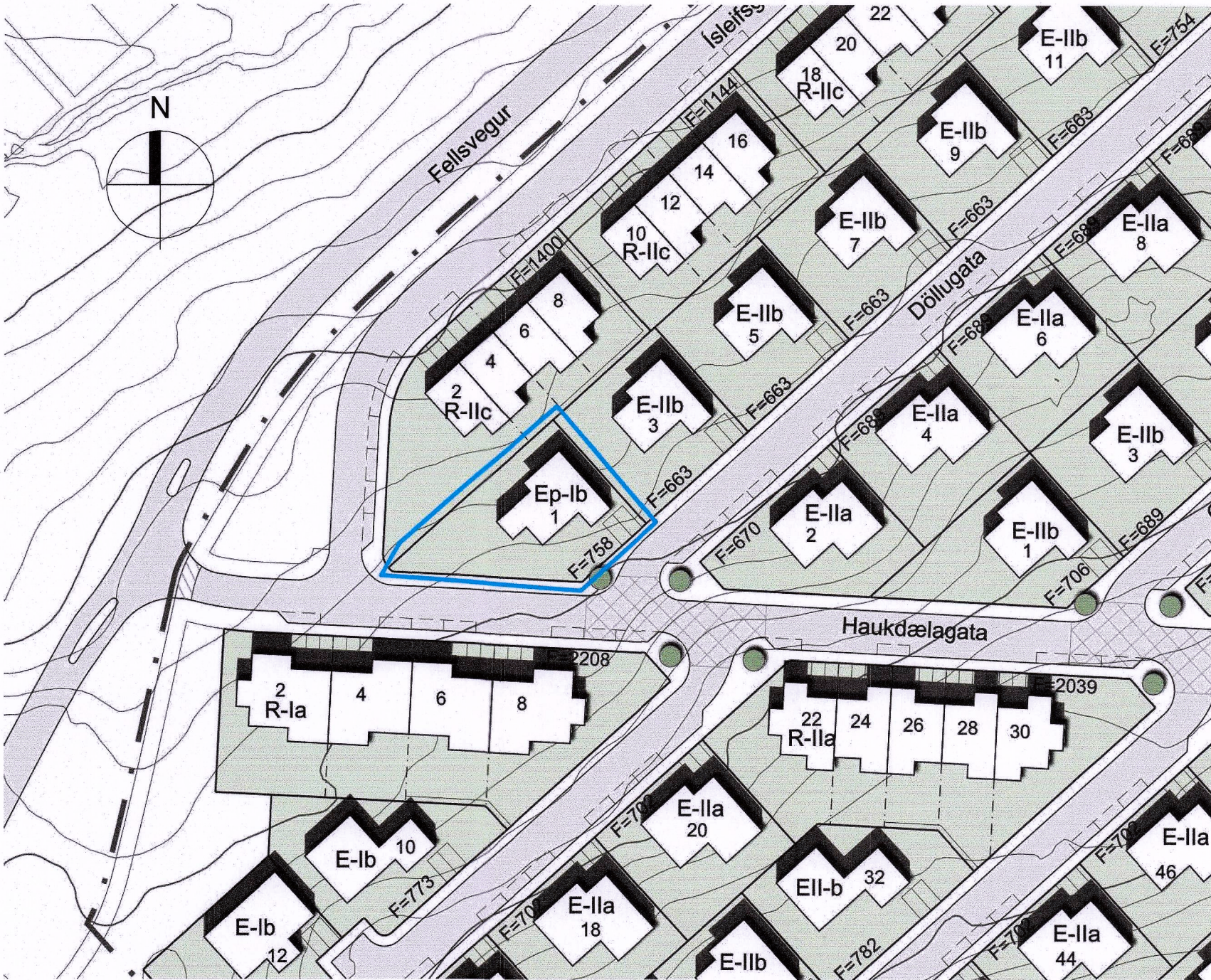


Breyting á deiliskipulagi - Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag- vegna lóðarinnar Döllugata 1



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás, íbúðarhverfi þampykkt í borgarstjórn 2. október 2007 1:1000

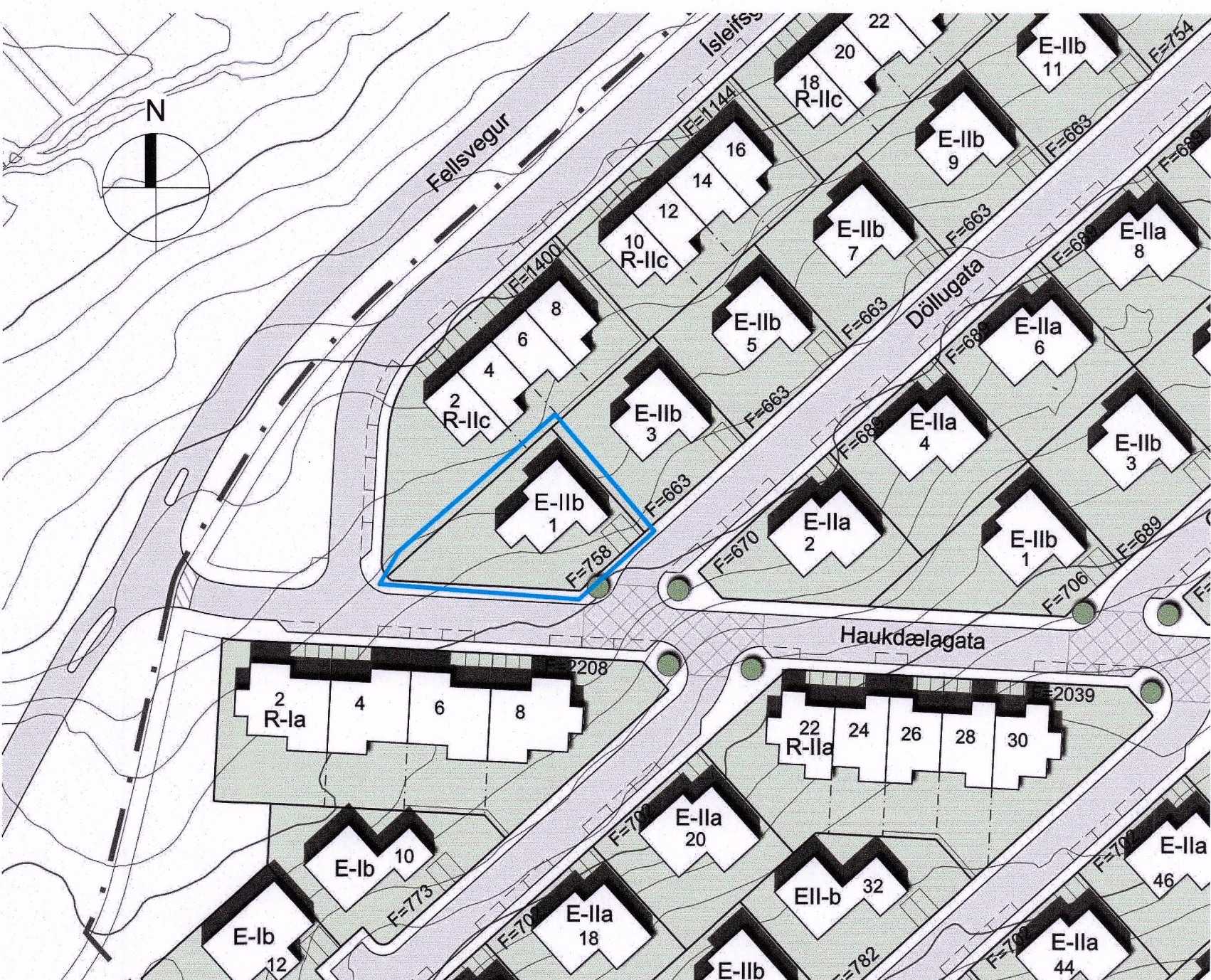
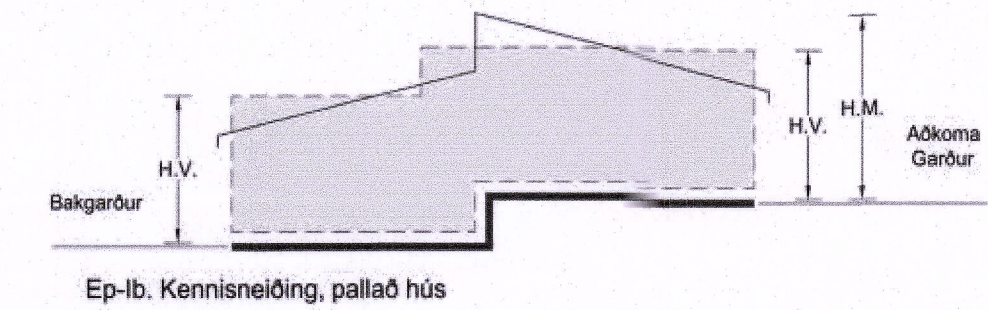
GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EINBÝLISHÚS (E)
ALMENNT
Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri gólflötu, háum sökklum eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.
Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-IIa og E-IIb, þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa.
Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð.
Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skýringamyndum miðast við steinsteypt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.
Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m á einbýlishúsalóð, bilgeymsla með talin.

Gildandi sérskilmálar

GERÐ EP-IB
Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækkanði til norðurs eða austurs.
Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið.

NYTINGARHLUTFALL
Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfliður/lóðarstærð) á einbýlishúsalóðum er N: 0,5.



Tillaga að breytingu 1:1000

DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

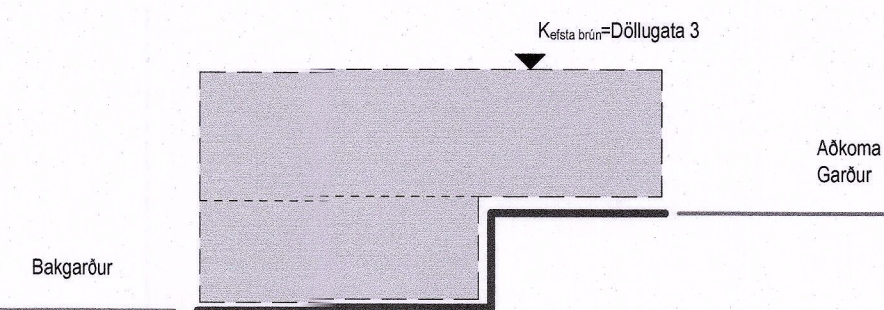
GREINARGERÐ
Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Döllugata 1. Í gildandi deiliskipulagi er hún skilgreind sem Ep-Ib, pallað einbýlishús norðan og austan götu

Lýsing á breytingu:
Breytingin er að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IIb

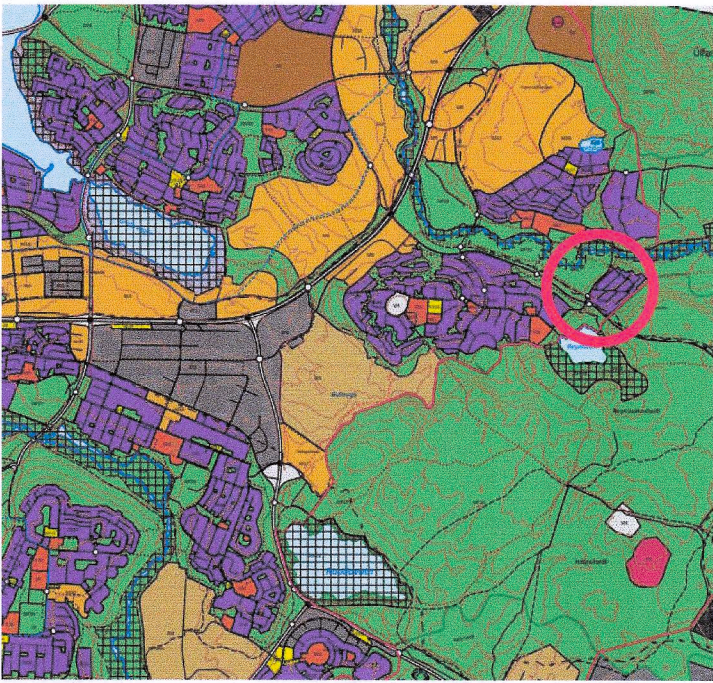
GERÐ E-IIb
Gerð E-IIb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkanði til norðurs eða austurs.
Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.
Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa.

Breyting frá gerð E-IIb verður: Hús verði með flötu þaki og efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærri en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.
Byggingarreitir við norðvestur lóðarmörk færast innar á lóðin um 1,5 metra og verður 4,5 metra frá lóðarmörkum í stað 3,0 metra.
Heimild til að reisa steypant vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3

Að öðru leiti gilda núverandi skilmálar



E-IIb. Breyting vegna Döllugötu 1 kennisnið hús á tveim hæðum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

E-I	EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgerðir
Ep-I	EINBÝLISHÚS, PALLAÐ Mismunandi húsgerðir
E-II	EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
R-I	RÁÐHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgerðir
R-II	RÁÐHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
Rk-II	KEDJUHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
Z	SPENNISTÖÐ
E	BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
—	ÚTLINUR LÓÐA
- - -	AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
—	GATA
—	GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
—	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

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

umhverfis- og skipulagsráði þann 5. nóvember 2025

Tillagan var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 með athugasemdar fresti til 17. mars 2025

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. nóvember 2025

- Breyting frá auglýstu skipulagi: 25.10.2025
- a. Breyting á húsagerð Ep-Ib yfir í E-IIb með flötu þaki
 - b. Efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærri en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.
 - c. Byggingareitir að lóð Isleifsgata 2-10 verður 4,5 metrar í stað 3,0 metrar
- Heimild til að reisa steypant vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3

i62 ehf
Garðsstaðir 15 112 Reykjavík
kt. 650808-0960
896-4616 ragnar.ifr@gmail.com

Ragnar Magnússon
Dags.

190162-2229
10.12.2024

Byggj. fr.