

Heiðargerðisreitir
Breyting á deiliskipulagi Heiðargerði 34.



Hluti af gildandi deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 19.06.2003

mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

mkv. 1:500

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Heiðargerðisreit samþ. 19.júní 2003. Breytingin felur í sér stækkun á byggingarreit til suðurs að öðru leiti standa gildandi skilmálar óbreyttir.

3.4. Heiðargerði sunnan götu (sléttar tölur) og Hvammsgerði:

Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytilegar, enda þarfir íbúa misjafnar. Síndir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingarmöguleika á lóðum án kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 og lóðum með kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.5 og á lóðum þar sem kjallari er undir hluta húss og nýtingarhlutfall er lægra en 0.45. Gert ráð fyrir að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraaukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga. Stærð viðbygginga er ekki bundin, enda misjafnt hvað hentar á hverri lóð og á lóðum er mismikið ónotað byggingarmagn. Byggingarreitir eru tiltölulega fjálsir, en gæta þarf að brunamálaákvæðum. Í sumum tilfellum eru sérlausnir nauðsynlegar vegna nálægðar útbýgginga við lóðarmörk og /eða aðrar byggingar.

Þegar valið er að auka við fermetrafjölda með hækkun á rishæð má byggja allt að 1.0 m port ofan á 1. hæð. Mænishæð frá gólf skal ekki vera meiri en 3.8 m. Við endurbýggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænisstefnu og þakfalla. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakfatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mæniss aðalþaks.

Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbýggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvist sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvist sem bera aðalhús nánast ofurlíð.

Síndir eru byggingarreitir bilskúra á lóðum án bilskúra. Þeir eru almenn 5 x 8 m og þar sem eru minni bilskúrar og aðstæður leyfa er heimilt að stækka þá í 5 x 8 m. Gólfkóti bilskúra skal ekki vera hærra en lægsta landhæð í aðlögum lóðarmörkum. Bilskúrar skulu vera lágreistr með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við úttegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólf undir efstu klæðningu.

Viðbyggingar eru heimilær á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða, 0.5 þar sem er kjallari og 0.45 þar sem kjallari er undir hluta húss. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta fallið í sér stækkun grunnflatar og / eða hækkun þaka sem ekki eru portbyggð í samræmi við skilmála. Heimilt er að reisa bilskúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru bilskúrar í samræmi við skilmála. Á þeim fáu lóðum þar sem hús eru nánast í upprunalegu ástandi er mælt til að útlit þeirra og efnisnotkun njóti verndar.

Götuheiti	Nr	Lóðarstærð	Núverandi m2	Núverandi U	Heimilt U	Heimilt bygg.magn á lóð
Heiðargerði	32	495	180.80	0.37	0.45	222.75
Heiðargerði	34	478	149.80	0.31	0.40	191.20
Heiðargerði	36	513	116.00	0.24	0.40	166.40

DEILISKIPULAG REYKJAVÍKUR 2024

- NÝR BYGGINGARREITUR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- LÓÐARMÖRK
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- LÓÐARNÚMÉR
- HÆÐIR / KJALLARI

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykki í deiliskipulags- og samgöngu ráði þann 23. mars 2022 Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki gremdarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eda umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í blaði Stjórnartíðinda þann 19. apríl 2022

Björn Þorvaldsson

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI HEIÐARGERÐISREIT VEGNA HEIÐARGERÐI 34

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

VERK: HEIÐ-2126
 KVARDI: 1/500
 DAGS: 09.02.2022
 TEIKNAD: JPP
 SKRÁ: 0

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
 SIMAR 5527660 & 5627660 FAX 5527661
 NETFANG u@ui.is
 VEFFANG http://www.ui.is
 BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAI
 120357-5149
 JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAI
 021256-7578

TEIKNINGANR: **A-001** BREYTING: