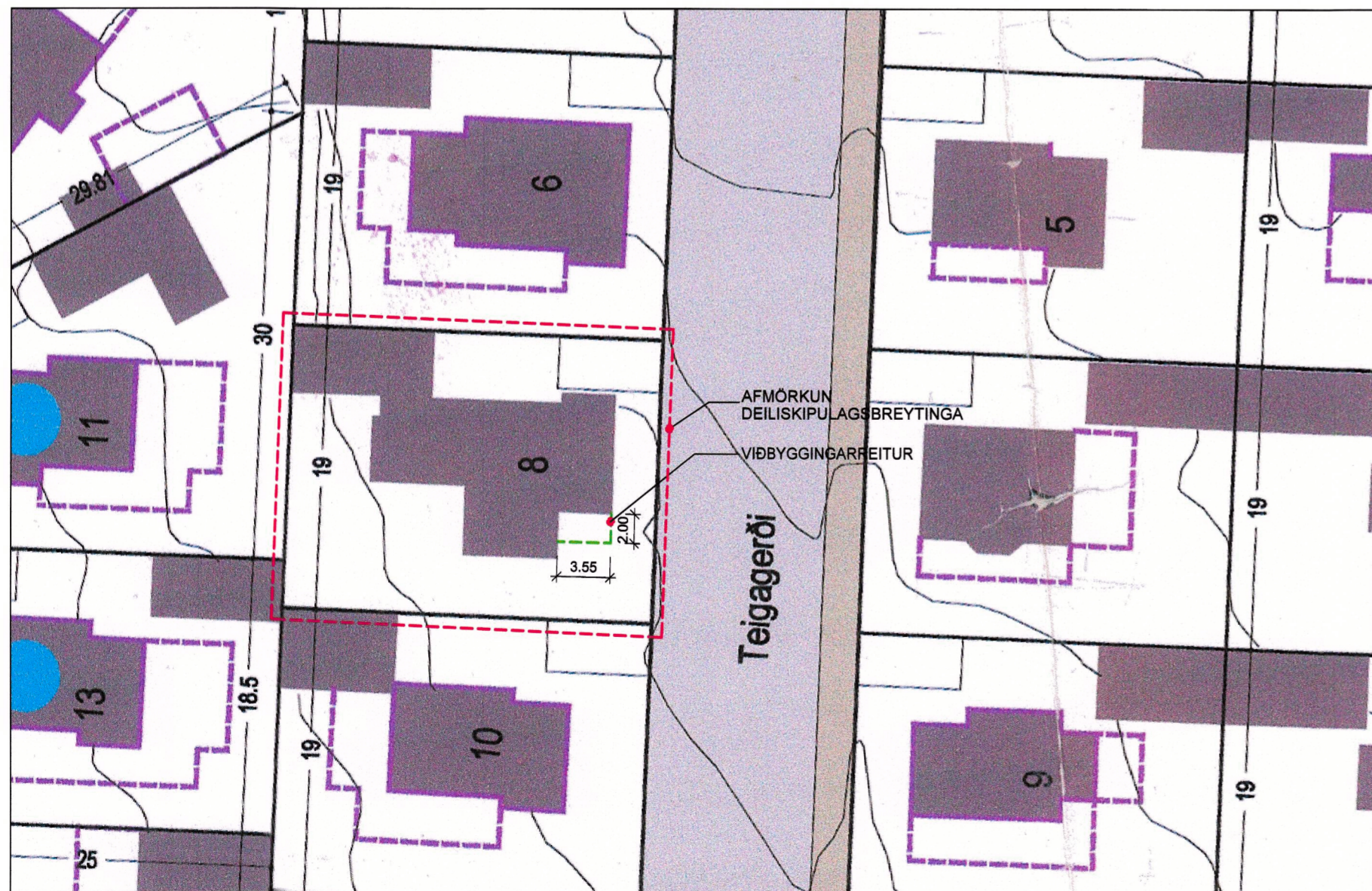


Teigagerðisreitur
Breyting á deiliskipulagi Teigagerði 8.



Hluti af gildandi deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 07.01.2003

mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

mkv. 1:500

Greinargerð:

Í gildi eru skilmálar fyrir Teigagerðisreit samþ. 07.janúar 2002.

Byggingarskilmálar :
 Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytilegar, enda þarfir íbúa misjafnar. Sýndir 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. Í skilmálum þessum er 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 mjög misjafnt hvað lóðir eiga mikið ónotað byggingarmagn.

Aðeins eru fjórar lóðir á reitnum án bílskúra. Þegar hefur verið samþykkt teikning af bílskúr á einni þeirra og fyrirsprungið liggur fyrir á annari. Sýndir eru byggingarreitir bílskúra á þessum lóðum. Gólfkót bílskúra skal ekki vera hærra en lægsta landhæð í aðlægum lóðamörkum. Bílskúrar skulu vera lágrelstir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við útvægg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólf undir efstu klæðningu.

Þar sem hækkun portbyggingar þaks er heimil, er sýnd brotin lína utan um núverandi hús. Þegar vallið er að auka við fermetraföldu 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 samtals. Við endurbyggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænissæfni og þakhalli. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins 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 endurbyggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvisti sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvisti sem bera aðalhús nánast ofurtíði.

Viðbyggingar eru heimil á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða og 0.5 þar sem er kjallari. 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 bílskúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru bílskúrar 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.

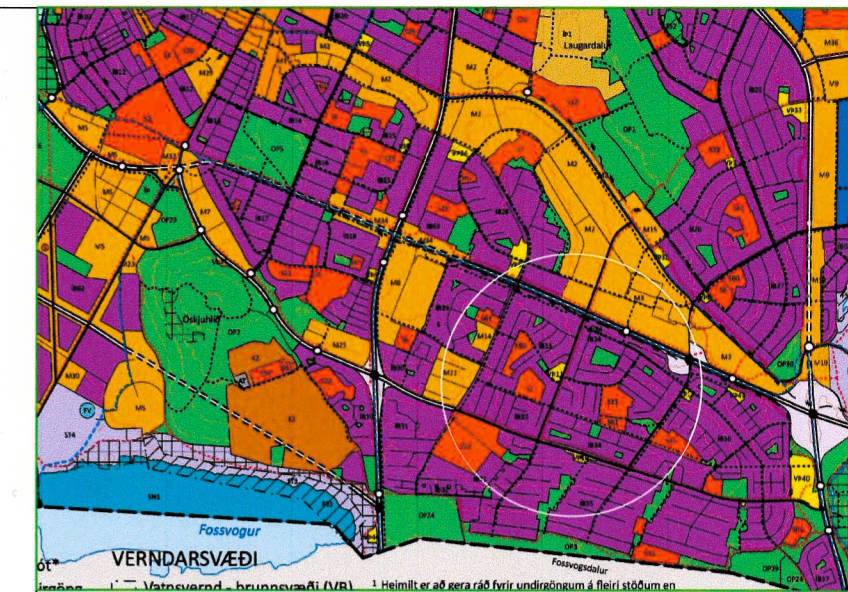
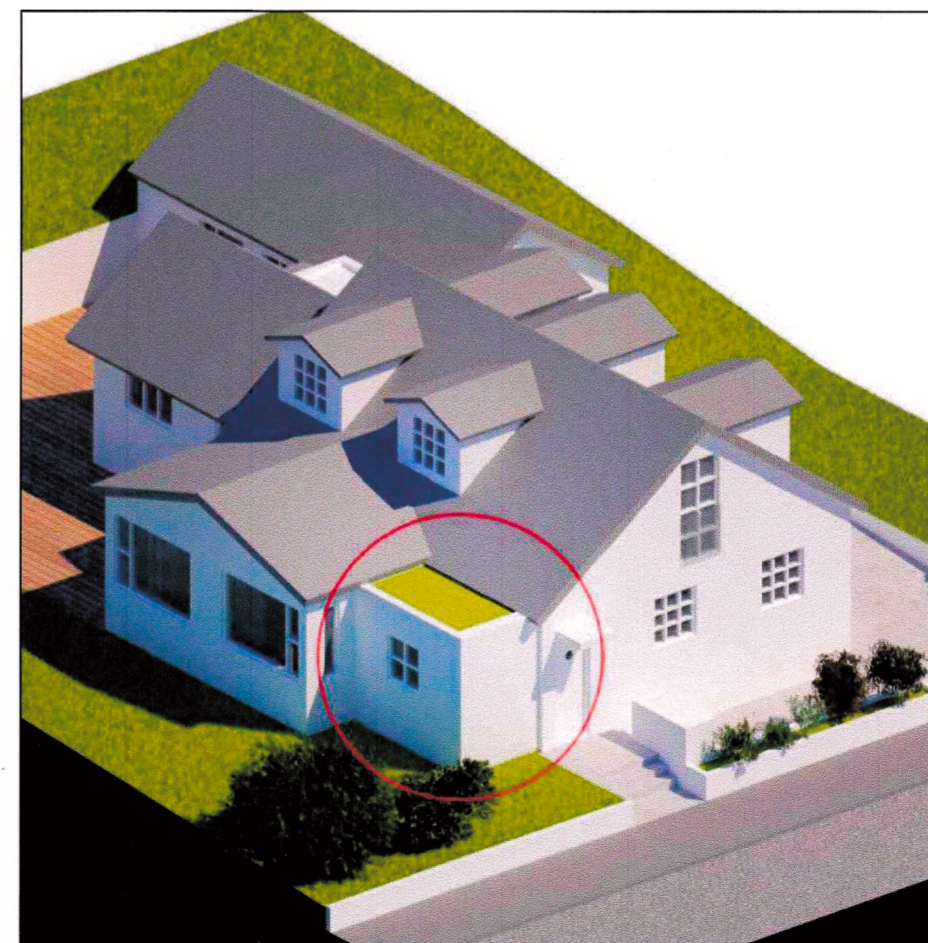
Viðhald og endurbætur:
 Við endurbætur verði leitast við að viðhalda uppruna húsanna, við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Við utanhúss lagfæringar verði upprunaleg efnisnotkun varðveitt og þar sem meðferð útvæggja hefur verið breytt verði við lagfæringar leitast við að færa húsinn aftur að upprunalegri efnisnotkun. Við endurbætur þaka er mælt til að löngum kvisum verði breytt í samræmi við skilmála þessa.

Breyting:

Enginn byggingareitur er í gildi fyrir lóðina skv. gildandi deiliskipulagi. Sótt eru um byggingareit fyrir litla 7 fermetra viðbyggingu, á jarðhæð, við suð-austur kverk hússins. Jafnframt verða upprunalegir kvistir á húsínu rýmkaðir sem leiða til 5 fermetra aukins byggingamagns, á rishæð. Í heildina er því einungis sótt um 12 fermetra aukið byggingarmagn.

Þess má jafnframt geta að húsið er rangt skráð í skrá fasteignamats og er sagt vera 192 fermetrar, sem tvær íbúðir. Rétt stærð hússins er hinsvegar 211,5 fermetrar (240,5 fermetrar bruttó), sem ein íbúð, en verður 223,5 fermetrar (252,5 fermetrar bruttó) með áætluðum breytingum. Lóðastærð er 475 fermetrar og verður nýtt nýtingarhlutfall 0,53. Núverandi nýtingarhlutfall skv. rétttri stærð hússins er 0,5.

Að öðru leiti standa gildandi skilmálar óbreyttir.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2004

- NÝR BYGGINGARREITUR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- NÚVERANDI HÚS
- NÚVERANDI HÚS MÁ HÆKKA
- BYGGINGARREITUR
- HÚS TALIN HAVA VERNDARGILDI SAMKV/EMT HÚSAKÖNNUN

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í *omb. afg. f. skipulagsfulltrúa* þann *11. ágúst 2022*. Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í E-heild Stjórnartíðinda þann *14. ágúst 2022*

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI TEIGAGERÐISREIT VEGNA TEIGAGERÐIS 8

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

VERK: TEIG-2108
 KVARÐI: 1:500
 DAGS: 06.04.22

TEIKNAD: BÓS/BDB
 SAMÞYKKT: BÓS

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
 SÍMI 5527660
 NETFANG ul@ui.is
 VEFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKT FAI
 120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKT FAI
 021256-7579

TEIKNINGANR: **A-001** BREYTING: