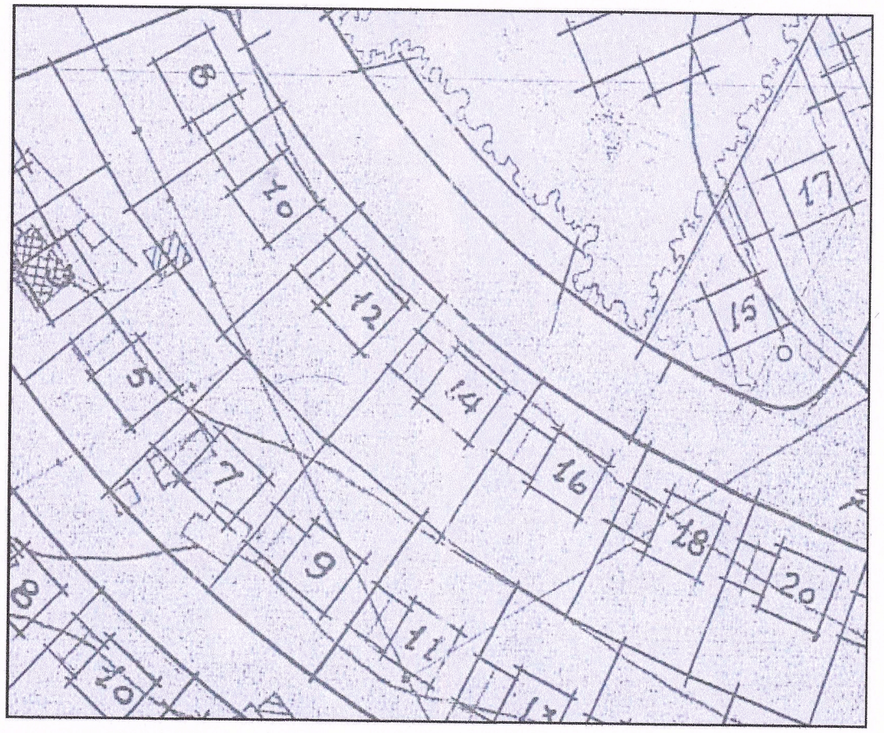
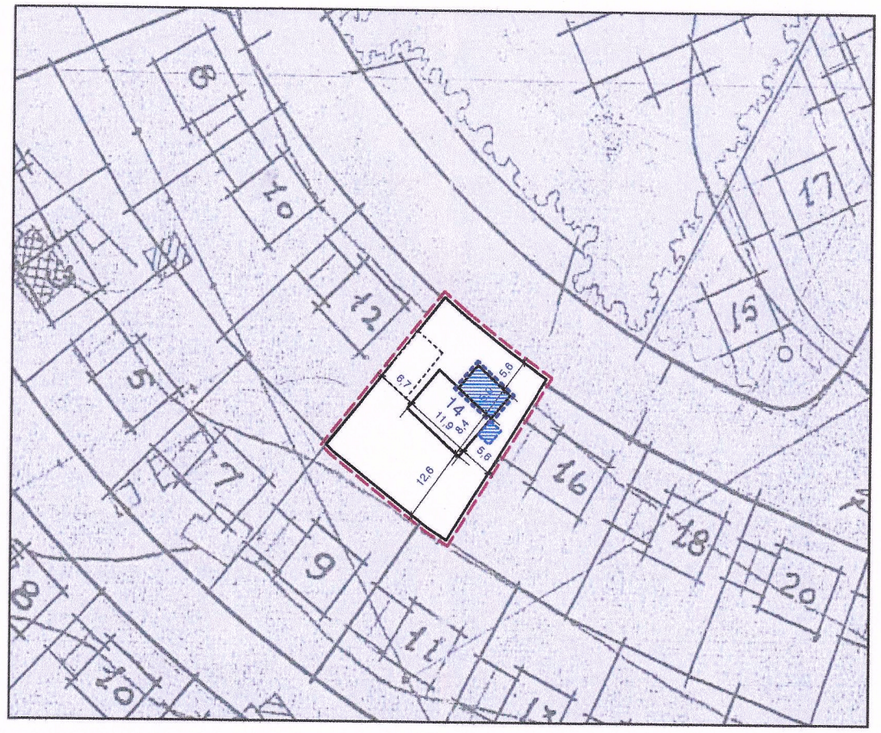
Deiliskipulag Heimahverfis

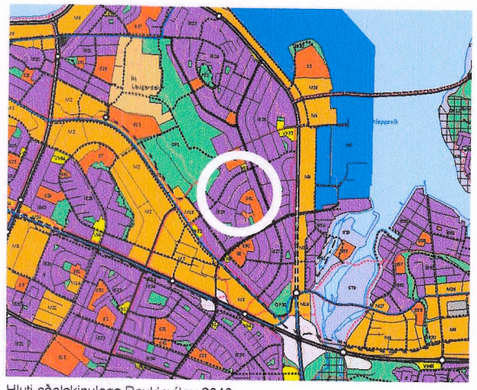
Breyting á deiliskipulagi vegna Sólheima 14



Gildandi deiliskipulag fyrir Heimahverfi, samþykkt í bæjarráði 03.02.1956,
og á fundi samvinnunefndar um skipulagsmál þann 23.01.1956. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040
Staðsetning svæðisins

- Lóðamörk
- Fyrirhuguð stækkun (Sýnd til skýringar)
- Afmörkun deiliskipulagsbreytinga
- Óbyggður bílskúr

GREINARGERÐ

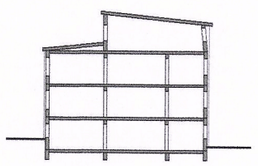
Á lóðinni við Sólheima 14 stendur nú fjölbýlishús, byggt árið 1960. Í húsinu eru fjórar íbúðir og telur það þrjár hæðir auk kjallara.

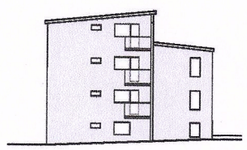
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem "ÍB26 Heimar" og er lýst á eftirfarandi hátt: Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist upp á seinni hluta sjötta áratugarins og fyrri hluta hins sjöunda, samkvæmt skipulagsuppdrætti frá 1956. Skipulagning svæðisins var þá sennilega mesta skipulagsverkefni sem Reykjavíkurborg hafði ráðist í. Hverfið hefur heildstætt yfirbragð þótt fjölbreytni sé í húsagerðum. Fjölbýlis- og sambýlishús eru ríkjandi húsagerðir en í hverfinu er einnig að finna ein fyrstu íbúðarháhýsin í Reykjavík."

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á þriðju og efstu hæð fjölbýlishússins við Sólheima 14. Hæðin sem um ræðir er í dag inndregin gegnt austri og móts við götu. Til stendur að stækka hæðina út á þak 2. hæðar, sem í dag er stólað timburþak ofan á steypta plötu, sem myndi þá nýtast sem gólfplata eftir stækkun.
Við stækkunina myndi íbúð 3. hæðar fara úr 85,9m2 í u.þ.b. 125m2 eða stækka um u.þ.b. 40 m2.

Þar að auki er fyrirhugað að stækka svalir á suðurhlið hússins lítillega.

Í hverfinu má finna fjölda fordæma fyrir sambærilegum breytingum. Þegar áætluð stærð hússins eftir stækkun er borin saman við önnur hús í götunni má sjá að húsið mun enn falla vel að stærð annara húsa í hverfinu.





Þversnið og suðurásýnd núverandi byggingar
Mkv. 1:500

FYRIR BREYTINGU

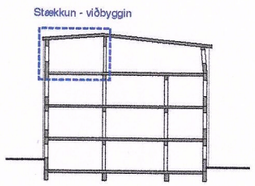
Í upphaflegum skilmálum hverfisins (fyrir Goðheima) kemur fram að rúmmetrafjöldi rishæðar má ekki fara fram úr tvöföldum fermetrafjölda næstu hæðar fyrir neðan.
Í Heimahverfi eru fjölbýlishús ýmist 3 eða fjórar hæðir með efstu hæðina inndregna, mælt er með því að útlit efstu hæðar verði aðgreint frá neðri hæðum.

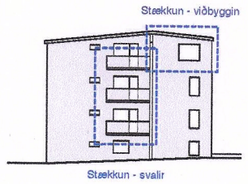
Helstu stærðir:
Lóð: 743 m2
Birt flatarmál hússins skv. skráningartöflu: 433,9 m2
Nýtingarhlutfall: 0,58
Stærð íbúðar 3. hæðar: 85,9 m2
Hæðir: Þrjár auk kjallara

EFTIR BREYTINGU

Lóð: óbreytt
Birt flatarmál hússins skv. skráningartöflu: 473,9 m2
Nýtingarhlutfall: 0,64
Stærð íbúðar 3. hæðar: 125,9 m2
Hæðir: óbreytt
Svalir suðurhliðar: hámark 1,6 x 3,5 m

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulagsins.





Þversnið og suðurásýnd sbr. tillögu að deiliskipulagsbreytingu
Mkv. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 31. maí 2022

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

–

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar

Tillagan var grenndarkynnt frá 25. apríl 2022 með athugasemdafresti til 23. maí 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. júní 2022.

Breyting á deiliskipulagi Heimahverfis
Sólheimar 14
Mkv: 1:1000 / 1:500
Útgáfa dags: 15.03.2022
Blaðastærð: A3
Teiknað: ÁMP
Útgáfa 1

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAÍ | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is