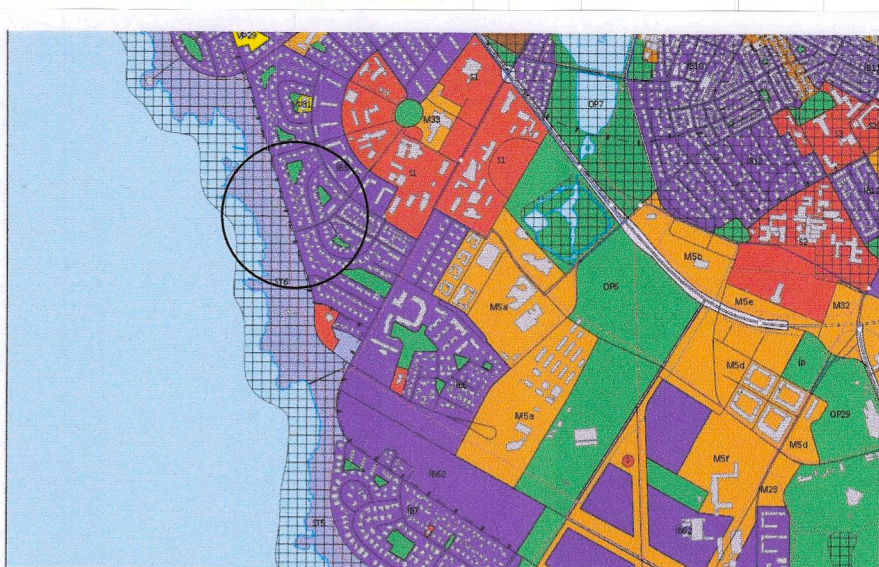


# Deiliskipulagsbreyting á Ægisíðu í Reykjavík vegna Ægisíðu 62

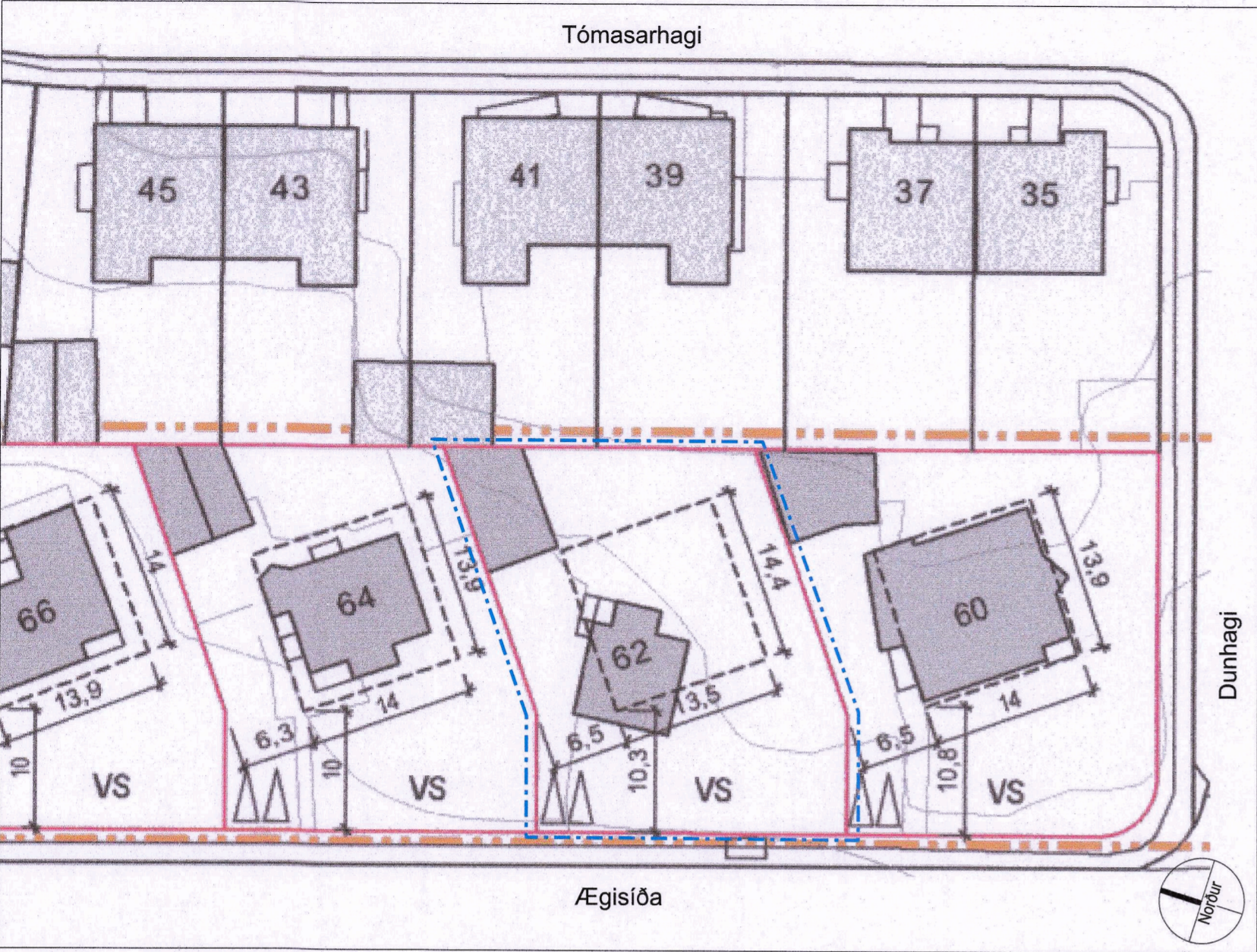
Gildandi DEILISKIPULAG ÆGISÍÐU var samþykkt 15.12.2005. Hluti staðgreinareita 1.43.1, 1.43.3, 1.45.0, 1.45.2, 1.54.0



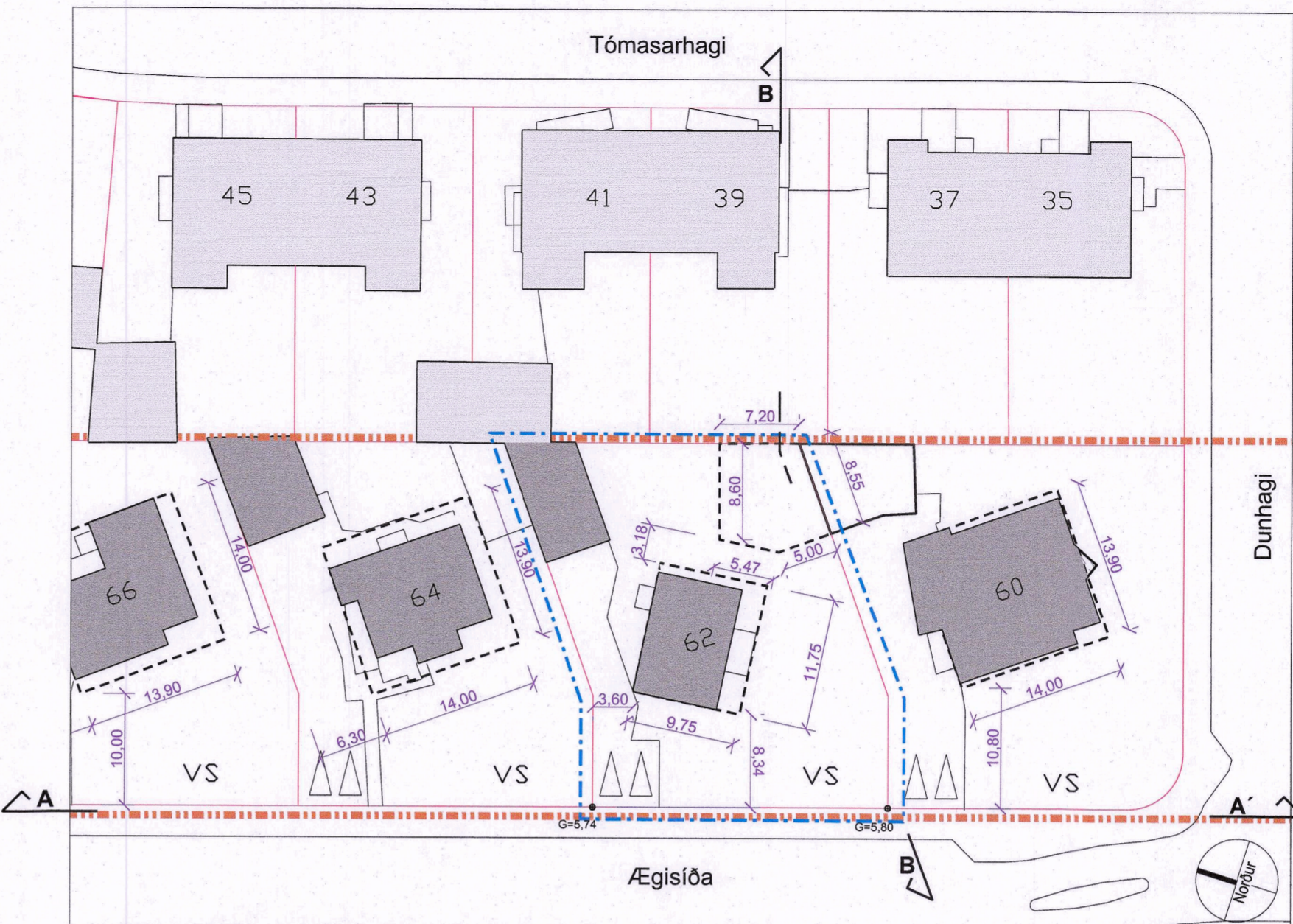
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR

- mörk deiliskipulags
- mörk deiliskipulagsbreytinga
- lóðarmörk
- byggingarreitur
- núverandi bygging
- bílastæði
- 62 húsnúmer
- VS verndarsvæði



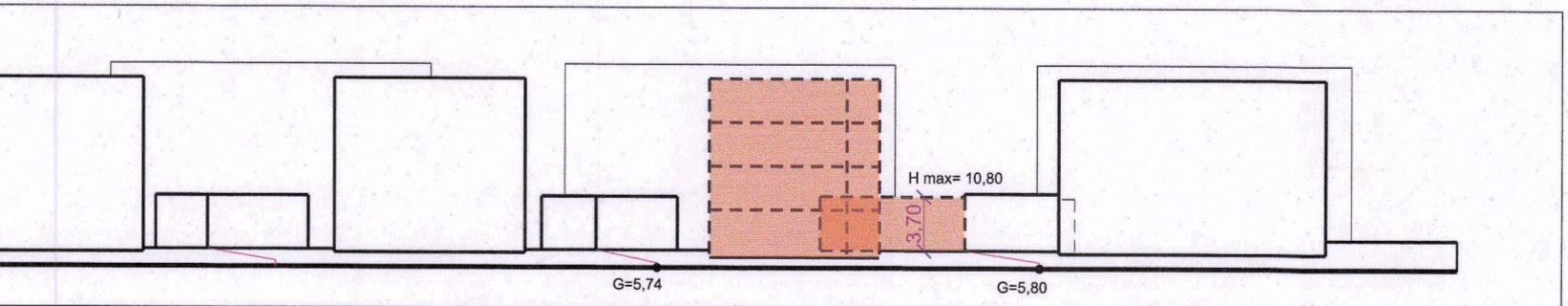
GILDANDI DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:500 (upprunarleg teikning er í 1:1000)



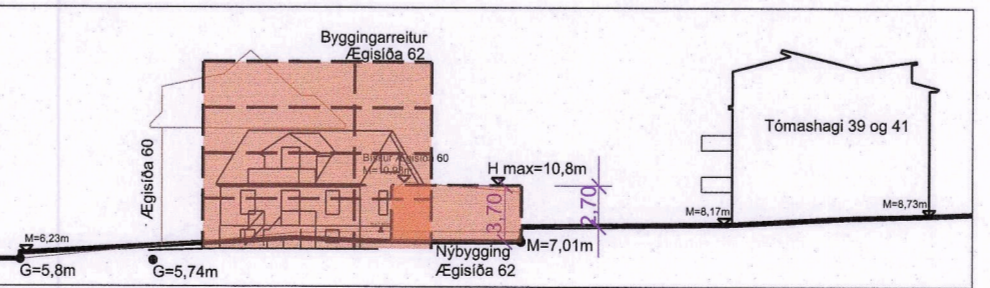
BREYTT DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:500

**Forsenda deiliskipulagsbreytingarinnar**  
Taka mið af eldri byggingu með það í huga að hægt verði að byggja sjálfstæða viðbyggingu á sama tíma og haldið er í það sem fyrir er. Byggingarreit er breytt til þess að núverandi bygging sé innan hans og skipt upp til að rúma eins hæðar gestahús-vinnustofu innan lóðar.

**BREYTTUR BYGGINGARREITUR ER SÝNDUR Á TEIKNINGU**  
Byggingarreit er skipt niður. Aðalreitur verður í kringum núverandi byggingu og minni reitur verður fyrir sjálfstæða viðbyggingu. Samanlögð stærð byggingarreits og nýtingarhlutfall eru óbreytt, með byggingarreit samtals 195m<sup>2</sup> og hámarks nýtingarhlutfall 0,65. **Aðrir skilmálar eru óbreyttir.**



SNÍÐ Í LÓÐ MEDFRAM ÆGISÍÐU - AA' - sýnir byggingarreiti



SNÍÐ Í LÓÐ ÞVERT Á ÆGISÍÐU - BB'



Ljósmynd. Götumynd Ægisíðu, séð úr suð-vestri



Ljósmynd. Lóð sunnanmegin, séð frá Ægisíðu

## SKILMÁLAR Í GILDI

Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi hús innan byggingarreits. Heimilt er að byggja nýtt tveggja íbúðahús innan byggingarreits. Byggingarár 1931, lóð 863m<sup>2</sup>. Byggingarreitur 195m<sup>2</sup>, Hámarks nýtingarhlutfall er 0,65.

## SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS, Tafla og texti úr deiliskipulagi samþykkt 15.12.2005

NÚVERANDI ÁSTAND	HEITI LÓÐA	BBYGG ÁR	LÓÐ m <sup>2</sup>	HÚS m <sup>2</sup>	NÝT. HL	FJ. ÍBÚÐA	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ
ÆGISÍÐA 60	1954	949	555	0.58	3	kj. 1h 2h. Ris	Heimilt er að byggja léttu viðbyggingu innan byggingarreits. VS	
ÆGISÍÐA 62	1931	863	239	0.28	1	kj. 1h.2h	Heimilt er að byggja léttu viðbyggingu innan byggingarreits	
ÆGISÍÐA 64	1957	863	501	0.58	2	kj. 1h 2h. Ris	Heimilt er að byggja nýtt tveggja íbúða hús innan byggingarreits - VS	

## DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

- BYGGINGARREITUR**  
Tillagan leggur til staðsetningu jafnstórra byggingarreita 195 m<sup>2</sup> á hverja lóð. Þar með eru skilgreindir byggingarmöguleikar til framtíðar.  
Byggja má viðbyggingu innan byggingarreits, þó er leyfilegt að svalir og þakkantar fari lítillega út fyrir byggingarreit.  
Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum.
- NÝTINGARHLUTFALL**  
Hámarksnýtingarhlutfall er 0,65  
Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.
- FJÖLDI ÍBÚÐA**  
Ekki er leyfilegt að fjölga íbúðum umfram 3 íbúðir í húsi.  
Ekki er gerð athugasemð við þeim húsum sem þegar er búið að samþykka fleiri en 3 íbúðir í.
- FJÖLDI BÍLASTÆÐA**  
Ekki er leyfilegt að hafa fleiri en 3 bílastæði á lóð.
- FRÍÐAÐAR BYGGINGAR - F**  
Tillagan staðfestir friðun Ægisíðu 80 samkv. 1. mgr. 35 gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989 með síðari breytingum.
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA - V20**  
Tillagan gerir ráð fyrir að Ægisíða 82 og 88 verði sett í grænan flokk, verndun 20. aldar bygginga.
- VERNDUN SVÆDIS- VS**  
Ægisíða 50-98 er heilsteyppt og rötgróðr íbúðarhverfi frá 6 tug 20. aldarinnar. Lagt er til að húsini við Ægisíðu 50-98 verði sett í milligulan flokk, verndun svæðis samkvæmt Húsvendarskrá Reykjavíkur, á þeirri forsöndu að húsaróðin blási við opnu strändsvæði og sé mjög áberandi og einstök sem slík. Steyptr garðveggir setja svip á götuna og hafa mikið umhverfisgildi.
- VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR.**  
Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsini til fyrra horfs. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt á *embættisfund* þann 15.06 2023 *skipulagsfundurinn*

Tillagan var grenndarkynnt frá 19.apríl 2023 með athugasemdafresti til 22.mái 2023

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 12.október 2023



## ÆGISÍÐA 62

EFNI: Tillaga að breytingu á byggingarreit deiliskipulags	MÆLIKVARÐI: 1:500	VERKNR: 1023
FRUMSTÆRD BLADS: A2	TEIKNAD: BJ	TEIKN. NR: YFIRFARIÐ
DAGSETNING ÚTGÁFU: 26.01.2023	ENDURSK:	

**ALTERNANCE** sif  
arkitektúr og skipulag

Vesturgata 51a  
101 Reykjavík  
sími: 857 8981  
birgir@birgir.eu  
kt: 440314-0230

ÁÐALHÖNNUÐUR: Birgir Þ. Jóhannsson, arkitekt FAÍ, kt: 171266-5059