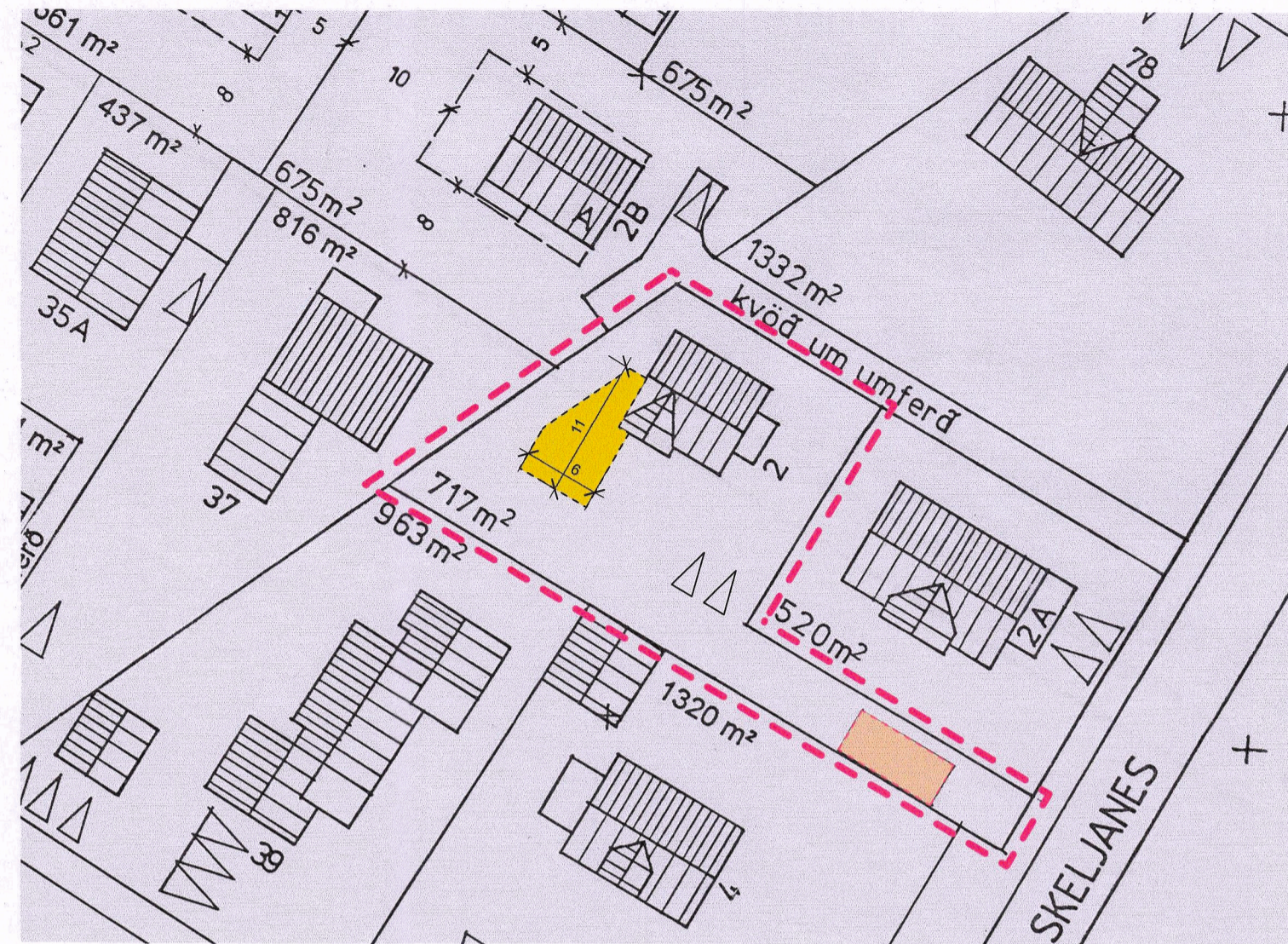
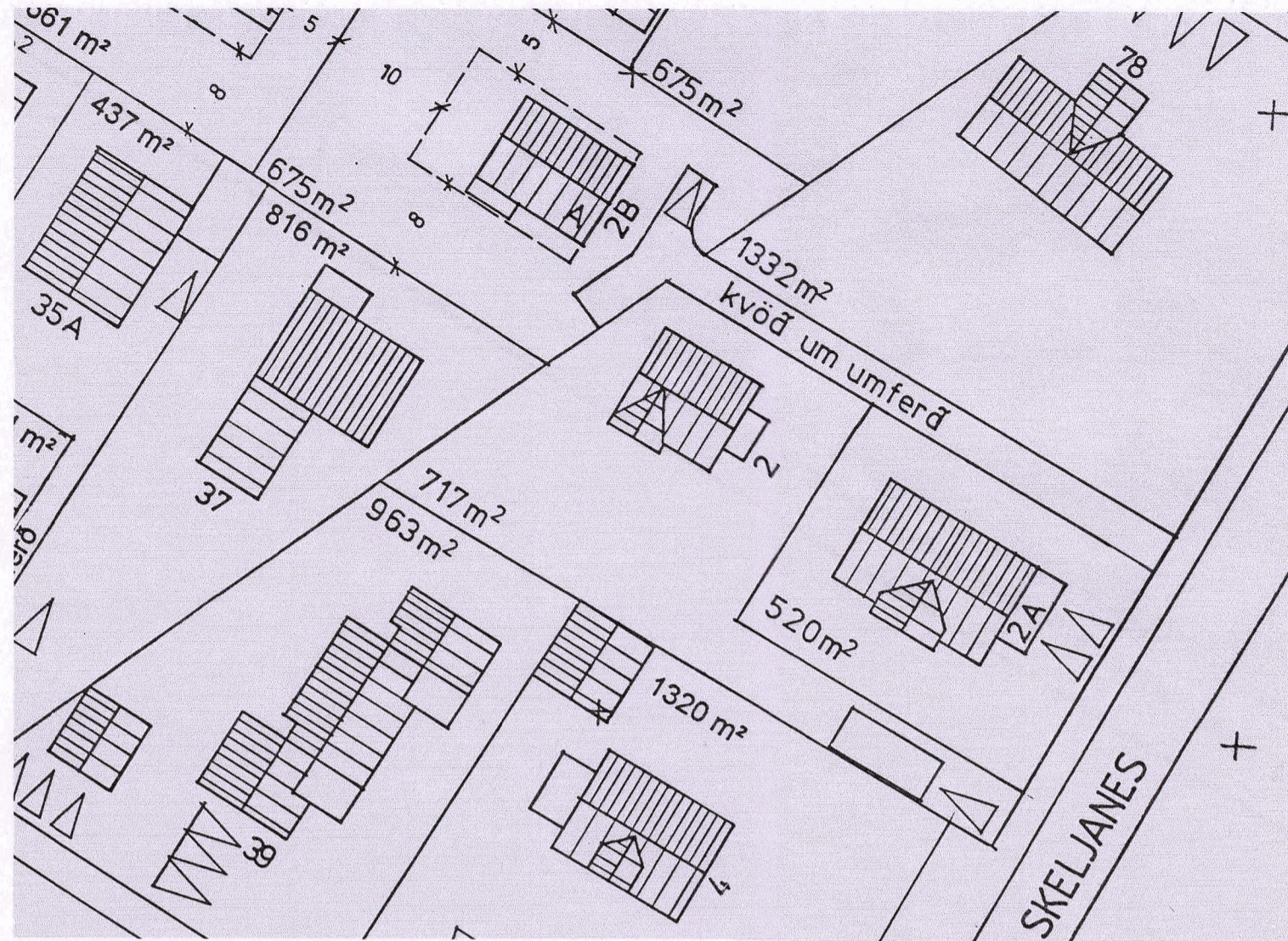


DEILISSKIPULAG FYRIR EINARSNES / BAUGANES - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VEGNA SKELJANES 2



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Ný viðbygging ein hæð
- Núverandi bygging sem má fjarlægja
- xx m² Lóðastærð
- Bílastæði

NÚGILDANDI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR, mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag fyrir Einarsnes og Bauganes samþykkt í borgarráði þann 21.02.1989 með síðari breytingum á einstaka lóðum. Deiliskipulagið markast af Einarsnesi til norðausturs, af Skeljanesi til suðausturs og af Bauganesi frá suðri. Núverandi íbúðarhús á lóð var byggt 1928 og teiknað voru 3 íbúðir skv. teikningu frá 1954. Núverandi bílskúr á lóð var byggður 1964 og stendur við götuna Skeljanes. Skilmálar um húsagerð, húsahæð og húsastærð eiga ekki við núverandi hús. Í dag eru tvær íbúðir skráðir skv. Þjóðskrá og gildandi aðaltekningum. Sem stendur er einungis heimild fyrir einni íbúð samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Gildandi lóðauppráttur 1.673.1, útfeginn 25.3.2022, gerir ráð fyrir 747 m² lóðastærð, en samkvæmt deiliskipulagsuppráttur er gert ráð fyrir 717 m² lóðastærð. Hámarksbyggingarmagn miðast við lóðastærð sem er gefið upp á lóðaupprátt 1.673.1.

BREYTINGARLÝSING

Í breytingunni felst að óskað er eftir að byggja einnar hæðar viðbyggingu, með heimild fyrir þaksvolum, við suðvesturenda núverandi hús, setja 2 bílastæði á lóð ásamt heimild fyrir niðurrifi núverandi bílskúrs (matshluti 02, brúttostærð 32,1m²). Óskað er eftir að hafa tvær sjálfstæðar íbúðir í húsinu sem samræmist gildandi aðaltekningum og skráning eignar skv. Þjóðskrá.

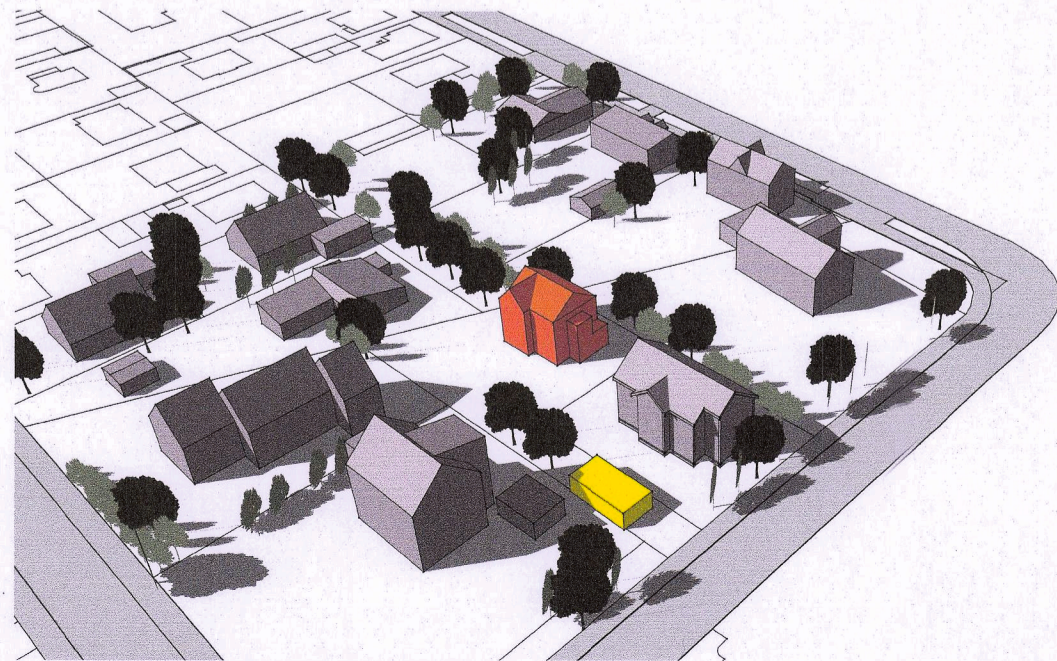
Tillaga að breytingunni nær eingöngu til lóðarinnar Skeljanes 2.

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM

Einn bílskúr er fyrirhugaður við hvert hús, stakstæður. Útbyggingar mega liggja allt að 3m frá lóðarmörkum. Hámarkssnýting er 0,36 auk bílageymslu.

NÚGILDANDI SKILMÁLATAFLA

Heiti lóðar	Fjöldi íbúða	Heimilt nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða
Skeljanes 2	1	0,36	1



FJARVÍDDARMYND FYRIR BREYTINGU

TILLAGA AÐ BREYTTUM DEILISKIPULAGSUPPRÆTTI, mkv. 1:500

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

- Byggingarreit er stækkaður um 50 m² til suðvesturs vegna viðbyggingar, sbr. tillögu að breyttum deiliskipulagsupprætti. Á þaki viðbyggingar er gert ráð fyrir dvalarrými.
- Viðbygging má mest vera 3,2m há auk 1,1m há fallvarna vegna þaksvala, samtals 4,3m.
- Við hönnun, útfærslu og framkvæmda vegna viðbyggingar skal taka tillit til ytra birði útveggja hússins ásamt glugga og hurða.
- Skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit. Útitróppur mega ekki fara út fyrir byggingarreit.
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.
- Heimilt er að rífa núverandi bílskúr (matshluti 02, brúttostærð 32,1m²) upp við götu. Við þá framkvæmd fellur niður heimild fyrir bílskúr á lóðinni.
- Heimilt verður að koma fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni með þeim skilyrðum að þau verði girt af til að koma í veg fyrir lýsingar- og hávaðamengun gagnvart nágrennum.
- Heimilt veitt fyrir að vikja frá þeim þreimur húsagerðum sem lýst er í deiliskipulaginu og gera viðbyggingu á einni hæð við suðvestur enda húss, sjá byggingarreit á tillögu að breyttum deiliskipulagsupprætti.

Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á deiliskipulagi. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær eingöngu til lóðarinnar Skeljanes 2.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

TILLAGA AÐ BREYTTRI SKILMÁLATÖFLU

Heiti lóðar	Fjöldi íbúða	Heimilt nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða
Skeljanes 2	2	0,36	2



FJARVÍDDARMYND EFTIR BREYTINGU

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

emb. atg. f. skipulagsfulltrúa

þann 20. október 2022

Tilagan var grenndarkynnt frá 20. september 2022

með athugasemdafrest til 18. október 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 10. nóvember 2022



A2F

ARKITEKTÚR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegi 178, 105 Reykjavík s.: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAJ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAJ kt. 061175-2539

Skeljanes 2

Breyting á deiliskipulagi
Uppdráttur og skilmálar

Dagsetning 25.08.2022	Mælikvarði 1:500	Blaðastærð A2
Númer: 1 / 3	Útgáfa Teiknað af BJ	Yfirfarið af FK