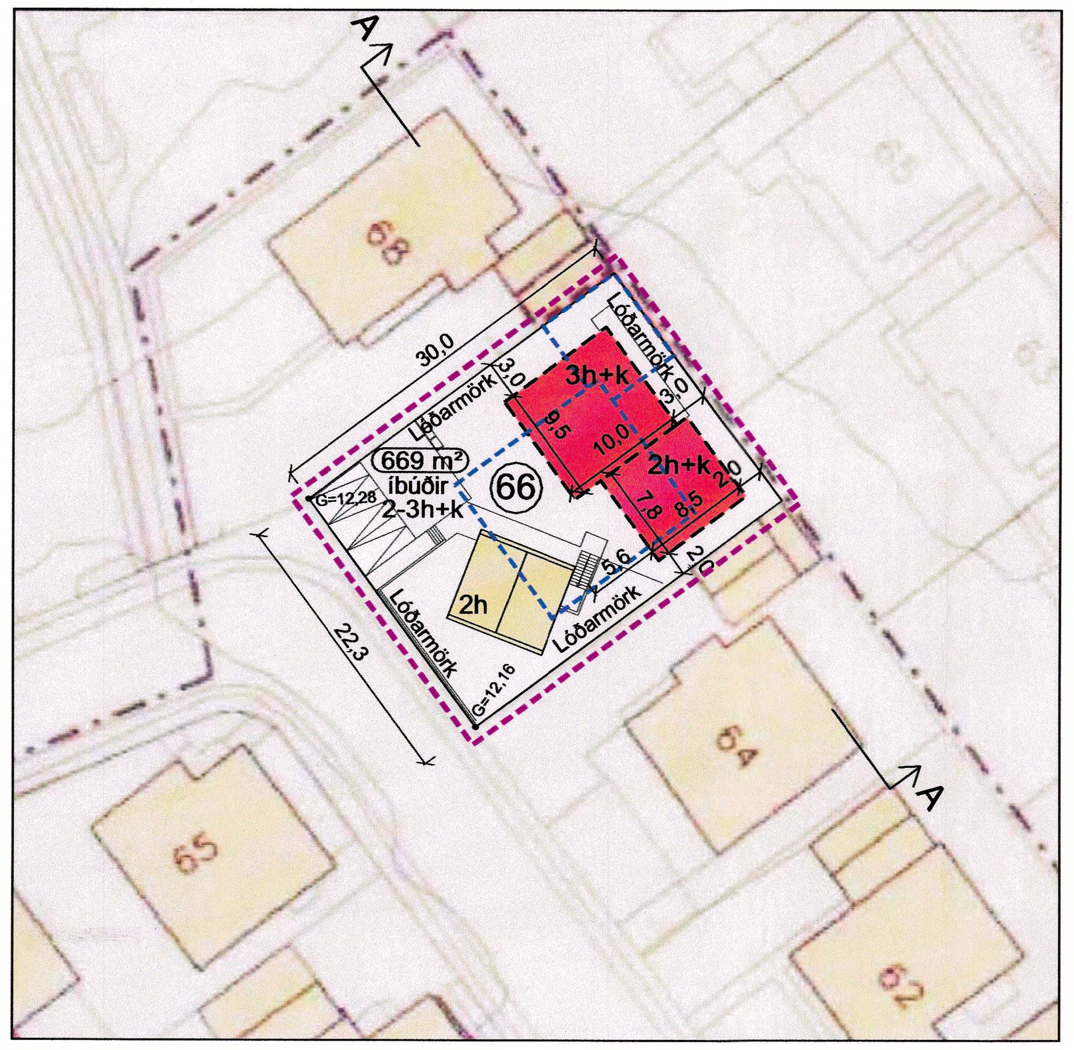
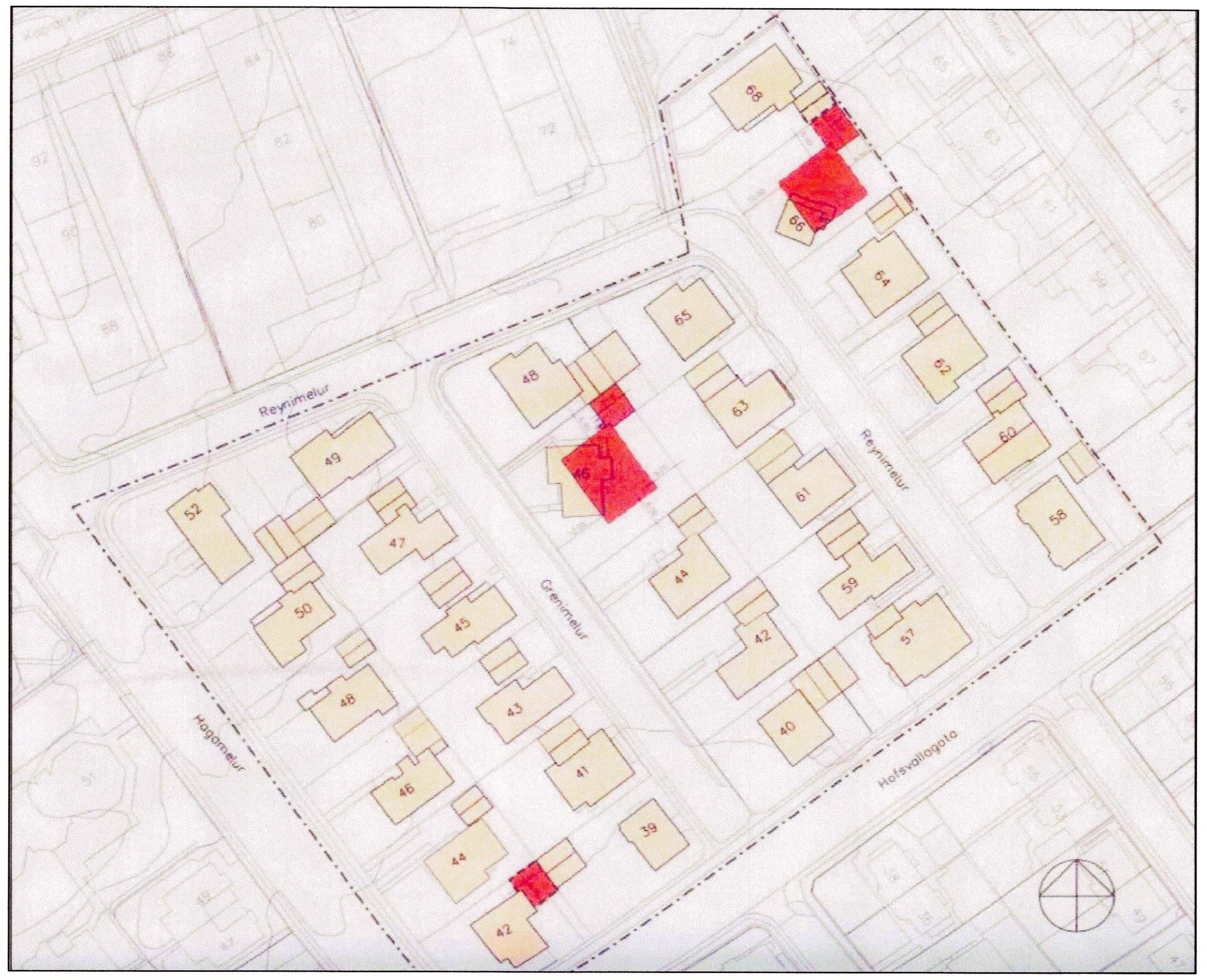
MELAR DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR LÓÐ NR. 66 VIÐ REYNIMEL

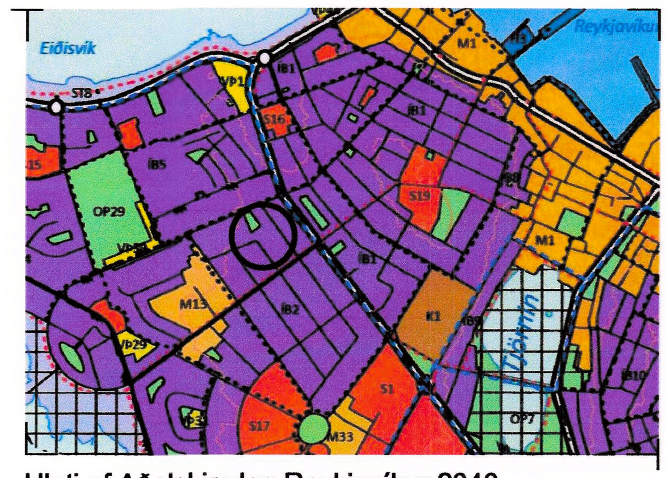
Hluti af gildandi deiliskipulag, staðfest í B-deild 30.05.2006, mkv. 1:500



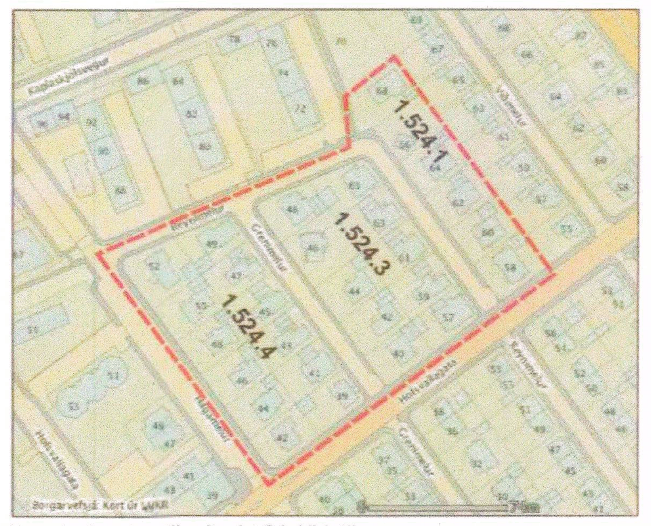
Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Skýringarmynd, kort af heildarskipulagssvæðinu, mkv. 1:1000



Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breytingin tekur til reits 1.524.1(hluti)

Skýringar

- hús
- byggingar-reitur
- mörk deiliskipulags
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur, felldur út
- Bílastæði
- xxx m² Stærð lóða

Greinagerð

Sótt er um breytingu á Mela deiliskipulagi. Breytingin tekur til reits 1.524.1(hluti), nánar tiltekið á lóð Reynimels 66. Breytingin felst í breyttri afmörkun byggingareits og fjölgun íbúða.

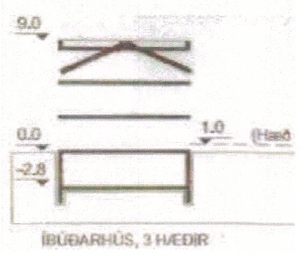
Eldri skilmálar hljóða svo:

Skilmálar:

Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á reitunum. Þó er gert ráð fyrir að byggja megi við Grenimel 46 og Reynimel 66 innan byggingarrreits, eða ný hús byggð innan byggingarreits verði hin eldri rifin. Ekki er gert ráð fyrir verndun húsa né svæðis, sbr. húsakönnun, en þó skal gæta samræmis og er mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er. Hámarkshæð nýbygginga yfir lóð er 9 metrar, eða 8 metrar yfir götukóta (sjá skýringarmynd). Þak má vera flatt eða með þakhalla allt að 30°. Á öðrum lóðum þar sem nýtingarhlutfall er innan við 0,75 er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna og að loka svölum með gleri. Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita á þeirri hlið húsa sem snýr að garði. Hámarksstærð svala er 6 m², hámarksdýpt 2 m. Lágmarksfjarlægð svala og viðbygginga er 10 m frá lóðarmörkum á þeirri hlið sem snýr að götu (þar sem garðar eru götumegin við hús), annars ekki nær lóðarmörkum en 3 m, en svalir verða að falla vel að byggingarstíl húsanna. Á lóðinni Hagamel 42 er ekki bílgeymsla og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir bílgeymslu, en hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni má vera allt að 0,75. Hámarkshæð bílgeymslna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, þó ekki hærri en aðliggjandi bílgeymslna. Byggja má litlar geymslur á baklóðum, allt að 5 m², að hámarkshæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar. Ekki er heimilt að reisa hærri girðingar/skjólveggi í görðum en 1,50 m og á lóðarmörkum ekki hærri en 1,20 m. Skulu veggir vera í samræmi við byggingarstíl húsa og falla vel að umhverfinu. Eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð þarf samþykki eigenda aðlægra lóða þegar girðingar eru reistar á lóðarmörkum.

Þar sem íbúðir eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Allar breytingar skulu falla vel að byggingarstíl hvers húss fyrir sig og fara vel í umhverfinu. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á lóðum, nema á lóðum nýbygginga. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 3.

Óupphituð rými s.s. svalalokanir reiknast ekki með í flatarmáli húsa og teljast því ekki með þegar nýtingarhlutfall lóða er reiknað út.



Kennisnið, mkv. 1:500

Nýjir sérskilmálar fyrir Reynimel 66:

Á lóð Reynimels 66 er heimilt að fjölga íbúðum úr 3 í 4.

Þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar.

Þaksvalir skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar.

Kjallarar að hámarki 120 m^2 eru heimilir innan byggingareits.

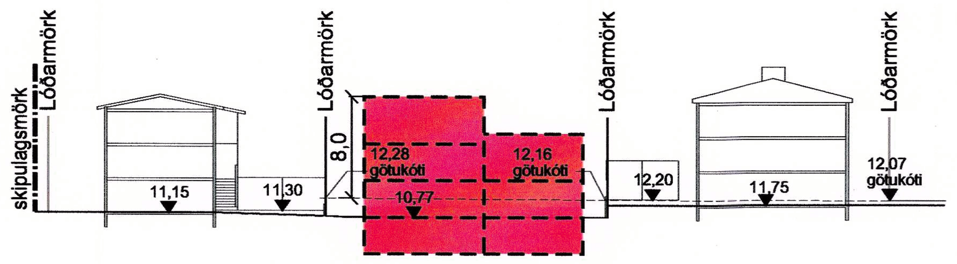
Núverandi hús á Reynimel 66 er byggt 1924, heimild til niðurrifs fellur niður.

Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar.

Skilmála tafla helst óbreytt.

SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND					DEILISKIPULAGSTILLAGA, samþykkt 2006		
stgr.	heiti	lóð m²	bygg.m	N	bygg.m.	max.N	athugasemdir
1.524.1	Reynimelur 66	669	123	0,18	502	0,75	byggja má innan byggingarreits



Snið A - A, mkv. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 14. september 2022 og í borgarráði þann 22. september 2022.

Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2022 með athugasemdafresti til 4. mars 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20__ .

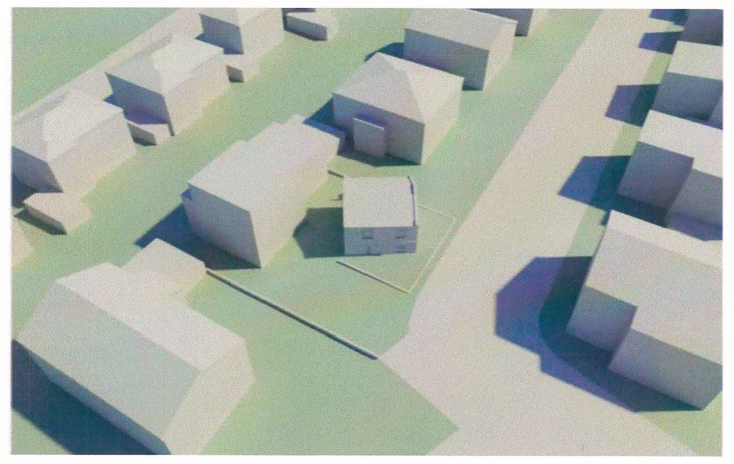
15.08.2022 Gerðar voru breytingar vegna athugasemda sem bárust á auglýsingartíma.

Gildandi deiliskipulag - skuggavarp
Sumarsólstöður

21.06 kl.10 | 21.06 kl.13:30 | 21.06 kl.17

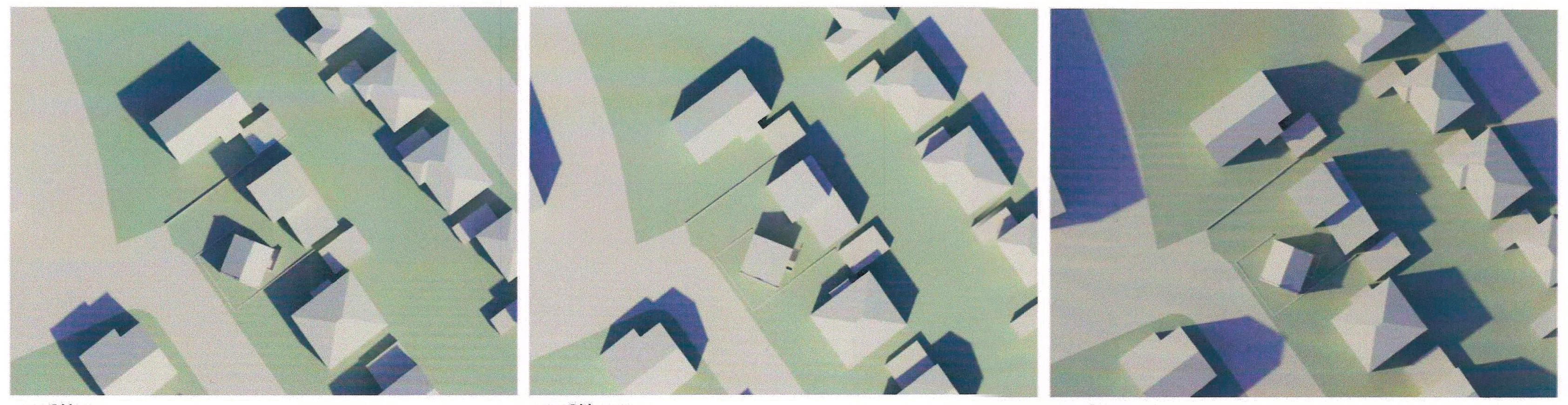
Gildandi deiliskipulag - skuggavarp
Jafndægur

21.03 kl.10 | 21.03 kl.13:30 | 21.03 kl.17



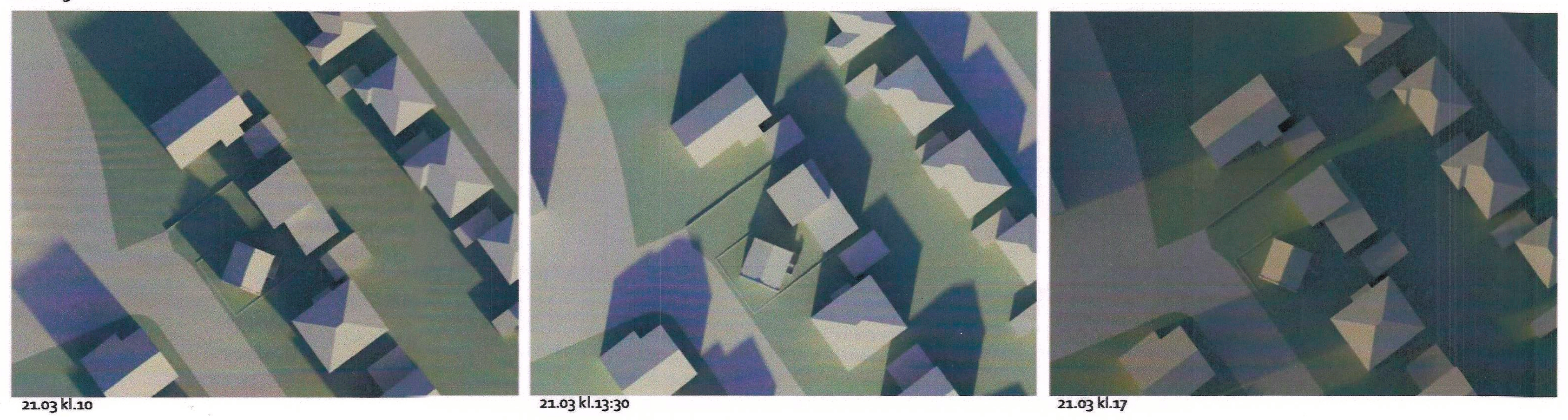
Skýringarmynd í þrívídd, horft til suðausturs

Deiliskipulagstillaga - skuggavarp
Sumarsólstöður

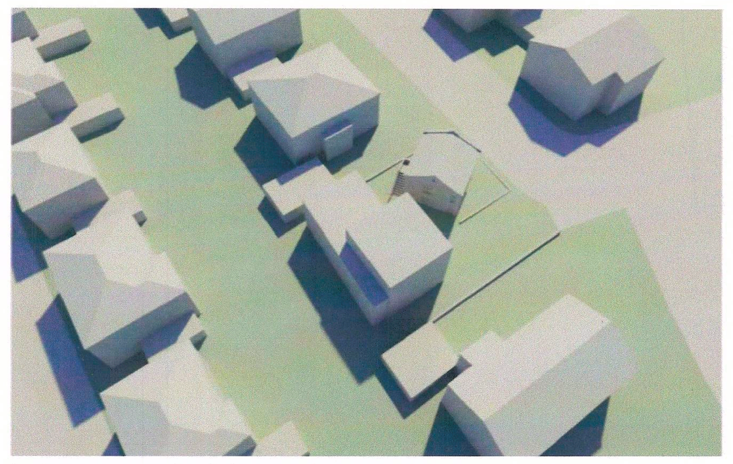


21.06 kl.10 | 21.06 kl.13:30 | 21.06 kl.17

Deiliskipulagstillaga - skuggavarp
Jafndægur



21.03 kl.10 | 21.03 kl.13:30 | 21.03 kl.17



Skýringarmynd í þrívídd, horft til suðurs

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA
MELAR DEILISKIPULAG - REYNIMELUR 66

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Reykjavík
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:500_A1
Verknúmer:	17-032
Dagsetning:	18.11.2021
Útgáfa:	B
Teikning:	

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is