



Skýringarmynd hluti gildandi deiliskipulags,
D-gata er Suðurhús og E-gata er Vesturhús



Reykjavíkurborg, Skipulagsstjóri
Reykjavík 10.08. 2009

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags “Húshverfis Grafarvogur III, svæði C”
fyrir einbýlis- og parhúsabyggð sem samþykktir voru í borgarráði 24.11.87
Höfundar deiliskipulagsins eru Egill Guðmundsson og Þórarinn Þórarinsson.

Breytingin felst í því að breytt er texta í kafla 1.1.24, 1.1.25 og 1.1.13 hvað varðar byggingarmagn húsagerða E8, E9 og útbyggingar, breyttur texti er svartletraður.

Tillaga að breyttum texta í skilmálum er svohljóðandi:

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

1.1.24 EINBÝLIHÚS E-8, 13 hús, hámarksstærð 250 m².

D-gata nr 2-12 og A-gata nr 1-13

Lóðir snúa í suður. Gert er ráð fyrir einbýlishúsum á pöllum með stakstæðri bílgeymslu, nema á D-götu 2 og E-götu 1, þar er bílageymsla innbyggð. Hæðarmunur milli palla ræðst af landhalla. Þak er hallandi, mænir samsíða götu og getur stallast. Þakhalli er 15-25 gráður. Þak á sérstæðri bílgeymslu er “flatt”, sjá skýringarmynd. Heimilt er að tengja íbúðarhús og bílskúr með léttari byggingu úr gleri. Gert er ráð fyrir torfi, hellum og/eða grjóti á bílskúrþök.

Gert er ráð fyrir tvöfaldri bílgeymslu.

Í þessum húsum, öðrum en við D-götu 2 og E-götu 1 má gera ráð fyrir aukaíbúð allt að 50 m², og er hún reiknuð með í hámarksstærð 250 m². Þá þarf einnig að gera ráð fyrir auka bílastæði.

1.1.25 EINBÝLIHÚS E-9, 20 hús, hámarksstærð 270 m².

D-gata nr 1-15 og E-gata nr 2-22.

Lóðir snúa á móti sólu og eru jaðarlóðir á svæðinu. Þar sem landhalla er mestur, við E-götu 2-22 geta húsin verið tvær hæðir að hluta til.

Á lóðunum við D-götu 1-17 eru einnar hæðar eða pallahús heppilegri. Þök eru hallandi, mænir samsíða götu og geta stallast. Þakhalli er 15-25 gráður, sjá skýringarmynd.

Gert er ráð fyrir tvöfaldri innbyggðri bílgeymslu í hverju húsi.

Heimilt er að hafa aukaíbúð allt að 50 m² í húsunum og telst hún með í samlögðu flatarmáli 270 m². Gera þarf ráð fyrir aukabílastæði fyrir hana.

1.1.13 BYGGINGARREITIR

Þeir eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra. **Léttar útbyggingar úr gleri allt að 10 m² mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður leyfa.** Byggingarlína að götu er bundin og skal hús einnig að hluta til snerta eina aðra hlið reitsins, sjá skýringarmynd. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Svalir geta náð allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

GREINARGERÐ:

Breytingin felst í því að heimildir til hámarks byggingarmagns húsagerða E8 og E9 er aukið um 50 m² auk þess sem orðalagi hvað varðar heimildir til útbygginga er breytt.

Tilfni þess að farið var í að endurskoða skilmála á umræddu svæði fyrir þessar húsagerðir er m.a. sú að athugun embættis skipulagsstjóra hafði leitt það í ljós að þróun byggðarinnar hafði orðið með þeim hætti að ætla mætti að heimilt byggingarmagn teldist lægra en væntingar og þarfir eigenda þessara húsa standa til. Við athugun embættisins á þeirri skipulagslegu heild sem samanstendur af húsagerðum E8 og E9 á 33 lóðum kom í ljós að byggingarmagn, m.v. upplýsingar úr FMR, á 15 lóðum eða 45% þeirra yfirstígur hámarksstærð samkvæmt gildandi skilmálum og að deiliskipulagi hafði þegar verið breytt á tveimur lóðum. Í framhaldi af þessu þótti ljóst, með vísan til ákvæða l. nr. 73/1997 og með vísan til jafnræðis-sjónarmiða að nauðsynlegt væri að skoða svæðið í heild og leggja mat á það hvernig skynsamlegt væri að hafa áhrif á áframhaldandi þróun byggðarinnar í heild sinni í stað þess að halda áfram að fjalla um stakar lóðir.

1.1.24 EINBÝLIHÚS E-8, 13 hús, hámarksstærð 300 m².

D-gata nr 2-12 og A-gata nr 1-13

Lóðir snúa í suður. Gert er ráð fyrir einbýlishúsum á pöllum með stakstæðri bílgeymslu, nema á D-götu 2 og E-götu 1, þar er bílageymsla innbyggð. Hæðarmunur milli palla ræðst af landhalla. Þak er hallandi, mænir samsíða götu og getur stallast. Þakhalli er 15-25 gráður. Þak á sérstæðri bílgeymslu er “flatt”, sjá skýringarmynd. Heimilt er að tengja íbúðarhús og bílskúr með léttari byggingu úr gleri. Gert er ráð fyrir torfi, hellum og/eða grjóti á bílskúrþök.

Gert er ráð fyrir tvöfaldri bílgeymslu.

Í þessum húsum, öðrum en við D-götu 2 og E-götu 1 má gera ráð fyrir aukaíbúð allt að 50 m², og er hún reiknuð með í hámarksstærð 300 m². Þá þarf einnig að gera ráð fyrir auka bílastæði.

Byggingarmagn að Vesturhúsum (D-götu) 3, 11 og 13 er meira en 300 m² og teljast þær lóðir því fullbyggðar.

1.1.25 EINBÝLIHÚS E-9, 20 hús, hámarksstærð 320 m².

D-gata nr 1-15 og E-gata nr 2-22.

Lóðir snúa á móti sólu og eru jaðarlóðir á svæðinu. Þar sem landhalla er mestur, við E-götu 2-22 geta húsin verið tvær hæðir að hluta til.

Á lóðunum við D-götu 1-17 eru einnar hæðar eða pallahús heppilegri. Þök eru hallandi, mænir samsíða götu og geta stallast. Þakhalli er 15-25 gráður, sjá skýringarmynd.

Gert er ráð fyrir tvöfaldri innbyggðri bílgeymslu í hverju húsi.

Heimilt er að hafa aukaíbúð allt að 50 m² í húsunum og telst hún með í samlögðu flatarmáli 320 m². Gera þarf ráð fyrir aukabílastæði fyrir hana.

Byggingarmagn að Vesturhúsum (E-götu) 6, 12, 18 og að Suðurhúsum (E-gata) nr. 13 er meira en 320 m² og teljast þessar lóðir því fullbyggðar.

1.1.13 BYGGINGARREITIR

Þeir eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra. **Útbyggingar allt að 10 m² mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður leyfa.** Byggingarlína að götu er bundin og skal hús einnig að hluta til snerta eina aðra hlið reitsins, sjá skýringarmynd. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Svalir geta náð allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

_____ þann _____ 200_ og í
_____ þann _____ 200_.

Tillagan var auglýst frá _____ 200_ með athugasemdafresti til _____ 200_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200_.