

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: fimmtudagur, 10. febrúar 2022 09:07
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Deiliskipulag.pdf; Heidagerdisreitur_skilmalar_19_06_2003.pdf; umsÁflgn skipulagsfulltrÁa.pdf



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Gunnar Björn Melsted**

Kennitala umsækjanda: [REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda: **Heiðargerði 34**

Póstnúmer umsækjanda: **108**

Símanúmer umsækjanda: [REDACTED]

Netfang umsækjanda: [REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Gunnar Björn Melsted**

Kennitala greiðanda: **[REDACTED]**

Netfang greiðanda: **[REDACTED]**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Heiðargerði 34**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Stækka byggingar reit skv. beiðni skipulagssviðs eftir meðhöndlun fyrirspurnar**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **Deiliskipulag.pdf**

Greinagerð: **Heidagerdisreitur_skilmalar_19_06_2003.pdf**

Önnur gögn: **umsögn skipulagsfulltrúa.pdf**

Heiðargerðisreitur
Breyting á deiliskipulagi Heiðargerði 34.



Hluti af gildandi deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 19.06.2003 mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv. 1:500

Greinargerð:
Í gildi er deiliskipulag fyrir Heiðagerðirreit samþ. 19.júní 2003. Breytingin felur í sér stækkun á byggingarreit til suðurs að öðru leiti standa gildandi skilmálar óbreyttir.

3.4. Heiðargerði sunnan götu (sléttar tölur) og Hvammsgerði:
Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytlegar, enda þarfir íbúa misjafnar. Síndir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingarmöguleika á lóðum án kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 og lóðum með kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.5 og á lóðum þar sem kjallari er undir hluta húss og nýtingarhlutfall er lægra en 0.45. Gert ráð fyrir að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraaukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga. Stærð viðbygginga er ekki bundin, enda misjafnt hvað hentar á hverri lóð og á lóðum er mismikið ónólað byggingarmagn. Byggingarreitir eru tiltölulega fjálsir, en geta þarft að brunamálaákvæðum. Í sumum tilfellum eru sérlausnir nauðsynlegar vegna nálægðar útbygginga við lóðarmörk og /eða aðrar byggingar.

Pegar valið er að auka við fermetrafjölda með hækkun á rishæð má byggja allt að 1.0 m port ofan á 1. hæð. Mænishæð frá gólf skal ekki vera meirri en 3.8 m. Við endurbyggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænisstefnu og þakhalla. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mæniss aðalþaks.

Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbyggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvisti sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvisti sem bera aðalhús nánast ofurlíði.

Sýndir eru byggingarreitir bilskúra á lóðum án bilskúra. Þeir eru almennt 5 x 8 m og þar sem eru minni bilskúrar og aðstæður leyfa er heimilt að stækka þá í 5 x 8 m. Gólfkóti bilskúra skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðlægum lóðarmörkum. Bilskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólfu undir efstu klæðningu.

Viðbyggingar eru heimilar á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða, 0.5 þar sem er kjallari og 0.45 þar sem kjallari er undir hluta húss. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta falið í sér stækkun grunnflatar og /eða hækkun þaka sem ekki eru portbyggð í samræmi við skilmála. Heimilt er að reisa bilskúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru bilskúrar í samræmi við skilmála. Á þeim fáu lóðum þar sem hús eru nánast í upprunalegu ástandi er mælt til að útlit þeirra og efnisnotkun njóti verndar.

Götuheiti	Nr	Lóðarstærð	Núverandi m ²	Núverandi U	Heimilt U	Heimilt bygg.magn á lóð
Heiðargerði	32	495	180.80	0.37	0.45	222.75
Heiðargerði	34	478	149.80	0.31	0.40	191.20
Heiðargerði	36	513	116.00	0.23	0.40	145.60

- NÝR BYGGINGARREITUR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- LÓÐARMÖRK
- GRÆN SVÆÐI / ÚTIVISTARSVÆÐI
- NÚVERANDI SKJÓLBELTI
- TRÉ - LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- LÓÐARNÚMER
- HÆÐIR / KJALLARI

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 3. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 ____ Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/öðr umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI HEIÐARGERÐISREIT VEGNA HEIÐARGERÐI 34

DEILISKIPULAGSUPPDÁTTUR

VERK: HEIÐ-2126
KVARDI: 1/500
DAGS: 09.02.2022
TEIKNAD: JBP
SKRÁ: 0

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 5527661
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ

TEIKNINGANR: A-001 BREYTING: