

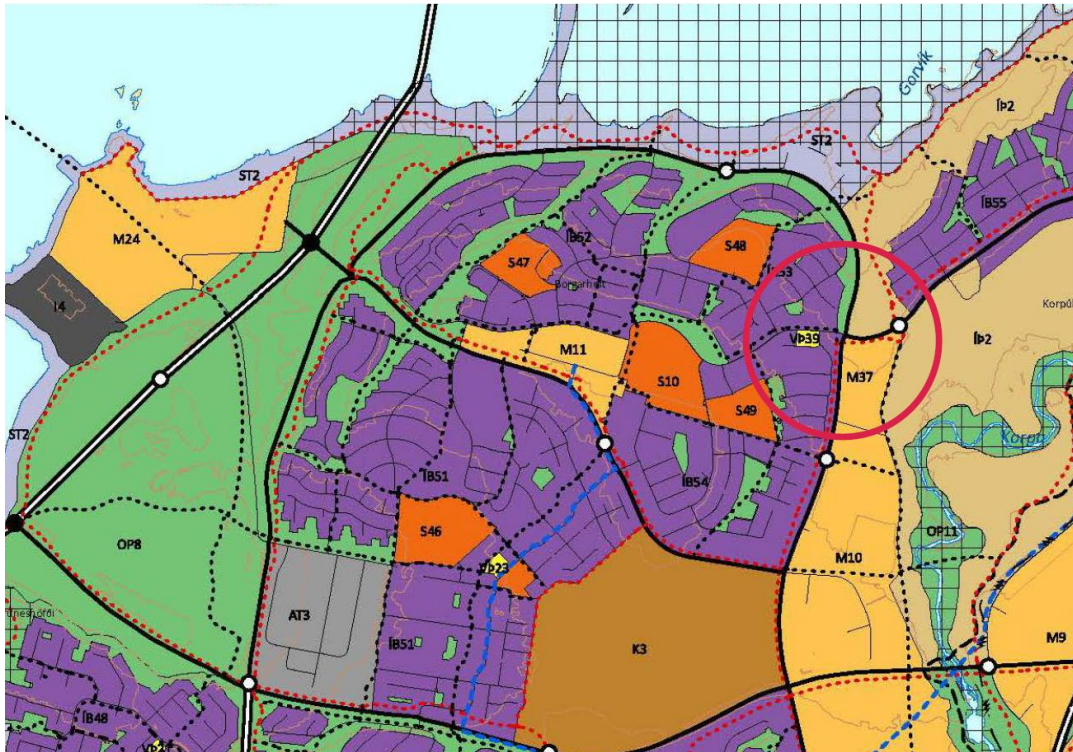
# Starengi

---

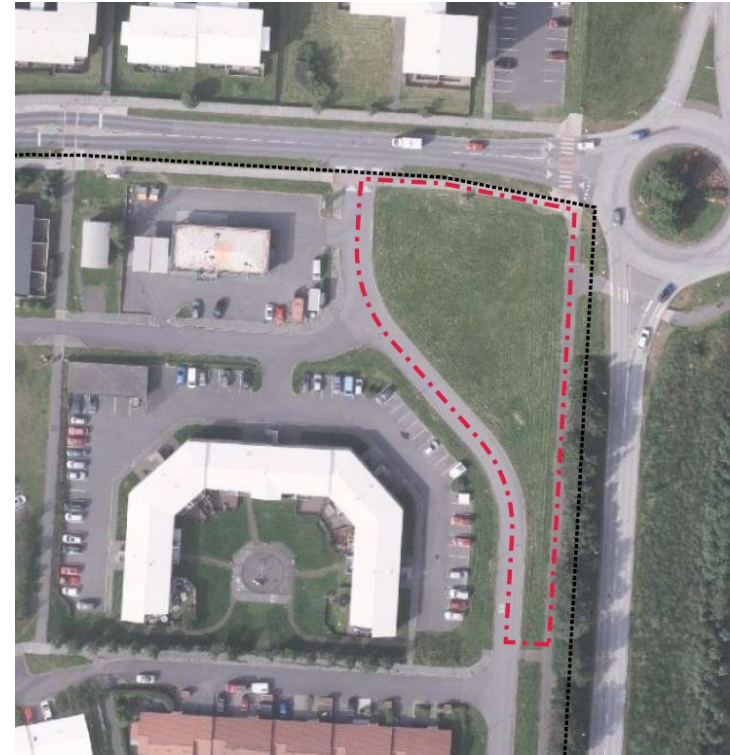
## breyting á deiliskipulagi

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Borgarholts II, Engjahverfis C, vegna nýrrar lóðar við Starengi. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er ný lóð á svæðinu fyrir uppbygging fjölbýlishús, samkvæmt uppdr. Arkís Arkitekta, dags. 24. apríl 2026.

# Staðsetning



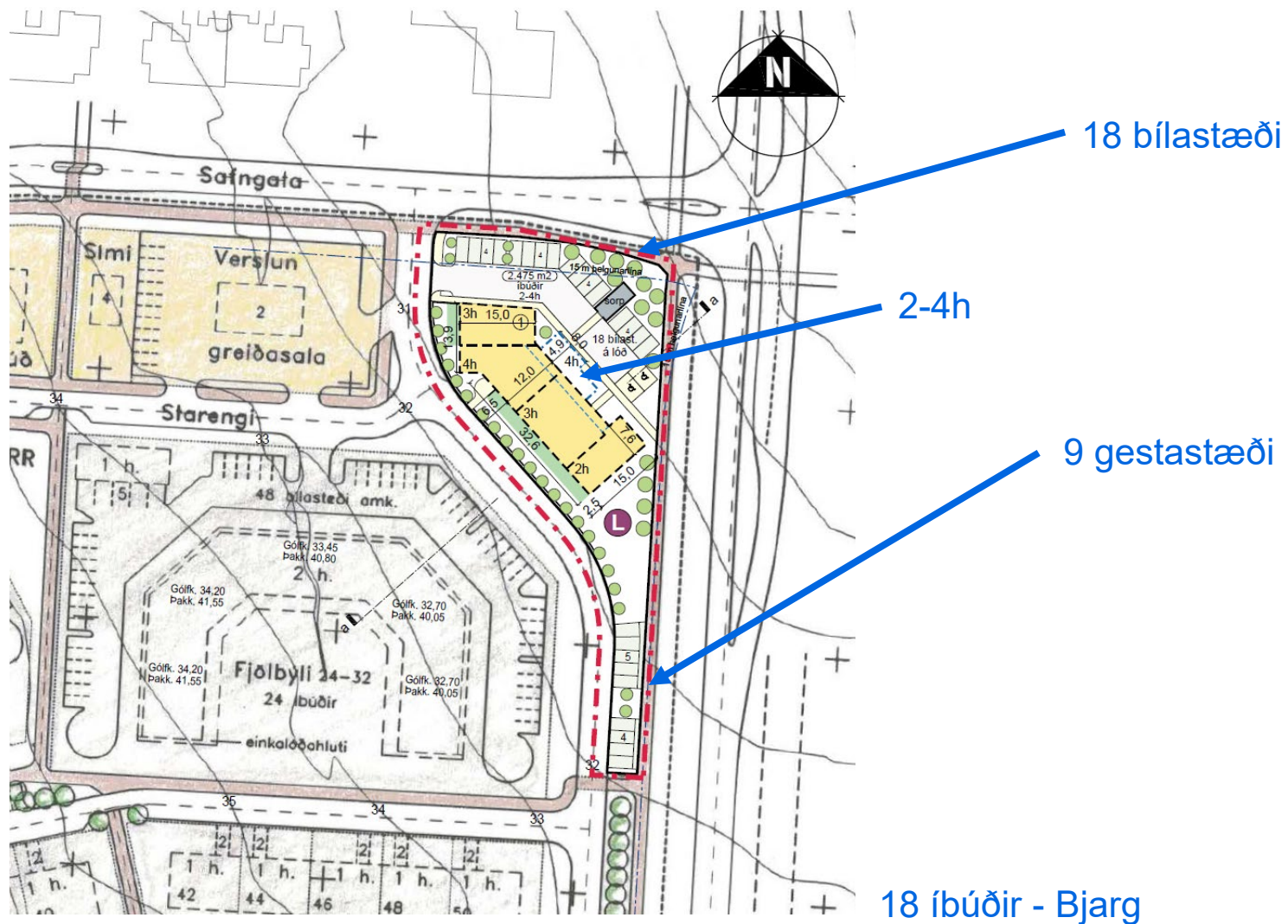
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



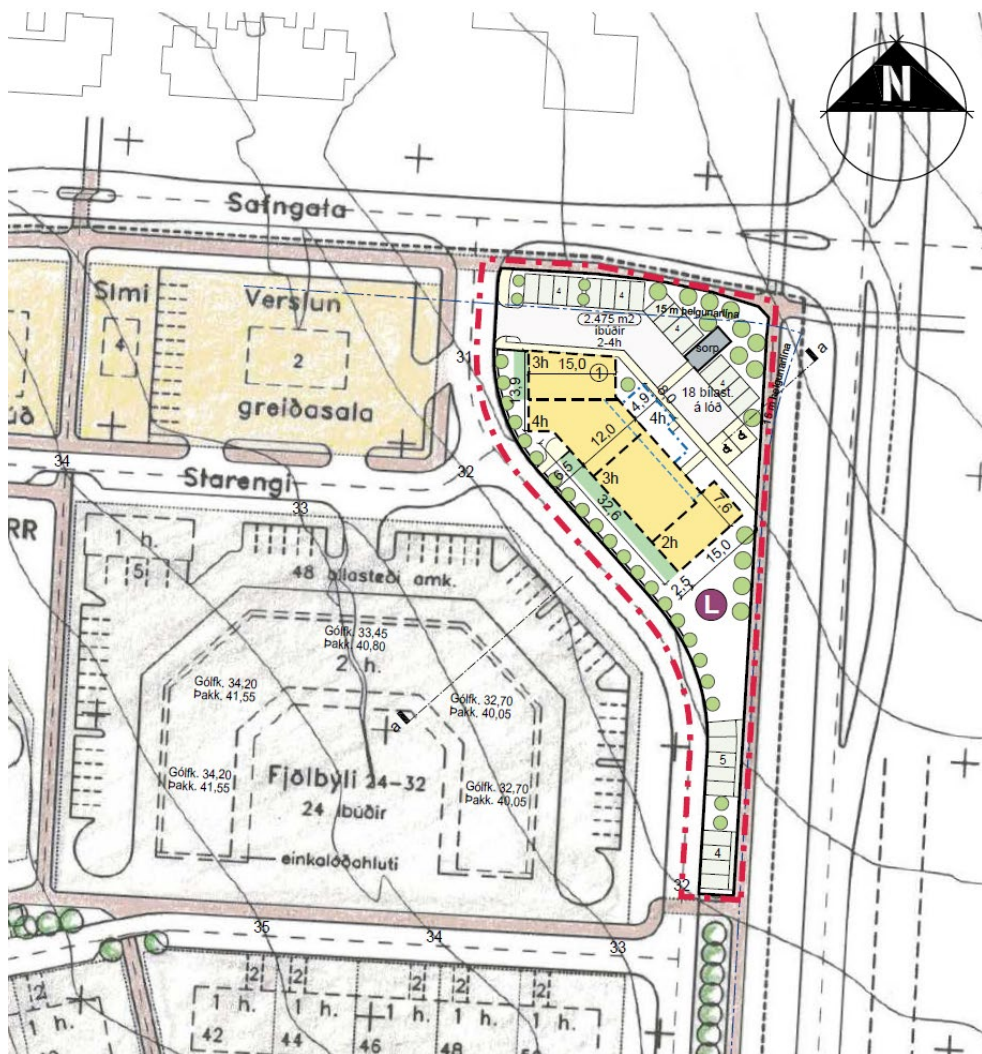
Loftmynd



# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



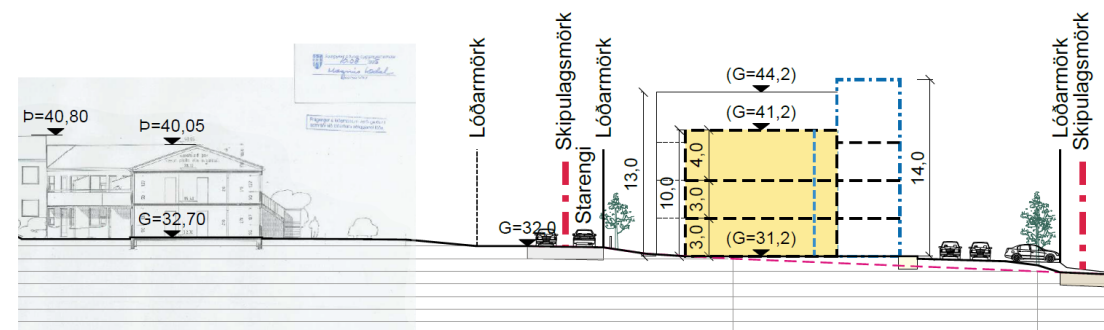
# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



Skilmálatafla

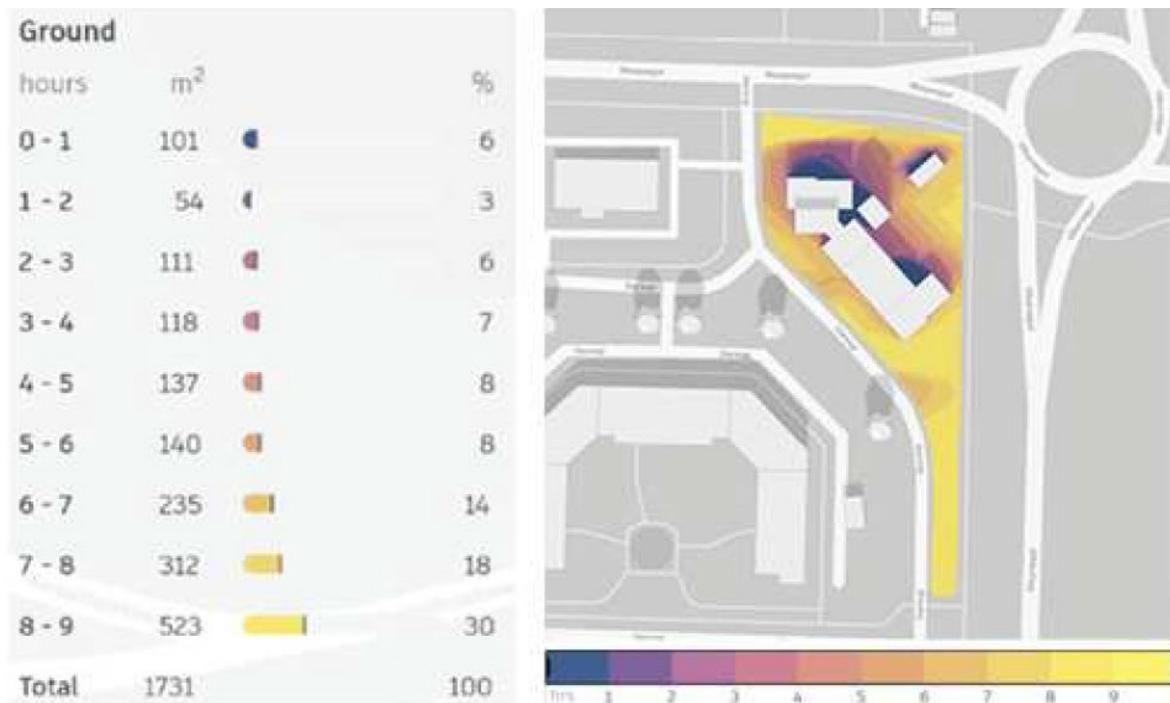
Götuheiti	Lóða- stærð m <sup>2</sup>	Bygg.magn A+B rými	Fjöldi íbúða	Bílast. á lóð	Heildar nhl. á lóð	Hæðir húsa	Hámark* hæð húss
Starengi 1	2.475	1.780	18	27	0,72	2-4	13m
<b>Samtals</b>	<b>2.475</b>	<b>1.780</b>	<b>18</b>	<b>27</b>			

\* Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.p.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss.



Kennisnið a-a, mkv. 1:500

# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



Sólarstundir 1 maí 09:00-17:00

70% yfir 5 klst.

## Þök

Gert er ráð fyrir flötum þökum með lágmarkshalla 1:40. Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um uppbyggingu þaks og miða við reglubundinn frágang og viðteknar venjur við uppbyggingu þaka. Yfirborðsefni skal vera þakdúkur. Þak tveggja hæða byggingar skal vera með grasi eða viðurkenndum þakgróðri.

## Frágangur lóðar

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Við hönnun lóða skal ofanvatn leyst innan lóðar með blágrænum lausnum, í samræmi við borgarhönnunarstefnu Reykjavíkurborgar.

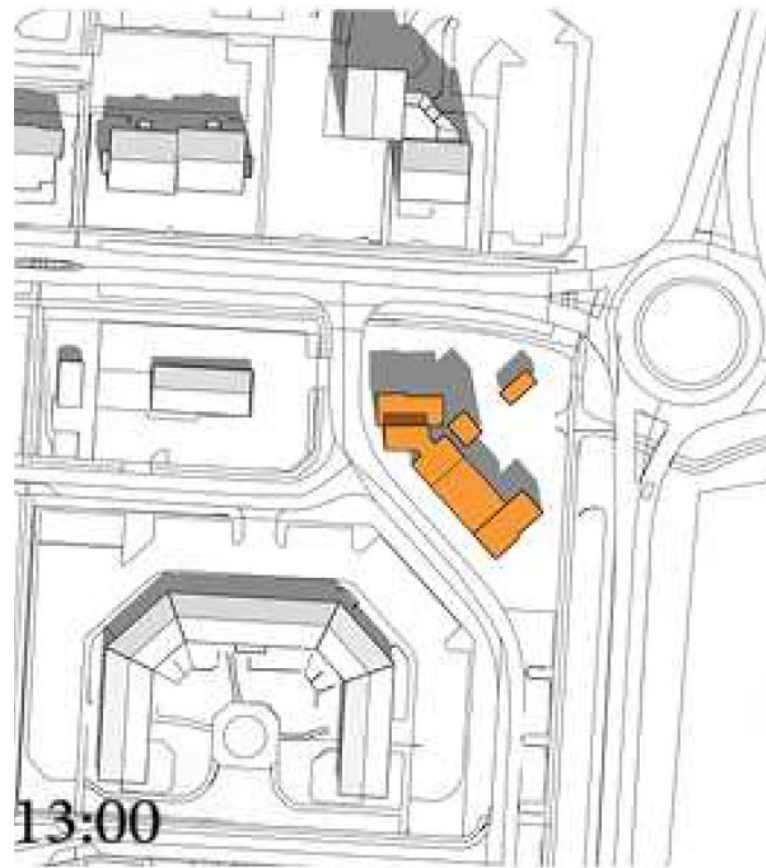
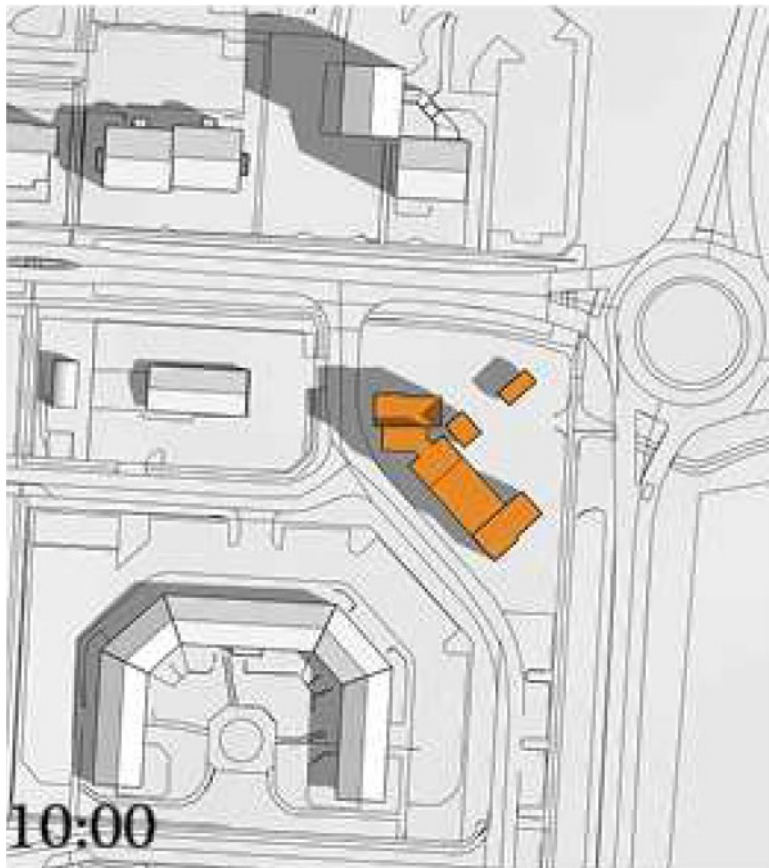
Allar íbúðir skulu hafa aðgang að garðrymi. Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði innan lóðar og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæðið skal staðsett í suðurhluta lóðar og vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar. Huga þarf að greiðum aðgangi barna að leiksvæði og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Helmingur leik- og dvalarsvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 klst. þann 1. maí (milli kl. 09-17). Leik- og dvalarsvæði þurfa að uppfylla kröfur um algild hönnun utandyra.

Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotareitur sem má ná 2-3 m út frá útvegg inn í garð. Skjólveggir mega ekki ná lengra út en sem því nemur. Ef ekki eru svalir á viðkomandi húshlið mega skjólveggir að hámarki ná 1,6 m út frá húshlið og vera allt að 1,8 m háir. Skjólveggur við göngustíg, við íbúð að hjólageymslu, má þó ná út að lóðarmörkum. Efnisval og frágangur skjólveggja við göngustíg og við íbúðir á jarðhæð skulu hugsaðir heildstætt.

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar og sérskilmála um hjóla- og sorpgeymslur innan byggingarreits. Hjólageymslur í byggingum skulu vera innan byggingarreits á jarðhæð og vera aðgengilegar.

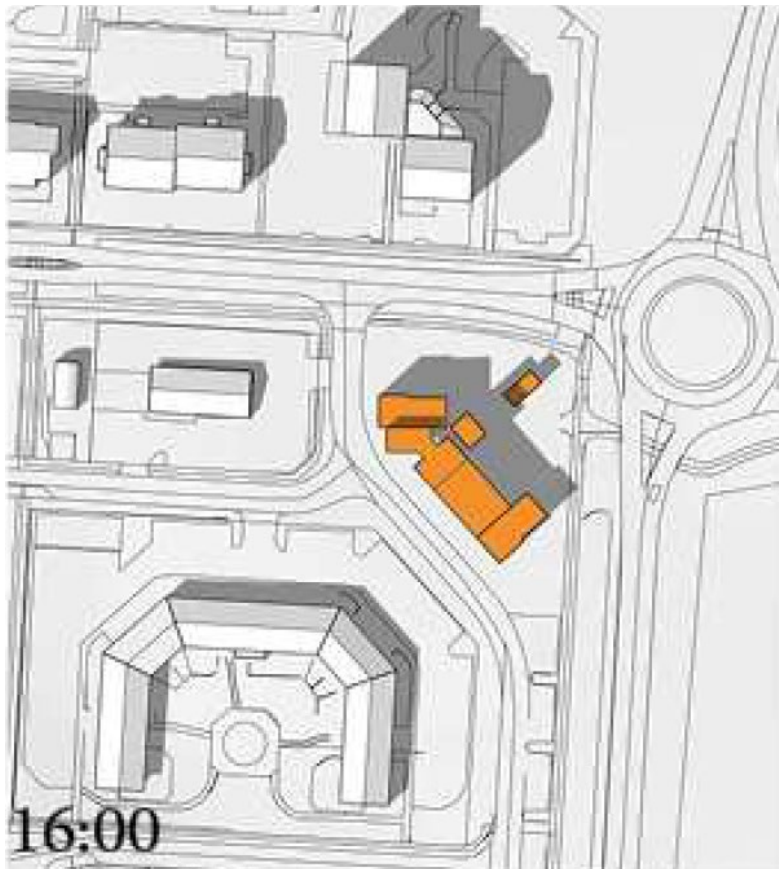
# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

skuggavarp - sumarsólstöður 21. júní



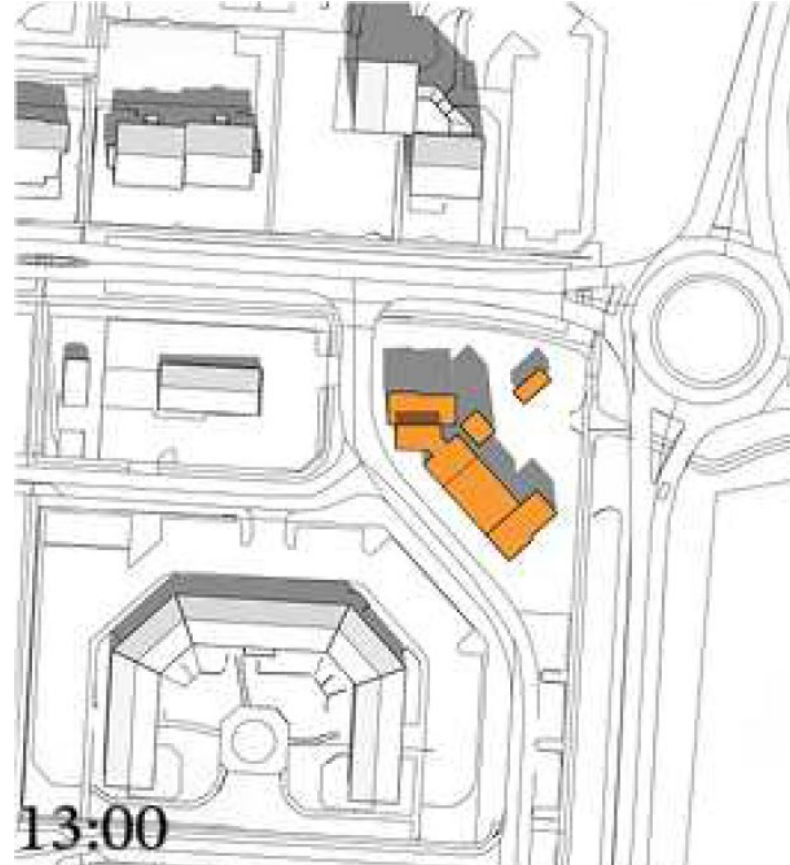
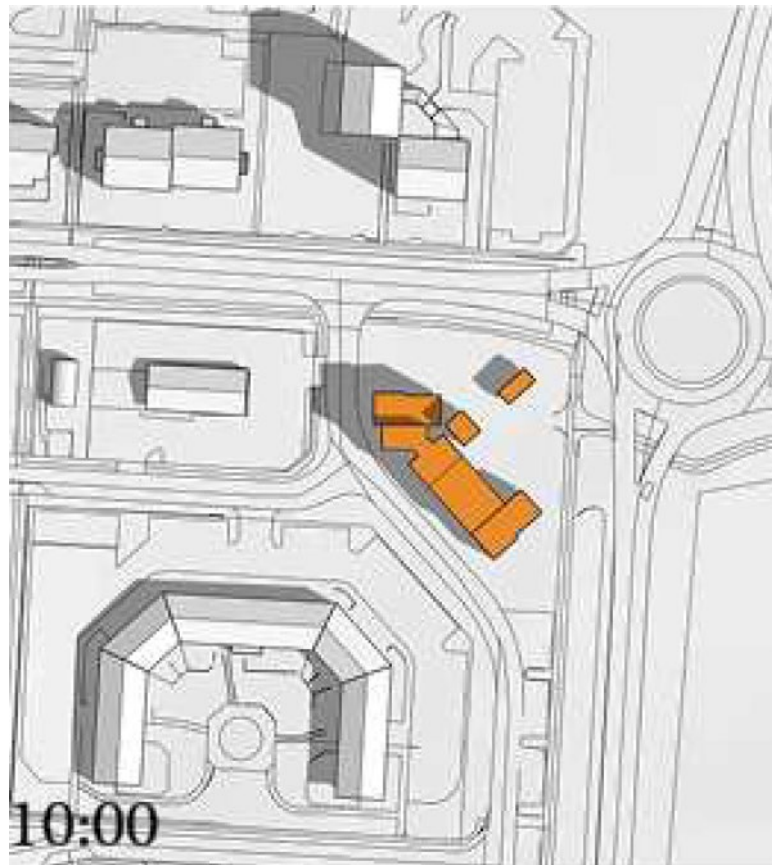
# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

skuggavarp - sumarsólstöður 21. júní



# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

skuggavarp – vorjafndægur 21. mars



# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

skuggavarp – vorjafndægur 21. mars

