

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Safamýri - Álftamýri"

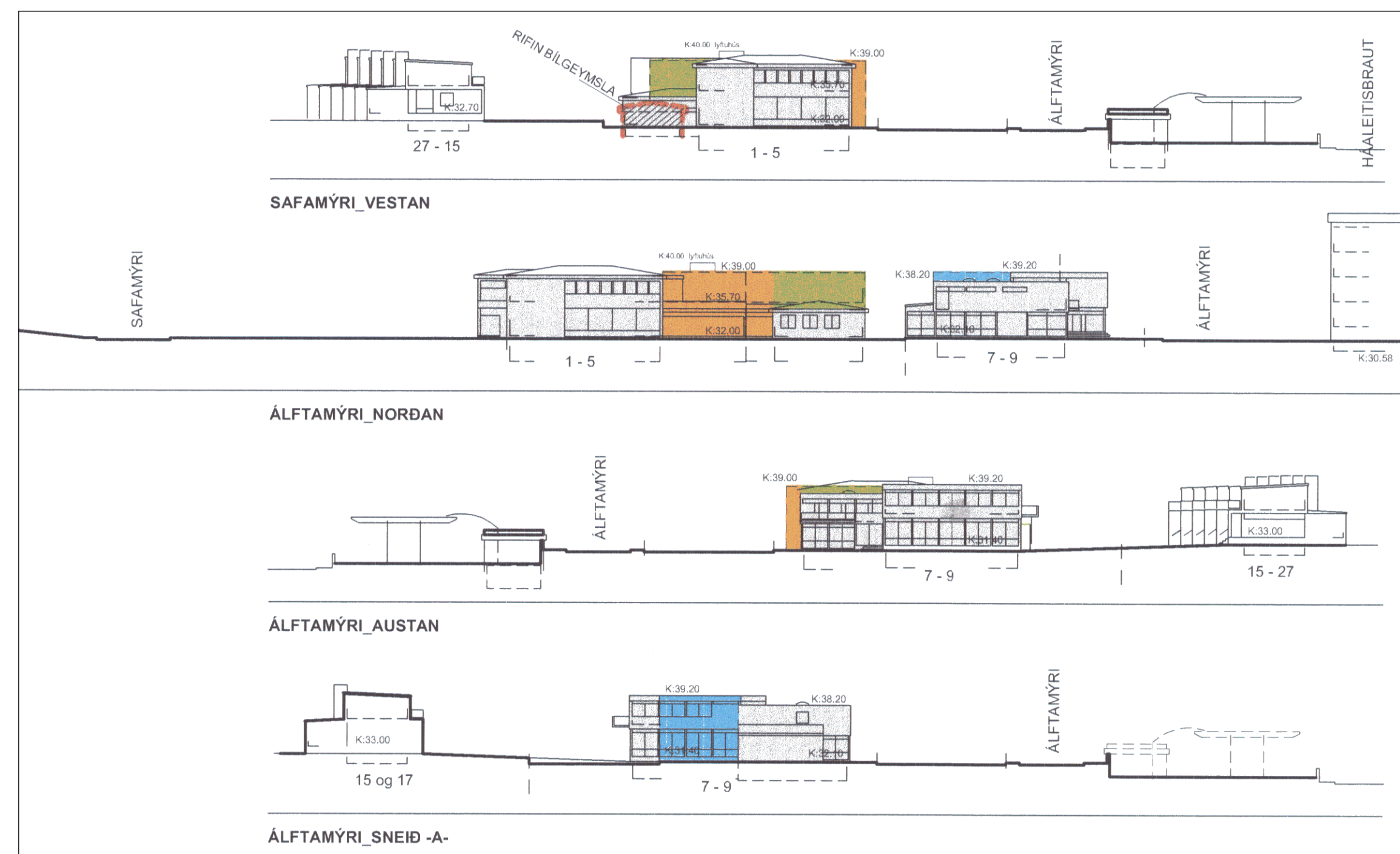
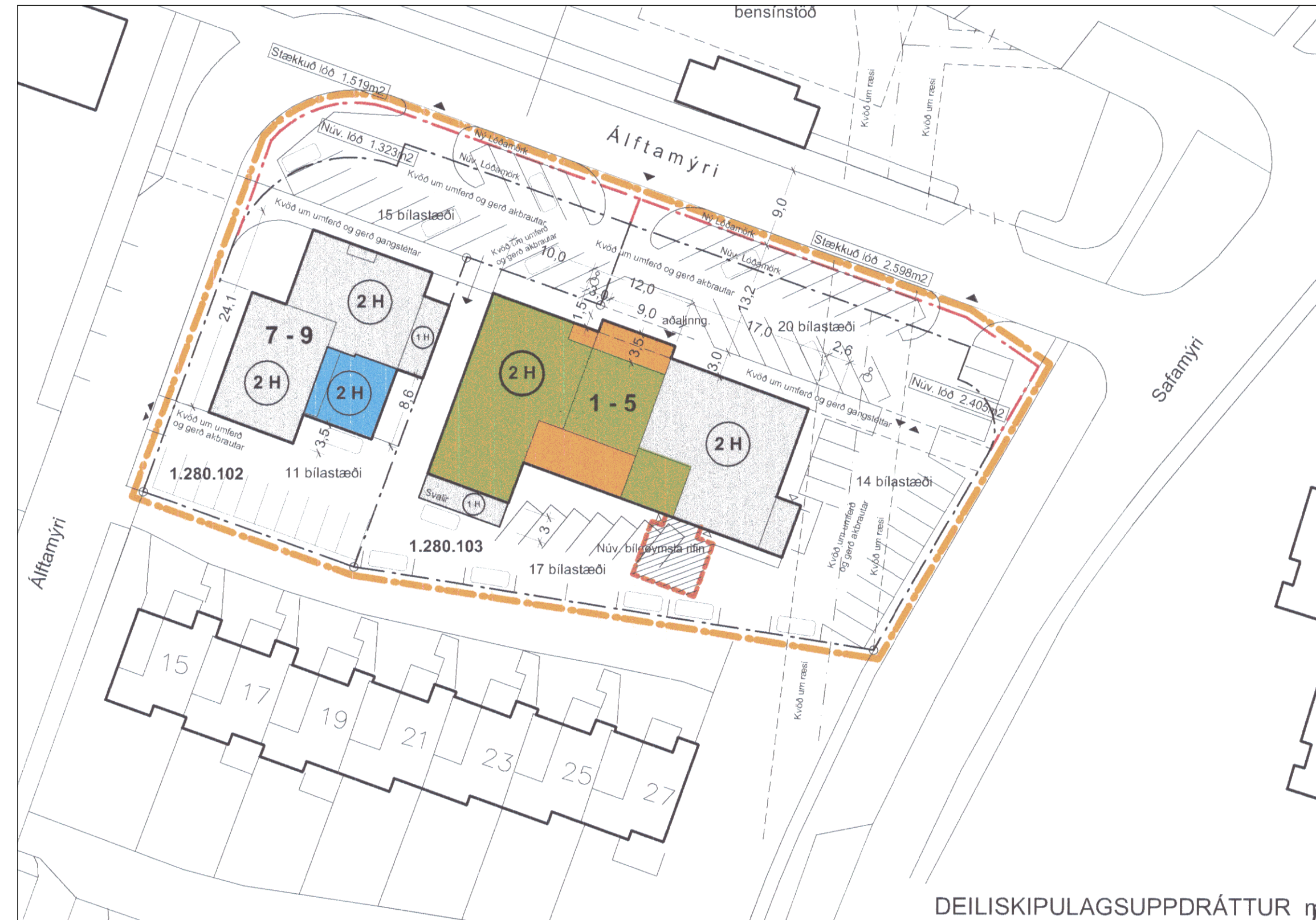
Greinargerð.
Í gildi er deiliskipulagið "Safamýri - Álftamýri, samþykkt í bæjarráði þann 14.11.1961 með síðari breytingum. Þann 24.02.2005 samþykktiborgarráð breytingu á deiliskipulaginu fyrir lóðirnar Álftamýri 1-5 og 7-9"
Afmörkun:
Reiturinn afmarkast að Safamýri í austur, Álftamýri í norður og vestur. Raðhúsalóðin Álftamýri 15-27 afmarkar lóðirnar í suður. Til er skipulagssuppráttur sem samþykktur var í bæjarráði þ. 14.11.1961. Þar er gert ráð fyrir raðhúsum á lóðinni.

Forsendur:
Reiturinn er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 merktur sem IB28 og skilgreindur sem iðuðarsvæði. Lóðirnar eru skilgreindar sem nærþjónusta/ hverfisgjafi.

Breyting frá gildandi skipulagi:
1-5_ Engin breyting
7-9_ Byggð ein hæð ofan núv. tveggja hæða byggingar. Viðbygging á lóðarmörkum að nr. 1-5 verði hækkuð um 2. hæðir til jafns við aðalhusið og framlengt að byggingarlinu norðurhlíðar á 2. og 3. hæð, horn jarðhæðar er enn opið. Gert er ráð fyrir útskagandi byggingarhlutum á efri hæðum norðurhlíðar í formi svala og skyggis. Byggingarreitir í krika milli húsluta verður fjarlægður.

Markmið:
- Að yfirbragð byggðar verði heillegt og sterkt.
- Heimilt verði að byggja eina hæð ofan á tveggja hæða byggingar á lóð nr. 7-9.
- Heimilt erði að byggja tvær hæðir á viðbyggingu á lóð 7-9, sem snýr að húsi 1-5 og lengja viðbygginguna að úthlið norðurhlíðar á 2. og 3. hæð.
- Heimilt verði að heimila að tæknibúnaður s.s. loftræsting, lyftubúnaður og þakluggar standi allt að 1,5 m. upp fyrir kóta þaks.

GILDANDI SKIPULAG 1:500



Staðgreinireitir 1.280.102 og 1.280.103

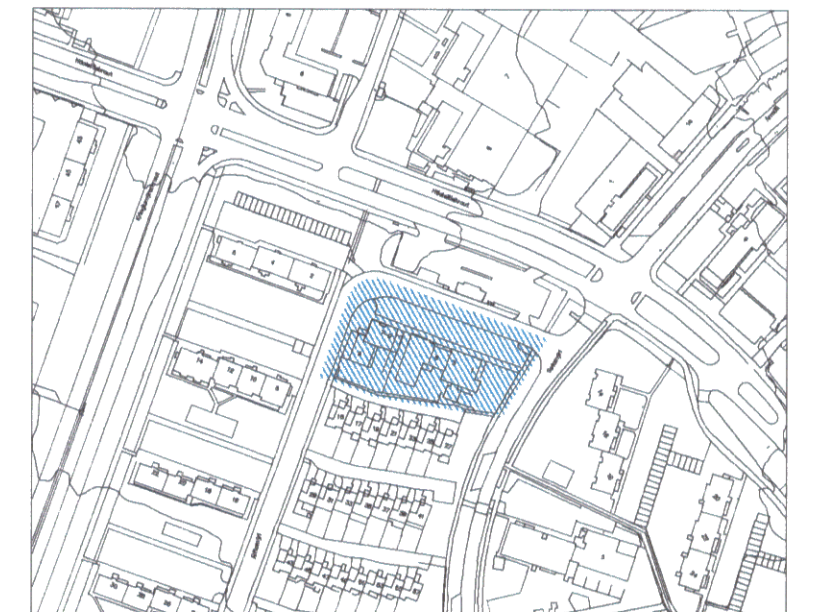
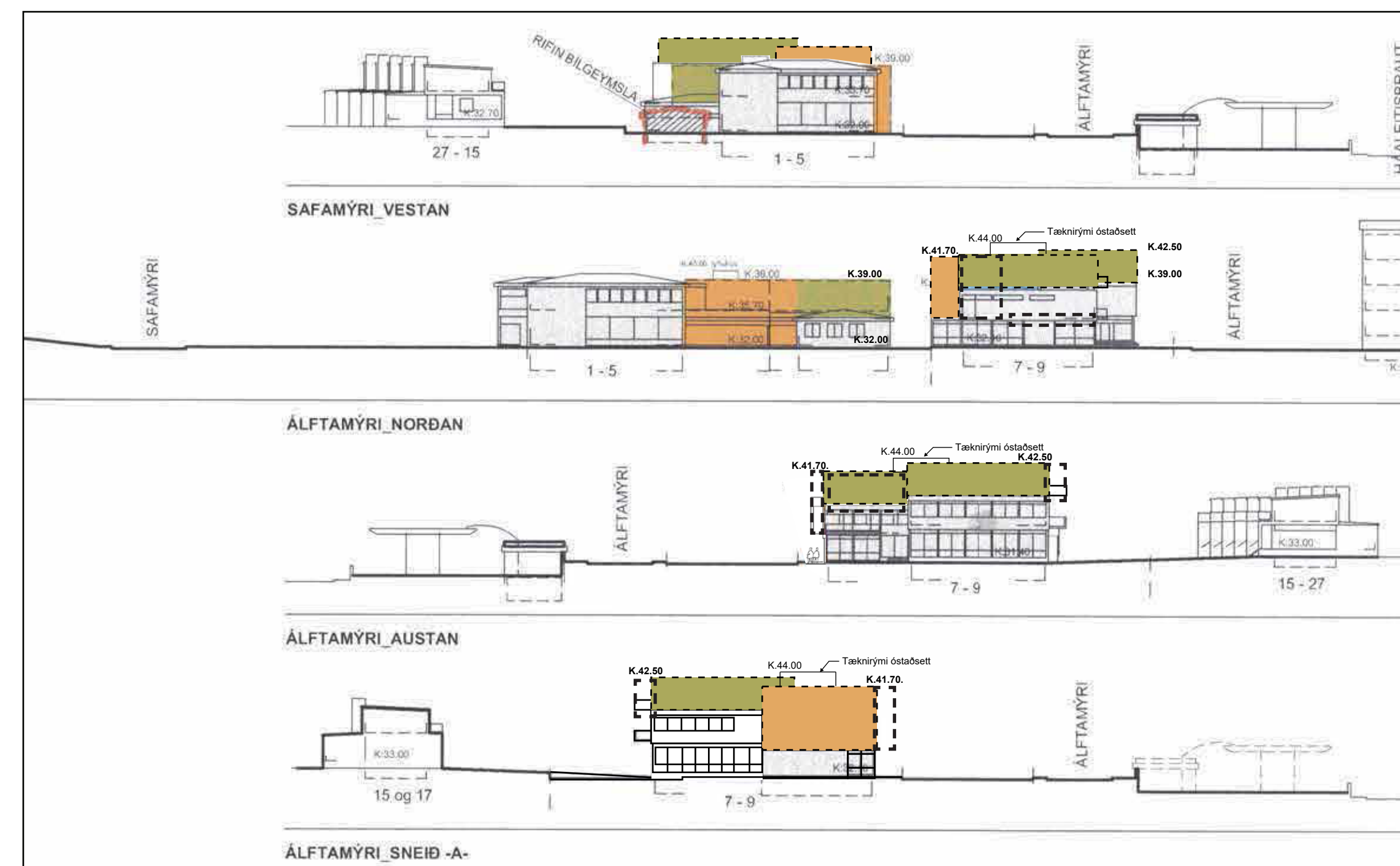
YFIRLIT

| Álftamýri 7-9 | GILDANDI DEILISKIPULAG | TILLAGA |
|---|------------------------|-------------------------|
| Viðbótabyggingarmagn m2 (A+B) | 216 | 732,3 |
| Hámarksbyggingarmagn m2 (A+B) | 1175,7 | 1692 |
| Hámarks nýtingarhlutfall | 0,8 | 1,1 |
| Bilastæðakrafa (fyrir viðbótar m2) | 1/35 (allt að 7 stæði) | 1/100 (allt að 8 stæði) |
| Heildarfjöldi bilastæða (m.v. hámarks m2) | 17+7 = 24 | 17+8 = 25 |

Bilastæðakrafa fyrir allt viðbótabyggingarmagn verður 1. stæði / 100 m². Við fullnýtingu byggingarmagns er gert ráð fyrir 25 stæðum. Heimilt er að greiða í bilastæðasjóð fyrir þau viðbótastæði sem ekki komast fyrir á lóðinni. Hjólastæðakrafa er að lágmarki 6 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² byggingar á lóðinni. Þá er átt við heildarbyggingarmagn en ekki aðeins viðbótabyggingarmagn. Hámarks hæð:

Var: K 39.20
Verður: K 42.50
Tæknir: K 44.00

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:500



STADGREINIREITIR: 1.280.102 og 1.280.103

Lóðarmörk - Ný (red dashed line)
Lóðarmörk - Gömul (black dashed line)

Fjarlægðar byggingar (red hatched)
Óbreyttar byggingar (white)
Byggt við / 1 hæð ofan á núv. (green)
Byggt við / 2 hæðir án kjalla (orange)
Byggt við / 2 hæðir og kjallari (blue)

Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggis. (dotted line)

Almörkun skipulagssvæðis (orange dashed line)

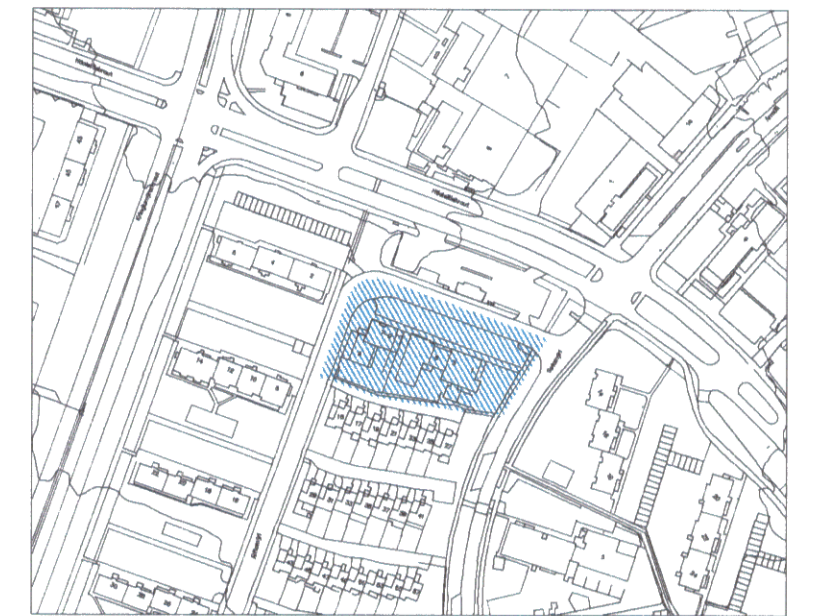
SKÝRINGAR / TÁKN

STADGREINIREITIR: 1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018
Síðast breytt: 14.05.2019: Uppfærðir bilastæðaskilmálar



STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný

Lóðamörk - Gömul

Fjarlægðar byggingar

Óbreyttar byggingar

Byggt við / 1 hæð ofan á núv.

Byggt við / 2 hæðir án kjalla

Byggt við / 2 hæðir og kjallari

Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni.

Lóðamörk - Ný

H Hæðir

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

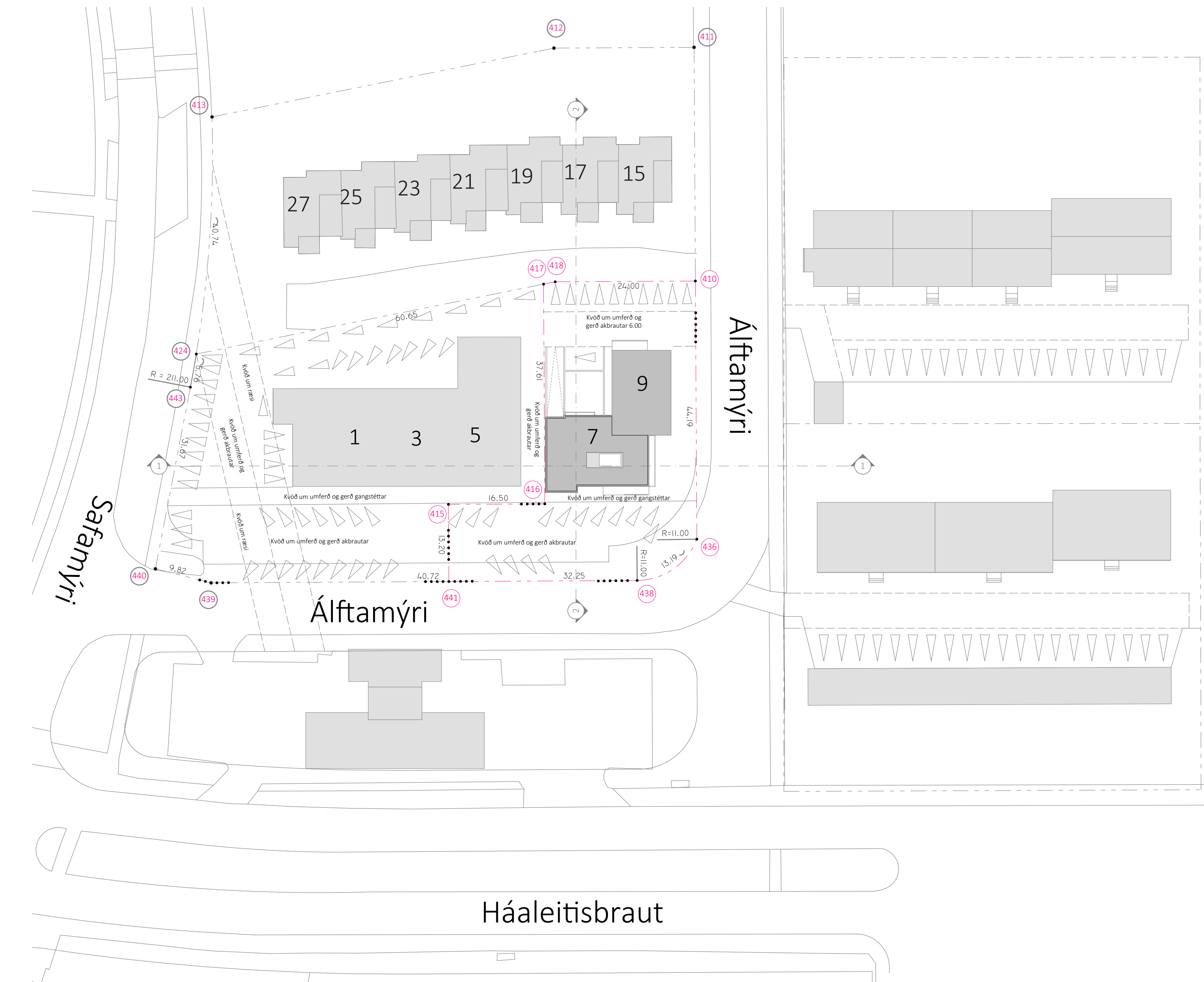
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018

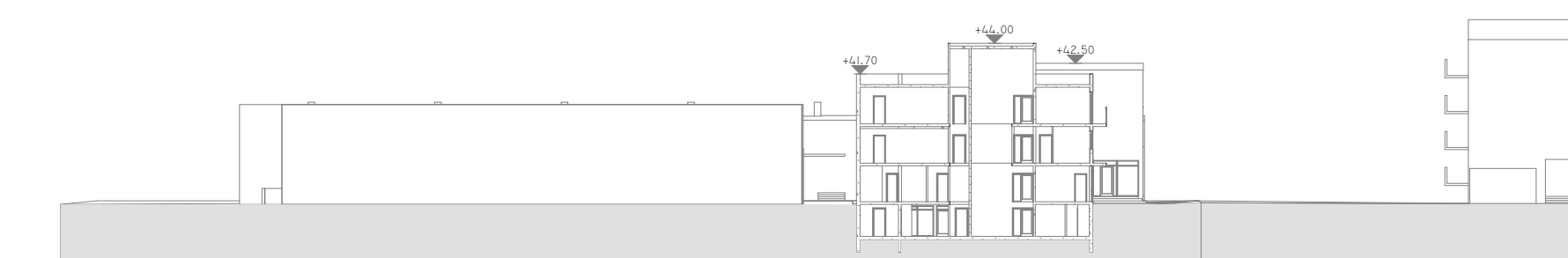


TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

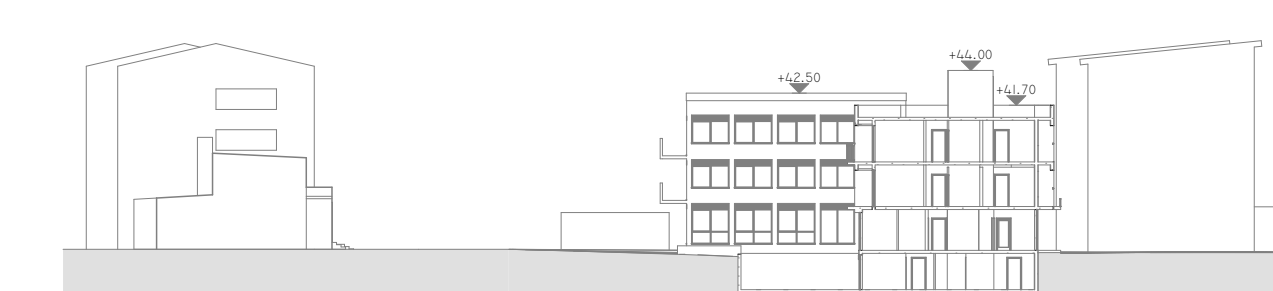
Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



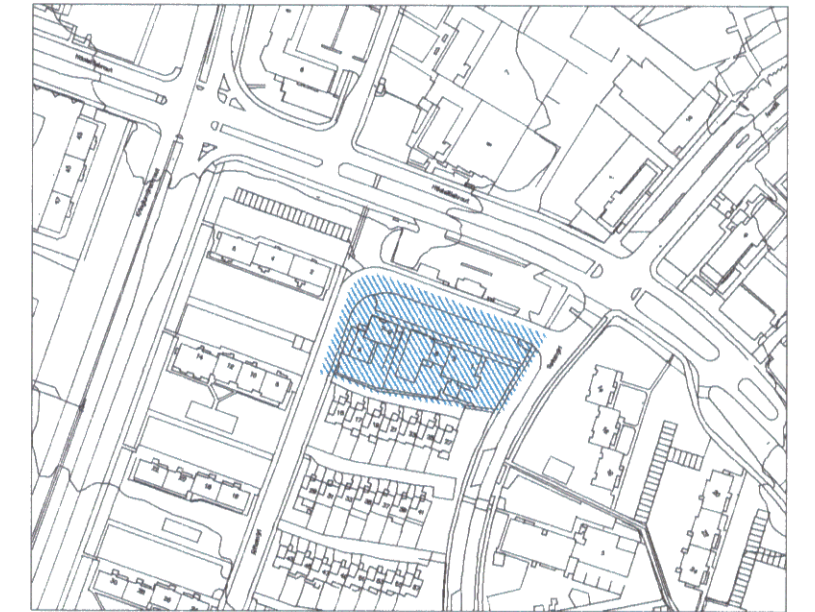
AFSTÖÐUMYND
1:500



SNEIDMYND 1-1
1:500



SNEIDMYND 2-2
1:500



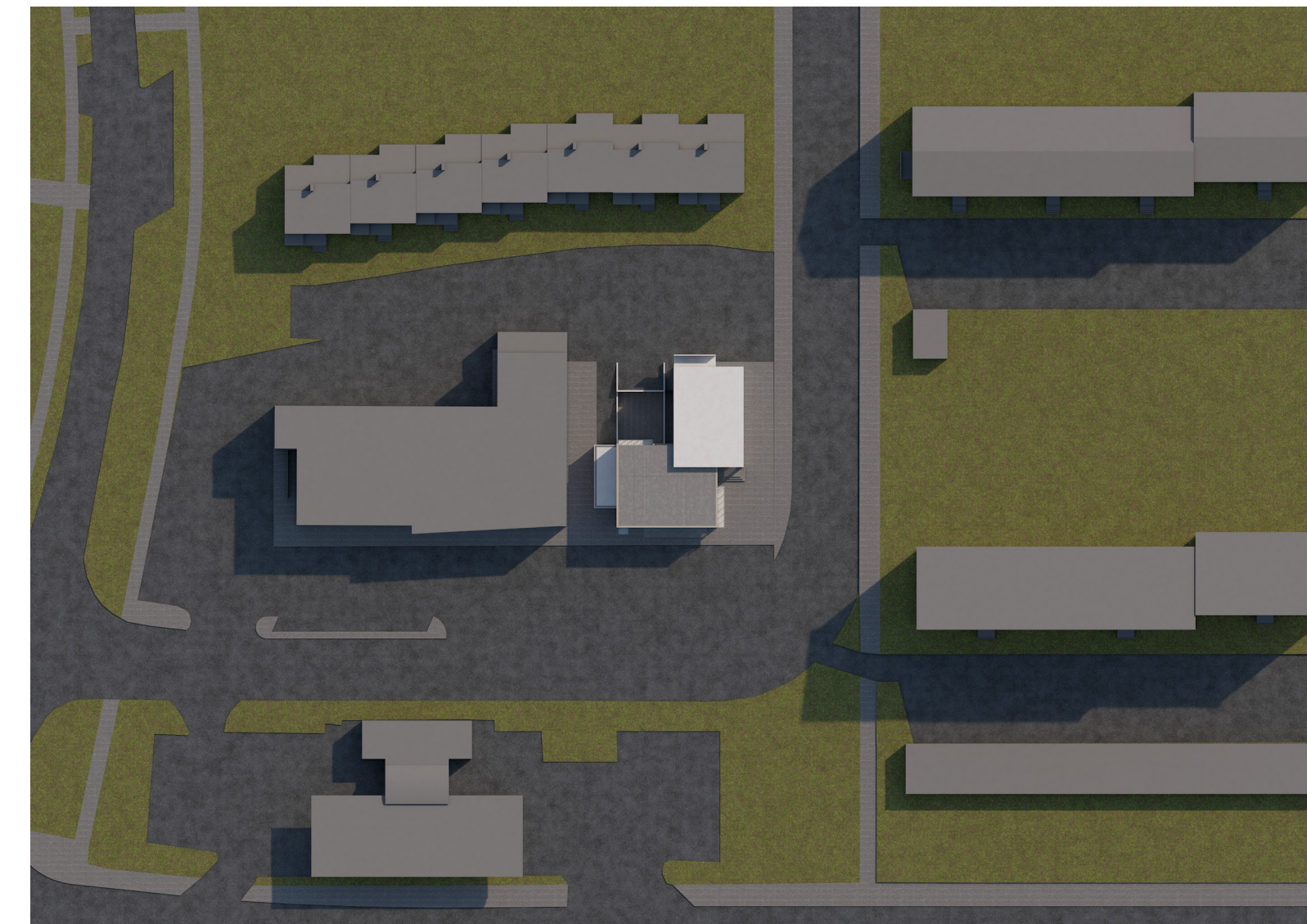
SKUGGAVARP FYRIR BREYTINGU BYGGINGA:



KL: 9:30
21. júní



KL: 12:30
21. júní



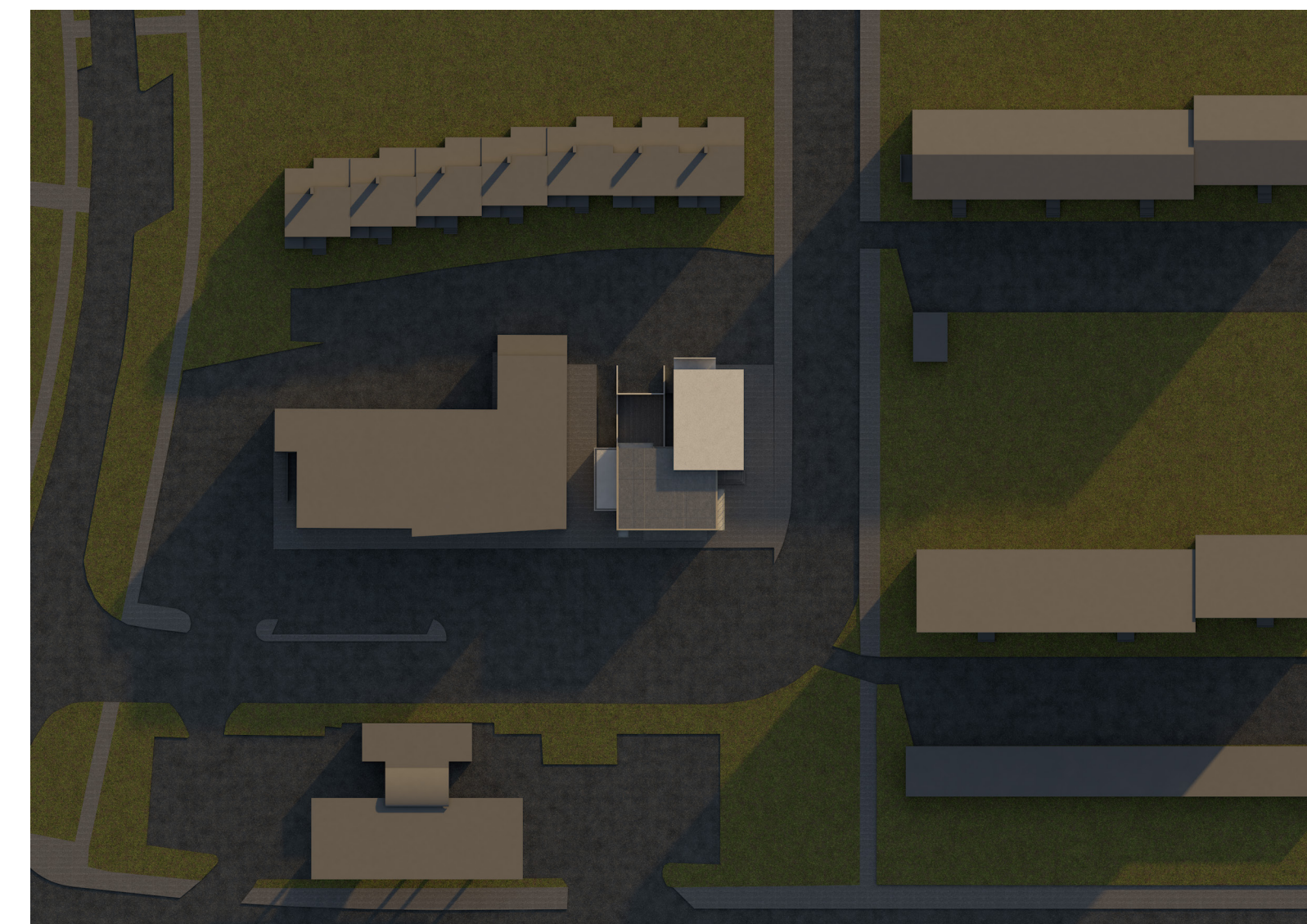
KL: 17:30
21. júní



KL: 9:30
21. mars



KL: 12:30
21. mars



KL: 17:30
21. mars

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný (Red dashed line)
Lóðamörk - Gömul (Black dashed line)

Fjarlægðar byggingar (Red hatched area)
H Hæðir (Circle with H)

Óbreyttar byggingar (White area)

Byggt við / 1 hæð ofan á núv. (Green area)

Byggt við / 2 hæðir án kjallari (Orange area)

Byggt við / 2 hæðir og kjallari (Blue area)

Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni. (Dotted area)

Lóðamörk - Ný (Red dashed line)

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

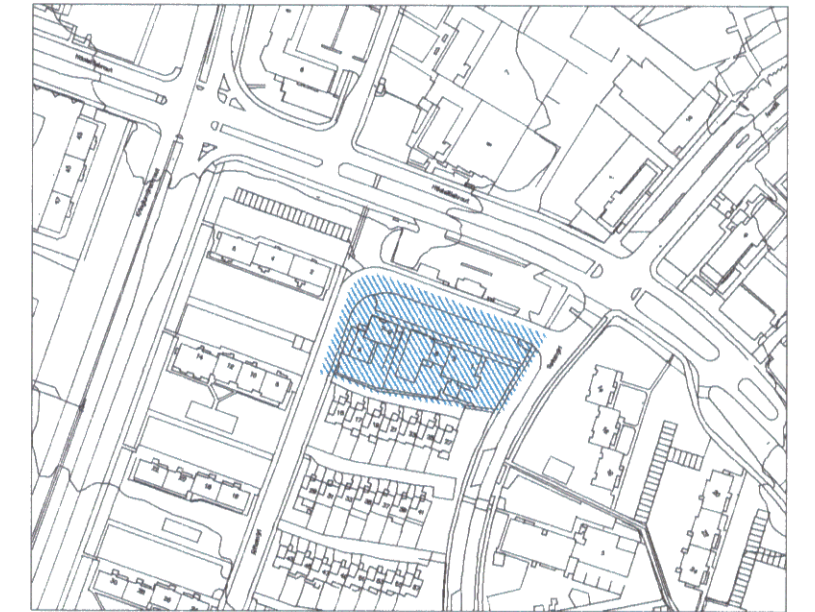
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

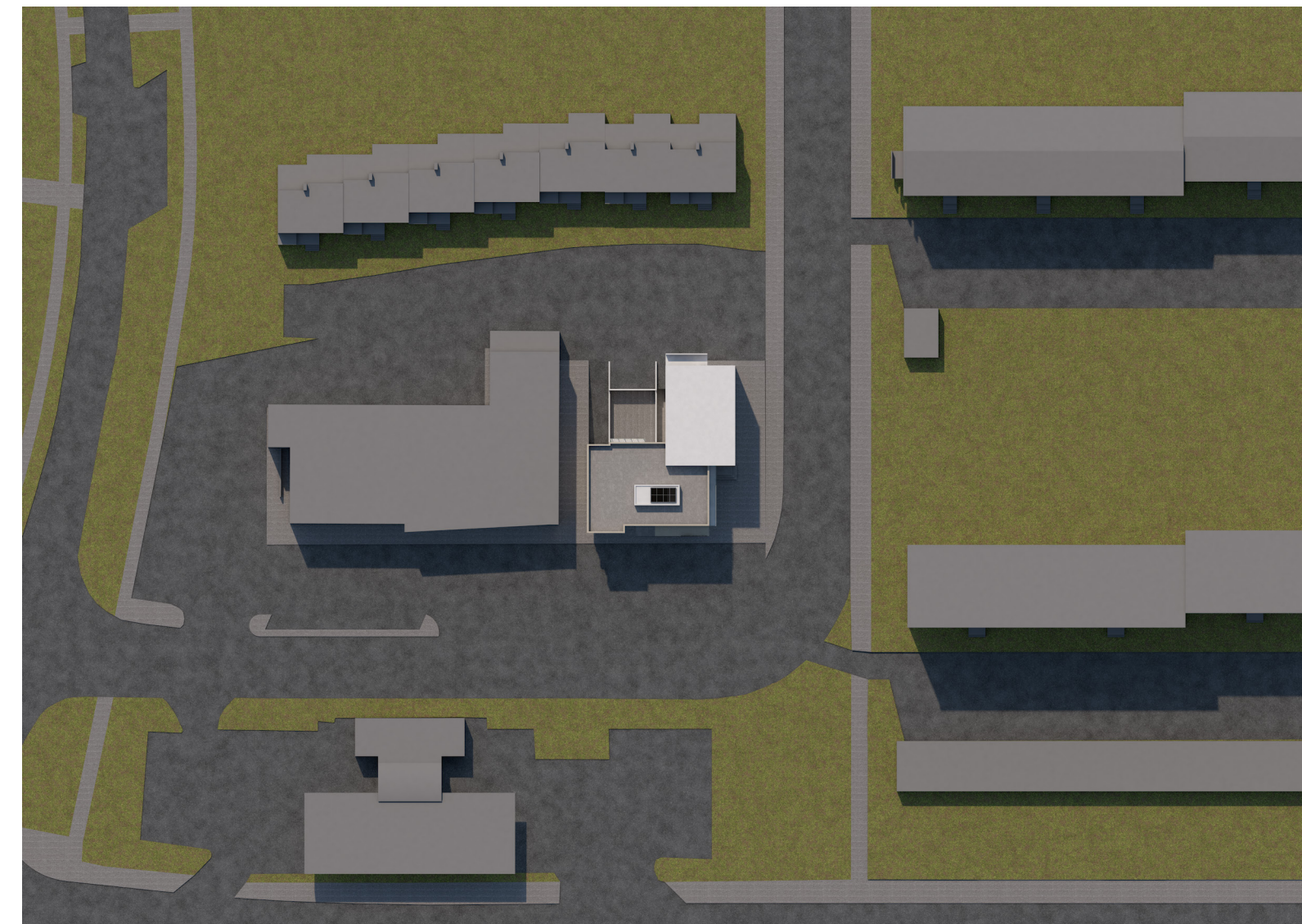
Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



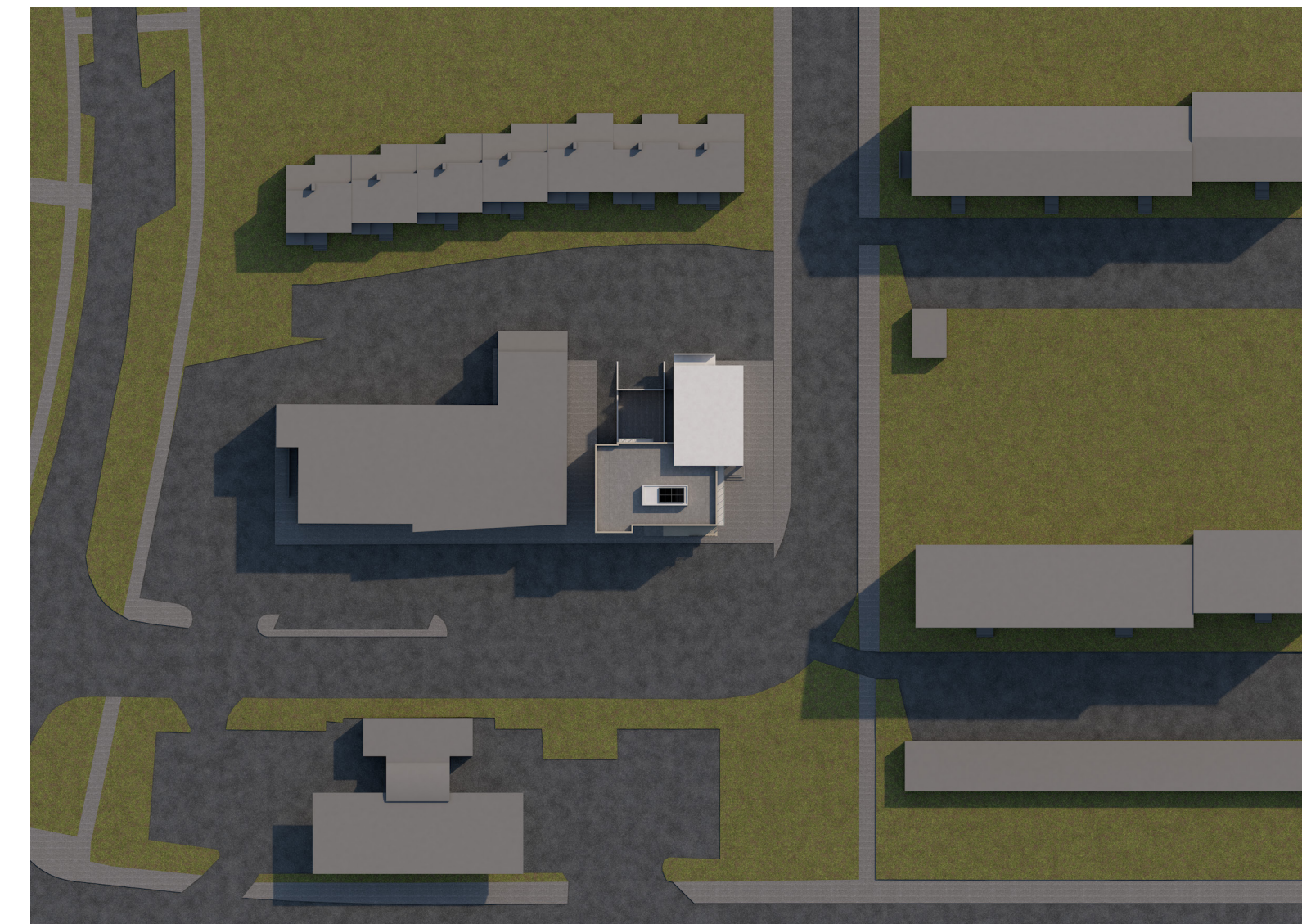
SKUGGAVARP EFTIR BREYTINGU BYGGINGA:



KL: 9:30
21. júní



KL: 12:30
21. júní



KL: 17:30
21. júní



KL: 9:30
21. mars



KL: 12:30
21. mars



KL: 17:30
21. mars

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný (red dashed line)
Lóðamörk - Gömul (black dashed line)

Fjarlægðar byggingar (red hatched area)
H Hæðir (circle with H)

Óbreyttar byggingar (white area)

Byggt við / 1 hæð ofan á núv. (green area)

Byggt við / 2 hæðir án kjallari (orange area)

Byggt við / 2 hæðir og kjallari (blue area)

Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni. (dotted line)

Lóðamörk - Ný (orange dashed line)

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

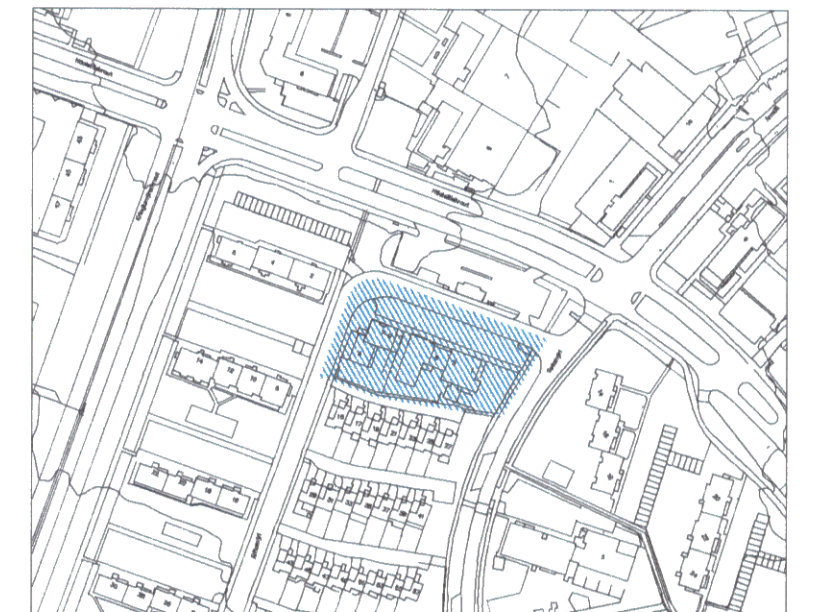
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



Rýmismyndir og drög að útliti:



ÁSÝND: NORÐUR



ÁSÝND: NORÐ-AUSTUR



ÁSÝND: SUÐUR



ÁSÝND: NORÐUR



ÁSÝND: GÖTUHÆÐ SUÐUR

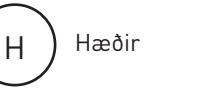
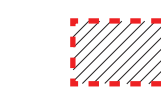


ÁSÝND: GÖTUHÆÐ NORÐUR

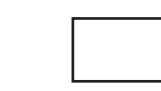
STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný
Lóðamörk - Gömul

Fjarlægðar byggingar



Óbreyttar byggingar



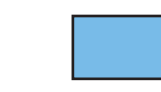
Byggt við / 1 hæð ofan á núv.



Byggt við / 2 hæðir án kjallari



Byggt við / 2 hæðir og kjallari



Útskagandi byggingarhlutar efri

hæða, s.s. svalir og skyggni.

Lóðamörk - Ný

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449