Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 19.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 18. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Eikjuvogur 27
Lögð fram umsókn A2F arkitekta ehf., mótt. 13. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 27 við Eikjuvog. Í breytingunni felst m.a. að fjölga íbúðum úr einni í þrjár, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarps- og skýringaruppdr. A2F arkitekta ehf. dags. 17. október 2017.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skuggavarps- og skýringaruppdr. dags. 17. október 2017.

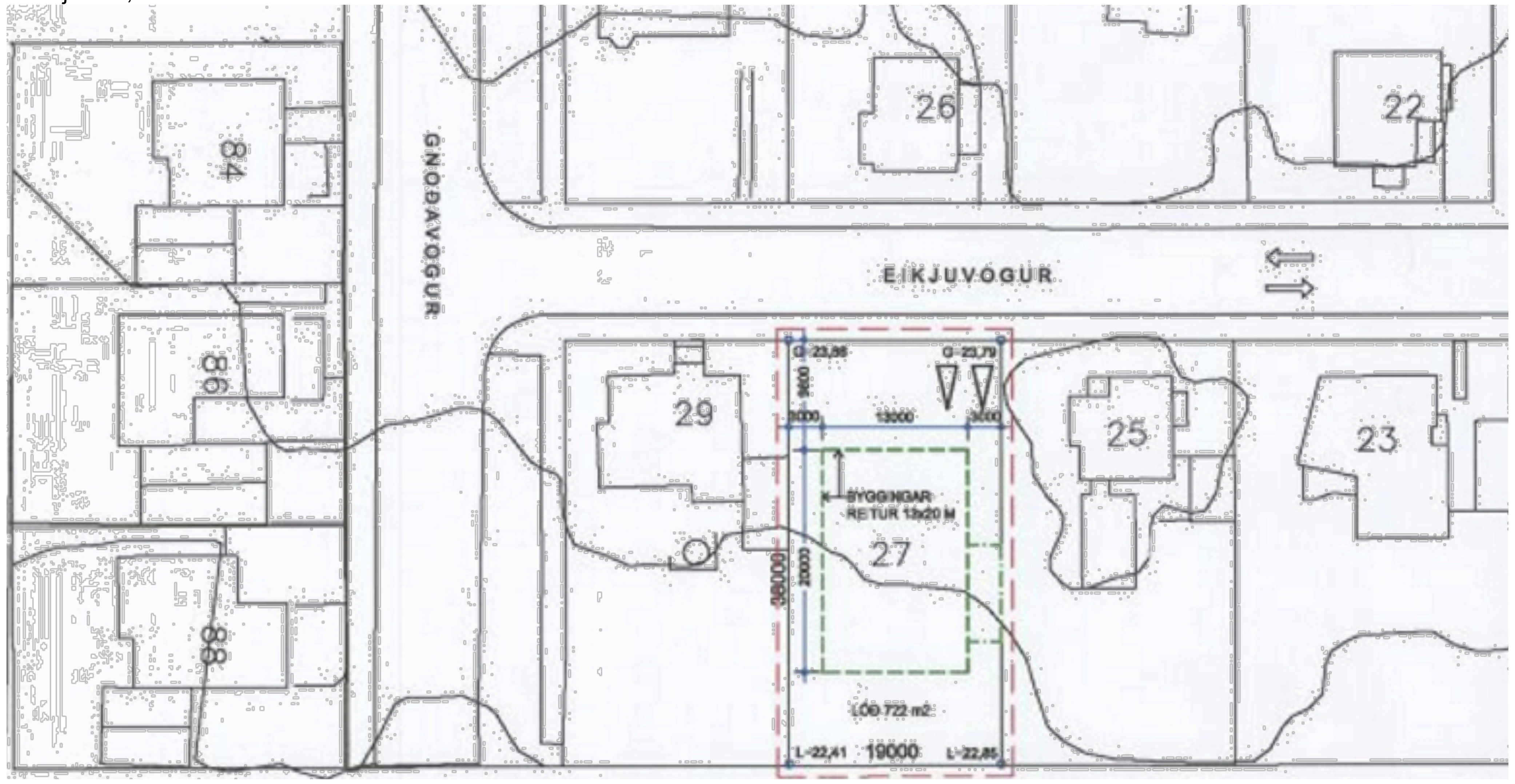
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

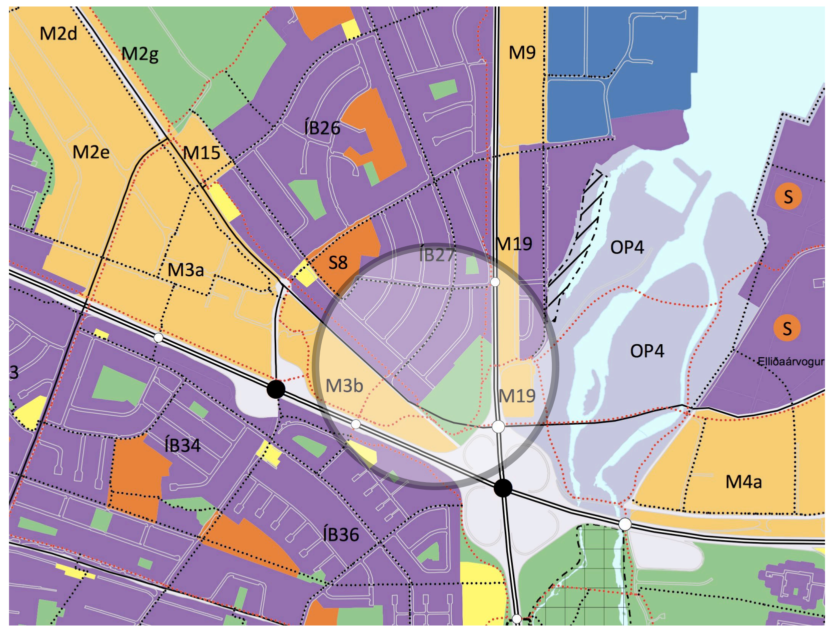
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EIKJUVOGUR 27

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

Hluti af gildandi deiliskipulagi, Eikjuvogur 27, samþykkt í skipulagsráði þann 19. desember, 2007. Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar, 2008 .





Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

EIKJUVOGUR 27

Almennt

Til er deiliskipulagsuppdráttur af lóð nr. 27 við Eikjuvog, samþykktur í skipulagsráði þann 19. desember 2007.

NÚVERANDI SKILMÁLAR ÚR GILDANDI SKIPULAGI:

1. Á lóðinni skal reisa einbýlishús og bílageymslu, óheimilt er að hafa fleiri en eina íbúð í húsinu.
2. Hús skal vera kjallari/jarðhæð og 1. hæð, neðrihæð/jarðhæð er lítillega niðurgrafin með bílageymslu. Þak er tvíhalla.
3. Stærð byggingarreits er 13x20m. Byggingarreitur bílgeymslu fer út úr byggingarreit í norðaustur um 3m.
4. Tvö bílastæði skulu vera staðsett á lóðinni og annað þeirra staðsett framan við bílgeymslu.
5. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóða. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa.
6. Þar sem um fallega ræktaða lóð er að ræða verður tekið tillit til trjágróðurs við hönnun á húsinu. Varðveita ber núverandi tré sem merkt eru á uppdrætti.
7. Við hönnun húss skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götumynd.
8. Nánari útfærsla skal unnin í samráði við skipulagsstjóra.

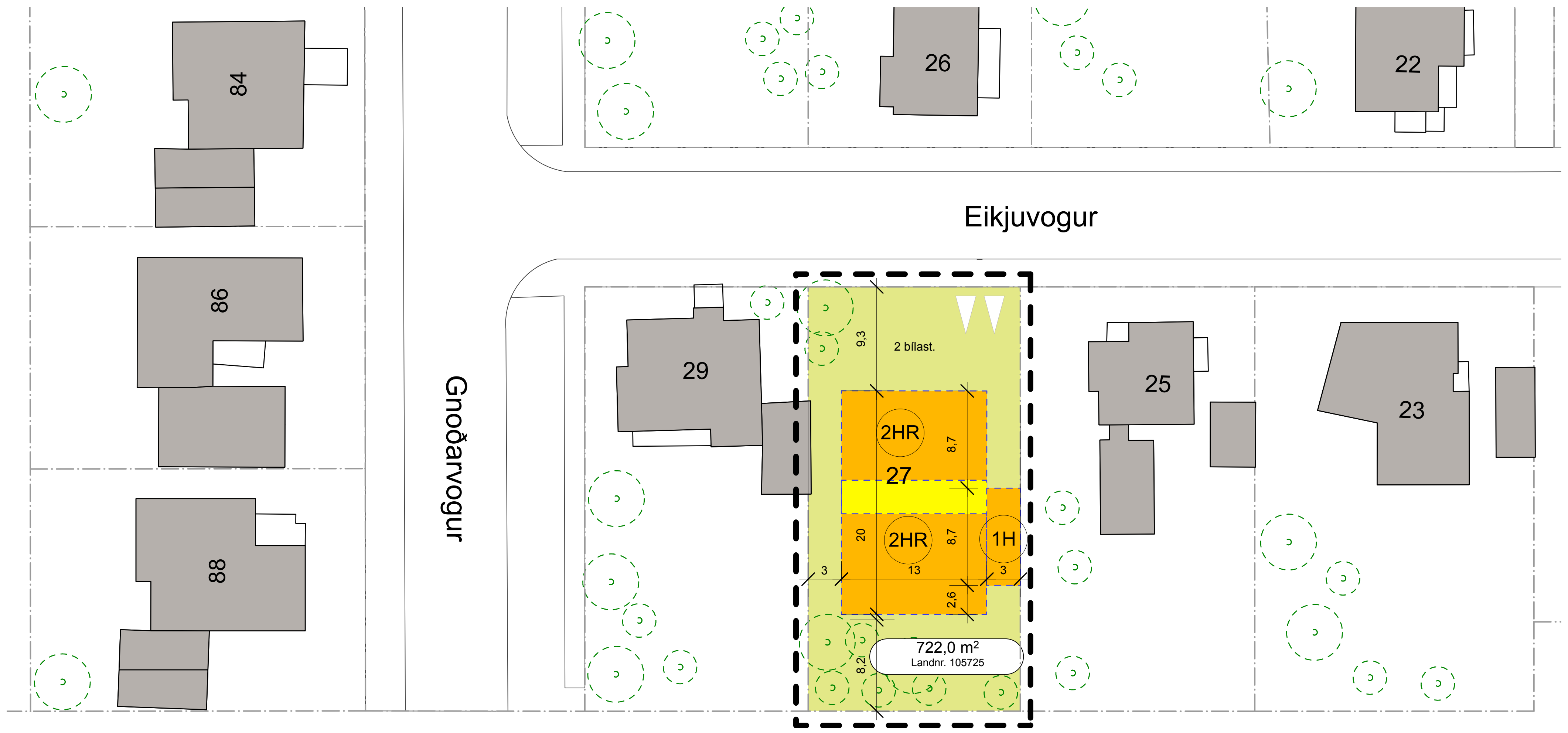
TAFLA MEÐ NÚGILDANDI SKILMÁLUM

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingar-hlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Eikjuvogur	27	1	722	382,3	0,53	2	8,1

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Núverandi byggingar
  Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur hámark
  Hallandi þak
- Opið stigahús
- Megin mænisstefna
- 1KR Hæðir / kjallari / ris
- Bílastæði
- Núverandi tré sem ber að varðveita
- 100 m² Lóðastærð

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500



LÝSING Á BREYTINGU

Íbúðum er fjölgað úr einni í þrjár. Bygging brotin upp í tvo hluta með jafnhalla þaki með mænisstefnu samsíða götu. Hámarkshæð þakkants bygginga er hækkuð um 40 cm. Engin breyting er á byggingarmagni, heildarhæð bygginga, nýtingarhlutfalli eða fjölda bílastæða.

BREYTTIR SKILMÁLAR:

1. Á lóðinni skal reisa hús með allt að þremur íbúðum. Taka skal tillit til aðliggjandi byggðarmynsturs, brjóta má húsið brotið upp í minni einingar sem tengd eru saman. Heimilt er að tengja hús saman með opið stigahús.
2. Hús skal vera fyrsta hæð og önnur hæð, heimilt er að vera með rishæð ef nýtingarhlutfall leyfir. Heimilt er að grafa jarðhæð lítillega niður ásamt bílgeymslu. Þak er tvíhalla og heimilt er að byggja kvisti á allt að 1/2 (helming) af lengd húss.
3. Stærð byggingarreits er 13x20m.
4. Tvö bílastæði eru á lóð.
5. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóða. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa.
6. Þar sem um fallega ræktaða lóð er að ræða verður tekið tillit til trjágróðurs við hönnun á húsinu.
7. Við hönnun húss skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götumynd.
8. Nánari útfærsla skal unnin í samráði við skipulagsfulltrúa.

Helstu stærðir:

Lóð: 722m2
Nýtingarhlutfall: 0,53

TAFLA MEÐ BREYTTUM SKILMÁLUM

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingar-hlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Eikjuvogur	27	3	722	382,3	0,53	2	8,1

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í ________________________________

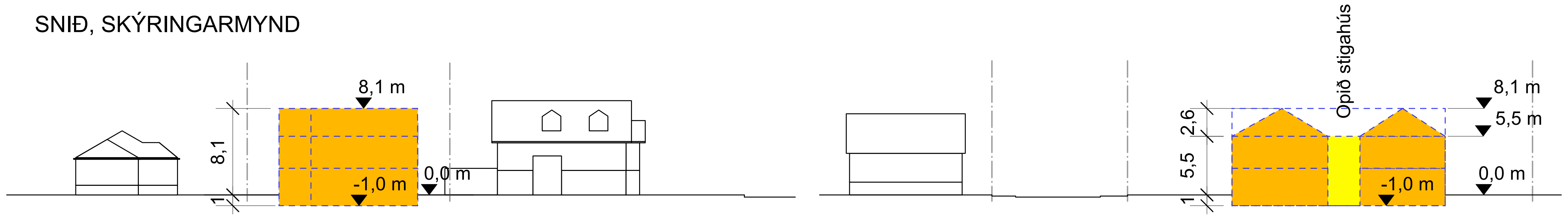
þann __________ 20__ og í

____________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til __________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_

SNIÐ, SKÝRINGARMYND



Snið A-A mkv. 1:500

Snið B-B mkv. 1:500 (skv. kennisniði)

A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF
Laugarvegi 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Eikjuvogur 27

Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur og skilmálar

Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
17.10.2017	1:500	A2

Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
1 / 2		SJF, AA	AA, FK

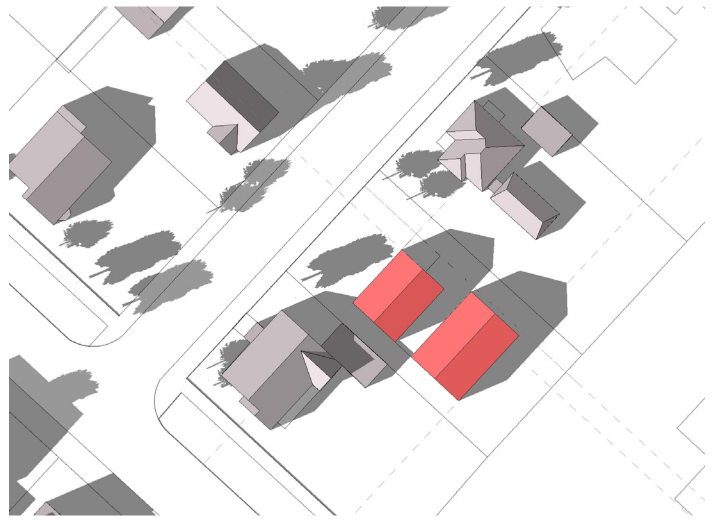
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EIKJUVOGUR 27

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

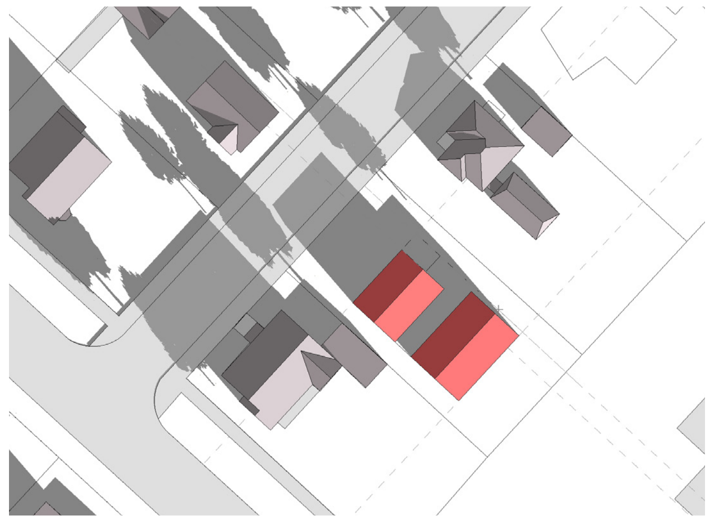
SKKUGGAVARP

Sumarsólstöður kl. 10

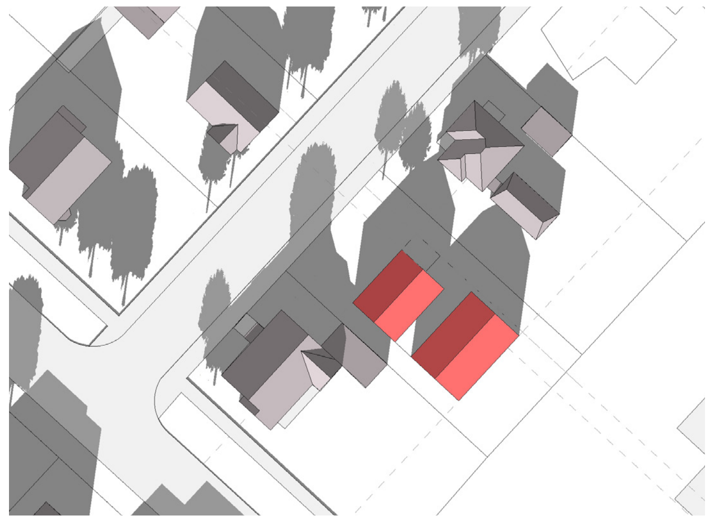
Sumarsólstöður kl. 13



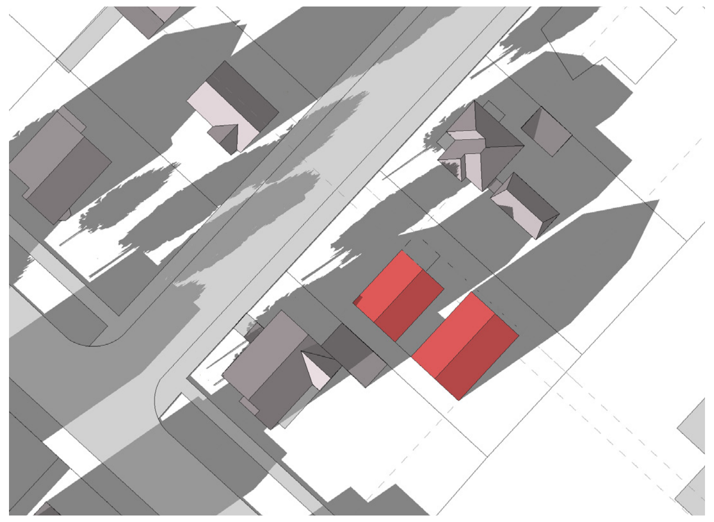
Sumarsólstöður kl. 16



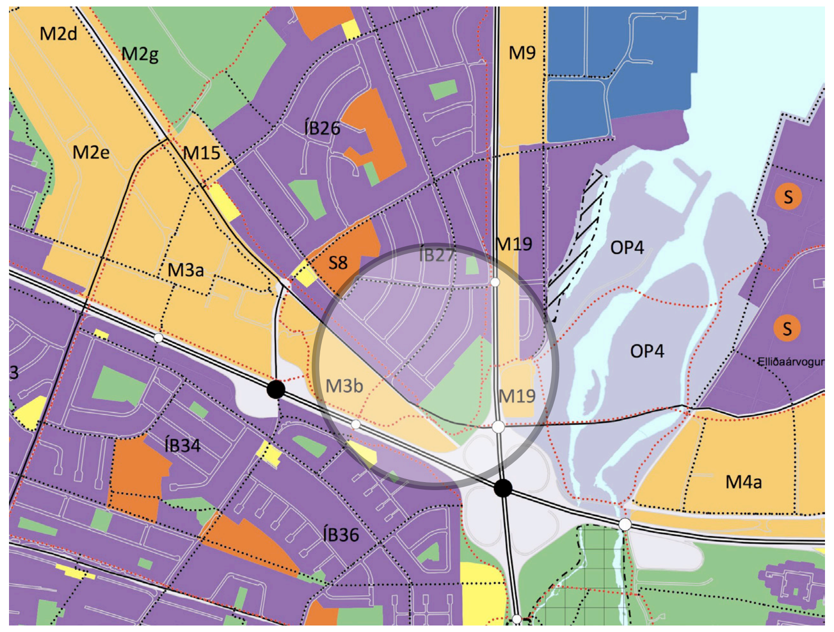
Jafndægur kl. 10



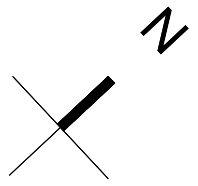
Jafndægur kl. 13

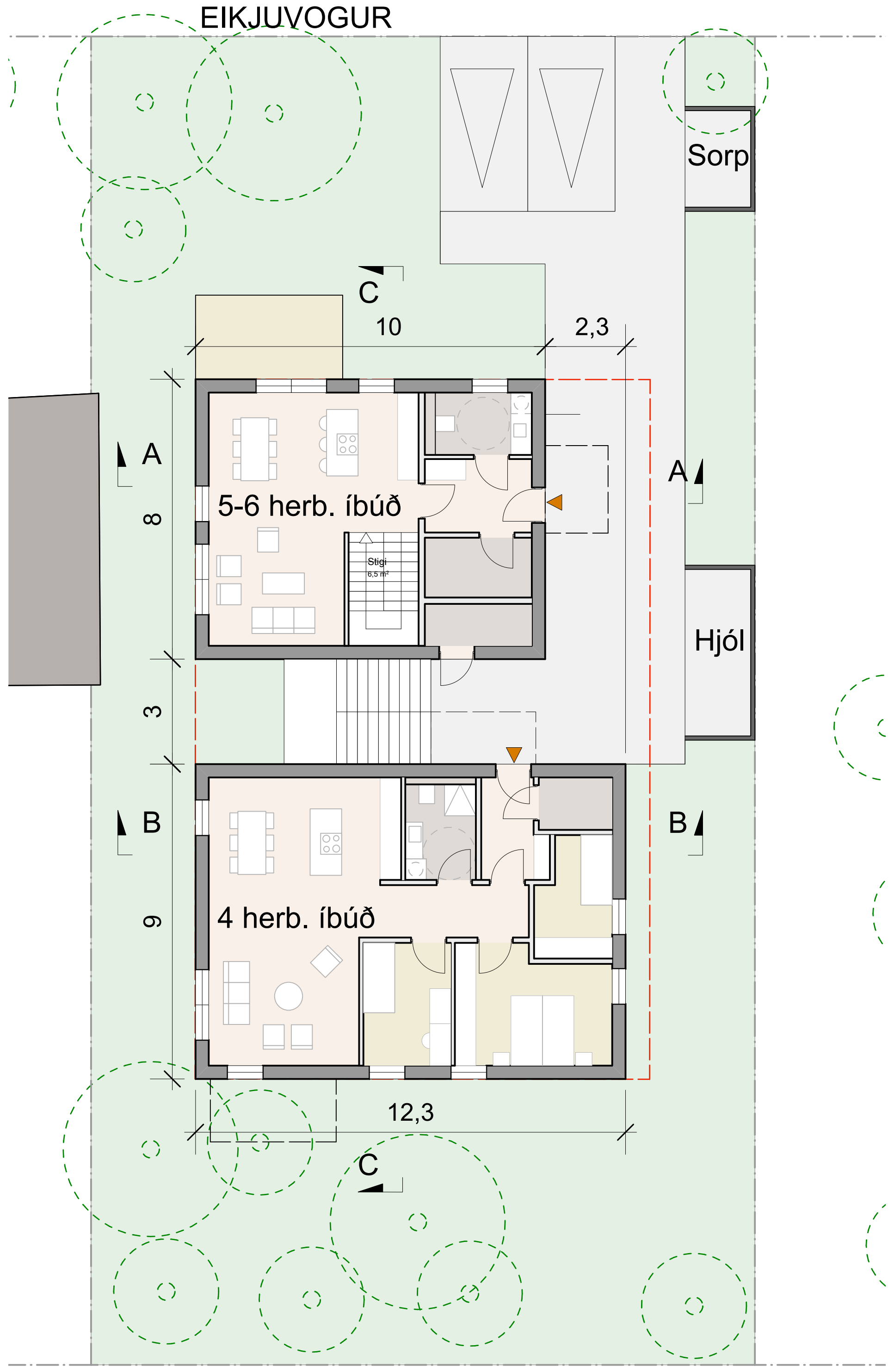


Jafndægur kl. 16

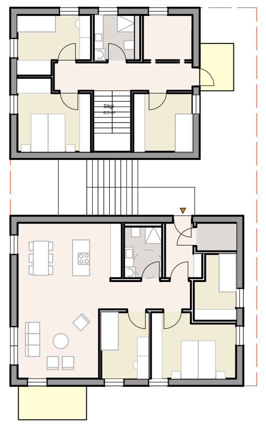


Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

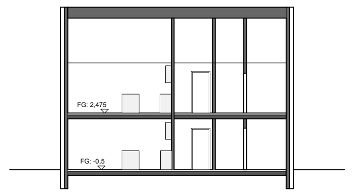




Grunnmynd 1. hæð, mkv. 1:200

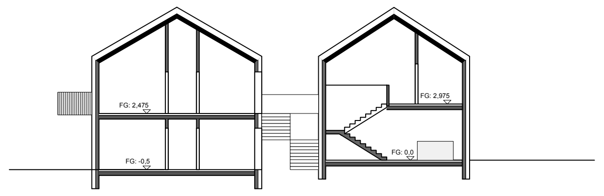


Grunnmynd 2. hæð

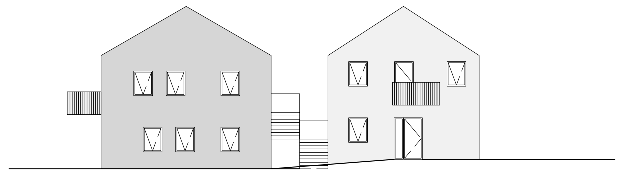


Snið B-B

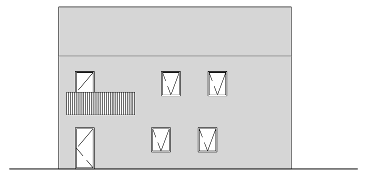
Snið A-A



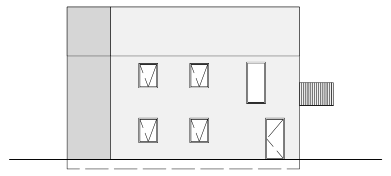
Snið C-C



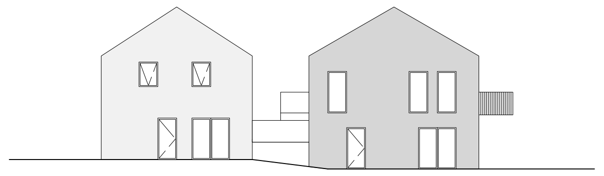
Ásýnd norðaustur



Ásýnd suðaustur



Ásýnd norðvestur



Ásýnd suðvestur

Grunnmynd 2. hæð, snið og ásýndir, mkv. 1:400

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í ____

þann __________ 20__ og í

_____________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til __________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_

A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF

Laugarvegi 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879

Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Eikjuvogur 27

Breyting á deiliskipulagi

Skuggavarp og skýringarmyndir

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
17.10.2017		1:200, 1:400	A2
Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
2 / 2		SJF, AA	AA, FK