Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Reykjavík 16.10.2013.

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulagsins:

„Íbúðabyggð norðan Grafarvogs – Norðurhluti 3.- 6. áfangi“

Samþykkt í borgarráði 03.12.1984.

Breyting vegna Fannafold 2-48 (sléttar tölur) og Fannafold 1-113 (oddatölur).

Forsendur breytinga á skilmálum eru þær að byggingarleyfi sem veitt voru á einbýlishúsalóðum við Fannafold 59-59A og Fannafold 63 gerðu ráð fyrir byggingu raðhúsa/parhúsa. Stærð þeirra var heimiluð í samræmi við skilmála raðhúsa í gildandi deiliskipulagi og var skráð stærð þeirra í upphafi 350m2 (Fannafold 63) og 395m2 (Fannafold 59-59A). Auk þess eru nokkur hús á svæðinu skráð stærri en skilmálar heimila og í flestum tilfellum er það vegna þess að óútgrafin rými hafa verið tekin í notkun ýmist með eða án byggingarleyfis.

Breytingin felur í sér tvennt:

1 Skilmálum fyrir einbýlishús verður breytt í skilmála fyrir parhús á lóðunum Fannafold 59- 59A og Fannafold 63.
2 Heimilt er að taka í notkun þegar gerð óútgrafin rými að uppfylltum skilyrðum.

Gildandi deiliskipulag:

Hámarksstærð einbýlishúsa skv. gildandi deiliskipulagi er 300m2 en rað/parhúsa 200m2 hver íbúð eða 400m2 fyrir parhús. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er eingöngu gert ráð fyrir einbýlishúsum á umræddum reit innan deiliskipulagsins.

Breyting á skilmálum einbýlishúsa E3 vegna lóðanna Fannafold 59-59A og Fannafold 63:

Skilmálar fyrir:

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200m2 brúttó og leyfilegt gólfflatarmál hússins er 300m2 brúttó. Heimilt er að gera ráð fyrir 70m2 aukaíbúð.

Skilmálar eftir:

Heimilt er að byggja raðhús á lóðunum Fannafold 59-59A og Fannafold 63. Mesta leyfilega gólfflatarmál hverrar raðhúsaíbúðar er 200m2 brúttó. Aukaíbúðir eru ekki heimilaðar í raðhúsum.

Viðbætur við skilmála vegna þegar gerðra óútgrafinna rýma í kjallara einbýlishúsa:

Heimilt er að nýta þegar byggð óútgrafin rými í kjallara einbýlishúsa allt að 50m2 án þess að umfang húsanna breytist. Heimilt er að bæta við gluggum á slík rými þar sem landhæð leyfir enda sé fjarlægð í næsta hús að lágmarki 6 metrar. Engar aðrar viðbætur eru heimilaðar á einbýlishúsum sem þegar hafa náð 300m2.
Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum slíkum breytingum.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.- og skipulagsráði

þann 6. nóv. 2013 og í Borgarráði þann 7. nóv. 2013

Tillagan var auglýst frá 18. nóv. 2013 með athugasemdafresti til 6. jan. 2014

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. feb. 2014

Björn Axelsson

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því

afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. jan. 2014

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚN 12-14 105 REYKJAVÍK
Netfang: skipulag@reykjavik.is