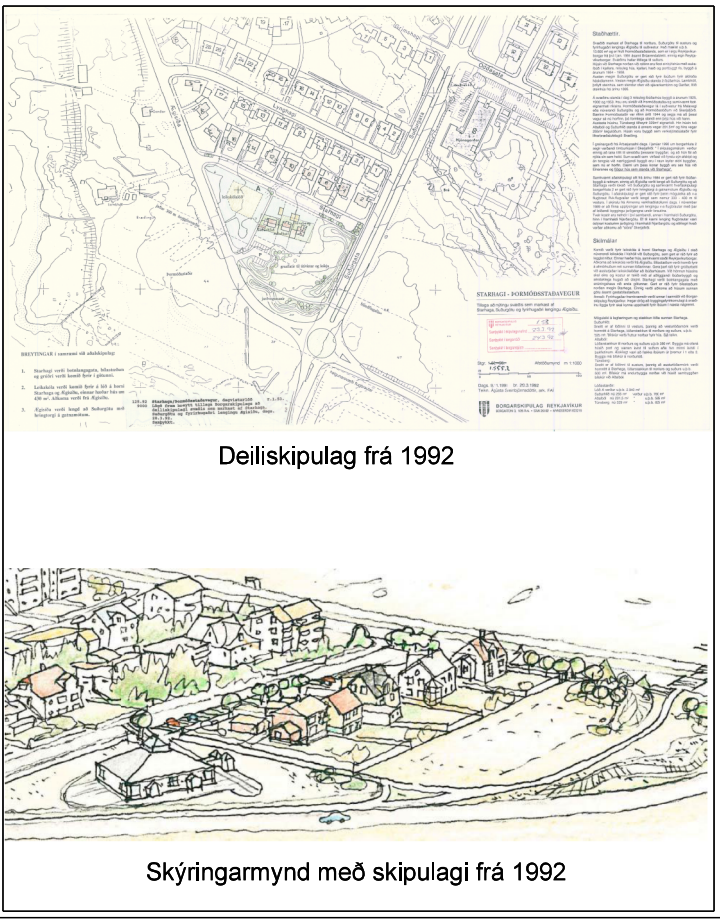
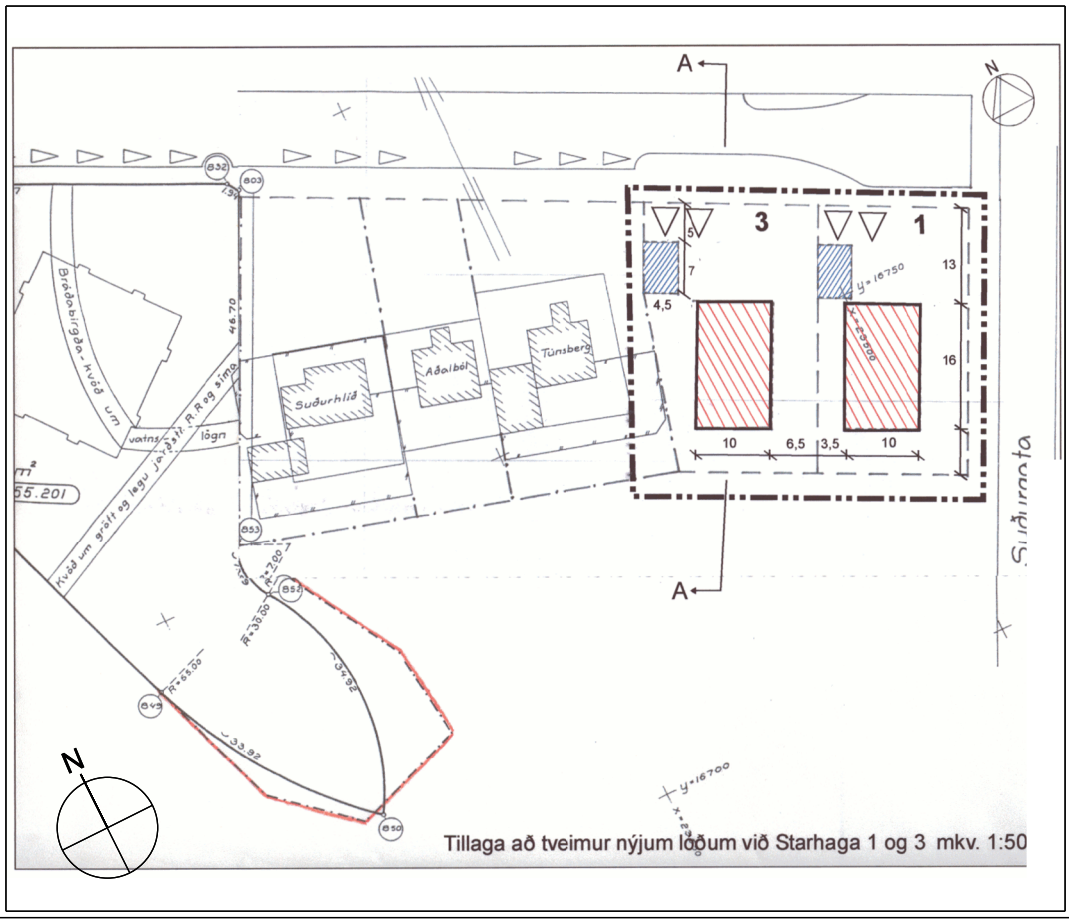


Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga



Gildandi deiliskipulag lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Samþykkt í skipulagsráði 29. júní 2005 og birtist í B-deild Stjórnartíðinda 29. ágúst 2005



Starhagi 9-7-5 - mai 2016



Starhagi 9-7-5/6-4-2 - mai 2016



Starhagi 1-3-5 - mai 2016



Loftmynd 2015



Tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Útlinur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR, dags. 1 maí 2016. Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar. Nákvæm staðsetning lóðamarka og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum. Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum. Mál eru í metrum nema annars sé getið.



Greinargerð

Stefnumörkun/forsendur. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru lóðirnar Starhagi 1 og 3 á íbúðarsvæði. Deiliskipulagið skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi.

Árið 1992 var unnið deiliskipulag af svæðinu sem afmarkast af Starhaga til norðurs, Suðurgötu til austurs og fyrirhugaðri lengingu Ægisíðu til suðvesturs. Skipulagið var samþykkt í borgarráði 24. mars 1992. Árið 2005 var samþykkt breyting á deiliskipulaginu og gert ráð fyrir því að á lóðunum nr. 1 og 3 við Starhaga yrði leyt á byggja einlyft einbýlishús með kjallara á tiltölulega stórum grunnfleti og með nánast flötu þaki. Ekki hefur verið byggt á lóðunum skv. gildandi deiliskipulagi vegna þess að ekki hefur reynst unnt að hanna hús í samræmi við skilmála þannig að þau falli vel að umhverfinu.

Núverandi ástand og markmið: Á lóðunum Starhaga 5, 7 og 9 standa þrjú timburhús. Starhagi 5 og 7 eru einlyft með kjallara og háu risi og Starhagi 9 er tvílyft með kjallara og risi. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að uppbygging lóðanna geti orðið á forsendum þeirra byggðar sem fyrir er og styrki þannig götumyndina. Þannig myndast heilleg, fjölbreytt og falleg götumynd. Leitast verður við að samræma útlit húsa, m.a. grunnflöt, hæð, efnisval og glugga þeim húsum sem standa sunnan Starhaga. Leitast verður einnig við að skerða útsýni frá húsum norðan Starhaga sem minnst, með því að staðsetja byggingarreitir með tilliti til útsýnis frá þeim.

Helstu breytingar á skilmálum deiliskipulagsins vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Starhaga

Í stað niðurgraffinna einlyftra húsa á stórum grunnfleti er gert ráð fyrir einlyftum húsum með kjallara og rishæð á nettum grunnfleti, í samræmi við hús sem eru sömu megin götunnar. Ekki er gert ráð fyrir bílskúrum. Gert er ráð fyrir að lóðarmörk Starhaga 1 breytist.

Skilmálar fyrir breytingu:

Heimilt er að byggja einlyft einbýlishús með kjallara. Hámarksvegg hæð húsa má vera allt að 2,90 m og hámarkshæð húsa allt að 4,20 m. Gert er ráð fyrir stakstæðum bílskúrum og tveimur bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir að á lóðarmörkum Starhaga 1, sem snýr að götu, verði hávaðavarnir s.s. manir eða veggir.

Skilmálar eftir breytingu:

Innan byggingarreitna (a), (b) og (c) er gert ráð fyrir húsagerð í samræmi við húsagerð A, sem er einnar hæða einbýlishús með kjallara og risi, en einnig má gera ráð fyrir þorbýggðu risi. (sjá skýringarmynd/snið). Heimilt er að setja flutningshús á lóðirnar. Allar breytingar skulu falla vel að húsum og miða að því að færa húsinn sem næst upphaflegri gerð t.d. tréverk og efnisgerð. Ef um friðað flutningshús er að ræða þarf umsögn frá minjastofnun og borgarsögusafni vegna allra breytinga. Heimilt er að hafa eina íbúð á hvorri lóð en ekki er heimilt að hafa íbúð í kjallara. Ekki er heimilt að hafa gististarfssemi/skammtímaleigu í húsunum.

Byggingarreitir (a): Aðal grunnflötur húsa má ekki fara yfir 70,0 m². Byggingarreitir (b): Viðbyggingar mega vera kjallari og ein hæð með hallandi þaki. Einnig er leyfilegt að vera með flatt þak í þeim tilfellum þar sem gerðar eru svalir en er þá einnig gert ráð fyrir handrði. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við byggingarstil húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærra að grunnfleti en 12,0 m². Byggingarreitir (c) Viðbyggingar mega vera kjallari, hæð og ris og skulu vera í samræmi við byggingarstil húsanna og falla vel að húsinu og ekki vera stærra að grunnfleti en 10,0 m². Alls má grunnflötur húss með viðbyggingum vera allt að 92,0 m². Stefna mænis skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsupprætti. Heimilt er að byggja kvisti á risþök á 1/3 þakflatar og skal fjarlægð frá gaffli elgi vera minnri en 0,5 m. Gluggar eru leyfðir á risþökum. Grunnur húsa má fara allt að 1,2 m. upp úr jörðu þ.s. jarðvegur er lægstur. Heimil hámarkshæð húsa má vera allt að 7,2 m mælt frá aðalhæð/gólfu. (k = 0)

Í stað 15,0 m² smáhýsis utan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er leyfilegt að byggja eitt smáhýsi allt að 8,0 m² að stærð á lóð til geymslu garðhaldar/hjóla o.þ.h í a.m.k. 3. metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Hámarkshæð húss má vera allt að 2,5 m. mælt frá yfirborði jarðvegs.

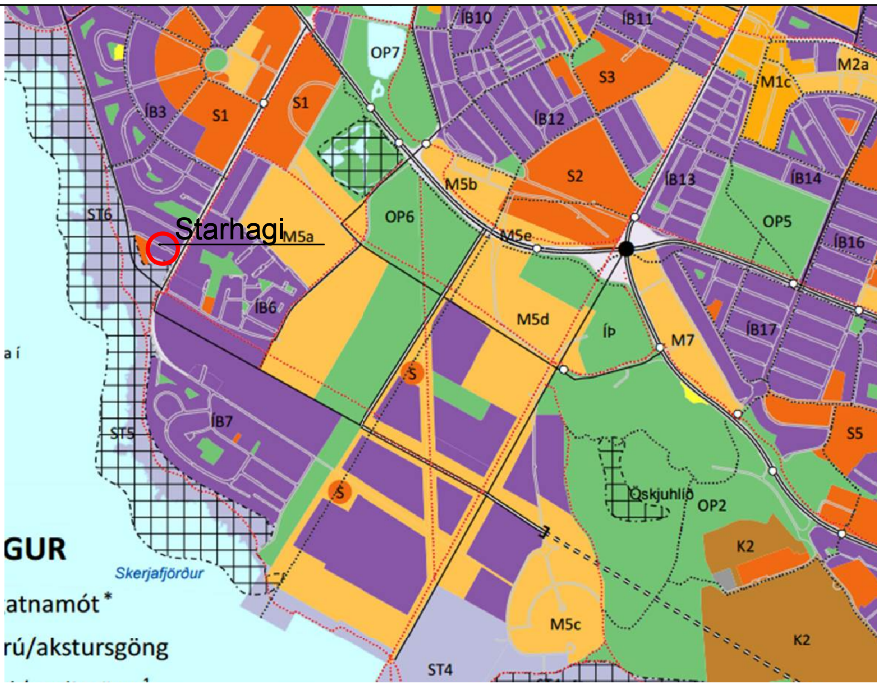
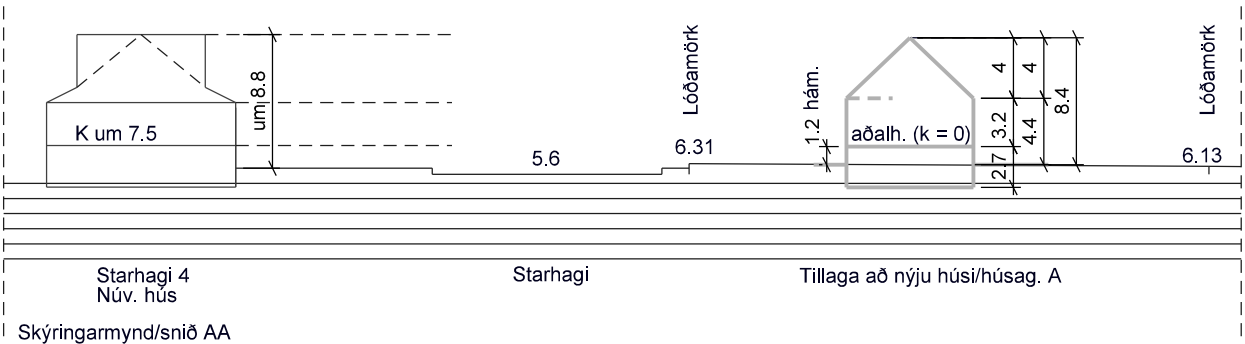
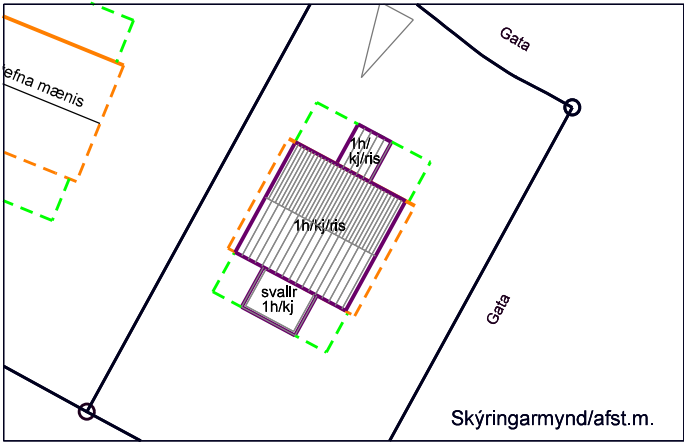
Viðbyggingar innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., allt að 40,0 m² að stærð er óheimilt að byggja. Sjá heimildir skipulags um viðbyggingar.

Lítil hús á lóð innan byggingarreits, sbr. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 msb., er óheimilt að byggja.

Lóðir: Gert er ráð fyrir einni inn/útkeyrslu inn á hvora lóð frá Starhaga. Heimilt er að hafa eitt bílastæði á hvorri lóð. Gert er ráð fyrir snyrtilegum frágangi lóðar. Ekki skal byggja hærri girðingar á lóðarmörkum en 1,10 m yfir jarðvegi. Skjólveggir mega vera allt að 1,50 m á hæð ef þeir eru a.m.k. 3 metra frá lóðarmörkum. Girðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Ekki er kunnugt um forminjar á lóðunum. Komi annað í ljós skal framfylgja 10. og 13. gr. þjóðminjalaga sem samþykkt voru á alþingi 20. maí 2001.

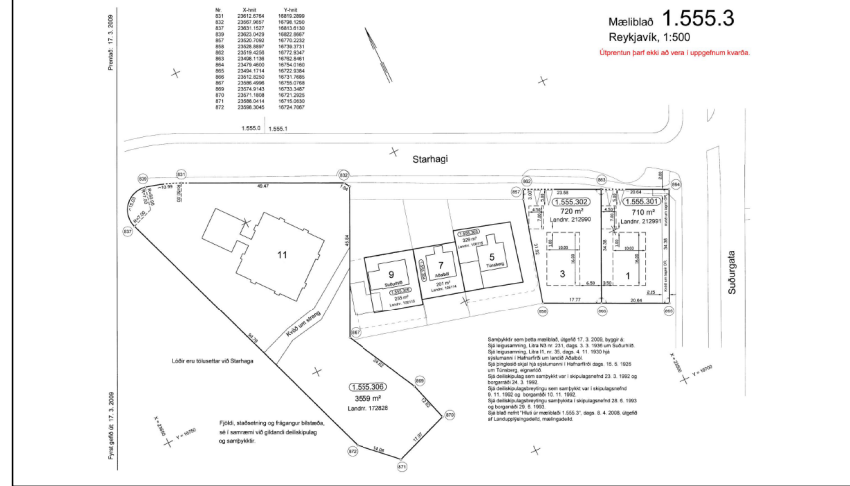
Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reits og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST 50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971. (sjá skipulagsreglugl. nr. 90/2013, msb. - birtist í B. deild 7. okt. 2016)

Skilmálatafla	Gotuheiti	Staðgreinir	Lóðarstærð	Hámarks byggingarm.	NHL	Hámarks grunnfl. húsa	Hámarks grunnfl. bílsk.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 1	1.555.301	710 m ²	ekki gefið upp	ekki gefið upp	160 m ²	31,5 m ²	ein íbúð	tvö bílast.
Eftir breytingu	Starhagi 1	1.555.301	um 623 m ²	allt að 260 m ²	allt að 0,41	92 m ²	0 m ²	ein íbúð	eitt bílast.
Fyrir breytingu	Starhagi 3	1.555.302	720 m ²	ekki gefið upp	ekki gefið upp	160 m ²	31,5 m ²	ein íbúð	tvö bílast.
Eftir breytingu	Starhagi 3	1.555.302	720 m ²	allt að 260 m ²	allt að 0,36	92 m ²	0 m ²	ein íbúð	eitt bílast.



Hluti úr korti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Staðsetning skipulagssvæðis



Samþykkt mæliblað dags. 17. mars 2009

Skýringar:

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir (a)
- Byggingarreitir (b) og (c) vegna viðbygginga
- Bindandi byggingarlína
- Núv. lóðamörk
- Ný/breytt lóðamörk
- Bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulags- og byggingarlaga 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 _____ 20__.

Starhagi 1 og 3 - 107 Reykjavík

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Gildandi deiliskipulag/tillaga að breyttu deiliskipulagi - M. 1:1000
Skýringarm./afst.m./snið AA - M. 1:500
Dags. 4. nóv. 2016 - Frumst. A2 - Teikn. 01 af 01
St.gr. 1.555.3

Unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið
Ragnhildur Ingólfssdóttir, ark. Teiknlist ehf - ringo@teiknlist.is - s. 862-8485

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík, s. 411-1111