

LAMBASTAÐAHVERFI SELTJARNARNESI - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi v/ Hamarsgötu nr.6 og 8



Gildandi deiliskipulag Lambastaðahverfis, samþykkt í bæjarstjórn 12.júní 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 1. ág.2013 Mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag

Greinargerð

Lambastaðahverfi á Seltjarnarnesi er nánast fullbyggt íbúðahverfi með langa sögu. Um er að ræða íbúðasvæði með fjölbreyttum húsaagerðum sem hafa byggst upp á löngum tíma. Eista húsið er Lambastaðabraut 10, Lambastaðahúsið, en hluti þess er frá 1901. Eina óbyggða lóðin í hverfinu er Hamarsgata 6. Hamarsgata 8 er byggt árið 1963 og skv. gildandi deiliskipulagi nýtur ytra byrði þess hverfisverndar.

Almennir- og sérskilmálar fyrir Hamarsgötu 6 og 8

Húsaagerð og yfirbragð

Heimilt er að byggja einnar hæðar einbýlishús með kjallara og innbyggðri bílgeymslu.

Húshæðir og þök

Ein hæð á kjallara. Hámarkshæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar er 5 m.

Aðkoma og umferð, bílastæði

Lóðin hefur aðkomu frá Hamarsgötu. Kvöð er um gegnumakstur að Hamarsgötu 8. Í húsinu skal vera bílgeymsla, sem snýr að Hamarsgötu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við bílgeymslu.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða tekur mið af aðstæðum. Það er lægst við sjávarlóðir og hækkar í átt að umferðargötum hverfisins, Nesvegi og Skerjabraut. Nýtingarhlutfall lóða nr. 2, 4 og 6 er um 0,3.

Lýsing á deiliskipulagstillögu og markmið

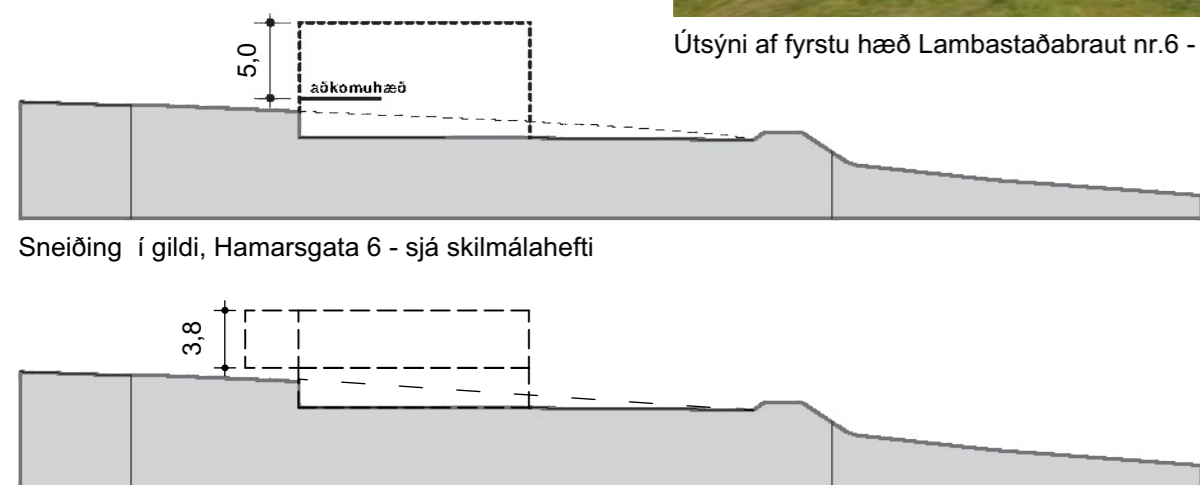
Hús falli að landi og núverandi byggð.



Aðkoma um Hamarsgötu-skýringarmynd



Útsýni af fyrstu hæð Lambastaðabraut nr.6 - skýringarmynd



Sneiðing í gildi, Hamarsgata 6 - sjá skilmálahefti

Ný sneiðing Hamarsgata 6 skv. tillögu að breyttu skipulagi.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Breytt deiliskipulag

Greinargerð

Lóðir að Hamarsgötu 6 og 8 verða sameinaðar og byggt verður eitt einbýlishús á lóðinni. Lóðin verði nr. 6. Núverandi hús á lóð nr.8 verður fjarlægð þar sem það er illa farið af raka og myglu. Umsögn Minjavernar dags. 20.nóv. 2017 kveður á um að það falli ekki undir verndunarákvæði og að stofnunin muni ekki beita sér fyrir friðlýsingu hússins. Ákvæði um hverfisvernd mun því falla niður.

Almennir- og sérskilmálar fyrir Hamarsgötu 6

Húsaagerð og yfirbragð

Heimilt er að byggja einnar hæðar einbýlishús með kjallara og innbyggðri bílgeymslu.

Húshæðir og þök

Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar er 3,8 m.

Aðkoma og umferð, bílastæði

Aðkoma akandi umferðar er um Hamarsgötu. Heildarfjöldi bílastæða alls fjögur, þ.a. tvö framan bílskúrs. Aðkoma gangandi vegfarenda er greið eftir göngustígakerfi hverfisins. Við sameiningu lóða nr. 6 og nr. 8 fellur niður kvöð um gegnumakstur á lóð nr. 6.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall nýrrar lóðar Hamarsgötu 6 verður að hámarki 0,2

Lóðarstærð

Lóðarstærð er ekki nákvæm á upprætti en verður ákvörðuð við gerð mælblaðs.

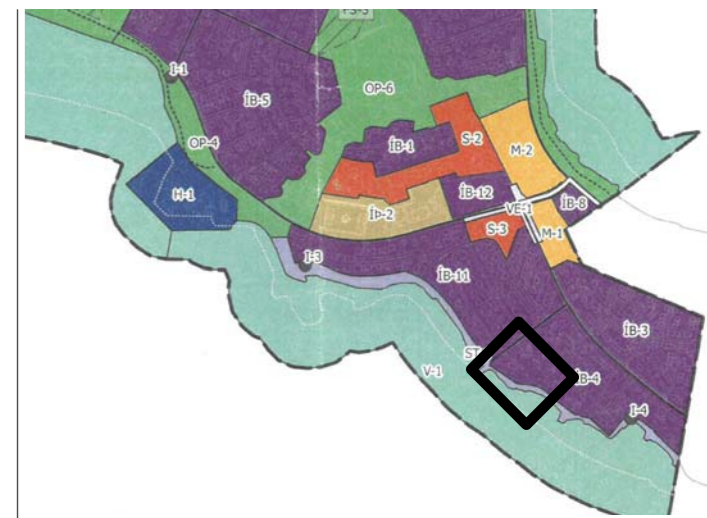
Lýsing á deiliskipulagstillögu og markmið

Hús falli að landi og núverandi byggð.

Skilmálatafla		Gildandi deiliskipulag				Tillaga að deiliskipulagi				
Staðgr.	Heiti	lóð m2	leyfilegt byggingarm. m2	núv. bygging samtals m2	Nýtingarhlutfall	bílast.	lóð m2	nýbygging hámark m2	Nýtingarhlutfall	bílast.
1100-1-33900060	Hamarsgata 6	1.140	342		0,30	2	2.585	517	0,20	4
1100-1-33900080	Hamarsgata 8	1.445	434	307	0,27	2				



Ásýnd suðausturhlíð - skýringarmynd



Staðsetning reits skv. aðalskipulagi Seltjarnarness 2015-2033

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulags
- Afmörkun breytingartillögu
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Fjara
- Sjóvarnir
- Lóðamörk
- 1H +kj** Fjöldi hæða/kjallari
- Minjar, sjá nánar fornleifaskráning á Seltjarnarnesi (FS305-05221, Reykjavík, 2006)
- K Kvöð um gegnumakstur
- HV Tillaga að hverfisvernd
- Lóðamörk falla niður

ÚTGAFA | TEIKNAD | YFIRFARIÐ | DAGS

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

í _____ þann _____ 2018.

Tillagan var auglýst frá _____ 2018 með athugasemdafrestri til _____ 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI

LAMBASTAÐAHVERFI SELTJARNARNESI
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

TEIKNAD
Deiliskipulag
HEITI TEIKNINGAR
Uppdráttur, ásýnd, sneiðing, greinargerð og skilmálatafla
MKV. | A2
1:1000 @ A2
HANNAÐ
ASK
TEIKNAD
HI
YFIRF.
PG
DAGS.
8. jan. 2018

VERK NR. 1705 AUKENNI - NÚMER TEIKNINGAR 01-01 ÚTGAFA

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMBYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.