# KOLBEINSSTAÐAMÝRI

**Tillaga að deiliskipulagi**

Íbúakynning

13. maí 2014

ASK ARKITEKTAR

# LÖG og REGLUR

SKIPULAGSREGLUGERÐ nr. 90/2013
5. Kafli
*Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar.*
…
*Áður en tillaga að deiliskipulagi er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn skal tillagan, forsendur hennar og umhverfismat kynnt fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Skal kynningin auglýst með áberandi hætti, svo sem með auglýsingu í svæðisbundnum fréttamiðli og/eða með dreifibréfi.*

ASK ARKITEKTAR

# AÐALSKIPULAG

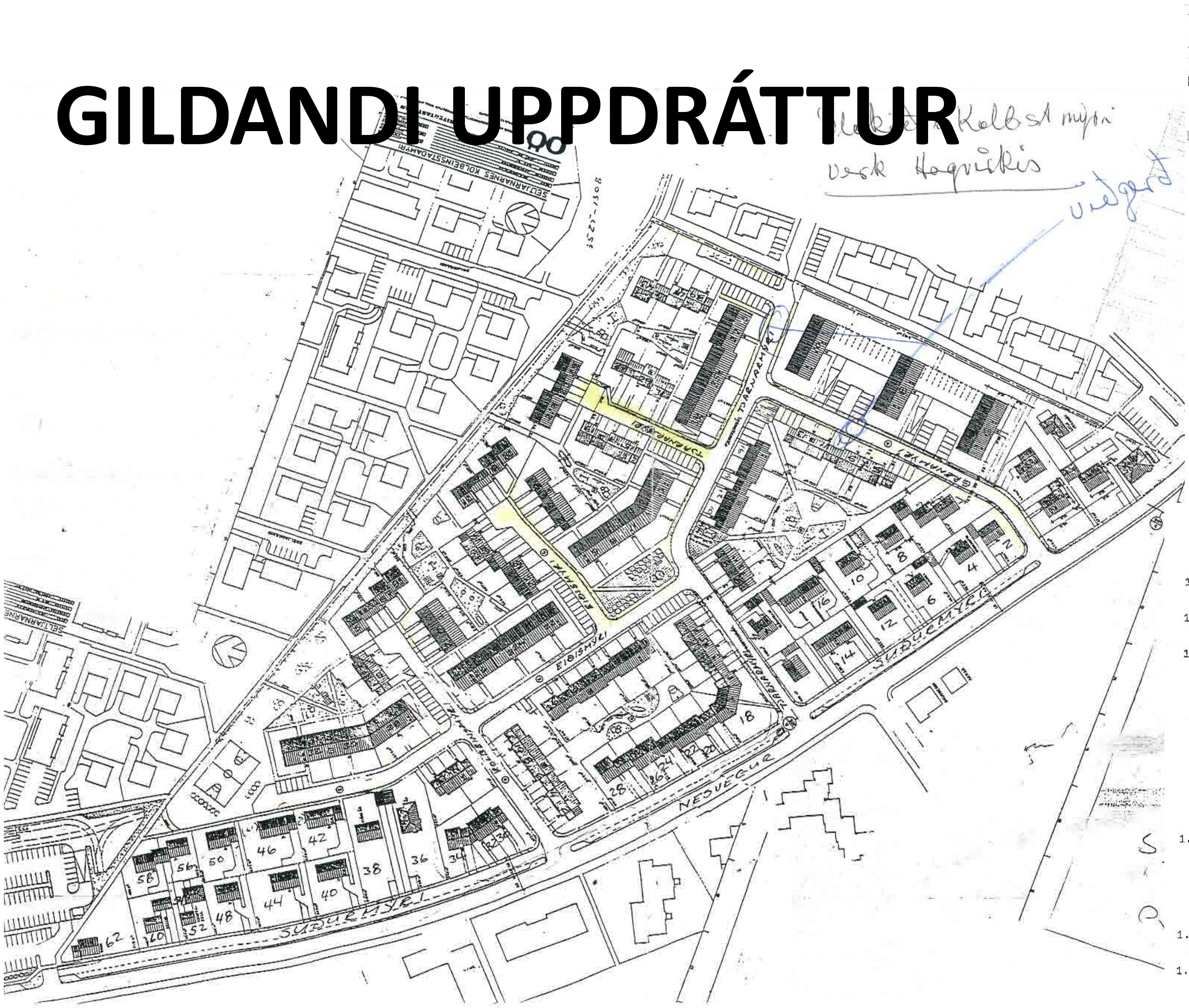
Í aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024 er Kolbeinsstaðamýri skilgreind sem íbúðasvæði.

Markmið og leiðarljós **deiliskipulags** eru ma. eftirfarandi:

- Endurskipulag umferðar við Suðurmýri
- Skilgreina byggingamagn og byggingareiti á óbyggðum lóðum
- Skilgreina heimildir til svalalokana og endurbyggingar húsa
- Auka umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda
- Skilgreina ónýtt land á mörkum Reykjavíkur og Seltjarnarness til austurs.
- Gera húsakönnun skv. lögum
- Skilgreina grenndarsvæði
- Skilgreina opin svæði

ASK
ARKITEKTAR

# GILDANDI UPPDRÁTTUR




ARKITEKTASTOFAN sf.

ORMAR ÞÓR GUÐMUNDSSON OG ÖRNÓLFUR HALL ARKITEKTAR F.A.Í. SÍÐUMÚLA 23 REYKJAVÍK SÍMI 836

DAGSETNING
78.07.06.

ÁÆTLUN FYRIR ÍBÚÐARSVÆÐI

Landnýting.

Reiknað er með meðalnýtingu 0,35 á svæðinu.
Svæðið er 75.000 m².
Íbúðarflötur er því um 26.250 m².

Byggðin verður blönduð byggð, einbýlis-, tvíbýlis-, raðhús og lægri blokkir. Meðalhæð er 2,5 hæðir.

Reiknað er með 100 m² meðalstærð af íbúðum, sem gera 255 íbúðir.
Því skiptast í:

a) Einbýlis- og tvíbýlishús á lóðum þar sem gömlu húsin standa. Leyfð verður ein íbúð á hverjum 350 m². Þetta verða 60 íbúðir.

b) Á óbyggðu landi [illegible]

SELTJARNARNES - KOLBEINSSTAÐAMÝRI

1.0 Skipulags-og byggingarskilmálar.

1.1 Almennir skilmálar fyrir allt svæðið.

1.1.1 Mæli- og hæðablöð.

Mæliblöð sýna lóð, byggingarreit og kvaðir eftir því sem við á. Byggingarreitur er markaður með heildregnum línum, sem meginhluti húss skal fylgja og slitnum línum, sem hús má ekki fara út fyrir. Svalir mega þó skaga út fyrir þessar línur.
Hæðablöð sýna hæðir í lóðamörkum og kóta húsa.
Höfundum er heimilt að gera tillögur um frávik frá uppgefnum kótum.

1.1.2 Uppdrættir.

Höfundar skulu kynna hugmyndir sínar í formi fyrirspurnar til byggingarnefndar áður en þeir leggja fram fullnaðar byggingarnefndar teikningar.

1.2 Sérskilmálar einstakra svæða og húsa.

1.2.1 Fjölbýlishús við A-götu. Grænamýri

:1 Íbúðafjöldi

Á lóðinni eru þrjú þriggja hæða fjölbýlishús. Í hverju húsi er reiknað með átta íbúðum, tveim á jarðhæð og þrem á 2. og 3. hæð. Heimilt er að hafa fleiri íbúðir í hverju húsi, enda sé e[illegible] úr hámarksstærð húsa og séð fyrir nægum [illegible]

:2 Hússtærð

Hámarksstærð grunnflatar [illegible] hús þrjár hæðir og kjallari o[illegible] by[illegible] helmingi, 180 m², fjórðu h[illegible] hluta 3. hæð.

ARKITEKTAR

# ÁHERSLUR

Suðurmýri 58 / hús í byggingu

Skilgreina svæði

Skilgreina svæði

Suðurmýri 36 og 38
-byggingaréttur og lóðaskipting

Skilgreina grenndarsvæði

Húsakönnun / skv. lögum skal
gera húsakönnun

Suðurmýri /
endurskipulagning

Tjarnarmýri 4 / byggingaréttur

Landmörk Seltjarnarness / Rvk.
Núverandi göngustígur felldur n

Nesvegur 102 /
byggingaréttur

ASK
ARKITEKTAR

# UPPDRÁTTUR

**SELTJARNARNES – KOLBEISSTAÐAMÝRI**
**DEILISKIPULAG**
**Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi**

**Afmörkun skipulagssvæðis**
Reiturinn er um 77000 m² að stærð og afmarkast af Nesvegi til suðvesturs, Eiðistorgi til norðvesturs og bæjarmörkum Seltjarnarness og Reykjavíkur til norðurs og austurs. Reiturinn gengur undir nafninu „Kolbeinsstaðamýri" eftir Kolbeinsstöðum (Stóri-Ás), einu af fyrstu býlum úr landi Lambastaða sem reist var norðan hreppsvegar (Nesvegar) árið 1925. Önnur býli voru reist norðan hreppsvegar á þessum tíma s.s. Grænamýri, Stóra Bjarg (Bjarg I), Bjarg II, Teigur, Skaftafell, Vellir og Oddi en flest þessi staðarnöfn má finna í núverandi byggð.

**Uppdrættir-húsakönnun og gildistaka**
Formlegt deiliskipulag skipulagssvæðisins sem heildar liggur ekki fyrir, en uppdráttur gerður af OÖ arkitektum dags. 1986 var notaður sem grundvöllur uppbyggingar yngri hluta þess. Á hluta svæðisins (Grænamýri 6-28) er þó deiliskipulag unnið af Arkitektum sf. samþykkt í bæjarstjórn 25. okt. 1995.
Lýsing deiliskipulagsins dags. maí 2013 var samþykkt í bæjarstjórn þann 22.5.2013 og kynnt á almennum íbúafundi 29. maí 2013.
Nýtt deiliskipulag er sett fram á einum uppdrætti, auk skýringa- og skilmálauppdráttar. Húsakönnun og lóðaskráning er hluti deiliskipulags og sett fram í sérstökum heftum.
Við gildistöku þessa deiliskipulags falla úr gildi eldri skipulagsáætlanir og þeir skilmálar sem gilt hafa um einstaka hluta hverfisins.

**Stefnumörkun í aðalskipulagi**
Deiliskipulag skal vera samkvæmt stefnumörkun í aðalskipulagi Seltjarnarness. Í aðalskipulaginu segir m.a.:

- Eldri hverfin teljast nær fullbyggð og er ekki gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á yfirbragði þeirra á skipulagstímabilinu.
- Þétting byggðar er talin jákvæð þar sem henta þykir, þ.m.t. á nokkrum óbyggðum lóðum innan eldri hverfa,
- Uppbygging á þéttingasvæðum taki mið af þeirri byggð sem fyrir er.
- Að lögð skuli áhersla á að tryggja vandað og öflugt samgöngukerfi fyrir alla samgöngumáta þar sem öryggi vegfarenda sé haft í fyrirrúmi.

**Núverandi ástand-byggðarmynstur og nýtingarhlutfall**
Kolbeinsstaðamýri er í aðalskipulagi Seltjarnarness skilgreind sem íbúðabyggð. Á svæðinu er í meginatriðum þétt byggð raðhúsa og fjölbýlishúsa. Sérbýlishúsin eru tveggja hæða (sum með kjallara) og fjölbýlishúsin tveggja-fjögurra hæða með bílageymslum neðanjarðar eða stakstæðum bílskúrum. Elstu byggingar eru á eignarlóðum frá fyrri hluta síðustu aldar, ein til tvær hæðir og ris. Nýrri lóðir skv. uppdrætti OÖ arkitektum eru eignalóðir, en auk afmarkaðra einkalóða var lóðareigendum yngri hluta hverfisins gert að kaupa hlutdeild í sk. „grenndarsvæðum" en þau eru sex talsins innan hverfisins.
Hverfinu er þjónað frá Nesvegi um Grænumýri, Tjarnarmýri og Kolbeinsmýri sem liggja þvert á Nesveg. Auk þess liggur Suðurmýri samsíða Nesvegi og þjónar suðurjaðri byggðar.
Helsta einkenni byggðarinnar er heilsteypt yfirbragð, en einn framkvæmdaaðili kom að gerð gatna, undirbúningi lóða, gerð uppdrátta og sölu flestra þeirra til einstaklinga og byggingaraðila.
Ein hverfisverslun (Vegamót) er innan skipulagssvæðisins.
Nýtingarhlutfall lóða er mjög mismunandi, en það helgast fyrst og fremst af því að þrátt fyrir einsleita byggð, þá eru lóðir misstórar. Einnig er skilgreiningaratriði hvernig grenndarsvæði, sem eru séreignir sumra lóða, teljast í útreikningi nýtingarhlutfalls einstakra lóða.
Nýtingarhlutfall einstakra lóða í deiliskipulaginu er allt frá 0,4 upp í 1,0. Heildarfermetrar bygginga eru um 38.300 m² (með kjöllurum) og svæðið allt um 77.000 m². Miðað við þessar tölur er heildar nýtingarhlutfall svæðisins um 0,50.

**Umferð, gatnakerfi, stígar, bílastæði og gróður**
Lögð er áhersla á rólega umferð í hverfinu. Ekki er um gegnumakstur að ræða og hámarkshraði 30 km/klst á öllum götum.
Megin göngustígur liggur gegnum hverfið milli Frostaskjóls í austri að Eiðistorgs í vestri. Einnig er stofnstígur á landamörkum Seltjarnarness og Reykjavíkur að norðanverðu.
Suðurmýri, sem liggur samsíða Nesvegi hefur þótt hættuleg og er í nýju deiliskipulagi lögð til breyting á umferð til að auka umferðaröryggi. Lagt er til að Suðurmýri verði þrír botnlangar með innakstri frá Nesvegi. Það kemur í veg fyrir gegnumakstur og óviðkomandi umferð.
Þar sem Grænumýri, Tjarnarmýri og Kolbeinsmýri mæta Suðurmýri er gerð tillaga að upphækkunum þannig að gatnamót verði í hæð göngu- og hjólreiðastíga.
Tvö bílastæði skulu vera á lóð hverrar sérbýlisíbúðar og 1,5 stæði fyrir hverja íbúð í fjölbýli. Í fjölbýlishúsum við Tjarnarmýri og Eiðismýri er eitt stæði á íbúð í kjallara, nema í Eiðismýri 30, en þar eru 14 stæði í kjallara. Samtals eru 1,5 stæði á íbúð.
Almenn bílastæði eru merkt á uppdrátt og eru eingöngu ætluð fólksbifreiðum.

**Opin svæði til sameiginlegra nota**
Á norðurhluta svæðisins er hverfisvöllur. Að öðru leyti eru leiksvæði inni á grenndarsvæðum sem eru í eigu íbúa. Um miðbik hverfisins er lítið torg.

**Kvaðir, verndun, saga**
Engin friðlýst svæði eru á skipulagssvæðinu, en skv. Fornleifaskrá útg. 2006 eru heimildir um forminjar við Vegamót. Þær eru horfnar vegna byggðar. Kvaðir eru sums staðar um umferð yfir einkalóðir.
Sett er hverfisvernd á lóðirnar Suðurmýri 4 (Grænamýri) og Suðurmýri 6 (Bjarg 1)
Húsakönnun hefur verið unnin samhliða deiliskipulagsvinnu.

**Skipulagsforsögn og forsendur**
Skipulag þetta hefur verið unnið samkvæmt samþykktri Lýsingu deiliskipulags sem unnin var á vegum Bæjarstjórnar Seltjarnarness og samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 2013 og kynnt á íbúafundi 29. maí 2013.
Lóðir eru teiknaðar eftir mæliblöðum þar sem þau eru til staðar og afstöðumyndum eins og kostur er. Stærðir lóða eru skv. skráningu FMR og er hugsanlegt að einhvers misræmis gæti og skal tekið með fyrirvara. Þrátt fyrir nokkuð einsleita byggð, eru lóðir misstórar svo ekki er gefið hámarks byggingarmagn á einstökum lóðum nema þar sem eru óbyggðar lóðir eða lóðir sem augsýnilega eru vannýttar eða hugsanlegt að núverandi hús verði fjarlægð. Flestar lóðir eru fullbyggðar.

**Markmið**

- Deiliskipulag byggir á markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Seltjarnarness 2006-2024.
- Auka umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda
- Skilgreina óbyggt land á mörkum Reykjavíkur og Seltjarnarness til austurs.
- Gera húsakönnun skv. lögum
- Skilgreina grenndarsvæði
- Skilgreina opin svæði
- Afmarka byggingareiti á óbyggðum lóðum eða þar sem stækkun er heimiluð.

Með deiliskipulagi þessu er staðfest á formlegan hátt byggðamynstur hverfisins, stærðir húsa yfirbragð og nýtingarhlutfall lóða. Lóðarhöfum er sums staðar gefinn möguleiki á endurnýjun og endurbótum í samræmi við heildaryfirbragð hverfisins. Engar kvaðir eru á eigendur að nýta þær breytingar sem heimilar eru í deiliskipulaginu.
Lögð er áhersla á vandaðan frágang bygginga, gott viðhald húsa og viðhald umhverfislegra gæða hverfisins.

**Helstu breytingar**
Breytingar frá núverandi yfirbragði hverfisins eru litlar. Eigendur nokkurra lóða hafa óskað eftir nýbyggingum og hafa verið settir sérstakir skilmálar fyrir þær lóðir sem miða við að halda yfirbragði hverfisins. Nokkrar breytingar eru gerðar á umferðarkerfi Suðurmýrar.
Almennir skilmálar eru settir fram fyrir hverfið í heild.

**Almennir skilmálar**
Byggingareitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útlínur húsa jafnframt byggingareitir. Heimilt er að gera smávægilegar breytingar á þeim húsum, td. byggja litla sólskála, loka svölum með svalagleri o.þ.h. án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Sækja skal þó um allar breytingar til Skipulags- og umferðarnefndar Seltjarnarness.

Ekki er heimilt að fjölga húsum á lóðum nema á lóðum Litla Áss (Suðurmýri 36) og Stóra Áss (Suðurmýri 38). Þar er gert ráð fyrir að lóðum sé skipt og teljist annars vegar til Eiðismýrar og hins vegar til Suðurmýrar. Gert er ráð fyrir byggingu parhúsa á lóðunum.

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum frá því sem nú er (að undanskyldum óbyggðum lóðum). Skráðar, en hugsanlega ósamþykktar íbúðir geta fengið samþykki, uppfylli þær kröfur sem gerðar eru í byggingarreglugerð og skilmálum þessum.

Lóðir við Grænumýri 6-28 stækka, en fellt er undir lóðirnar svæði sem ætlað var undir stíg á landamörkum Reykjavíkur og Seltjarnarness.

Öll íbúðarhús í hverfinu eru tveggja hæða, að undanskildum fjölbýlishúsum sem mynda hrygg eftir endilöngu hverfinu og standa við Eiðismýri og Tjarnarmýri. Þau eru þriggja til fjögurra hæða. Hús eru ýmist með eða án kjallara, en kjallarar og útitröppur að þeim eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Vegamót (Nesvegur 100) er tveggja hæða með háu portbyggðu risi og kvistum.
Nágrannar skulu hafa samráð um frágang og gerð girðinga á sameiginlegum lóðamörkum. Gera skal grein fyrir efnisvali og frágangi á aðaluppdráttum.
Ef um hæðarmun er að ræða á milli lóða, skal hugsanlegur flái jafnast út á milli lóða. Heimilt er að byggja stoðvegg á lóðamörkum og skal stoðveggur þá vera innan lóðar sem liggur ofar í landi. Nái bygging út í lóðamörk, skal aðgengi til eðlilegs viðhalds heimilt á aðlægri lóð. Þakform nýrra húsa eru ekki bundin en leitast skal við að aðlaga þakform aðlægum húsum.

Lóð fyrir spennistöð er við Tjarnarmýri 8b.

**Grenndarsvæði:**
Á sk. grenndarsvæðum skulu lóðaeigendur koma upp leiksvæðum á eigin kostnað og sjá um rekstur þeirra. Í þinglýstum skjölum um grenndarsvæði segir m.a.: *„Sú kvöð hvílir á öllum lóðareigendum að þeir skulu hirða og annast viðhald grenndarsvæða á sinn kostnað. Skulu lóðarhafar stofna með sér félag um frágang og rekstur grenndarsvæðanna og fer hver íbúðareigandi með eitt atkvæði."* Grenndarsvæði eru merkt á uppdrætti. Eignaskipting grenndarsvæða er eftirfarandi:

| | |
|---|---|
| Grenndarsvæði NA, 1235,9 m²: | Kolbeinsmýri 1-11, Eiðismýri 30 |
| Grenndarsvæði NB, 965,2 m²: | Kolbeinsmýri 12-14, Eiðismýri 8-12, Eiðismýri 14-20, Eiðismýri 22-26. |
| Grenndarsvæði NC, 471,0 m²: | Eiðismýri 2-6, Tjarnarmýri 9-15, Tjarnarmýri 17-21. |
| Grenndarsvæði ND, 653,2 m²: | Tjarnarmýri 29-33, Tjarnarmýri 35-41, Tjarnarmýri 43-47. |
| Grenndarsvæði NE, 870,2 m²: | Kolbeinsmýri 2-10, Eiðismýri 1-15, Tjarnarmýri 1-7, Suðurmýri 28-32. |
| Grenndarsvæði NF, 1484,3 m²: | Tjarnarmýri 6-8, Tjarnarmýri 10-18, Grænamýri 1-3, Grænamýri 5-11. |

**Sérskilmálar einstakra lóða.**
Settir eru sérskilmálar fyrir eftirfarandi lóðir og eru byggingareitir sýndir á uppdrætti:

Sett er hverfisvernd á **Nesveg 100** (Vegamót).

**Nesvegur 102:** Lóð stækkar um 30 m², að sveitarfélagsmörkum Reykjavíkur og Seltjarnarness. Nánar verður kveðið á um endanlega lóðarstærð á mæliblaði.

**Grænamýri 6-28:** Lóð þessara húsa stækka til austurs að landamörkum Reykjavíkur og Seltjarnarness. Heildarlóðin stækkar um 100 m². Nánar verður kveðið á um endanlega lóðastærð á mæliblaði.

**Tjarnarmýri 4 (Blómvellir):** Í stað núverandi húss má byggja tveggja hæða hús og er hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Bílskúr má byggja að nyrðri lóðamörkum. Ein íbúð skal vera í húsinu. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á lóð.

**Suðurmýri 10 (Bjarg II):** Byggja má tveggja hæða hús með einni íbúð og innbyggðum bílskúr. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Tvö bílastæði skulu vera á lóð. Nánari skilmálar eru á sérteikningu.

**Suðurmýri 36 (Litli ÁS), Suðurmýri 38 (Stóri Ás):** Þessum lóðum er skipt upp og gerðar 4 lóðir fyrir tvö parhús. Annars vegar Suðurmýri 36 og Suðurmýri 38 og hins vegar Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19.

**Suðurmýri 36 og Suðurmýri 38.** Suðurmýri 36 er um 476 m² að stærð. Suðurmýri 38 um 470 m² að stærð. Nánar verður kveðið á um lóðastærðir á mæliblöðum. Byggja má parhús á tveimur hæðum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð. Ein íbúð skal vera í hverju húsi. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð. Nánari skilmálar eru á sérteikningu.

**Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19:** Eiðismýri 17 um 480 m² að stærð og Eiðismýri 19 um 470 m² að stærð. Nánar verður kveðið á um lóðastærðir á mæliblöðum. Byggja má parhús á tveimur hæðum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð. Ein íbúð skal vera í hverju húsi. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð. Nánari skilmálar eru á sérteikningu.

**Suðurmýri 60 (Vellir):** Í stað núverandi húss má byggja tveggja hæða hús og er hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Bílskúr má byggja að nyrðri lóðamörkum. Ein íbúð skal vera í húsinu. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á lóð.

ÚR AÐALSKIPULAGI SELTJARNARNES 2006-2024

*SKÝRINGAR*

- SVEITAFÉLAGSMÖRK
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- NÚVERANDI HÚS
- OPIN SVÆÐI Í BÆJARLANDI
- N- GRENNDARSVÆÐI
- HRAÐAHINDRUN / GANGBRAUT
- GANGSTÉTTIR / GÖNGUSTÍGAR
- REIÐHJÓLASTÍGUR
- ALMENN BÍLASTÆÐI VIÐ GÖTU
- HV TILLAGA AÐ HVERFISVERND
- 30 30 KM HÁMARKSHRAÐI
- K KVÖÐ UM UMFERÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Var samþykkt í ______
þann 2013
og í
þann ______ 2013
Tillagan var auglýst frá ______ 2014
með athugasemdafresti til ______ 2014
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann ______ 2014

**KOLBEINSSTAÐAMÝRI**
**DEILISKIPULAG**

**SELTJARNARNESBÆR**

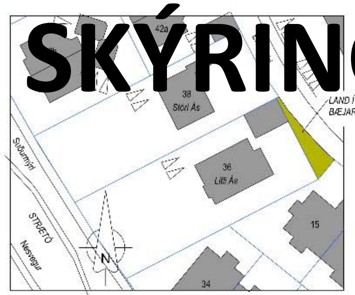
TÆKNI- OG UMHVERFISSVIÐ
AUSTURSTRÖND 2
170 SELTJARNARNES

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK

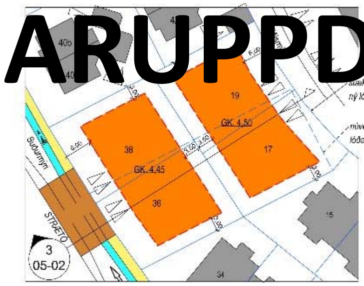
ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
KOLBEINSSTAÐAMÝRI

# SKÝRINGARUPPDRÁTTUR




1 05-02 AFSTÖÐUMYND 1:500
SUÐURMÝRI 36 OG 38, NÚVERANDI FYRIRKOMULAG

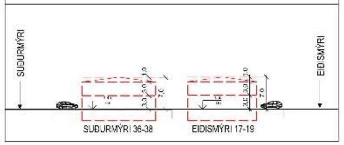



2 05-02 AFSTÖÐUMYND 1:500
FYRIRHUGAÐ SKIPULAG

STÓRI ÁS OG LITLI ÁS, SUÐURMÝRI 36-38

...ANDI ...IRKOMULA... TEIKNI...

Á lóð...um ...ner 36 og ... við Suð... stak... eð hú...
Um er aðræða húsin Stóri Ás og Litli Ás.
Heimilt er að rífa húsin.
Gerð verða ný lóðablöð fyrir nýjar lóðir




3 05-02 SNEIÐMYND 1:500
SNEIÐMYND OG SKILMÁLAR

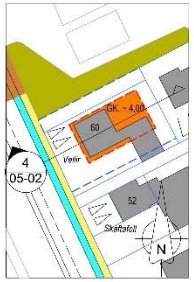
## SUÐURMÝRI 36-38 OG EIÐISMÝRI 17-19

GREINARGERÐ MEÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

Lóðunum tveimur er breytt í fjórar lóðir; Suðurmýri 36 og 38 og Eiðismýri 17 og 19.
Gert er ráð fyrir því að þríhyrningslaga lóðarhluti í eigu Seltjarnarnesbæjar verði sameinaður lóðinni Eiðismýri 17. Aðkoma að Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19 er frá Eiðismýri.
Á teikningu er sýndur byggingareitur, staðsettur þannig að fjarlægð frá lóðamörkum beggja vegna eru 3 m en frá götu 6 m.
Milli byggingareita við Eiðismýri og Suðurmýri eru 7 m (3,5 m frá lóðamörkum hvorum megin).

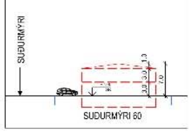
GERÐ BYGGINGA

Byggja má parhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúrum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð. GK jarðhæðar er ~4.45 við Suðurmýri en ~4.50 við Eiðismýri.
Kóti bískúrs má vera 30cm neðar en uppgefin GK jarðhæðar.
Heimilt er að byggja kjallara. Þakform er frjálst.

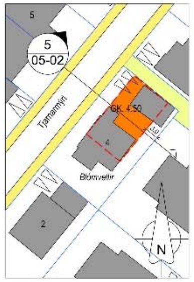



## SUÐURMÝRI 60, VELLIR

Á lóðinni er stakstætt hús sem heimilt er að rífa. .Gólfkóti jarðhæðar er ~ 4.00
Gert verður sérstakt lóðarblað ásamt byggingarreit fyrir þessa lóð.

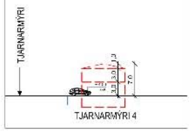



4 05-02 AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
SUÐURMÝRI 60, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING

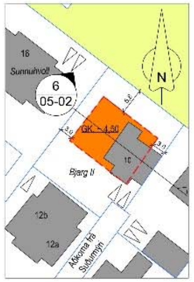



## TJARNARMÝRI 4, BLÓMVELLIR

Á lóðinni er stakstætt hús sem heimilt er að rífa.
Heimilt er að byggja bílskúr að lóðamörkum.
Gólfkóti jarðhæðar er ~ 4.50
Gert verður sérstakt lóðarblað ásamt byggingarreit fyrir þessa lóð.

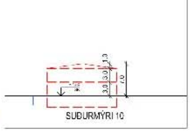



5 05-02 AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
TJARNARMÝRI 4, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING




## SUÐURMÝRI 10, BJARG II

Á lóðinni er stakstætt hús sem heimilt er að rífa. .Gólfkóti jarðhæðar verður sem næst núverandi kóta ~ 4.50 (ekki vitað).
Gert verður sérstakt lóðarblað ásamt byggingarreit fyrir þessa lóð.




6 05-02 AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
SUÐURMÝRI 10, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING

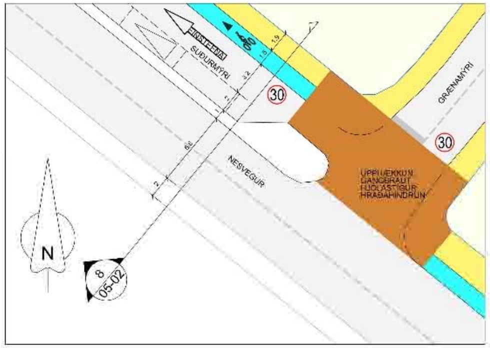
## SUÐURMÝRI 10 OG 60, TJARNARMÝRI 4

GREINARGERÐ MEÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

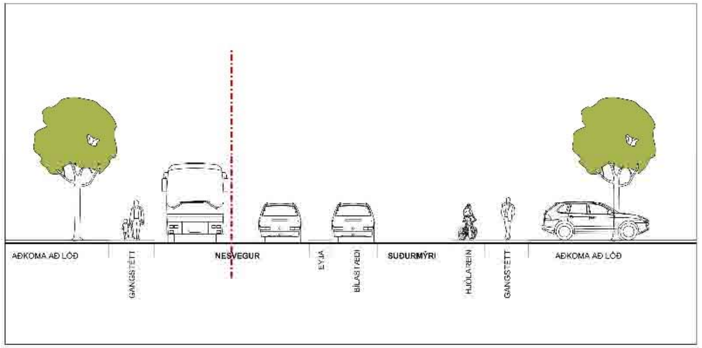
Á einbýlishúsalóðum sem standa við Suðurmýri 10 og 60 og Tjarnarmýri 4 eru hús sem heimilt er að rífa og byggja ný.
Í teikningum er sýndur byggingareitur, staðsettur þannig að fjarlægð frá lóðamörkum er minnst 3 m nema þar sem leyft er að byggja bílskúr að lóðamörkum (Tjarnarmýri 4).

GERÐ BYGGINGA

Byggja má einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúrum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð.
Hámarkshæð húss með þakvirki er 7 metrar frá GK jarðhæðar.
Kóti bískúrs má vera 30cm neðar en uppgefin GK jarðhæðar.
Heimilt er að byggja kjallara. Þakform er frjálst.




7 05-02 HLUTI GÖTU 1:200
DÆMIGERÐ GÖTUMYND: GATNAMÓT GRÆNUMÝRI OG SUÐURMÝRI




8 05-02 SNIÐ UM GÖTU 1:100
DÆMIGERT SNIÐ UM GÖTU; GATNAMÓT GRÆNUMÝRI OG SUÐURMÝRI

## GÖTUMYND, SNIÐ UM GÖTU

Lögð er til breyting á umferð á Suðurmýri til að auka umferðaröryggi.

Suðurmýri verður einstefna, þrír botnlangar með innakstri til norð-vesturs frá Nesvegi.
Einstefna gefur rými fyrir hjólreiðastíg með Suðurmýri.

Þar sem Grænamýri, Tjarnarmýri og Kolbeinsmýri mæta Suðurmýri er gerð tillaga að upphækkunum og að gatnamót verði í hæð göngu- og hjólreiðastíga.

Samsvarandi upphækkun yfir Suðurmýri er við biðstöð Strætó við Nesveg.

Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í Suðurmýri eins og nú er.

Í Suðurmýri, Grænamýri, Tjarnarmýri og Eiðismýri verður hámarkshraði 30 km/klst.

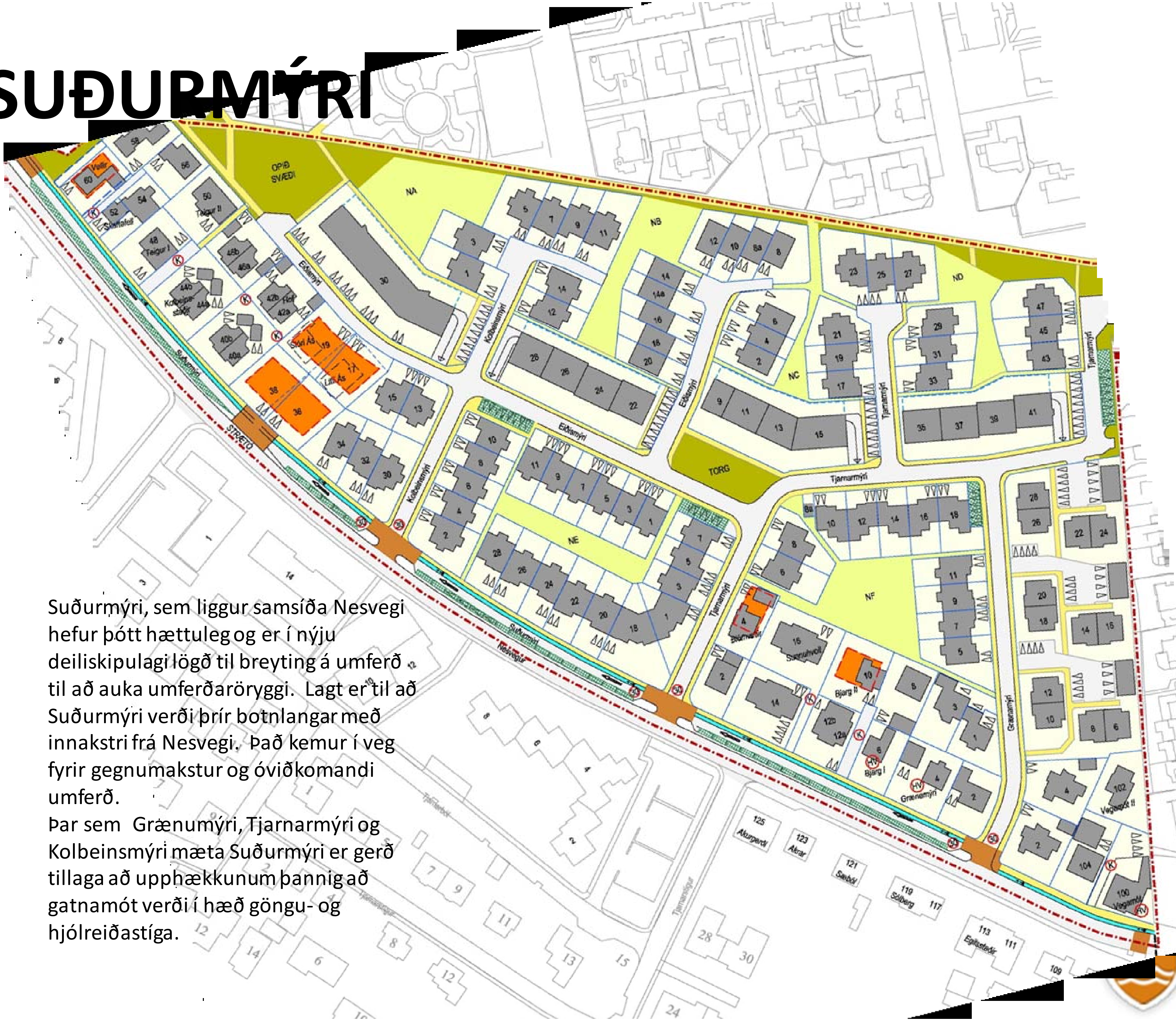
## SKÝRINGAR

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- NÚVERANDI HÚS
- OPIN SVÆÐI Í BÆJARLANDI
- GRENNDARSVÆÐ
- HRAÐAHINDRUN / GANGBRAUT
- GANGSTÉTTIR / GÖNGUSTÍGAR
- REIÐHJÓLASTÍGUR

KOLBEINSSTAÐAMÝRI
DEILISKIPULAG
SELTJARNARNESBÆR

ASK ARKITEKTAR

# SUÐURMÝRI

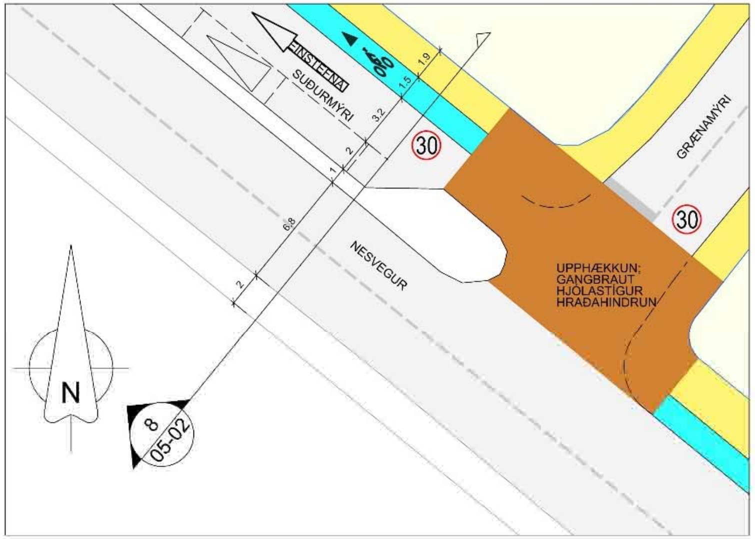


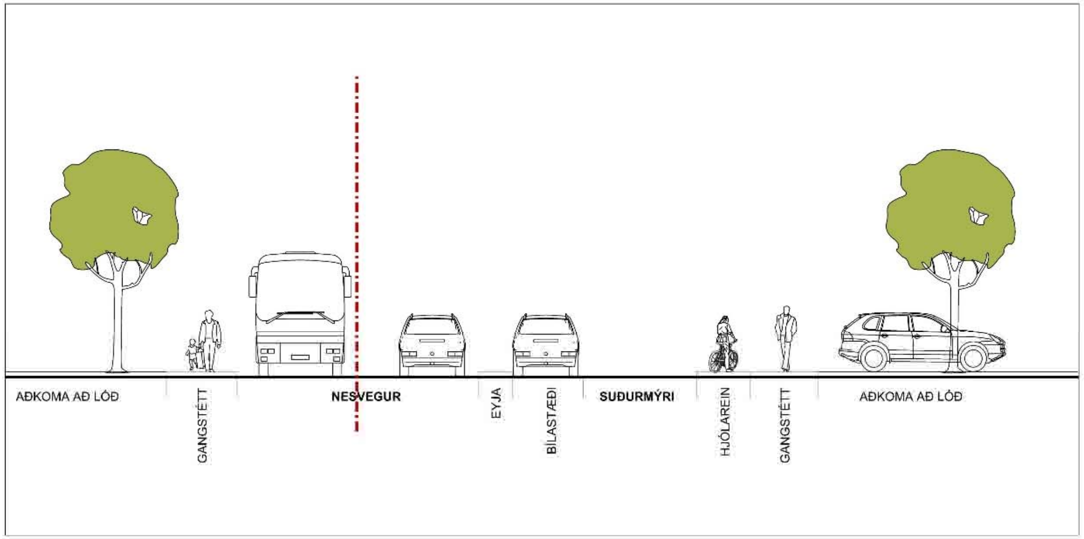

Suðurmýri, sem liggur samsíða Nesvegi hefur þótt hættuleg og er í nýju deiliskipulagi lögð til breyting á umferð til að auka umferðaröryggi. Lagt er til að Suðurmýri verði þrír botnlangar með innakstri frá Nesvegi. Það kemur í veg fyrir gegnumakstur og óviðkomandi umferð.

Þar sem Grænumýri, Tjarnarmýri og Kolbeinsmýri mæta Suðurmýri er gerð tillaga að upphækkunum þannig að gatnamót verði í hæð göngu- og hjólreiðastíga.

ASK ARKITEKTAR

# NESVEGUR




7
05-02

HLUTI GÖTU 1:200

DÆMIGERÐ GÖTUMYND; GATNAMÓT GRÆNUMÝRI OG SUÐURMÝRI

8
05-02

SNIÐ UM GÖTU 1:100

DÆMIGERT SNIÐ UM GÖTU; GATNAMÓT GRÆNUMÝRI OG SUÐURMÝRI

ASK
ARKITEKTAR

# BYGGINGAREITIR ofl.

**Almennir skilmálar**
Byggingareitir eru afmarkaðir á þeim lóðum þar sem heimilar eru breytingar. Á öðrum lóðum eru útlínur húsa jafnframt byggingareitir. Heimilt er að gera smávægilegar breytingar á þeim húsum, td. byggja litla sólskála, loka svölum með svalagleri o.þ.h. án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Sækja skal þó um allar breytingar til Skipulags- og umferðarnefndar Seltjarnarness.

ASK
ARKITEKTAR

# LANDAMÖRK

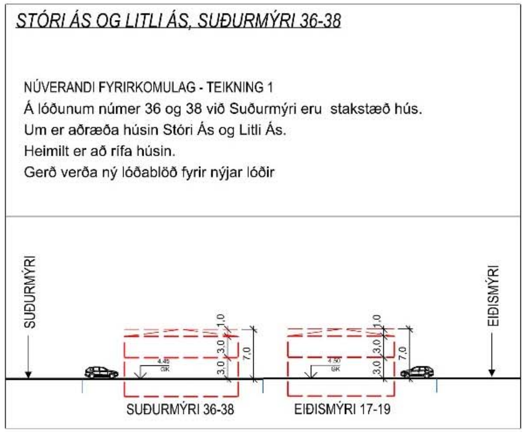
# BYGGINGAMÖGULEIKAR

ASK
ARKITEKTAR

# Suðurmýri/Eiðismýri

1 05-02 AFSTÖÐUMYND 1:500
SUÐURMÝRI 36 OG 38, NÚVERANDI FYRIRKOMULAG

2 05-02 AFSTÖÐUMYND 1:500
FYRIRHUGAÐ SKIPULAG




3 05-02 SNEIÐMYND 1:500
SNEIÐMYND OG SKILMÁLAR

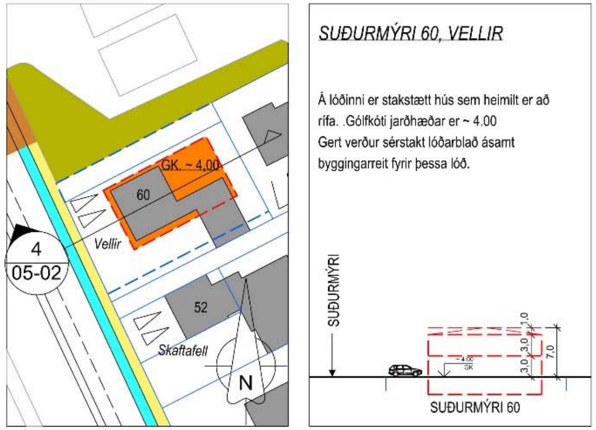
**Suðurmýri 36 (Litli ÁS), Suðurmýri 38 (Stóri Ás):** Þessum lóðum er skipt upp og gerðar 4 lóðir fyrir tvö parhús. Annars vegar Suðurmýri 36 og Suðurmýri 38 og hins vegar Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19.

**Suðurmýri 36 og Suðurmýri 38:** Suðurmýri 36 er um 476 m² að stærð, Suðurmýri 38 um 470 m² að stærð. Nánar verður kveðið á um lóðastærðir á mæliblöðum. Byggja má parhús á tveimur hæðum og er hámarksnýtingarhlutfall hverrar lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) hvers húss skal ekki vera meiri en 1/3 af lóðarstærð. Ein íbúð skal vera í hverju húsi. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð. Nánari skilmálar eru á sérteikningu.

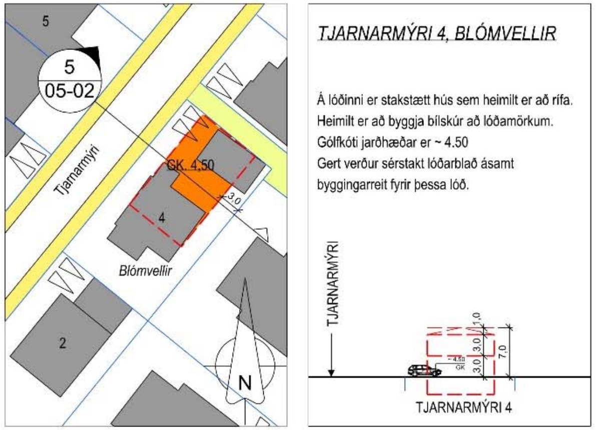
**Eiðismýri 17 og Eiðismýri 19:** Eiðismýri 17 um 460 m² að stærð og Eiðismýri 19 um 470 m² að stærð.

ASK ARKITEKTAR

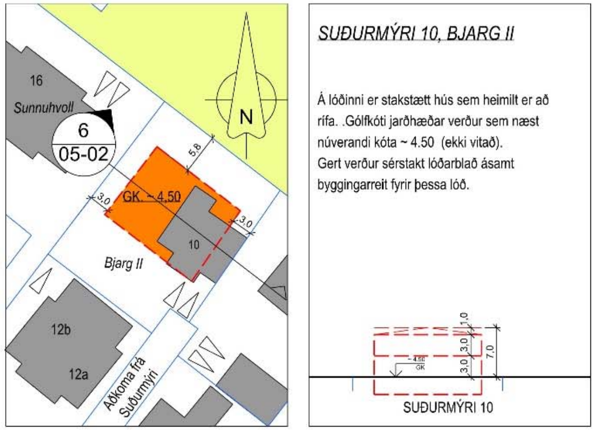
# Vellir-Blómvellir-Bjarg II




4
05-02
AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
SUÐURMÝRI 60, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING




5
05-02
AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
TJARNARMÝRI 4, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING




6
05-02
AFSTÖÐUMYND / SNEIÐING 1:500
SUÐURMÝRI 10, AFSTÖÐUMYND OG SNEIÐING

**Suðurmýri 60 (Vellir):** Í stað núverandi húss má byggja tveggja hæða hús og er hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Bílskúr má byggja að nyrðri lóðamörkum. Ein íbúð skal vera í húsinu. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á lóð

**Tjarnarmýri 4 (Blómvellir):** Í stað núverandi húss má byggja tveggja hæða hús og er hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Bílskúr má byggja að nyrðri lóðamörkum. Ein íbúð skal vera í húsinu. Heimilt er að byggja kjallara með aðkomu að utan. Tvö bílastæði skulu vera á lóð.

**Suðurmýri 10 (Bjarg II):** Byggja má tveggja hæða hús með einni íbúð og innbyggðum bílskúr. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,55 og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð. Tvö bílastæði skulu vera á lóð. Nánari skilmálar eru á sérteikningu.

ASK
ARKITEKTAR

# HÚSAKÖNNUN

KOLBEINSSTAÐAMÝRI
Seltjarnarnesi

Húsakönnun
Lóðaskrá
Mars 2014

ASK
ARKITEKTAR

**Tjarnarmýri 1 - 7**
Byggingarár: 1989
Hönnuður: Arkitektar sf
Megin byggingarefni: Steinsteypa
Raðhús: 4 íbúðir
Breytingar:
Varðveislumat: Ekki gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði
Lóð: 1236,1 $m^2$
Byggingamagn: 837,6 $m^2$
Hæðir: 2
Nýtingarhlutfall: 0,68
Íbúð: 1

**Tjarnarmýri 2**
Byggingarár: 2010
Hönnuður: Guðrún Ingvarsdóttir arkitekt FAÍ
Megin byggingarefni: Steinsteypa
Einbýlishús
Breytingar:
Varðveislumat: Ekki gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði
Lóð: 413,5 $m^2$
Byggingamagn: 219,7 $m^2$
Hæðir: 2 + kj
Nýtingarhlutfall: 0,53
Íbúð: 1

**Tjarnarmýri 4 - Blómvellir**
Byggingarár: 1945
Hönnuður: Guðmundur H. Þorláksson
Megin byggingarefni: Timbur, bárujárnsklætt.
Einbýlishús
Breytingar: Bílskúr byggður árið 1951. Sólskáli 1994
Varðveislumat: Ekki gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði
Lóð: 434,0 $m^2$
Byggingamagn: 181,3 $m^2$
Hæðir: 2
Nýtingarhlutfall: 0,42
Íbúð: 1

**Tjarnarmýri 6 og 8**
Byggingarár: 1989
Hönnuður: Arkitektar sf
Megin byggingarefni: Steinsteypa
Parhús
Breytingar:
Varðveislumat: Ekki gerð tillaga um sérstök verndunarákvæði
Lóð: 704,9 $m^2$
Byggingamagn: 515,9 m
Hæðir: 2
Nýtingarhlutfall: 0,73
Íbúðir: 2

# LÓÐASKRÁ

| Heiti götu | Nr. | Stærð lóðar | Byggingarmagn heild | Stærð kjallara | Nýtingarhlutf. ofanjarðar | Nýtingarhlutf. heild |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Suðurmýri | 2 | 455 | 196,2 | | 0,43 | 0,43 |
| Suðurmýri | 4 | 740 | 220,5 | 79,0 | 0,19 | 0,30 |
| Suðurmýri | 6 | 435 | 323,4 | | 0,74 | 0,74 |
| Suðurmýri | 8 | 532 | 220,8 | | 0,42 | 0,42 |
| Suðurmýri | 10 | 638,5 | 135,3 | | 0,21 | 0,21 |
| Suðurmýri | 12 | 507,3 | 306,1 | | 0,60 | 0,60 |
| Suðurmýri | 14 | 772 | 309,3 | | 0,40 | 0,40 |
| Suðurmýri | 16 | 825 | 315,9 | | 0,38 | 0,38 |
| Suðurmýri | 18 | 595,6 | 276,6 | | 0,46 | 0,46 |
| Suðurmýri | 20 | 383,8 | 216,6 | | 0,56 | 0,56 |
| Suðurmýri | 22 | 382 | 216,6 | | 0,57 | 0,57 |
| Suðurmýri | 24 | 377,1 | 216,6 | | 0,57 | 0,57 |
| Suðurmýri | 26 | 369,3 | 216,6 | | 0,59 | 0,59 |
| Suðurmýri | 28 | 358,1 | 216,6 | | 0,61 | 0,61 |
| Suðurmýri | 30 | 449 | 196,1 | | 0,44 | 0,44 |
| Suðurmýri | 32 | 308,9 | 187,4 | | 0,61 | 0,61 |
| Suðurmýri | 34 | 387,2 | 187,4 | | 0,48 | 0,48 |
| Suðurmýri | 36 | 476 | Ný lóð | | 0,55* | |
| Suðurmýri | 38 | 470 | Ný lóð | | 0,55* | |
| Suðurmýri | 40ab | 605 | 362 | | 0,60 | 0,60 |
| Suðurmýri | 42ab | 624 | 358,8 | | 0,58 | 0,58 |
| Suðurmýri | 44ab | 617 | 358,8 | | 0,58 | 0,58 |
| Suðurmýri | 46ab | 624 | 358,8 | | 0,58 | 0,58 |
| Suðurmýri | 48 | 1028 | 213,2 | | 0,21 | 0,21 |
| Suðurmýri | 50 | 1028 | 258,3 | | 0,25 | 0,25 |
| Suðurmýri | 52 | 125 | 93,2 | | 0,75 | 0,75 |
| Suðurmýri | 54 | 312,1 | 159,8 | | 0,51 | 0,51 |
| Suðurmýri | 56 | 388 | 187,4 | | 0,48 | 0,48 |
| Suðurmýri | 58 | 401,9 | 222,2 | | 0,55 | 0,55 |
| Suðurmýri | 60 | 397,5 | 175 | | 0,44 | 0,44 |
| Tjarnarmýri | 1 | 423,4 | 276,6 | | 0,65 | 0,65 |
| Tjarnarmýri | 2 | 413,5 | 219,7 | 98,2 | 0,29 | 0,53 |
| Tjarnarmýri | 3 | 270,9 | 187 | | 0,69 | 0,69 |
| Tjarnarmýri | 4 | 434 | 181,3 | | 0,42 | 0,42 |
| Tjarnarmýri | 5 | 270,9 | 187 | | 0,69 | 0,69 |
| Tjarnarmýri | 6 | 377 | 264,8 | | 0,70 | 0,70 |
| Tjarnarmýri | 7 | 270,9 | 187 | | 0,69 | 0,69 |
| Tjarnarmýri | 8 | 327,9 | 251,1 | | 0,77 | 0,77 |
| Tjarnarmýri | 9-15 | 2081,7 | 3179,4 | 992,6 | 1,00 | 1,53 |
| Tjarnarmýri | 10 | 290 | 250,9 | | 0,87 | 0,87 |
| Tjarnarmýri | 12 | 336 | 250,9 | | 0,75 | 0,75 |
| Tjarnarmýri | 14 | 336 | 251,8 | | 0,75 | 0,75 |
| Tjarnarmýri | 16 | 336 | 296,6 | | 0,88 | 0,88 |
| Tjarnarmýri | 17 | 273 | 252,4 | 65,0 | 0,69 | 0,92 |
| Tjarnarmýri | 18 | 347,5 | 296,6 | | 0,85 | 0,85 |
| Tjarnarmýri | 19 | 273 | 252,4 | 65,0 | 0,69 | 0,92 |
| Tjarnarmýri | 21 | 325,3 | 267,1 | 45,6 | 0,68 | 0,82 |
| Tjarnarmýri | 23 | 441,2 | 267,1 | 70,0 | 0,45 | 0,61 |
| Tjarnarmýri | 25 | 255,2 | 252,4 | 65,0 | 0,73 | 0,99 |
| Tjarnarmýri | 27 | 337,6 | 267,1 | 70,0 | 0,58 | 0,79 |
| Tjarnarmýri | 29 | 336 | 252,4 | | 0,75 | 0,75 |

*) hámarksnýtingarhlutfall lóðar 0,55 (ofanjarðar) og grunnflötur (fótspor) húss skal ekki vera stærri en 1/3 af lóðarstærð.

Rauðar tölur eru breytingar frá núverandi stöðu



ASK ARKITEKTAR

# GRENNDARSVÆÐI

**Grenndarsvæði:**
Á sk. grenndarsvæðum skulu lóðaeigendur koma upp leiksvæðum á eigin kostnað og sjá um rekstur þeirra. Í þinglýstum skjölum um grenndarsvæði segir ma.: *„Sú kvöð hvílir á öllum lóðareigendum að þeir skulu hirða og annast viðhald grenndarsvæða á sinn kostnað. Skulu lóðarhafar stofna með sér félag um frágang og rekstur grenndarsvæðanna og fer hver íbúðareigandi með eitt atkvæði.“* Grenndarsvæði eru merkt á uppdrætti. Eignaskipting grenndarsvæða er eftirfarandi:

- Grenndarsvæði NA, 1235,9 m²: Kolbeinsmýri 1-11, Eiðismýri 30
- Grenndarsvæði NB, 965,2 m²: Kolbeinsmýri 12-14, Eiðismýri 8-12, Eiðismýri 14-20, Eiðismýri 22-26.
- Grenndarsvæði NC, 471,0 m²:Eiðismýri 2-6, Tjarnarmýri 9-15, Tjarnarmýri 17-21.
- Grenndarsvæði ND, 653,2 m²:Tjarnarmýri 29-33, Tjarnarmýri 35-41, Tjarnarmýri 43-47.
- Grenndarsvæði NE, 870,2 m²: Kolbeinsmýri 2-10, Eiðismýri 1-15, Tjarnarmýri 1-7, Suðurmýri 28-32.
- Grenndarsvæði NF, 1484,3 m²:Tjarnarmýri 6-8, Tjarnarmýri 10-18, Grænamýri 1-3, Grænamýri 5-11.

ASK ARKITEKTAR

# ATHUGASEMDIR

Í gr. 5.6.2 Skipulagsreglugerðar segir:
*Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.*

Athugasemdum skal skila til skipulagsfulltrúa eða á netfangið postur@seltjarnarnes.is eigi síðar en 23. júní 2014

**S E L T J A R N A R N E S B Æ R**
Skipulags- og mannvirkjanefnd
Seltjarnarnesbær, bt. skipulagsfulltrúa,
Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes.
Sími 595 9100, fax 595 9101, netfang: postur@seltjarnarnes.is.