DEILISKIPULAG - MELAR, NORÐAN HAGAMELS - REITUR 1.540

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR sjá einnig skýringauppdrátt

Loftmynd skipulagssvæðis

AFMÖRKUN SVÆÐIS
Deiliskipulag þetta nær til staðgreinireita 1.540.0 - 1.154.1 - 1.154.2 og 1.154.3 sem afmarkast af Hringbraut, Hofsvallagötu, Hagamel og Furumel.

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND
Í gildi er skipulagið Melar, Grímstaðaholt sem sampykkt var í Bæjarráði Reykjavíkur 07.01.1955.

Hverfið byggðist upp samkvæmt uppdráttum húsameistara Reykjavíkur, Einars Sveinssonar frá um 1935 en séruppdráttur af skipulaginu er ekki til í safni Borgarskipulags. Eitt hús standa við Hringbraut og eru frá árinu 1936, þau yngstu standa við Hagamel og eru frá því um 1960. Á reitnum er fágætt dæmi um heilsteypta byggð með samræmdum útlitseinkennum húsa. Byggðin einkennist af skalaeðlum, tvílyftum húsum á kjallara, sem skipað er niður á lóðir með tilliti til sólar, þannig að garður liggur ávallt sólarmegin hús. Gatnakerfið er reglubundið og húsin liggja í beinum , samsíða lóðum.

TILGANGUR OG MARKMIÐ
Tilgangur deiliskipulagsins er að stuðla að varðveislu reitsins sem hluta af uppunalegu skipulagi frá 1936. Reiturinn er mikilvægur hlekkur í skipulagssögu borgarinnar. Enfremur að stuðla að þróun og endurbótum á núverandi ástandi án þess að breyta yfirbragði hverfisins.

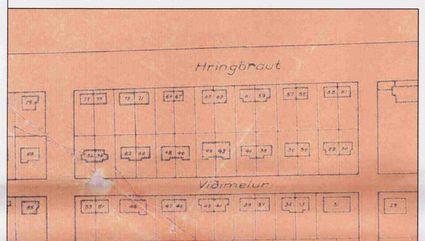
ALMENNT
Um byggingar á reitunum gilda ólí ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð og lög um brunavarnir. Vakin er sérstök athygli á grein 8.21 byggingarreglugerðar þar sem segir; "Byggingarnefnd skal m.a. meta útlitsbreytingu byggingar hvað varðar form, hlutföll, efni og næsta umhverfi. Byggingarnefnd getur bundið byggingarleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss."

FORNMINJAR
Ekki er vitað til þess að fornminjar sé að finna á svæðinu, en ef þær finnast skal hafa samband við Minjasafn Reykjavíkur.

HÚSVERNDUN
Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur Skýrslu nr. 149, Hagamelur-Hofsvallagata Hringbraut-Furumelur, bls. 15, er skilgreint varðveilsumat fyrir deiliskipulagssvæðið. Allt svæðið er merkt í miðgulum flokki sem verndun svæðis.

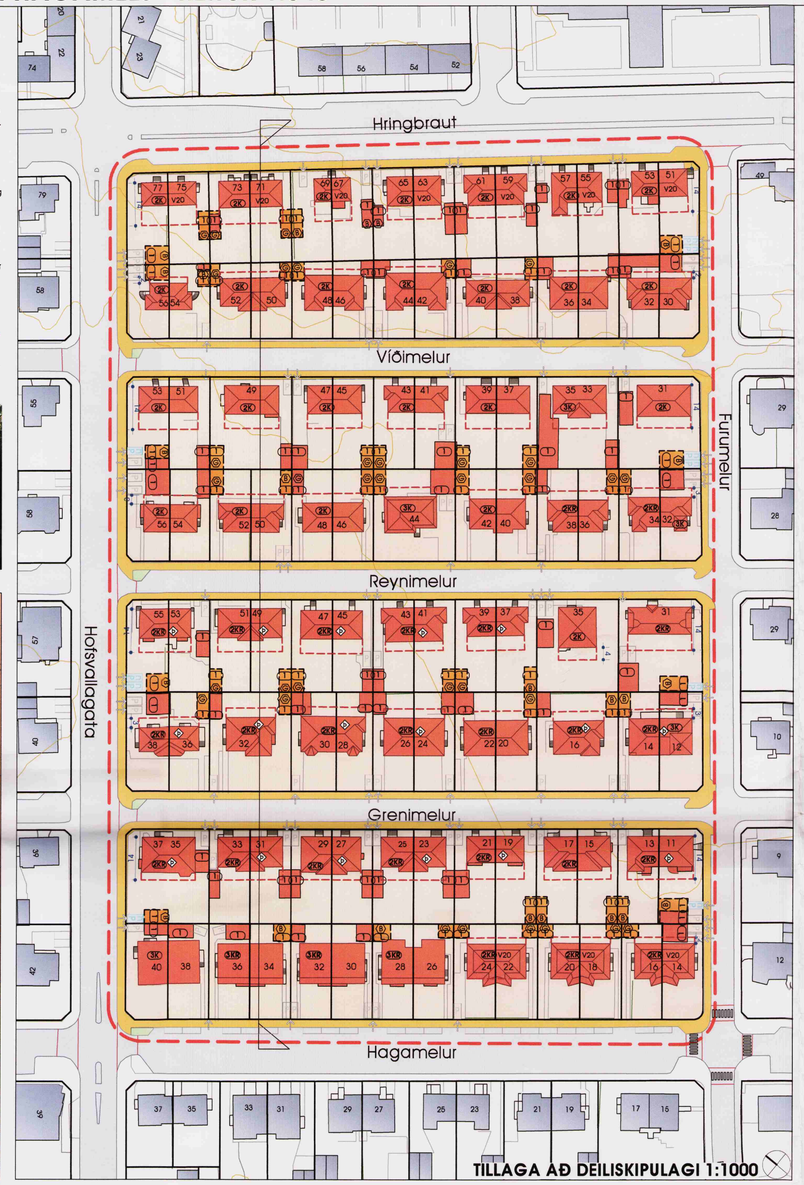
GRÆNN FLOKKUR:
Verndun 20. aldar bygginga. Hús með lístrænt gildi, 30 ára og eldri, hófundardarmi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga á viðbyggingu. Eftirtalin hús eru sett í grænhan flokk:
Hagamelur: 14,16,18,20,22,24.
Hringbraut: 51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77.

Sjá nánar skýringarmynd á skýringauppdrætti.



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000

sampykkt í Bæjarráði 07.01.1955-úr yfirlitsuppdrætti



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000

SÉRSKILMÁLAR
Gildi skipulagsreitsins felst ekki síst í samræmdu yfirbragði og heildegri mynd þess. Göturýmin á reitnum eru skýr og vel formuð. Húsaraðir standa að götunum með formfestum hætti. Útlit á tröppum og skyggnum við inngangsa og steyptum vegglum á lóðamörkum er samræmt.
Einkennandi byggingag, efnisval og samræmdar skálaeðlum undirstrika heildarsvip reitsins.
Í deiliskipulagstillögunni er megináherslu lögð á að styrkja og varðveita göturými skipulagsreitsins, en leitast við að skapa „eðlileg" svigrúm til stakkkunar og breytingar húsa á þeim hlíðum sem snúa að garðrýmum.

Verndun svæðisins felur í sér að óhersla er lögð á að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Við hönnun breytinga á húsum innan marka svæðisins skal reynt að varðveita og styrkja þá upprunalegu heildarmynd svæðisins sem mótar ásynd þess og við blasir frá götum og gangstígum. Ekki er lagð þegin breytingum á þeim hlíðum hús sem snúa frá götu og eru þess eðlis að þær spilla ekki heildarmynd svæðisins. Auk byggingarna þarf að huga að varðveislu og endurgerð steyptra garðveggja, gróðurs og garðhönnunar. Þrikneyrslur og bílastæði sem og annarra hlíðstæðra þátta í umhverfinu sem kunna að skipta máli fyrir heildarmynd svæðisins.

NÝTING SVÆÐIS
Svæðið er skilgreint íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt þjónustu sem ætlaðri er til daglegrar þjónustuþarfa íbúa á viðkomandi húsa / skúra. Sú þjónusta skal ekki vera mengandi hvað varðar lykt, hávaða eða annað sem kann að truflu íbúa. Hún má heldur ekki valda á óásættanu umferð. Ennfremur sem slíka þjónustu gæti verið: Ýmsar greiðsla, fótaaðgerðir, innrammun, bókband, dagmömmuþjónusta, feðlistofa, viðgerðarþjónusta smærri tækja og kertagerð. Dæmi um þjónustu sem ekki yrði heimilað er fiskbúð, bifreiðaverkstæði, bensínstöð, jarðarfarastofa, hamborgarasjoppa, lýsiborðsála og sólpugerð. Sótt skal um leyfi fyrir þjónustu á öllum viðeigandi stöðum og hún skal uppfylla allar viðeigandi reglugerðir og lög.

BREYTINGAR
Et að annað er ekki tekið sérstaklega fram er heimilt að gera minnháttar breytingar á húsum á reitnum, án þess að breyta þurfi deiliskipulagsinu. Dæmi um slíkar breytingar eru skyggni, svalir, minni kvistir og lagfæringar. Breytingar þessar skulu lúta skilmálum um hönnun viðbygginga, nýbygginga og breytinga almennt.

HÖNNUN VIÐBYGGINGA, NÝBYGGINGA OG BREYTINGAR ALMENNT
Vanda skal til hönnunar viðbygginga, nýbygginga og breytinga almennt. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og styrkja og bæta heildarmynd svæðisins. Nálgast skal núverandi byggingar af nærfærni og gæta þess að viðbygging yfirgnæfi ekki upphaflega byggingu með óviðeigandi stærðgráðum og efnisvali. Almennt skulu viðbyggingar steyptar og steindaðar eða múraðar á sama hátt og núverandi hús. Ekki er mælt með viðbyggingum úr timbri. Stáninkaðeningar eru óheimilar og ekki er mælt með lituðum malmþútukaðeningum. Þakkantar og gluggagerði í viðbyggingu skulu hafa núverandi hús.

BYGGINGARREITIR
Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Annarsvegar eru sýndir litaðir reitir fyrir geymslubyggingar og vinnustofur og hinsvegar óltaðir reitir fyrir viðbyggingar / endurbyggingar. Byggingar skulu standa innan byggingarreita, þó mega minnháttar byggingarhlutar s.s. tröppur, þakskyggni, svalir, útskotsgluggar os.frv. standa út fyrir byggingarreit, sjá einnig skilmála um smáhýsi utan byggingarreits. Heimilt er að nýta allt að 50% byggingarréttis viðbygginga nema annað sé tekið fram í skilmálatöflu og miðast það við botnfitól á hverri hæð. Vegghæð viðbyggingar skal ekki vera meiri en vegghæð núverandi húss.

FJÓLDI ÍBÚÐA
Farið skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar þegar kemur að því að sameina íbúðir eða skipta upp. Ekki er heimilt að gera nýjar íbúðir í kjallara. Ekki er heimilt að gera sérbúðir á nýjum byggingarreitum.

VIÐBYGGINGAR
Dæmi eru um að byggt hafi verið við húsin á reitnum eða að viðbyggingar hafi verið sampykktar en ekki byggðar. Viðbyggingar verða heimilaðar á bakköðum húsa á þar til gerðum byggingarreitum. Heimilt er að nýta byggingarrétt viðbygginga upp að uppgefnu hlutfalli. Eyðileggist hús t.d. vegna bruna eða annars slyss, verður heimilt að endurbyggja hús í sömu stærð og það sem eyðileggðist. Að auki má nýta byggingarrétt steinlitaðrar viðbyggingar sbr. skilmálatöflur, grunnmynd og snið. Sjá nánar katla: "Endurbygging eftir bruna eða annað slys". Þar sem ekki er dreginn byggingarreitur utan um hús er engin heimild til viðbyggingar. Uppgefnar lóðarstærðir eru samkvæmt skráningu fasteignamats. Byggingarreitir verða ayrndir nákvæmlega á nýjum lóðarblöðum.

ÓLEYFISBYGGINGAR
Ekki var sérstaklega leitað eftir óleyfisbyggingum á reitnum, en þó ber að geta skúrs sem stendur framan við Hringbraut 77 sem er fallegt hús teiknað af Gunnlaugi Halldórssyni. Skúrinn er lýti á götumyndinni og þera að fjarlægja hann.

HÆKKUN ÞAKA OG KVISTIR
Almennt er ekki mælt með hækkun þaka og gerð kvista. Götur reitsins eru þó mikilvöðvarnar fyrir sikum breytingum. Alfarið er lagst gegn hækkun þaka á Hringbraut, Víðimel, norðanverðum Reynimel og Hagamel. Gerð kvista á götuhliðum þeirra húsa sem eru í verndunarflokki 20. aldar bygginga er óheimil. Almennt er heimilt að gera kvist á þeim hlíðum húsa sem snúa frá götu. Skulu þeir þá hafa stíl hússins.

Hús með háu paki

Á sunnanverðum Reynimel er búið að hækka 2 þök og því verður heimilað að hækka þök þeim megin götu þannig að hæsti punktur mænis sé í allt að 3,9 m yfir efstu gólfplötu sem er sambærilegt áður gerðri hækkun í húsinu á Reynimel 31. Undanskilið er hús nr. 35, en það er þess eðlis að ekki fæst vel á því að hækka þak og verður það því ekki heimilað.
Heimilt er að hækka þök á Grenimel þannig að hæsti punktur mænis sé í allt að 3,9 m yfir efstu gólfplötu eins og er í húsinu á Grenimel 15-17. Hæstta þak við Grenimel er á húsnu númer 20-22, það þak er óvenju hátt með mikilum halla og er lítið svo á að það sé ekki fordæmisgefandi. Form hækkaðra paka skal að öðru leyti haldið þannig að svipmót þaksins breytist sem minnst, þakefni skulu vera þau sömu og eru á núverandi húsum. Þá er bráðnauðsyn þn bakstemar á Grenimel 32 og 36-38. Ekki verður lagst gegn gerð kvista á gatuhliðum Grenimels og á gatuhlíð norðanverðs Reynimels svo lengi sem þeir eru formfallegir og hæfta hús vel. Ekki skal heimla stenikaðeningar á kvistum.
Þar sem heimiluð er hækkun á þökum er almennt gert ráð fyrir að hækkunin þjóni stærkkun íbúðar á efstu hæð, en ekki verði gerð þar nýjar þakíbúðir.
Hafa verður í huga að fleet húsin eru spegluð um sjálf sig í miðju. Því hafa breytingar á öðrum helmingi hús áhrif á hvað verður leyft í hinum helmingi þess. Breytingar sitt hvoru megin verða að falla vel hvor að annarri. Þetta á jafnt við um áðurgerðar breytingar sem og breytingar sem verða heimilaðar síðar skipulagi þessu. Hækkun paks verður einungis heimilað á þegar heilt hús (yfirleitt 2 húsnúmer) á í hlut. Ekki verður heimilað að hækka þak á helmingi húss.

GEYMSLUR, BÍLAGEYMSLUR OG VINNUSTOFUR
Á uppdrætinum eru sýndir byggingarreitir sem eru ætlaðir fyrir bílageymslur, geymslur eða vinnustofur. Gerður er greinarmunur á byggingarreitum fyrir geymslur og bílageymslur. Almennt er óæskilegt að gerðar verði nýjar innkeyrslur á grónar lóðir. Því er heimilt til þess að byggja bílageymslu á lóð sem einkaróuð við þær lóðir þar sem innkeyrsla / bílastæði í notkun er fyrir m.v. úttekt haust 2009. Reitir þar sem heimilt er að byggja bílageymslu eru merktir með þar til gerðu tákni. Almennt gildir að á reitunum er heimilt að byggja geymslur, s.s. hjólageymslur eða garðáhaldageymslur. Einnig er heimilt að nýta umræddu byggingarreiti (bæði geymslu- og bílageymslureiti) fyrir vinnustofur. Ekki er heimilt að gera sér íbúðir á nýjum byggingarreitum. Sumstaðar má byggingarreitur fyrir bílageymslur og vinnustofur saman vera hús. Aðgangur íbúðareigenda að baklóð skal ávalt tryggður. Þetta á við um allar íbúðir í fjölegnahúsum. Því er einungis heimilt að tengja hús og geymsubyggingu / vinnustofu þar sem annar aðgangur útgangur er á baklóð.
Almennt skulu nýjar geymslur, bílageymslur / vinnustofur vera steyptar. Þök skulu vera flöt eða einhalla. Hámarkshæð er 3,2 m frá efri brún gólfplötu, kóli gólfplötu fylgi landhæð og er gefinn upp í hæðarblaði. Veggir skulu einangraðir að innan, stáninkaðeningar eru óheimilar. Þessir sömu skilmálar skulu gilda þegar ónýtar geymslur, bílageymslur og vinnustofur eru endurbyggðar.
Eignarhald skúra, geymsla, vinnustofa og íbúðarherbergja á lóð skal tilheyra íbúð á sömu lóð.

SMÁHÝSI UTAN BYGGINGARREITS
Að fengnu sampykki skipulagsstjóra er heimilt að koma fyrir smáhýsum á bakköðum utan byggingarreita, þó ekki nær lóðarmörkum en 3m sbr. eftirfarandi: Gróðurhús, geymslu-eða garðskúr, barnahús hámark 6m2, garðskáli hámark 8m2. Þar sem ekki verður óðru viðkomið er heimilt að koma fyrir smáhýsi á lóðarmörkum nær sampykki allra lóðarhafa aðliggja lóða. Óheimilt er að koma fyrir smáhýsum á gatuhliðum lóða.

SORP, ENDURVINNSLA, JARÐGERÐ
Búar eru hvattir til þess að flokka sorp sem mest má. Núverandi sorpgeymslur leyfa varla flokkun. Heimilt er að reisa sorpgeiði utan byggingareits. Sorpgeiði skulu vera á bakköðum þar sem því verður við komið.

SVALIR OG SVALASKÝLI
Heimilt að gera nýjar svalir á hús eða að breyta núverandi svölum. Svalir skulu hafa stíl húss og taka mið af byggingarethun húss. Ekki verður heimilað að gera nýjar svalir á gatuhliðum þeirra húsa sem eru í grænum verndunarflokki. Svalaokanir á gatuhliðum eru ekki heimilaðar, þar sem þær verða að teljast stíbrot. Mælst er til þess að svalaokanir á gatuhliðum verði feldar og þær hætta notkur hús á reitnum verði endurbætur þannig að sömu er að. Bent er á að Húsafriðunarnefnd ríkisins hefur gefið út leiðbeiningabæklinginn "Steinuð hús, varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýtening" þar er að finna ýmsar gagnlegar upplýsingar um steininga.

STEYPTIR GARÐVEGGIR
Steyptir garðveggir og tröppur setja mikinn svip á hverfið. Þetta á einkum við þar sem hús standa sunnan megin götu en þar tengjast oft tröppur, veggir og skyggni og mynda failega heild. Sjá katla um viðhald steyptra veggja.

GRÓÐUR
Hverfið er vel gróið, mikið er um stór tré og margar lóðir eru með fallegum runnagróðri, blómabeðum og grasflötum. Mikið ber á gömlum reynitjám bæði lísenskum reyni og sitkureyni en einnig er nokkuð um hávaxin birkitré, greni og aspir. Nokkur fallegg eintök af ösni, hlyni, gullregni, eli og víði eru inn á milli og ekki má gleyma sérlega fallegum bergflettum við Hringbraut og Reynimel. Eðlilegt er að gæsun elgi sér stað þar sem er að finna of þéttan trjágróður og úreinaxin tré. Þar sem heimiluðar eru ný- eða viðbyggingar skal á stöðum þar sem fyri eru tré, skal meta það sérstaklega hvort hægt er að flytja þau. Sækja skal um leyfi fyrá garðyrkjustjóra ef fella á tré sem er hærra en 8 m eða eldra en 60 ára. Aspir og greniltré skulu í sunnanbeginn þessum ákvæðum enda elga slk tré vaxa heimo í þéttu íbúðarhverfi. Við endurnýjun eru ýmsar reynitegundir heppilegar eins og ilmreynir, gráreynir, sitkureinir, skrautreynir og úlfareynir. Einnig askur, ölmur, birki, elri, gullregn, heggur, hlynur og syrena. Forðast skal greni, furu og aspir. Mælt er með gróðursetningu sitkureynis í gróðurseyju í Hofsvallagötu. Slíkt mynd styrkja og bæta ásynd hverfisins og skerpa á mikilvægi reynitjága sem einkennistré á Melunum. Reykjavíkurborg hefur sampykkt Grænn skref í Reykjavík 2009 og sótt um að verða Grænn höfuðborg Evrópu árið 2012 eða 2013. Lagt er til að í ramma þeirra verkefna verði hrundið af stað upprgæðsluáætlun í grónum hverfum þar sem Reykjavíkurborg aðstoðar íbúa í því að græða upp götur þar sem ekki hefur verið hugað nægilega vel að gróði. Á Melunum á þetta sér í lagi við lóðir þeirra húsa sem standa sunnanmegin götu.

Fallegur gróður við Hringbraut

Hér farið vel á frekari gróðursetningu

VIÐHALD OG ENDURNÝJUN
Hús á reitnum eru í mjög mismúnu ástandi að utan. Sum er nýlega endusteinuð með vel viðhöldnum þökum, en öðrur eru í mismúnu ástandi. Svipaða sögu er að segja um bílageymslur og skúra á lóðum. Sumir eru í prýðiástandi, en nokkrir eru í afar bágbornu standi.
Leitast skal við eftir fremsta megni að halda öllu í góðu ástandi, sem og öll hús í sem upprunalegastri mynd. Þar skal sérstaklega hugað að efnisvali, áferð og litum. Sjá nánar lista sem hér fer á eftir:

STEINING
Flest hús á skipulagssvæðinu voru upphaflega steinuð en hús við Hringbraut voru yfirleitt múrhúðuð. Máað hefur verið yfir steininga eftirfarandi hús: Víðimel 30, 31 og 34-36, Grenimel 35-37 og Hagamelur 18-20, 22-24 og 26-28. Leitast skal við að fjarða öll hús til upprunalegs útlits með því að endusteina þau á sem upprunalegastan hátt. Við það ber að gæta að lit, steinagerðum og kornastærð og einnig að steina ekki þá fleti sem voru þusaðir og máðir. Þá þegar hafa notkur hús á reitnum verið endusteinuð þannig að sömu er að. Bent er á að Húsafriðunarnefnd ríkisins hefur gefið út leiðbeiningabæklingin "Steinuð hús, varðveisla, viðgerðir, endurbætur og nýtening" þar er að finna ýmsar gagnlegar upplýsingar um steininga.

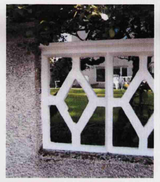
RÖK
Þar sem þökin eru máluð bárujárnsþök nema Grenimelur 32 og 36-38 sem eru með brenndum þaksteini. Leitast skal við að endurnýja þök með upprunalegu efni og lit, það á þó ekki við um asbestþök. Bárujárni skal ekki skipt út fyrir aðrar þakklæðningar. Ekki skal nota trapizujárn, munstursjárn eða þaestar málmklæðningar. Þök á geymslum og bílageymslum eru steypt, með bárujárnsklæðningu eða torfþök. Heimilt er að skipta um efni á geymslupökum.

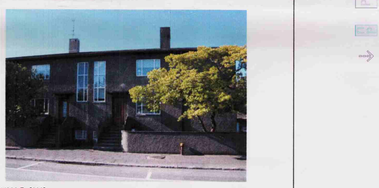
ÞAKRENNUR OG NIÐURFALLSRÖR
Steyptar þakrennur / þakkantar setja svip sinn á húsin, þær skal endurnýja á sem upprunalegastan hátt og ekki klæða yfir með málmi og timbri eins og víða hefur verið gert. Nota skal niðurfallsrör úr bikki en ekki plaströr.

GLUGGAR
Endurnýja skal glugga á sem upprunalegastan hátt með upprunalegri gluggaskiptingu og pósturn sambærilegum þeim upprunalegu. Leita skal leiða til þess að koma fyrir þjóðgrunaropum þar sem þeirra er þörf án þess að breyta glugga skiptingu.

SKYGGNI
Víða eru steypt skyggni á húsum, ýmist steinuð eða máluð. Þau skulu endurnýjuð á upprunalegan hátt. Ekki er heimilt að klæða þau með málmi eða loka þeim af með glerhúsum eins og hefur verið gert á stoku stað í borginni. Ef ný skyggni verða gerð, skulu þau vera steypt og í stíl við Húsið.

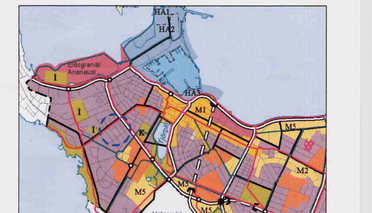
GARÐVEGGIR
Æskilegt er að tröppur, veggir og skyggni fái viðhald og að þeir veggir sem hafa verið máðaðir afan á steiningu verði aftur fasettí í upprunalegt horf. Einnig að steyptir verði nýir veggir þar sem veggir hafa verið fjarlægðir. Hæð nýrra veggja skal a.m.k. vera 1,2 m. Timburveggir og grónigar komi ekki í stað steyptra veggja. Víða eru varðir lóðnnlíð við gangstíga og innkeyrslur. Mælst er til þess að þau verði endurnýjuð á upprunalegan hátt, þannig að þau eigi sinn þátt í að styrkja götumyndina ásamt garðveggjum og tröppum.



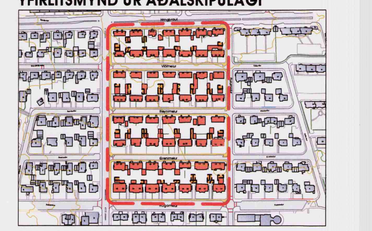


ENDURBYGGING EFTIR BRUNA EÐA ANNAÐ SLYS
Almennt er ekki heimilt að rífa hús á reitnum. Nú brennur hús eða eyðileggst á annan hátt og er sannanlegt gæðamat fyrir hús á reitnum er ekki annað hús á reitnum í meiri eftirspurn skiljanlegt, þau hús sem skráð eru í verndunarflokkinn verndun 20. aldar bygginga skal endurbyggja þannig að gróturhúsar hús verði endurreistar í upprunalegri mynd. Þakkantar skal vera sambærilegur og í upprunalegri gerð og notast skal við sömu byggingarefni. Að auki má nýta byggingarheimild viðbygginga sbr. skilmálatöflur, grunnmynd og snið. Hús í öðrum verndunarflokkum skulu byggð úr sömu byggingarefnum upprunalegu hús og skulu hafa sömu útlitseinkenni. Að auk má nýta byggingarheimild viðbygginga sbr. skilmálatöflur, grunnmynd og snið. Þar sem ekki er dreginn byggingarreitur utan um hús mega ný hús ekki vera stærri en núverandi hús.

UMFERÐ
Nokkuð mikil bílaumferð er um deiliskipulagssvæðinu, aðallega á Hringbraut og Hofsvallagötu. Hofsvallagatan er það breiðá að erfitt er fyrir fótgangandi að komast yfir hana í einni atrennu. Víðimelur, Reynimel og Grenimelur eru þröngar götur sem breytt hefur verið í einstefnugötur til þess að koma fyrir fleiri bílastæðum. Hagamelur er tvístefnugata með bílastæðum beggja vegna.
Allar breytingar á umferð skulu hafa það að markmiði að auka öryggi fótgangandi og hjólandi vegfarenda, þó sérstaklega skólabarna sem eiga leið um reitinn á leið sinni til og frá skóla.
Í deiliskipulagsuppdrætti er sýnd tillaga að þrengingu Hofsvallagötu með hjólreiðareinum við gangstéttir og gróðurræmu sem aðskilja akreinar. Tillagan sem sýnd er í uppdrætti er til viðmiðunar, endanleg útfærsla liggur ekki fyrir.



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI



STAÐSETNING REITS

SKÝRINGAR DEILISKIPULAG

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- BYGGINGARREITUR VIÐBYGGINGA ?
- (B) BYGGINGARREITUR - BÍLA-, GEYMSLA / VINNUSTOFA
- (G) BYGGINGARREITUR - GEYMSLA / VINNUSTOFA
- NÚVERANDI BYGGINGAR Á REIT - ÞAKFORM
- HEIMILD TIL HÆKKUNAR ÞAKS
- BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- GATA
- GANGSTÉTT
- (2KR) HÆÐAFJÖLDI / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 12 HÚSNÚMER
- V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- NÚVERANDI BÍLASTÆÐI Á LÓÐ -staðsetning ekki bindandi nema við Hofsvallaötu og Furumel
- HEIMILD FYRIR NÝJU BÍLASTÆÐI Á LÓÐ-staðsetning bindandi
- INNKEYRSLA Á LÓÐ

Breyting A, 20. september 2010, að beiðni Skipulagsráðs:
- Felldar út kröfur um lit þaka.
- Skilmálum um smáhýsi breytt.
- Mörk skipulagssvæðis á loftmynd leiðrétt.

Breyting B, 4. nóvember 2010, að beiðni Skipulagsstofnunnar:
- Frekari skýringar um hvað verndun í grænum flokki felur í sér.

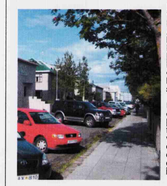
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var sampykkt í

Skipulagsráði bann 15 sept 2010
og í
Borgarráði bann 23. sept. 2010
Tillagan var auglýst frá 5. maí 2010 með
athugasemdafresti til 13. ágúst 2010.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda bann ____ 20__.

Ólöf Þórarinsdóttir

SNEIÐING - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:500



BÍLASTÆÐI
Við gerð deiliskipulagsins var leitast við að fjölga ekki bílastæðum á svæðinu lóða eða garðveggja. Almennt er því ekki gert ráð fyrir nýjum stæðum á lóðum , en heimilt er að gera ný stæði við bílageymslur við Hofsvallagötu og Furumel þar sem þau eru merkt í uppdrætti. Ekki er heimilt að gera bílastæði á lóðum á ódrum stöðum. Af öryggisástæðum er óheimilt að gera ný bílastæði á lóðum við Hringbraut, en ekki verður annað við þeim stæðum sem eru þar þegar.

Erfitt er að telja nákvæmlega hversu mörg bílastæði eru á reitnum. Sumstaðar eru merktar innkeyslur sem þó hafa ekki verið notaðar um árabil og er því lagt fyrir framan þær í götur. Lausleg áætkun er að samtals verði um 290 stæði á lóðum og borgarland á reitnum en þá eru ekki talin með bílastæði á lóðum sem ekki er hægt að þakka úr til tilteknigaukast. Skráðar íbúðir eru 309 sem þýðir á þessi reiknast um 0,94 stæði á íbúð á skipulagssvæðinu.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKA LÓÐIR

Hringbraut 51: Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu / geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 45m2. Heimilt er að gera 2 bílastæði á lóðinni. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 53: Heimilt er að nýta allt að 1/3 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 55: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 57: Engar meiriháttar breytingar.
Hringbraut 59: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 61: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 63: Heimilt er að nýta allt að 1/2hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 65: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 67: Heimilt er að nýta allt á 1/4 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 69: Heimilt er að byggja bílageymslu / geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 71: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit, sjá skilmála um geymslur, bílageymslur og vinnustofur. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 73: Heimilt er að nýta 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 75: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Hringbraut 77: Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu / geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 45m2. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.

Víðimelur 30: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 32: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum.
Víðimelur 34: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 36: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 38: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 40: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 42: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit, sjá skilmála um geymslur, bílageymslur og vinnustofur. Óheimilt að gera bílageymslu. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 44: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 46: Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 48: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 50: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 52: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 54: Heimilt er að breyta núverandi bílskýli í bílageymslu,geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar eftir breytingu er 30m2. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 56: Heimilt er er að byggja tvöfalda bílageymslu / geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 45m2. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 33-35: Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu / geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 45m2. Heimilt er að gera 2 bílastæði á lóðinni. Heimilt er að nýta 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 37: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 39: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er að gera bílageymslu. Heimilt er að nýta allt að 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 41: Heimilt er að nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 43: Heimilt er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Heimilt er að nýta 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum. Heimilt er er að nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 45: Heimilt er er að byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er er gera bílageymslu. Heimilt er er nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 47: Heimilt er er byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er er gera bílageymslu. Heimilt er er nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 49: Heimilt er er byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er er gera bílageymslu. Heimilt er er nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum.
Víðimelur 51: Heimilt er er byggja geymslu eða vinnustofu á byggingarreit skv. skilmálum. Hámarksstærð byggingar er 30m2. Óheimilt er er gera bílageymslu. Heimilt er er nýta allt á 1/2 hluta viðbyggingarreits skv. skilmálum. Hámarksstærð eftir stækkun er 45m2. Heimilt er er að fjölga bílastæðum um 1 og hafa 2 bílastæði á lóðinni.