



# DALBRAUTARREITUR REYKJAVÍK

Skipulags  
Stofnun

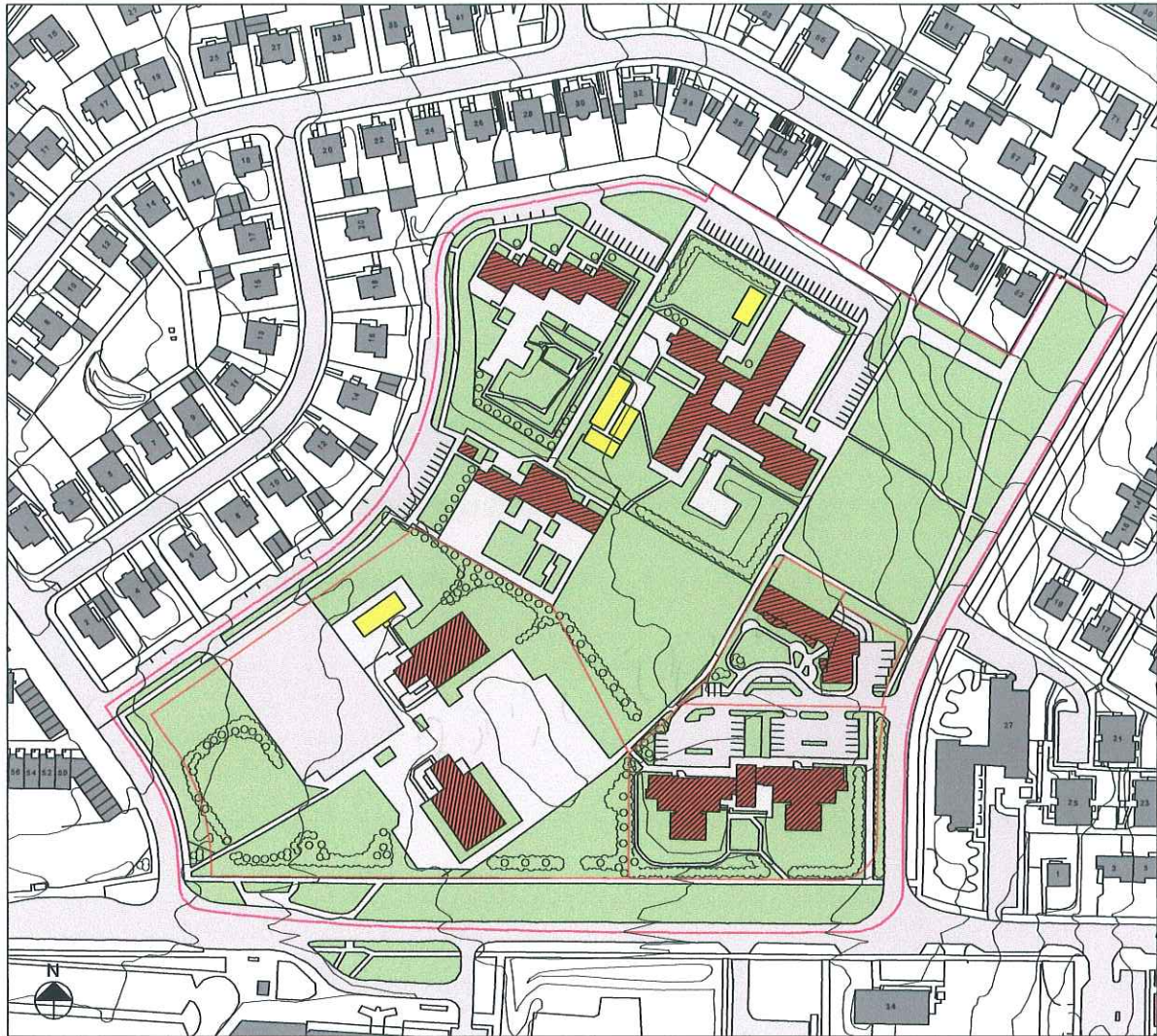
MÖTTEKIÐ  
22. APRÍL 2002

BORGALINGA DEIÐ  
REYKJAVÍKUR

Mótt.: 13 MAÍ 2002

Mátnr.

200.201.00.29



## GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

DAGS: 15. APRÍL 2002

RÁÐGJAFAR  
ARKITEKTAR HJÖRDÍS & DENNIS ehf.

## **EFNISYFIRLIT**

1. Formáli
2. Skipulagsforsendur
3. Markmið og skipulagsáherslur
4. Sameiginleg ákvæði skipulagsskilmála
5. Sérákvæði skipulagsskilmála



## 1. FORMÁLI

### 1.1 Aðdragandi skipulagsgerðar

Deiliskipulag á þessum reit er liður í átaki í gerð deiliskipulags í Reykjavík. Ekkert eiginlegt deiliskipulag hefur verið í gildi á reitnum öllum þó að lengi hafi verið byggt á honum eða allt frá 1960. Nú eru uppi áform um aukið byggingarmagn á reitnum og því nauðsynlegt að marka skýra stefnu í skipulagi hans.

Vinna og framsetning að deiliskipulagi er undir stjórn Borgarskipulags Reykjavíkur. Ferill verkefnisins er í samræmi við samþykktir Skipulags- og umferðarnefndar Reykjavíkur um samskipti borgaryfirvalda og hagsmunaaðila um deiliskipulag.

Vinnuhópur arkitekta:

Dennis Davíð Jóhannesson arkitekt

Hjördís Sigurgísladóttir arkitekt

Skipulagsnefnd Reykjavíkurborgar:

Árni Þór Sigurðsson formaður

Guðmundur Haraldsson

Gunnar L. Gissurarson

Inga Jóna Þórðardóttir

Júlíus Vífill Ingvason

Óskar Bergsson

Steinunn Valdís Óskarsdóttir

Tengiliður Reykjavíkurborgar og hverfisstjóri:

Ólöf Örvarsdóttir arkitekt

## 2. SKIPULAGSFORSENDUR:

### 2.1 Almennar forsendur

Skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 með síðari breytingum

Skipulagsreglugerð nr. 400/1998

Byggingarreglugerð nr. 441/1998

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016

Deiliskipulag reitsins er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 svo og öðrum upplýsingum um reitinn. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er landnotkun á þessum reit stofnanasvæði, íbúðasvæði og útivistarsvæði til sérstakra nota.

### 2.2 Afmörkun deiliskipulagsreitsins

Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Dalbraut, Sundlaugavegi, Laugalæk og Leirulæk. Staðgreinir: 1.344 og 1.348

### 2.3 Aðstæður á deiliskipulagsreitnum

Reiturinn er umkringdur íbúðarsvæðum á þrjá vegu en nýtur þess að vera í nálægð við útivistar- og íþróttasvæðið í Laugardalnum á þeim fjórða. Reiturinn hóf að byggjast um 1960 og fyrstu byggingarnar voru stofnanir. Á níunda áratugnum var farið að byggja íbúðir fyrir aldraða á austurhluta reitsins. Hæð bygginga á svæðinu er frá 1-5 hæðir.

Eldri byggingarnar á reitnum eru frá 7. áratug 20. aldar og tilheyra því tímabili í byggingarlist sem kallað er *móðernismi*. Þær eru Laugalækjarskóli við Laugalæk

(1959-66, höf. Einar Sveinsson arkitekt), Laugaborg við Leirulæk (1964, höf. Bárður Danielsson arkitekt) og Barna og unglingsgeðdeild Landspítalans við Dalbraut 12 (1963, höf. Skarphéðinn Jóhannsson arkitekt). Í húsakönnun Árbæjarsafns, dags. 14. maí 2001, segir að byggingarnar séu allar dæmi um vandaða byggingarlist þess tíma og hafi þær varðveist án verulegra útlitsbreytinga. Taka þarf afstöðu til varðveislugildis þessara bygginga.

Aðrar yngri byggingar á svæðinu eru Lækjarborg við Leirulæk (1970, viðbygging 1989 höf. Arkþing), íbúðir fyrir aldraða við Dalbraut 16 (1997, höf. Guðfinna Thordarson og Gíslína Guðmundssdóttir arkitektar) og Dalbraut 18-20 (1987-89, höf. Arkitektar Skógarhlíð). Ekki er talin ástæða til að taka afstöðu til varðveislugildis þeirra enda um mjög nýleg hús að ræða.

Lóðamörk eru víða óljós og mæliblöð vantar á margar lóðir. Lóð Laugalækjarskóla er að mestu óskipulögð og útivistarsvæðin eru áfrágengin (sleðabrekkuna). Göngustígar víða illa farnir og tengsl þeirra ábótavant.

## 2.4 Áform hagsmunaaðila

Hagsmunaaðilum voru send bréf dags. 19.3.2001 og þeim gefin kostur á að koma á framfæri upplýsingum, óskum eða ábendingum um breytingar við hverfisstjóra Borgarskipulagsins áður en deiliskipulagsvinna hæfiist. Mörg svör bárust og má flokka þau á eftirfrandi hátt:

1. Byggingaáform á reitnum
2. Upplýsingar, óskir og ábendingar um breytingar.
3. Mótmæli íbúa á svæðinu við hugsanlegri skerðingu á útivistarvæði (sleðabrekku).

Sumar lóðir eru fullnýttar en á öðrum má gera ráð fyrir uppbyggingu. Fyrir liggja áform um að byggja á nokkrum lóðum sem afstöðu verður að taka til. Á lóð Laugalækjarskóla er fyrirhuguð 773 m<sup>2</sup> viðbygging (samkeppni 2001). Fyrir liggja hugmyndir um viðbyggingu á lóð Bugl við Dalbraut 12. Samtök aldraðra hafa jafnframt óskað eftir því að byggja fjölbýlishús fyrir aldraða á reitnum sem taka verður afstöðu til.

## 3. MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

**Samræmi:** Að gefa deiliskipulagsreitnum heildrænt yfirbragð og ákveða framtíðarnýtingu hans

**Verndun bygginga:** Að taka tillit til fagurfræðilegra gæða bygginga sérstaklega frá 7. áratug 20. aldar og tilheyra því tímabili í byggingarlist sem kallað hefur verið *móðernismi*.

**Útivist og hreinlæti:** Að styrkja umhverfisleg gæði reitsins og tryggja heilsusamlegt og hreint umhverfi innan hans. Svæðið er áberandi sem norðurmörk útivistarsvæðisins í Laugardal sem er perlan í hinni vistvænu höfuðborg norðursins.

**Aðgengi og umferð:** Að tryggja góða aðkomu að og umferð um reitinn og tengsl hans við umhverfið.

**Hagkvæmni:** Að taka tillit til hagfræðilegra sjónarmiða svo sem um betri nýtingu lóða og þéttingu byggðar á reitnum.

**Sveiganleiki:** Að gera ráð fyrir sveigjanleika innan deiliskipulagsreitsins svo og stækkunarmöguleikum einstakra bygginga innan hans.



## **4. SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA**

### **4.1 Mæli- og hæðarblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðartölur fyrir 1. hæð og hæðir á lóðarmörkum. Þar eru einnig sýndar lega vatns og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### **4.2 Hönnun mannvirkja**

Aðaltekningar sem lagðar eru fyrir byggingarnefnd skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög og reglur sem til greina kunnu að koma. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða.

### **4.3 Verndun bygginga**

Mælt er með að fjórar byggingar á reitnum, Laugalækjarskóli (bæði húsin), Laugaborg og Barna- og unglingageðdeild Landspítalans, verði skráðar í grænan varðveisluflokk í Húsvendarskrá Reykjavíkur. Við endurbætur og mögulega stækkun þeirra ber að taka sérstakt tillit til byggingarlistarlegra sérkenna þeirra hvað varðar útlitshönnun, innra skipulag og stærðarhlutföll (sjá húsakönnun Árbæjarsafns dags. 14. maí 2001).

### **4.4 Landnotkun**

Stofnanasvæði, íbúðasvæði og útivistarsvæði til sérstakra nota.

### **4.5 Nýbyggingar**

Tillagan gerir ráð fyrir nokkurri aukningu á byggingarmagni á svæðinu og skilgreindir eru byggingamöguleikar til framtíðar. Tillagan gerir ráð fyrir að auka nýtingu á lóðum Laugalækjarskóla við Laugalæk og Barna- og unglingageðdeildar við Dalbraut 12. Auk þess gerir tillagan ráð fyrir byggingarreit fyrir Samtök aldraðra á lóð sem er útivistarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

### **4.6 Stærðir**

Heildarflatarmál deiliskipulagsreits: 66767.0 m<sup>2</sup>

Samanlögð stærð lóða: 56827.0 m<sup>2</sup>

Leyfilegt nýtingarhlutfall: sjá sérákvæði skipulagsskilmála

### **4.7 Byggingarreitir**

Mörk byggingarreits eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þakskegg, skyggni og svalir mega fara lítillega út fyrir byggingarreit.

### **4.8 Umferð**

Reiturinn liggur að tengibrautunum Sundlaugavegi og Dalbraut og er aðkoma fyrir bifreiðar frá þeim ágæt. Bæta skal aðkomu fyrir gangandi að svæðinu sérstaklega yfir Dalbrautina en þar vantar gönguljós. Við Sundlaugavegin eru gönguljós. Bæta skal göngu- og hjólreiðastíga innan reitsins og tengja þá betur saman, sérstaklega á eldri hluta hans og á lóð Laugalækjarskóla sem er ófrágengin.

### **4.9 Bílageymslur**

Nýjar bílageymslur skulu að jafnaði vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

### **4.10 Útivist og gróður**

Styrkja skal gróður á svæðinu. Sérstaklega þyrfti að huga að lóð Laugalækjarskóla sem er að mestu óskipulögð og lítið frágengin. Skipuleggja þarf lóðina frá grunni bæði sem útivistarsvæði fyrir nemendur og námssvæði fyrir umhverfismennt o.fl.

Útivistarsvæði með sleðabrekku skal varðveitt óskert og útfært samkvæmt tillögu Borgarskipulags Reykjavíkur (samþykkt í skipulagsnefnd 10.02.97). Kvöð er um gróður með fram Sundlaugavegi og Dalbraut.

#### **4.11 Sorp og garðaúrgangur:**

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem flokkun sorps og fjölda sorptunna.

## **5. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA**

### **5.1 Lýsing á einstökum lóðum og skilmálum á þeim**

**Lóð: Dalbraut 12,** Barna- og unglingsageðdeild (Stendur við Leirulæk).

Staðgreinir: 1.344.501

Lóðarstærð: Mæliblað vantar.

Landnotkun: Stofnanalóð.

Byggingar: Á lóðinni er Barna og unglingsageðdeild hönnuð af Skarphéðni Jóhannssyni arkitekt 1963. Í húsakönnun Árbæjarsafns segir að byggingin sé tímamótaverk eftir einn merkasta arkitekt síns tíma. Enfremur að hún hafi mikið listrænt gildi enda þótt hún hafi nokkuð látið á sjá vegna viðhaldsleysis. Á lóðinni er jafnframt bráðabirgðahúsnæði Dalbrautarskóla og skrifstofa Bugl.

Fjöldi hæða: Meginhluti hússins er á einni hæð. Undir hluta hússins er kjallari. Á einum stað er ein og hálf lofthæð.

Flatarmál núverandi húsa: 1776.0 m<sup>2</sup>

Fjöldi bílastæða: 40

Byggingaáform: Núverandi húsnæði er ófullnægjandi. Hugmyndir eru uppi um aukið byggingarmagn á lóðinni.

#### Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 11046.0 m<sup>2</sup>

Verndun: Núverandi bygging er skráð í grænan varðveisluflokk í Húsverndarskrá Reykjavíkur (verndun 20. aldar bygginga). Við endurbætur og mögulega stækkun hennar ber að taka sérstakt tillit til byggingarlistarlegra sérkenna hennar hvað varðar útlitshönnun, innra skipulag og stærðarhlutföll (sjá húsakönnun Árbæjarsafns dags. 14. maí 2001).

Nýbyggingar: Heimilt er að auka byggingarmagn um allt að 1200.0 m<sup>2</sup> innan byggingarreitsins. Reiturrinn er hafður rúmur til að þar sé jafnframt hægt að koma fyrir bráðabirgðahúsnæði. Hæð nýbygginga skal eigi vera meiri en hæð núverandi bygginga eða ein hæð hæð ásamt kjallara þar sem landhalli leyfir. Leyfilegt er að vera með aukna lofthæð eins og í núverandi húsi. Þök skulu vera flöt eða með litlum halla.

Fjöldi bílastæða: Ef um aukið byggingarmagn er að ræða skal bæta við stæðum eftir þörfum handan Leirulæks allt að 29 stæðum. Þannig að stæðafjöldi gæti orðið 69.

Leyfilegt nýtingarhlutfall: 0.3

Kvöð um alm. göngustíg

**Lóð: Dalbaut,** útivistarsvæði til sérstakra nota.

Staðgreinir: 1.348.0

Lóðarstærð: Mæliblað vantar.

Landnotkun: Útivistarsvæði til sérstakra nota (sleðabrekka).

Núverandi nýtingarhlutfall: 0.0

#### Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 8456.2 m<sup>2</sup>



Útivistarsvæði með sleðabrekku skal varðveitt óskert og skal útfært samkvæmt tillögu Borgarskipulags Reykjavíkur sem samþykkt var í skipulagsnefnd 10.02.97.

**Lóð: Dalbraut 14** (nýtt númer), Samtök aldraðra.

Staðgreinir: Vantar

Lóðarstærð: Mæliblað vantar

Landnotkun: Útivistarsvæði til sérstakra nota

Núverandi nýtingarhlutfall 0.0

Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 3586.3 m<sup>2</sup>

Breytt landnotkun: Íbúðasvæði fyrir Samtök aldraðra.

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 4 hæða íbúðarhús á lóðinni. Þök skulu vera flöt og/eða með sama þakhalla og Dalbraut 16. Við hönnun hússins ber að taka sérstakt tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar útlit, stærðarhlutföll og litaval.

Fjöldi íbúða: 27

Leyfilegt nýtingarhlutfall: 0.9

Fjöldi bílastæði: samkvæmt byggingarreglugerð

Bílageymslur skulu vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

**Lóð: Dalbraut 16**, Samtök aldraðra.

Lóðarstærð samkvæmt mæliblaði: 2894.0 m<sup>2</sup>

Staðgreinir: 1.348.102

Landnotkun: Íbúðasvæði.

Byggingar: íbúðir fyrir aldraða, alls 23 íbúðir.

Fjöldi hæða: 4 hæðir ásamt bílakjallara

Flatarmál núverandi húss: 2.355.7 + 458.0 m<sup>2</sup> (bílag.) = 2813.7 m<sup>2</sup>

Fjöldi bílastæða: 30

Núverandi nýtingarhlutfall: 0.88

Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 2686.9 m<sup>2</sup>

Nýbygging: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Kvöð um vatnslögn og jarðstreng R.R. og gröft (sjá mæliblað).

Kvöð um alm. göngustíg.

**Lóð: Dalbraut 18-20**, Samtök aldraðra.

Lóðarstærð samkvæmt mæliblaði: 6211.0 m<sup>2</sup>

Staðgreinir: 1.348.401

Landnotkun: Íbúðasvæði.

Byggingar: íbúðir fyrir aldraða, alls 43 íbúðir.

Fjöldi hæða: 4-5 hæðir

Flatarmál núverandi húss: 5177.0 m<sup>2</sup>

Fjöldi bílastæða: 43

Núverandi nýtingarhlutfall: 0.88

Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 5858.6 m<sup>2</sup>

Nýbygging: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

Kvöð um gröft og legu jarðsima- og háspennustrengja (sjá mæliblað).

**Lóð: Laugalækur**, Laugalækjarkóli.

Lóðarstærð samkvæmt mæliblaði: 17684.0 m<sup>2</sup>

Staðgreinir: 1.348.301

Landnotkun: Stofnanalóð fyrir grunnskóla.

Byggingar: Laugalækjarkóli (2 byggingar) hannaður af Einari Sveinssyni arkitekt 1959-64. Í húsakönnun Árbæjarsafns segir að skólinn sé dæmi um vandaða byggingarlist síns tíma og hafi varðveist án verulegra útlitsbreytinga. Á lóðinni er einnig færanleg skólastofa.

Fjöldi hæða: 3 hæðir ásamt kjallara.

Flatarmál núverandi húsa: 4257.7 m<sup>2</sup>

Núverandi nýtingarhlutfall: 0.24

Áform: Samkeppni var haldin árið 2001 um byggingu sem tengja mun núverandi tvær skólabyggingar saman í eina byggingu í samræmi við upphaflega áætlun. Höfundar vinningstillögunnar er Studio Granda.

#### Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 17033.6 m<sup>2</sup>

Verndun: Núverandi byggingar eru skráðar í grænan varðveisluflokk í Húsverndarskrá Reykjavíkur (verndun 20. aldar bygginga). Við endurbætur og mögulega stækkun þeirra ber að taka sérstakt tillit til byggingarlistarlegra sérkenna þeirra hvað varðar útlitshönnun, innra skipulag og stærðarhlutföll (sjá húsakönnun Árbæjarsafns dags. 14. maí 2001).

Nýbyggingar: Heimilt er að auka byggingarmagn innan byggingarreitsins um 773 m<sup>2</sup> eins og samkeppnistillaga Studio Granda gerir ráð fyrir. Ekki er reiknað með frekara byggingarmagni á lóðinni. Reiturinn er rúmur til að hægt sé að koma þar fyrir bráðabirgðahúsnæði meðan verið er að byggja nýbygginguna. Bráðabirgðarhúsnæði ber að fjarlægja þegar henni er lokið.

Flatarmál nýbyggingar: 773.0 m<sup>2</sup>

Flatarmál eftir stækkun: 5030.7 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall eftir stækkun: 0.3

Fjöldi bílastæða: 40 stæði þar af eitt sérstaklega merkt fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæðapörf er metin eftir fjölda kennara og starfsmanna samtals 37 manns.

Lóð: Skipuleggja skal lóðina frá grunni bæði sem útivistarsvæði fyrir nemendur og námssvæði fyrir umhverfismennt o.fl.

Kvöð um háspennustreng og gröft R.R., gröft og legu jarðsímastrengja og hitaveitulögn (sjá mæliblað).

Kvöð um alm. göngustíg.

#### **Lóð: Leirulækur, Lækjaborg.**

Lóðarstærð: Vantar mæliblað

Staðgreinir: 1.348.002

Landnotkun: Stofnanalóð.

Byggingar: Lækjaborg hönnuð af Arkþing 1970 og vibygging 1989.

Fjöldi hæða: 1 hæð

Flatarmál núverandi húss: 454.1 m<sup>2</sup>

Flödi bílastæða: 14 stæði, þar af eitt hjólastólustæði.

#### Skilmálar

Lóðarstærð, tillaga: 2835.8 m<sup>2</sup>

Nýbyggingar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni en leyfilegt er að breyta skipulagi lóðarinnar.

Nýtingarhlutfall: 0.16

Kvöð er um spennistöð við lóðarmörk.

Kvöð um alm. göngustíg.

#### **Lóð: Leirulækur, Laugaborg.**

Lóðarstærð: Vantar mæliblað

Staðgreinir: 1.344.401

Landnotkun: Stofnanalóð.



Byggingar: Laugaborg er hönnuð af Bárði Danielssyni arkitekt árið 1964. Í húsakönnun Árbæjarsafns segir að Laugaborg sé eitt af merkustu verkum höfundar síns í listrænu tilliti og að mikilvægt sé að útlitseinkennum hússins verði ekki raskað.  
Fjöldi hæða: 1 hæð ásamt kjallara.  
Flatarmál núverandi húss: 1160 m<sup>2</sup>  
Fjöldi bílastæða: 12  
Áform: Engin áform eru um stækkun en fram hefur komið ósk um að fjölga bílastæðum.

#### Skilmálar

Lóðarstærð tillaga: 4679.4 m<sup>2</sup>

Nýbyggingar: Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni en leyfilegt er að breyta skipulagi lóðarinnar og fjölga bílastæðum á henni eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

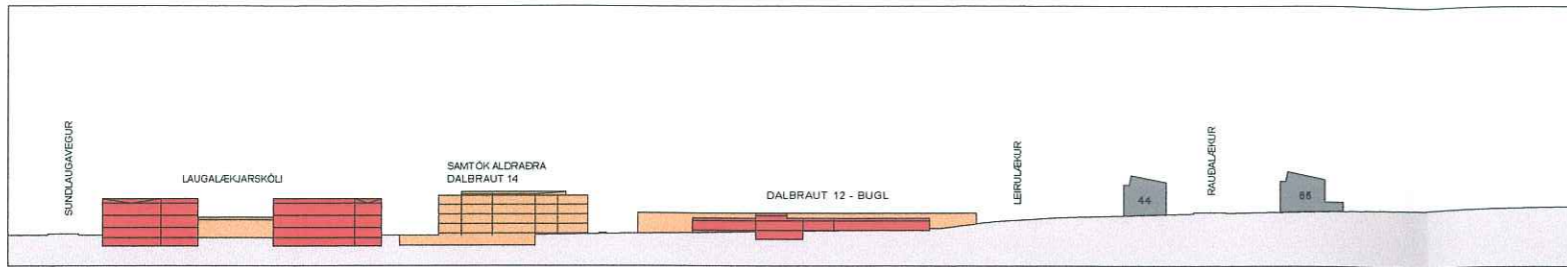
Fjöldi bílastæða: 20

Verndun: Núverandi bygging er skráð í grænan varðveisluflokk í Húsverndarskrá Reykjavíkur (verndun 20. aldar bygginga). Við endurbætur ber að taka sérstakt tillit til byggingarlistarlegra sérkenna hennar hvað varðar útlitshönnun og innra skipulag (sjá húsakönnun Árbæjarsafns dags. 14. maí 2001).

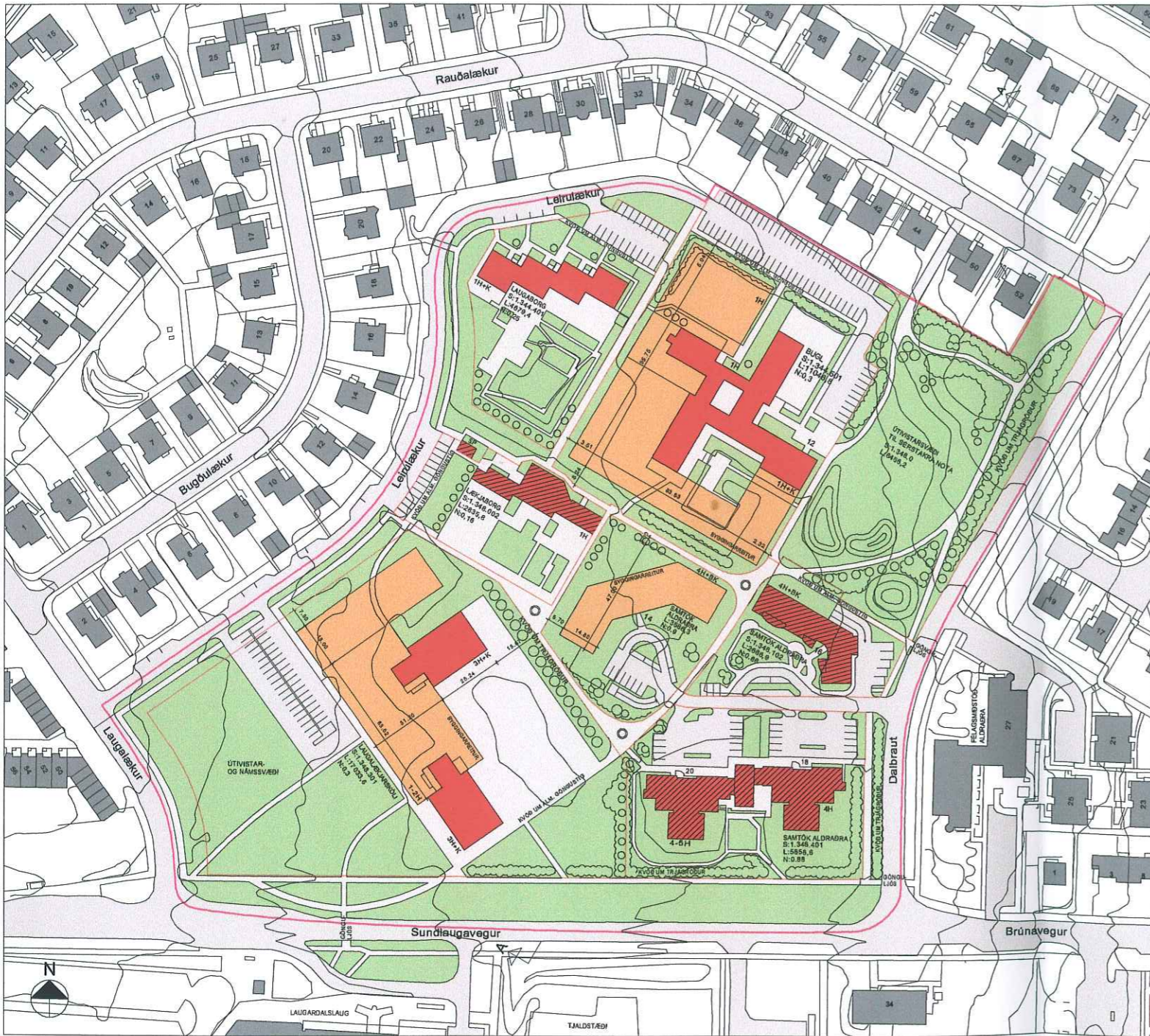
Nýtingarhlutfall: 0.25

Kvöð um alm. göngustíg.





SKÝRINGARUPPDRAÐTUR SNIÐ A-A 1:1000



DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:1000

# DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS Í REYKJAVÍK

STAÐGREINIR 1.344, 1.348

## MARKMÍÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

**SAMRÆMI**  
Að gefa deiliskipulagsreittum heildrætt yfirbragð og skveða framliðarýningu hans.

**VERNDUN BYGGINGA**  
Að taka tillit til fagurfræðilegra gæða bygginga sérstaklega frá 7. áratugi 20. aldar sem tilheyra því tímabili sem kallað er móðernismi.

**ÚTIVIST OG HREINLÆTI**  
Að styrkja umhverfisleig gæði reitsins og tryggja heilsusamt og hreint umhverfi innan hans. Svæðið er áberandi sem norðurmörk útivistarsvæðisins í Laugardal sem er þarft í hinni vistvænu húsborg.

**ADGengi og umferð**  
Að tryggja góða aðkomu að og umferð um reitinn og tengst hans við umhverfið.

**HAGKVÆMNI**  
Að taka tillit til hagfræðilegra sjónarmiða svo sem um betri nýtingu lóða og þjálfnu byggðar á reitnum.

**SVEIGANLEGI**  
Að gera ráð fyrir sveigjanleika innan deiliskipulagsreitsins svo og stækunarmöguleikum einstakra bygginga innan hans.

## SAMEIGNILEG ÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

**VERNDUN BYGGINGA**  
Máli er með að fjórar byggingar á reitnum, Laugalekjarskóli (læðu húsin), Laugaborg og Barna- og unglingsgeðdeild verði skráðar í grænna varðveisluflokk í Húsvendarskrá Reykjavíkur.

**VÍÐ ENDUBETUR og mögulega stækun þeirra ber að taka sérstakt tillit til byggingarlistlegra sérkenna þeirra hvað varðar dillstöðnun, innra skipulag og stærðarmúttu (sjá húskönnun Arbæjarsáttis).**

**LANDNOTKUN OG NÝBYGGINGAR**  
Stofnanasvæði, lúðrasvæði og útivistarsvæði til sérstakra nota. Tillagan gerir ráð fyrir nekkurri aukningu á byggingarmagni á lóðum Laugalekjarskólans og Barna- og unglingsgeðdeilda. Auk þess gerir tillagan ráð fyrir byggingarreit fyrir Samtök aldraðra á lóð sem er útivistarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi 1998-2016.

**STÆÐUR**  
Heildarflatarmál deiliskipulagsreits: 66767,0 m<sup>2</sup>  
Samantólg stærð lóða: 56827,0 m<sup>2</sup>  
Leyfilegt nýtingarmúttuflí: sjá sérákvæði skipulagsskilmála.

**BYGGINGARREITUR**  
Mörk byggingarreits eru sýnd á deiliskipulagsuppdraði og skulu byggingar standa innan þeirra. Þakkeg og skýgni og svalir mega fara litlega út fyrir byggingarreit.

**UMFERÐ**  
Reiturinn liggur að tengibrautum Sundlaugavegi og Dalbraut og er aðkomu fyrir bifreiðar frá þeim áttum. Þetta skal aðkomu fyrir gangandi að svæðinu sérstaklega yfir Dalbrautina en þar vantar gönguþros. Þetta skal göngu- og hjólaðstíga innan reitsins og tengja þá betur saman.

**BLÁGEYMSLUR**  
Blágeymslur skulu að jafnaði vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

**ÚTIVIST OG GRÖÐUR**  
Styrkja skal gröður á svæðinu. Sérstaklega þyrfti að huga að lóð Laugalekjarskólans sem er að mestu óskipulögð og óráðgegn. Varðveita skal útivistarsvæði með síða- og skilabrekku. Kvæð er um gróðurbeli með fram Sundlaugavegi og Dalbraut.

**SÖPP OG GARDAGJARANJUR**  
Útfærsla á fyrirkomulagi sorphéru skal taka mið af umhverfislefni Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem flokkun söpps og fjölda sorplinna.

SJÁ JAFNFRAM MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ  
DAGS. 15. JAN. 2002 - BREYTT 15. APRÍL 2002

## SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

**LÓÐ DALBRAUT 12, BARN- OG UNGLINGSGEÐDEILD**  
Verndun: Núverandi bygging er skráð í grænna varðveisluflokk í Húsvendarskrá Reykjavíkur.

**Nýbyggingar:** Heimilt er að auka byggingarmagn innan byggingarreitsins. Reiturinn er hafður rúmur líl að hægt sé að koma þar fyrir bráðabirgðahúsnæði. Hæð nýbygginga skal eigi vera meiri en hæð núverandi bygginga eða 1 hæð með kjallara þar sem landhæli leyfir.

**Fjöldi bílastæða:** 40+29 ný stæði handan götu. Alls 69 stæði.

**Leyfilegt nýtingarmúttuflí:** 0,9 Kvæð um alm. göngustíg.

**LÓÐ: ÚTIVISTARSVÆÐI TIL SÉRSTAFRANNTA**  
Útivistarsvæði með síða- og skilabrekku skal varðveitt óskert og útan samkvæmt tillögu Borgarskipulags Reykjavíkur (samþykkt í Skipulagsnefnd Reykjavíkur 10.02.97.)

**LÓÐ DALBRAUT 14, SAMTÖK ALDRAERA**  
Breytt landnotkun: lúðrasvæði fyrir Samtök aldraðra.

**Nýbygging:** Leyfilegt er að byggja allt að 4 hæða íbúðarhús og útan samkvæmt tillögu Borgarskipulags Reykjavíkur (samþykkt í Skipulagsnefnd Reykjavíkur 10.02.97.)

**Fjöldi búða:** 27 búðir.

**Leyfilegt nýtingarmúttuflí:** 0,9

**Fjöldi bílastæða:** Samkvæmt byggingarreglugerð (38).

**Blágeymslur:** skulu vera neðanjarðar og ekið að þeim um skábraut. Kvæð um almennan göngustíg.

**LÓÐ DALBRAUT 16, SAMTÖK ALDRAERA**  
Ekki er gerð ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni. Kvæð um almennan göngustíg.

**LÓÐ DALBRAUT 19-20, SAMTÖK ALDRAERA**  
Ekki er gerð ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni.

**LÓÐ LAUGALEKJUR, LAUGALEKJARKSKÖLI**  
Verndun: Núverandi byggingar eru skráðar í grænna varðveisluflokk í Húsvendarskrá Reykjavíkur.

**Nýbyggingar:** Heimilt er að auka byggingarmagn innan byggingarreitsins. Reiturinn er hafður rúmur líl að þar sé einnig hægt að koma fyrir bráðabirgðahúsnæði.

**Flatarmál eir stækun:** 5030,7 m<sup>2</sup>

**Fjöldi bílastæða:** 40 stæði þar af eitt fyrir hreyfihamlaða.

**Nýtingarmúttuflí eftir stækun:** 0,9

**LÓÐ:** Skipuleggja skal lóðina frá grunni bæði sem útivistarsvæði fyrir menndur og námarsvæði fyrir umhverfismennt o. fl. Kvæð um almennan göngustíg.

**LÓÐ: LEIRULEKUR, LAUGABORG**  
Verndun: Núverandi bygging er skráð í grænna varðveisluflokk í Húsvendarskrá Reykjavíkur.

**Nýbyggingar:** Heimilt er að auka byggingarmagn innan byggingarreitsins. Reiturinn er hafður rúmur líl að þar sé einnig hægt að koma fyrir bráðabirgðahúsnæði.

**Ekki er gerð ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni en leyfilegt að breyta lóð og fjölga bílastæðum. Kvæð um alm. göngustíg.**

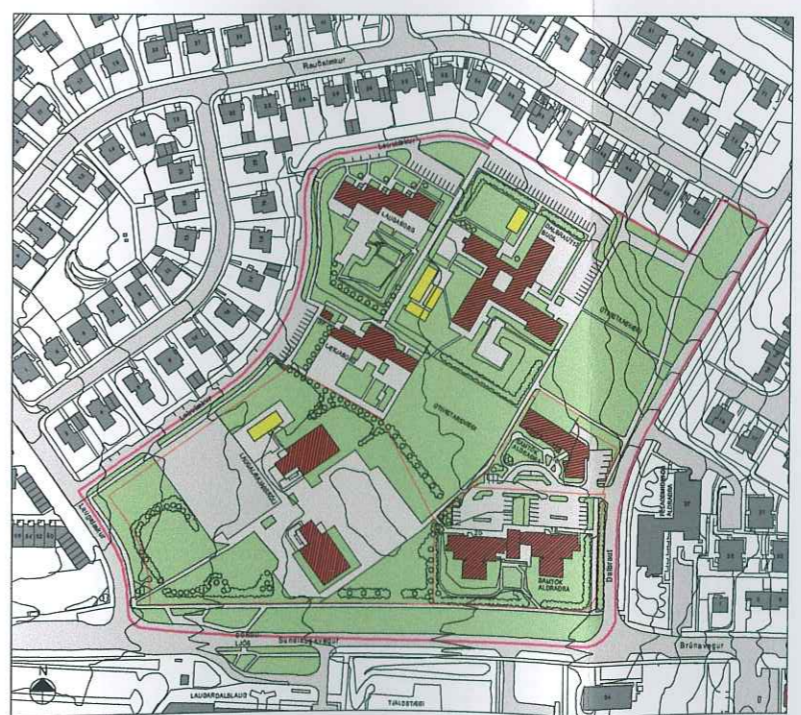
**LÓÐ: LEIRULEKUR, LÆKJABORG**  
Ekki er gerð ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðinni en leyfilegt að breyta skipulagi lóðarinnar. Kvæð er um spennistöð við lóðarmörk. Kvæð um alm göngustíg.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1998-2016

## SKÝRINGAR

- DEILISKIPULAGSMÖRK
  - LÓÐAMÖRK
  - NÚVERANDI BYGGING
  - BRÁÐABIRGÐAHÚSNÆÐI
  - VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
  - BYGGINGARREITUR
  - GÖTUR
  - GÖNGU- OG HJÓLAÐSTÍGUR
  - BÍLASTÆÐI
  - GRÖÐUR
  - GRAS
- 
- 14 HÚSNÚMÉR
  - L LÓÐARSTÆRÐ Í M<sup>2</sup>
  - S STAÐGREINIR
  - N NÝTINGARHLUTFALL
  - H HÆÐIR HÚSA
  - K KJALLARI
  - BK BÍLAKJALLARI
  - SP SPENNISTÖÐ



NÚVERANDI ÁSTAND 1:2000

**BREYTING:**  
DAGS. 15. APRÍL 2001  
VEGNA ATHUGAÐSSEMJA SEM BÆRUST Á KYNNINGARTÍMA TILGÖNNUNN FRÁ HÚSSTJÓRN DALBRAUTAR 16, SAMÞYKKTÍ SKIPULAGSNEFND AÐ AÐKOMA HÚSANNNA NR. 14-20 YRÐI BREYTT Í GÖTU Í BÍGU BORGARINNAR OG VIKDOMANDI LÓÐIR MINNKADAR SEM ÞVI NEMLUR.

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF  
SKIPULAGSNEFND REYKJAVÍKURBORGAR  
ÞANN \_\_\_\_\_

F.H. SKIPULAGSNEFNDAR REYKJAVÍKUR

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST  
FRÁ \_\_\_\_\_ TIL \_\_\_\_\_

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR  
MEDFERÐ SAMKV. GR. 26 Í LÖGUM NR. 73/1997  
VAR SAMÞYKKT Í BORGARSTJÓRN  
ÞANN \_\_\_\_\_

BORGARSTJÓRI REYKJAVÍKUR

**DALBRAUTARREITUR  
REYKJAVÍK**

SKIPULAGSUPPDRAÐTUR  
DEILISKIPULAGS

VERK NR. 221  
KVÆÐI: 1:1000, 1:2000  
DAGS. 15. JANÚAR 2002

ARKITEKTAR HJÓRÐIS & DENNIS ehf.  
DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAI, KT: 290746-4429  
HJÓRÐIS SIGUR GÍSLADÓTTIR ARKITEKT FAI, KT: 151056-7849  
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 562 3211 FAX 561 8164 NETFANG arkhd@mi.is