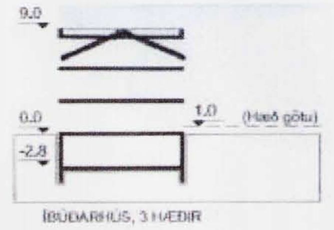
SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND / **DEILISKIPULAGSTILLAGA**

stgr.	heiti	lóð m²	bygg.m	N	bygg.m	max.N	athugasemdir
1.524.4	Grenimelur 39	649	470	0,72	487	0,75	
1.524.3	Grenimelur 40	618	545	0,88	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Grenimelur 41	651	529	0,81	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Grenimelur 42	682	505	0,74	552	0,81	byggja má bílg. innan bygg.reits
1.524.4	Grenimelur 43	651	487	0,75	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Grenimelur 44	682	512	0,75	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Grenimelur 45	651	497	0,76	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Grenimelur 46	904	380	0,42	678	0,75	byggja má innan byggingarreits
1.524.4	Grenimelur 47	651	496	0,76	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Grenimelur 48	654	534	0,82	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Grenimelur 49	629	490	0,78	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Hagamelur 42	646	399	0,62	485	0,75	
1.524.4	Hagamelur 44	651	471	0,72	488	0,75	
1.524.4	Hagamelur 46	651	488	0,75	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Hagamelur 48	651	488	0,75	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Hagamelur 50	651	511	0,78	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.4	Hagamelur 52	860	589	0,68	645	0,75	
1.524.3	Reynimelur 57	616	664	1,08	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.1	Reynimelur 58	718	625	0,87	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Reynimelur 59	682	605	0,89	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.1	Reynimelur 60	666	496	0,74	500	0,75	
1.524.3	Reynimelur 61	682	494	0,72	512	0,75	
1.524.1	Reynimelur 62	666	496	0,74	500	0,75	
1.524.3	Reynimelur 63	682	350	0,51	512	0,75	
1.524.1	Reynimelur 64	666	521	0,78	óbr.		lóð er fullbyggð
1.524.3	Reynimelur 65	646	357	0,55	485	0,75	
1.524.1	Reynimelur 66	669	123	0,18	502	0,75	byggja má innan byggingarreits
1.524.1	Reynimelur 68	761	506	0,66	571	0,75	

Skýringar

- hús
- byggingar-reitur
- mörk deiliskipulags



GREINARGERÐ:

Afmörkun svæðis

Hofsvallagata, Hagamelur, Reynimelur, lóðarmörk Reynimels 58-68 og Víðimels 55-67 / leiksv. við Reynimel.

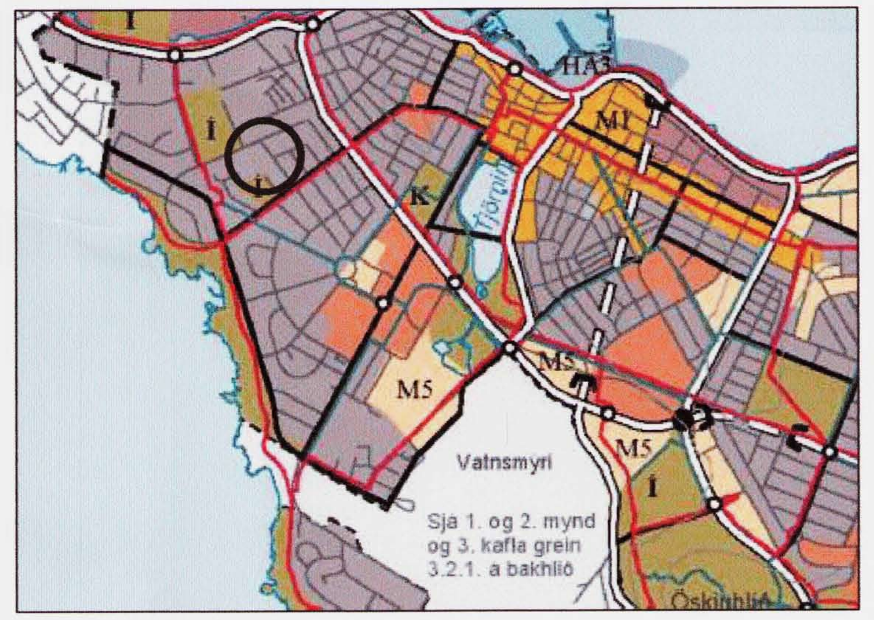
Lýsing svæðis, núverandi ástand

Reitirnir eru tveir og hluti af þeim þriðja. Þar standa stakstæð sambýlishús og bílskúrar stakstæðir eða sambyggðir íbúðarhúsunum. Elstu húsin á reitunum eru Grenimelur 46, byggt árið 1910 og Reynimelur 66, byggt árið 1924. Að fyrrnefndum húsum undanskildum standa elstu húsin næst Hofsvallagötu, byggð fyrir 1960. Önnur hús eru nýrri, en þau eru byggð á 7. og 8. áratugnum. Eitt hús er byggt eftir 1981, en það er húsið að Reynimel 64, byggt árið 1985. Ástæðan fyrir því að þetta svæði byggðist upp svo miklu seinna en svæðið austan Hofsvallagötu er það að þar var fyrir mikil braggabyggð og býlið Sauðagerði, Grenimelur 46. Byggðin vestan Hofsvallagötu hefur því annað yfirbragð en sá hluti hennar sem liggur austan Hofsvallagötu, sem byggðist upp í samræmi við skipulag Einars Sveinssonar á fimmta áratugnum. Í hverju húsi eru 2-4 íbúðir, að einu undanskildu, Reynimel 58, þar eru 6 íbúðir.

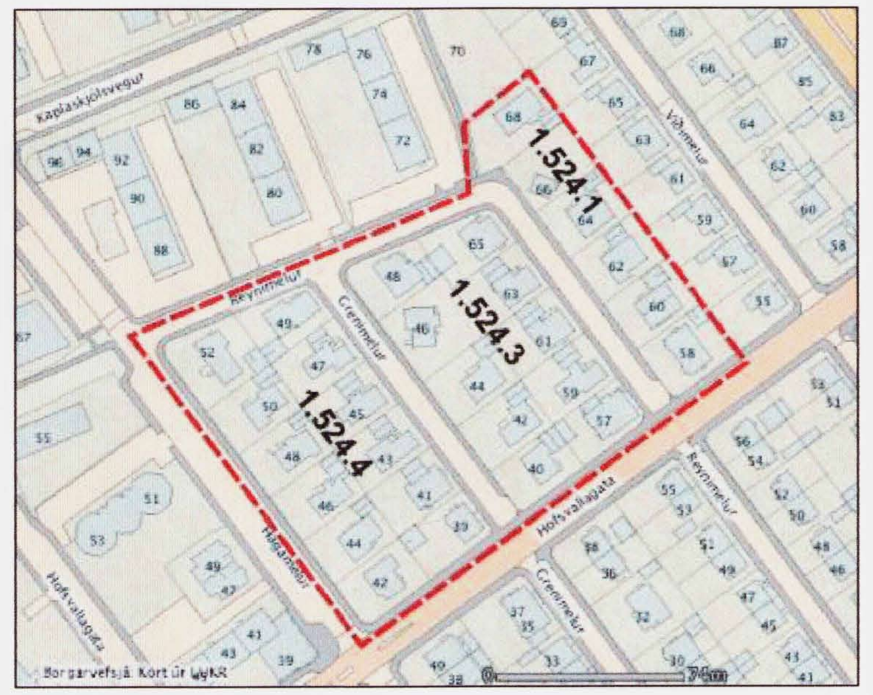
Deiliskipulag

Skilmálar:

Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á reitunum. Þó er gert ráð fyrir að byggja megi við **Grenimel 46** og **Reynimel 66** innan byggingarrreits, eða ný hús byggð innan byggingarreits verði hin eldri rifin. Ekki er gert ráð fyrir verndun húsa né svæðis, sbr. húsakönnun, en þó skal gæta samræmis og er mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er. Hámarkshæð nýbygginga yfir lóð er 9 metrar, eða 8 metrar yfir götukóta (sjá skýringarmynd). Þak má vera flatt eða með þakhalla allt að 30°.Á öðrum lóðum þar sem nýtingarhlutfall er innan við 0,75 er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna og að loka svölum með gleri. Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita á þeirri hlið húsa sem snýr að garði. Hámarksstærð svala er 6 m², hámarksdýpt 2 m. Lágmarksfjarlægð svala og viðbygginga er 10 m frá lóðarmörkum á þeirri hlið sem snýr að götu (þar sem garðar eru götumegin við hús), annars ekki nær lóðarmörkum en 3 m, en svalir verða að falla vel að byggingarstíl húsanna. Á lóðinni **Hagamel 42** er ekki bílgeymsla og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir bílgeymslu, en hámarksnýtingar-hlutfall á lóðinni án bílgeymslu má vera allt að 0,75, en með bílgeymslu 0,81. Hámarkshæð bílgeymslna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, þó ekki hærri en aðliggjandi bílgeymslna. Byggja má litlar geymslur á baklóðum, allt að 5 m², að hámarkshæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar. Ekki er heimilt að reisa hærri girðingar/ skjólveggi í görðum en 1,50 m og á lóðarmörkum ekki hærri en 1,20 m. Skulu veggir vera í samræmi við byggingarstíl húsa og falla vel að umhverfinu. Eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð þarf samþykki eigenda aðlægra lóða þegar girðingar eru reistar á lóðarmörkum.Þar sem íbúðir eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Allar breytingar skulu falla vel að byggingarstíl hvers húss fyrir sig og fara vel í umhverfinu. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á lóðum, nema á lóðum nýbygginga. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 3. Óupphituð rými s.s. svalalokanir reiknast ekki með í flatarmáli húsa og teljast því ekki með þegar nýtingarhlutfall lóða er reiknað út.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur með

ferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og

byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

SKIPULAGSRÁÐI

þann 18. jan. 2006

og í BORGARRÁÐI

þann 26. jan 2006

[signature]

Tillagan sem var auglýst frá 4. nóv. 2005

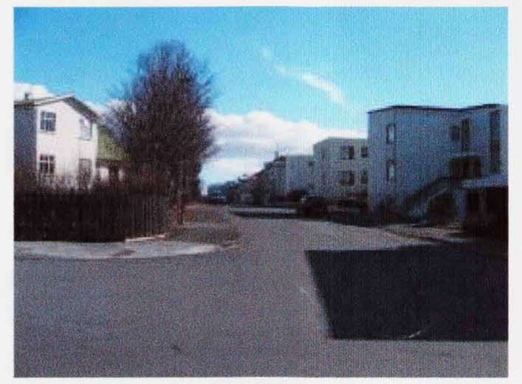
með athugasemdafresti til 16. des. 2005

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Hagamelur

Grenimelur



Grenimelur til suðurs

Grenimelur 46

Reynimelur

Reynimelur við Hofsvallagötu

MELAR DEILISKIPULAG

reitir 1.524.1(hluti), 1.524.3 og 1.524.4

dags. 8. ágúst 2005, br. 19. október 2005,

br. 18. janúar 2006 mkv. 1:1000

Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

Margrét Þormar