

### GREINARGERÐ

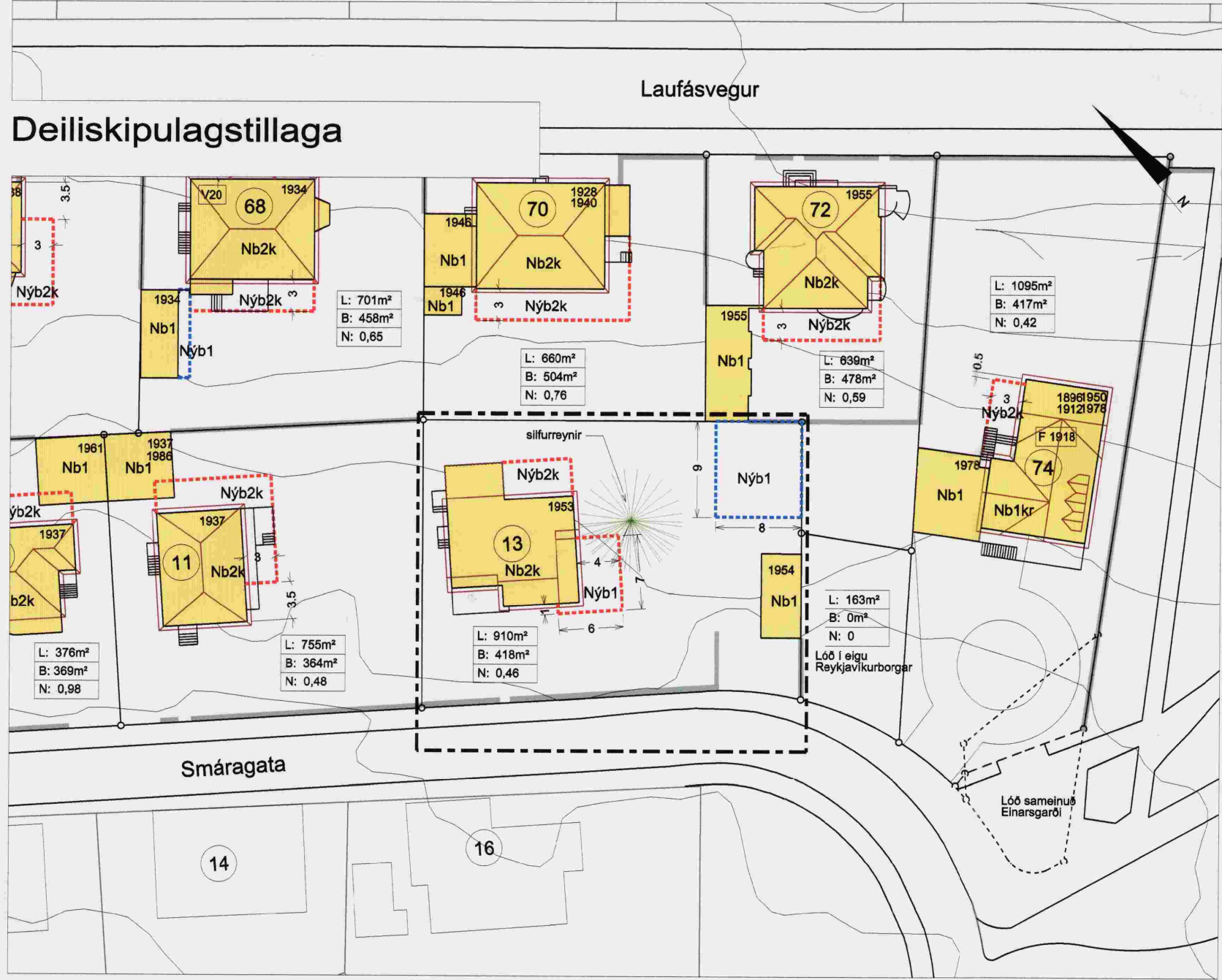
#### SKÝRINGAR:

- Í gildi er deiliskipulag fyrir reiti 1.197.2-3 dagsett 24 september 2004, með breytingu eftir auglýsingu 16 ágúst 2005, samþykkt í borgarráði 15. september 2005.
- Sótt er um eftirfarandi breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Smáragötu 13:
  - Stækkun á byggingarreit bílskúrs úr 7x8 m í 9x8 m ásamt færslu hans norðar á lóðina. Færsla á bílskúrnum innar í lóðina er í samræmi við bílskúra á öðrum lóðum götunnar sem allir standa innst í lóðinni, og stækkun er til að bæta úr brýnni þörf á geymslum fyrir húsið, en þær eru litlar sem engar í núverandi húsi. Byggingarmagn á lóðinni er aukili til samræmis við þessa stækkun.
  - Breytingar á byggingarreit við aðalhús. Stór og fallegur silfurreyrnir sem setur mikinn svip á umhverfið stendur austan við húsið. Þar sem viðbygging á byggingarreit nágildandi deiliskipulags austan við húsið mundi ganga hættulega nærri trénu, er lagt til að byggingarreit verði breytt til að hlífa trénu. Nýr byggingarreit er af sömu stærð og núverandi.

#### SKILMÁLAR:

- Samhliða niðurrífi núverandi bílskúrs er leyflegt að byggja nýjan innan þess byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsupprætti. Mesta hæð bílskúrs má vera 3m yfir gólfplötu. Leitast skal við að hafa gólfkóta sem lægst til að skyggja sem minnst á nágrannalóðir.
- Innan byggingarreits sem afmarkaður er á suðausturhorni hússins má byggja viðbyggingu við húsið sem nemur öllum byggingarreitnum. Viðbyggingin er á einni hæð með svölum ofnám.
- Leyflegt byggingarmagn á lóðinni verður 418m², og nýtingarhlutfall verður 0,46.
- Að öðru leyti gilda skilmálar samþykks deiliskipulags fyrir reitinn.
- Úrdráttur úr greinargerð samþykks skipulags:

(Nánari skilmálar, mærknið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu: Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireiti 1.197.2 og 1.197.3)



### 2.6.2 Reiturinn sem heild

#### 2.6.2.7 Verndun, friðun:

Fjögur hús á reitnum njóta verndar í grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga: Laufásvegur 64, 64A og 66, teiknuð af Gunnlaugi Halldórssyni og Laufásvegur 68 sem Sigurður Guðmundsson teiknaði. Öll voru þessi hús teiknuð árið 1936. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga við þessi hús.

Eitt hús á reitnum er að stofni til frá því fyrir 1918, Laufásvegur 74, en elsti hluti þess er frá 1896, og fellur það því undir rauðuglan lit á húsverndarkortum, sjá kaffa 2.3.4.4.

Ekki er um nein friðuð hús að ræða á reitnum, en lögd er áhersla á að halda svipmóti húsa og götumyndna sem næst upprunalegri gerð þeirra.

#### 2.6.2.10 Viðhald og endurnýjun:

Leitast skal við, að fremsta megni, að halda áferð, útliti og stíl húsa í sem upprunalegastri mynd. Til að það sé hægt, þarf að sýna mikla aðgát við allt viðhald og endurnýjun. Sérstaklega skal gæta að hlutföllum, efnisþykktum, áferðum og efnisvali við slíkt viðhald. Á nokkrum stöðum á reitnum hefur ekki verið gætt nægilega að slíkum hlutum við endurnýjun t.d. glugga og þakniðurfalla, og væri æskilegt að það yrði lagað samhliða eðlilegu viðhaldi.

Hér á eftir fer listi sem er þó ekki tæmandi um ýmsa hluti er koma að viðhaldi húsa.

#### Viðhald og endurnýjun þaka:

Á þökum húsa á reitnum er almennt bárujárnsklæðning, en þó eru skifer á fjórum húsum (Smáragata 1, Laufásvegur 62, Laufásvegur 68 og Laufásvegur 70) og læst eirklæðning á einu ( Smáragötu 13 ). Viðhald og endurnýjun þakklæðninga skal framkvæma með sömu efnum.

#### Viðhald og endurnýjun á þakrennum og niðurföllum

Við endurnýjun á þakrennum og niðurföllum skal þess gætt, að nota þau efni sem upprunalega voru notuð við smíði húsa. Þar þar sérstaklega að varast rennur og niðurföll úr plasti. Einnig ætti frekar að nota blökkniðurföll og rennur sem smíðuð eru í blökksmíðum og máluð eftir, heldur en kerfisrennur og niðurföll frá stórum framleiðendum. Mikill munur er á deililausnum, s.s. festingum og beygjum röranna þar á milli, og ekki á við að nota hluti sem fyrst komu í framleiðslu áratugum eftir að hús voru byggð.

#### Viðhald og endurnýjun steypu og steinunar:

Yfirborðsméðhöndun húsa á reitnum er ýmist hraunun, steining eða slétt þússun steypunnar. Flest eru hús ómáluð, og er það stór hluti af heildarútliti húsa og götumyndarinnar. Leitast skal við að halda þessu útliti húsa með að endursteina/hrauna þau þegar að viðhaldi kemur. Nota skal efni til steiningar/hraununar sem líkust þeim upprunalegu, hvað varðar litasamsetningu og kornastærð.

Steiptum rennum, sem eru stór hluti af heildarmynd húsa, skal haldið þar sem þær eru fyrir, og viðhald á þeim skal fara fram þannig að þær haldi upprunalegu útliti. Ekki er leyflegt að fjarlægja rennur og setja rennur úr öðrum efnum í stað þeirra, eða klæða þær með öðru efni.

#### Viðhald og endurnýjun á gluggum

Við endurnýjun á gluggum skal þess gætt að staðsetning þosta og gerð opinna faga sé í samræmi við upprunalega gluggagerð húsa. Sérstaklega ber að nefna gerð og lögum gluggakarms og þosta. Á þeim tíma sem hús voru byggð voru þykktir gluggakarma og þosta aðrar og fingerðari en nú tíðkast í almennri framleiðslu. Borði hefur við á reitnum, að gluggum hafi verið skipt út með gluggum framleiddum úr nútíma þostaefni, og er munurinn auðsær og breytir útliti húsa mjög til hins verra. Þó svo að verið sé að skipta úr einföldu gleri í tvöfalt er hægt að smíða gluggana þannig að sjáanlegar þykktir séu líkar þeim upprunalegu.

Æskilegt er að leitað verði samvinnu við fagmenn sem þekkja vel til viðhalds gamla húsa í þessu sambandi.

#### Viðhald, endurnýjun og gerð nýrra skyggna yfir útdyrum

Verði ný skyggni gerð á þeim hlíðum þar sem leyflegt er að byggja við hús, s.s. við kjallaratröppur, ber að aðlaga þau að gerð og aldri húsa. Nota skal samskonar efni sem fyrir eru í húsinu.

#### Viðhald og endurnýjun steyptra/hlaðinna garðveggja:

Við viðhald steyptra garðveggja skal leitast við að færa þá að upprunalegri mynd hafi þeim verið breytt. Á nokkrum stöðum hafa róf í veggina verið stækkuð. Huga ber að hvort ekki sé hægt að færa þau aftur til upprunalegs horfs, eða að ganga frá nýjum endum veggjanna eins og endar þeirra voru upphaflega. Í festum rófum veggjanna voru upphaflega járnhlíð bæði við göngustíga og bílannkeyrslur. Hlið þessi styrkja heildarmynd veggjarinnar og eru mikilvægur hluti götumyndarinnar. Hliðin eru víða horfin, svo eftir standa aðeins leyfar af löðum í steiptum veggnum.

Leitast skal við samfara eðlilegu viðhaldi húsa að færa þetta í upprunalegt horf og koma fyrir nýjum járnhlíðum.

### Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

#### SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Steyptrir veggir á lóðarmörkum
- Nb Núverandi byggingar
- Nyb Nýbygging
- 2kr Hæðir húss (tvær hæðir, kjallari og ris)
- Þakform
- Byggingarreitur viðbyggingar húss
- Byggingarreitur bílskúra
- 2 Númer húss við götu
- F1918 Hús byggð fyrir 1918
- V20 Verndun 20. aldar bygginga
- 1947 Byggingarár húss og viðbygginga
- L: m² Stærð lóðar
- B: m² Byggingarmagn á lóð (bílskúr innifalinn)
- N: 0,0 Nýtingarhlutfall

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á SKIPULAGSRAÐI þann 14. júní 2009

Tillagan var grenndarkynnt frá 20. nóv. 2008 með athugasemdafresti til 18. des. 2008.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2008.

*Þórfur Þorvaldsson*

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

**Smáragata 13**  
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI  
Kvarði 1:500 11.nóvember 2008

**arkitektur.is**  
REYKJAVÍK AKUREYRI REYKJANESBÆR  
Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 5020 • fax 562 5086  
Kauþvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727 • fax 461 1507  
nefning arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is