



Sjá greinargerð með deiliskipulagi. Byggingarskilmálar eru hluti hennar.

Byggingarskilmálar :

Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytilegar, enda þarf íbúa misjafnar. Sýndir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingarmöguleika á lóðum án kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 og lóðum með kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.5. Í skilmálum þessum er gert ráð fyrir að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga. Stærð viðbygginga er ekki bundin, enda misjafnt hvað hentar á hverri lóð og mjög misjafnt hvað lóðir eiga mikið ónotað byggingarmagn.

Aðeins eru fjórar lóðir á reitnum án blískúra. Þegar hefur verið samþykkt teikning af blískúr á einni þeirra og fyrirspurn liggur fyrir á annari. Sýndir eru byggingarreitir blískúra á þessum lóðum. Gólfkoti blískúra skal ekki vera hærra en lægsta landhæð í aðlægum lóðamörkum. Blískúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við úttegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólfu undir efstu klæðningu.

Þar sem hækkun portbyggingar þaks er heimil, er sýnd brotin lína utan um núverandi hús. Þegar valið er að auka við fermetrauföldu með hækkun á rishæð má byggja allt að 1.0 m port ofan á 1. hæð. Mænishæð frá gólfu skal ekki vera meirri en 3.8 m samtals. Við endurbyggingu skal upprunaleg þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænisstefnu og þakhalla. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mæniss aðalþaks.

Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbyggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvisti sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvisti sem bera aðalhús nánast ófurlíði.

Viðbyggingar eru heimilár á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða og 0.5 þar sem er kjallari. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta fallið í sér stækkun grunnflatar og / eða hækkun þaka sem ekki eru portbyggð í samræmi við skilmála. Heimilt er að reisa blískúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru blískúrar í samræmi við skilmála. Á þeim fáu lóðum þar sem hús eru nánast í upprunalegu ástandi er mælt til að útlit þeirra og efnisnotkun njóti verndar.

Viðhald og endurbætur:
Við endurbætur verði leitast við að viðhalda uppruna húsanna, við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Við utanhúss lagfæringar verði upprunaleg efnisnotkun varðveitt og þar sem meðferð útteggja hefur verið breytt verði við lagfæringar leitast við að færa húsinn aftur að upprunalegri efnisnotkun. Við endurbætur þaka er mælt til að löngum kvisum verði breytt í samræmi við skilmála þessa.

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann

18. desember 2002

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann

7. janúar 2003 *Jóhanna Björnsdóttir*

Birt í B-deild stjórnmálafélags þann

DEILISKIPULAGSTILLAGA frá 01.10.02. Br. 16.12.02. Sjá greinargerð og fylgiskjöl.

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR TEIGAGERÐISREIT GERÐ FYRIR SKIPULAGSFULLTRÚA REYKJAVÍKUR. KORT 1 : 500 blað nr. 1 af 2.

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTÍ 8, 105 REYKJAVÍK, Sími 511 1099 HILDIGUNNUR HARALDSDÓTTIR ARKITEKT F.A.Í. hildo@islandia.is *Hildigunnur Haraldsdóttir*