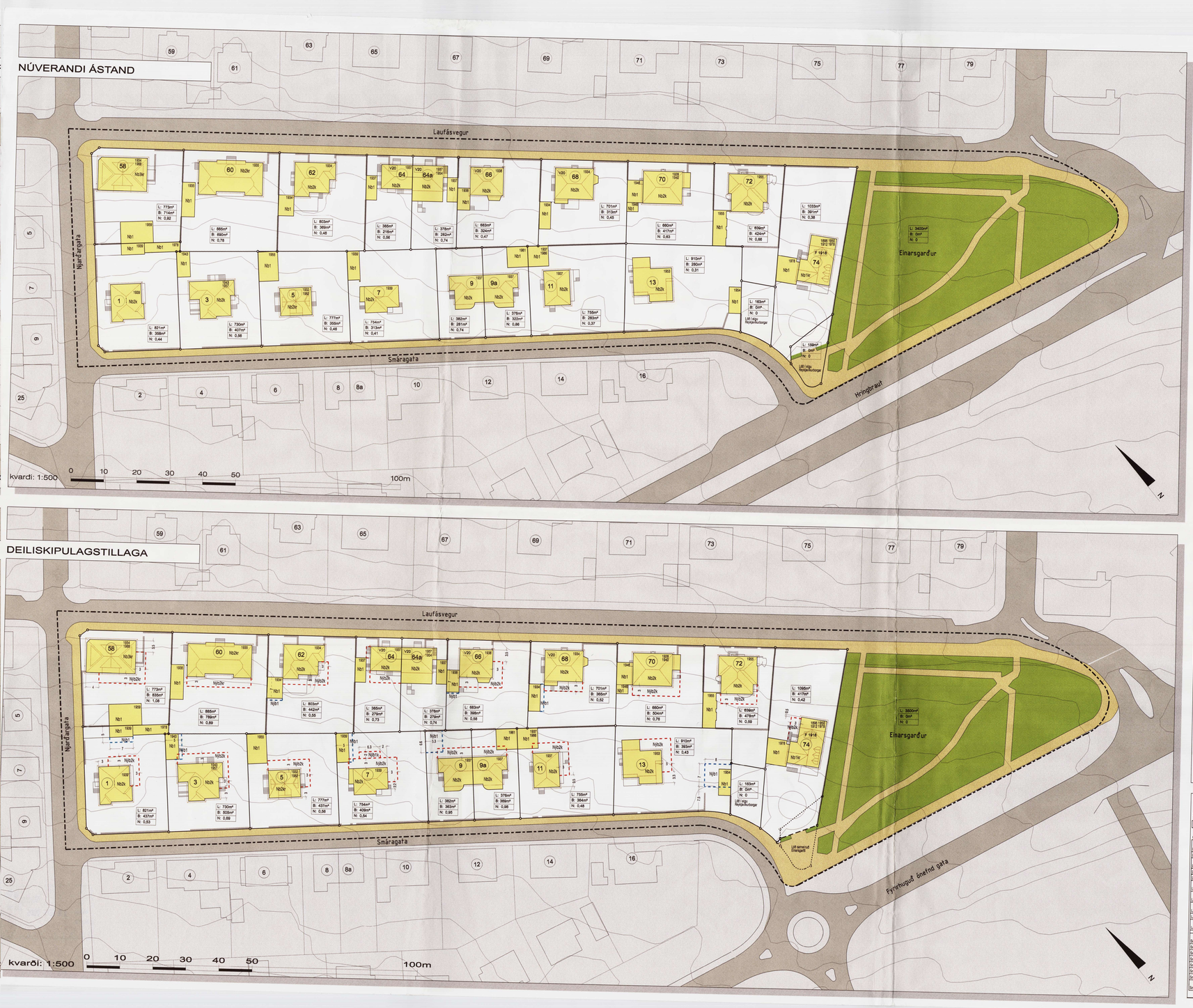

Úrdráttur úr greinargerð: helstu skilmálar

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu:
Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireitum 1.197.2 og 1.197.3, sem er hluti af deiliskipulagi þessu.

1.2 Tilgangur og meginmarkmið

Tilgangur og meginmarkmið deiliskipulagstillögu á miðborgarsvæðinu, er að stuðla að uppbyggingu og vernd miðborgarsvæðisins í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 og þá stefnu sem mótuð hefur verið með hóum innan Miðborgarkjarnar miðborgar Reykjavíkur.

Meginmarkmið þessa deiliskipulags eru:

- að hlúa að þeim byggingum og mannvirkjum á reitnum sem tengjast hafa menningarsögulegt gildi,
- að stuðla að hæfilegri breytingu á núverandi ástandi reitsins án þess að teflla í hættu þá eiginleika þeim sem þykja hafa gildi til varðveislu;
- að bæta gróðurmyndir, en halda jafnframt í sögulegt gildi byggðarinnar;
- að auka umhverfisvænt gildi byggðarinnar og bæta tengsl hennar við umhverfið.

1.4 Almennar svæðis

Reitirnir sem deiliskipulaga þetta nær til afmarkast af Smáragötu,Njarðargötu,Laufásvegi og Einarsgarði. Staðgreiniðnar reitanna er 1.197.2 og 1.197.3.

2.6 Sérskilmálar fyrir reit 1.197.2 og 1.197.3

2.6.1 Almennt

Um byggingar á lóðum þessum gilda til ákveðið tæga og reglugerða sem vísað eiga, s.s. skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulags-reglugerð, lög um brunavarnir, tæknisér staðlar og búð Reinsdýrasafnsfræðar byggingarfræðilegra eða því sem um á. Ákvæði er varðar aðlögun og búð byggingarregluverki, þar sem segir: "Byggingarnefnd skal m.a. meta útlitsbreytingar byggingar hvort varfar form, hlutföll, efni og heiraa umhverfi. Byggingarnefnd getur bundið byggingarleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss."

2.6.2 Reitunirn sem heild

2.6.2.1 Almennt:
Lóðir er áherslá á að gróðurmyndun verði ekki breytt.

2.6.2.2 Viðbyggingar:
Aðeins hefur verið byggt við þrjú hús og settir kvistir á tvö þrnur á reitnum frá upphafi, og eru gróðurmynd hans því óverju upprunalegar. Lóðgt er áherslá á að núverandi gróðurmyndun verði ekki breytt, nema í þá vera á færa þar nær upprunum.
Leyfilar eru viðbyggingar á þeim hlöðum sem ekki snúa beint að götum þar sem slíkt rýmast innan lóðar. Um útfærslu vísast í kafla 2.4.2.
Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en heiminnur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingar.
Leyfð er hækkun á risi hlöss á reitnum, um allt að 3,6 m í hæsta punkt yfir ekku gólfplötu.
Sjá nánar í 2.6.2.6.

2.6.2.3 Bílskúrar:
Leyfilegt verður að byggja nýja bílskúra á þeirri lóð sem ekki er bílskúr á (Smáragötu 9a). Innan þess byggingarreitar sem sýnður eru á deiliskipulagsuppdrætti. Mögulegir einn gafinn á að endurbyggja og stækka bílskúra á óðrum lóðum, þar sem þar er ekki 30m².
Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarrétt hóss við nýj- og endurbyggingu bílskúra. Bílskúr skulu vera steinsteypt með flötu eða sem næst flötu þaki. Mesta hæð bílskúrs frá botnplötu er 2,8m.

2.6.2.4 Steypt garðveggir:
Steypt/hlaðnir garðveggir skal ekki ná hærra en sýnir á reitinn og hafa mikill umhverfislegt gildi fyrir gróðurmyndina, og byggingarfræðilegt gildi sem hluti heildarmæna hóssnurar hóss og umhverfis. Garðveggir eru einungis ætlaðir fyrir gróðurlæðir að útiþrunum og hamarvirð bílastæði/bílastæði.
Ekki er leyfilegt að útlæ garðveggir til að koma fyrir frekari bílastæðum á lóðum annars staðar en fyrir innkeyrslu að nýjum bílskúrum við Smáragötu 9a og Smáragötu 13.
Sólk nýr þrna gróðurmynda, auk þess sem ekki er áskilegt að auka umfang vífir gangstétar.
Leyfilegt er að steypa garðveggi á óðarmörkum þar sem þeir eru ekki fyrir.Skal hæð sitkra veggja vera mest 1,2m frá lóðu.

2.6.2.5 Bílastæði á lóðum:
Ekki er gert ráð fyrir fóðgum bílastæðis innú á lóðum nema framan við nýja bílskúr við Smáragötu 9a og 13.

2.6.2.6 Hækkun hóss, þakhæðir:
Einungis hefur verið breytt þakli á þremur hóssm á reitnum, þ.e. Laufásvegi 58, Laufásvegi 74 og Smáragötu 5. Þak annara hóss eru óbreytt frá byggingu þeirra.
Á þeim hóssum sem eru með upprunaleegu þaki, er lágt varðandi sem er lítt eða ekki áberandi frá gótu.
Við leyfða hækkun á eldra punkti þaks í 3,5m yfir ekku gólfplötu, skal formi þaka að óðru leyti haldið óbreyttu, þannig að sýnilegt hóssnna sækist sem minnst.
Leyfilegt er að setja kvista á hóssþk á þeim hóð er snýr frá gótu.
Varðandi breytingar á óðrum hóss er sérskilmálga bent á grein 2.4.2

2.6.2.7 Verndun, friðun:
Fóðgur hós á reitnum njóta verndar í gramum flokki, verndun 20. aldar byggingar. Laufásvegur 64, 64A og 66, teikniuð af Guðnnlaugi Halldórssyni og Laufásvegur 68 sem Sigurður Guðmundsson teiknaði. Öll voru þessi hús teiknuð árið 1936. Sýna þær sérstaka aðgæt við hönnun breytinga og viðbygginga við þessi hús.
Eitt hús á reitnum er að stofni til frá því fyrir 1918, Laufásvegur 74, en eitsk hluti þess er frá árinu 1896, og telur það því undir nauðgæslu lögum á húsverndarkortum, sjá kafla 2.3.4.4.
Ekki er um nein friðuð hús né ráðs á reitnum, en lögð er áherslá á að halda svipmóti hóss og gróðurmynda sem næst upprunaleegi gerð þeirra.

2.6.2.8 Fóðgun lóðb:
Leyfilegt er að uppfylliun skilyrðum, að fóðgja lóðum í hóssunum. Verði það gert þar er áð greita fyrir eitt bílastæði fyrir hverja íbúð sem bætt er við, þar sem ekki er gert ráð fyrir að bílastæðum á lóð verði fóðgað.

2.6.2.9 Trágróður:
Farið skal með trágróður á svæðinu í samræmi við samþykkt um friðun trjáa, sem samþykkt var í borgarstjórn Reykjavíkur 21. mars 2002. Þar er m.a. kveðið á um að leita skuli leyfa garðyrkjustjóra Reykjavíkurborgar hyggist menn fella tré sem eru hærri en 6 metrar og eldri en 60 ára.
Gróður gæfar sérkenna reitlinn. Nokkuð er af jurt um, sb rós sku úr sér vaxinn og trágróður af þeitur. Eitthlegt er að grisja trágróðurinn. Við endurnýjun trjáplanna þar að hugga ákærslu á trjátegundir s.s. myrtetré, víði, birki og hlyn í stað trátegunda eins og aspa eða stórvaxinna greniteja.

2.6.2.10 Viðhald og endurnýjun:
Leitast skal við, að fremsta megni, að halda ástandi, útlitli og stíll hóss í sem upprunaleegastri mynd. Til að það sé hægt, þarf að sýna mikla áðgæt við allt viðhald og endurnýjun. Sérstakleiga skal gæta að hlutföllum, hlöðgu, efni og áferð hóssins og einkenni vífi sitkt viðhald. Á núskeum stöðum á reitnum hefur ekki verið gætt nægilegrar áðgæt á útlitum hóssins í viðhaldi og endurnýjun í d. glugga og þakkonturlu, og varð áeskilegt að það yðri lagað sannhlíða eðlilegu viðhaldi.
Hér á eftir fer listi sem er þó ekki tæmandi um þrnsa hluti er koma að viðhaldi hóssanna.

Viðhald og endurnýjun þaks:
Á óðrum hóss á reitnum er almennt bárujárnsklæðning, en þó eru sklitur á fóðrum hóssum (Smáragata 1, Laufásvegur 62, Laufásvegur 68 og Laufásvegur 70) og tæst eirklæðning á einu (Smáragötu 13).
Viðhald og endurnýjun þaksklæðnings skal framkæma með sómu sniðum.
Vís um varð og endurnýjun bárujárnsklæðnda þeka skal hafa þak í huga, að á þeim tíma sem húsin eru byggð, var notaður þaksaumur sem er mun fínganðari en nú tíðkast. Hann var eða skal gjörnnýðaðsaumur eins og nú er algengast með nýbyggðinga og á því bætur að láminu. Eftir mátum var reglingin nánast óþýðing í þaklagi. Sem sem endurnýjun eða með nýjum saum skal gjörnnýðaðsaum á allt annað yfirborð þar sem saumurinn er áberandi í þaríðarinum.
Því skal leitast við að nota upprunaleega gerð þaksaums (sem eru er versúnarværi) og að nota bárujárn sem mátað er eftir upprennlegu en ekki með innbrennndri litamáli, til að nú sem upprunaleegast eferð á þaðlerna. Forðast skal sérhnaðlega að nota aðra gerðir bláleyðnitta en báru, s.s. hæðsuprofil, eða þaksteinaprofil, sem er algeriega framandi fyrir hús þá þessum time.

Viðhald og endurnýjun á þakrennum og niðurföllum:
Við endurnýjun á þakrennum og niðurföllum skal þess gætt, að nota þau eitt sem upprunaleegu voru notuð við smíði hóssanna. Þar þar sérstakleiga að varast rennur og niðurföll úr plasti. Einnig ætti frekar að nota bíleðurfóðri og rennur sem smíðuð eru í bílklæðnðum og máluð eftirá, heldur en kerfisrennur og niðurföll þá sem úr hernæðbendum. Mikill munur er á deiliðaunum, s.s. festingum og beiðjum rónanna þar á milli, og eikki á vís að nota hluti sem fyrst koma í hernæðbeiu áeðisum eftir að húsin voru byggð.

Viðhald og endurnýjun steypu og steinunar:
Yfirborðsmeðhöndlun hóss á reitnum er jrmist hraunun, steining eða sléttpúsun steypunnar. Flest eru húsin ómáluð, og er það sett hluti af heildarútlitli hóssanna og gróðurmyndarinnar. Leitast skal vís að halda þessu útlitli hóssanna með að endurstefna/hraunu þau þegar að viðhaldi kemur. Nota skal eitki til steiningar/hraununar sem líkust þeim upprunaleegu, hvað varðar litasamsetningu og kornastærð.
Steypuþrn rennum, sem eru stór hluti af heildarmynd hóssanna, skal halðið þar sem þær eru fyrir, og viðhald á þeim skal fara fram þannig eð þær haldi upprunaleegu útlitli. Ekki er leyfilegt að fjarlægja rennumar og

Viðhald og endurnýjun á gluggum
Við endurnýjun á gluggum skal þess gætt að stafsetning þóeta og gerð opinna fleta sé í samræmi við upprunaleega gluggagerð hóssnna. Sérstakleiga þar að nefna gerð og lögun gluggakarms og óðeta. Á þeim time sem hlutir voru byggð voru þykktir gluggakarma og þóeta afnar og fingerfari en nú tíðkast í almennri framleiðslu. Borið hefur við á reitnum, að gluggum hafi verið skipt úr með gluggum framleiðslum úr nútíma plastefni, og er mynunin auðsær og breytir útlit hóssnna miðju til hins verra. Þó svo að verð sé ab skipta úr eðnlíðu gler í hvítolit er hægt að smíða gluggana þannig eð sýðleiðgar þykktir séu líkar þeim upprunaleegu. Áðeilegt er að setið verði samvinnu við fagmenn sem þekkja vel til viðhalds gamalla hóss í þessu sambandi.

Viðhald, endurnýjun og gerð nýrra sköygga yfir útdyrum
Verði ný sköygð gerð á þeim hlöðum þar sem leyfilegt er að byggja við hlöðin, s.s. vís kjallaraútbyggur, þer að áðlaga þau að gerð og sköri hóss. Nota skal samskonar efni sem fyrir eru í hóssinu.

Viðhald og endurnýjun steypta/hlaðinna garðveggja:
Vís viðhald steypta garðveggja skal leitast vís að færa þá að upprunaleegri mynd hafi þeim verið breytt. Á nokkrum stöðum hafa orð í veggina verið steinkuð. Hluga þar að hvort eiki sé hægt að færa þau aftur til upprunaleegs horfs, eða að garaja frá nýjum endum veggjanna eins og sendar þeirra voru upphaflega. Í flestum rofum veggjanna voru upphaflega jámhlið bæði vís göngustíga og bílastæðaryðstur. Hlið þessi skylja aðeins leyfar af fótum í steypum veggjum.Leitast skal vís samtæa eðlilegu viðhaldi hóssanna að færa þetta í upprunaleegt horf og koma fyrir nýjum jámhliðum.

2.6.3 Nánari skilmálar fyrir einstaka lóðir

Eftirfarandi eru skilmálar sem gilda fyrir hverja lóð í deiliskipulagsins. Skilmálar koma einnig fram í skilmálatöflu en þar er m.a. upplýsingar um lóðarstærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Einnig vísast til deiliskipulagsuppdráttar.
Nýtingarhlutfall á hverri lóð verður á bilinu 0,42 - 1,08, en meðalnýtingarhlutfall á reitunum verður 0,68.
Stærðir og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.
Lóðunum er til skipt í tvo hópa eiinlðbúnar; lóðir vís Laufásveg og lóðir vís Smáragötu.

2.6.3.1 Lóðir vís Laufásveg
Stærðir lóða nr 72, og 74 vís Laufásveg eru rangt skráðar sbr kafla 1.6.
Lóðarmörk milli Laufásvegs 72 og Viðbyggingarlínur Hringbraut-Smáragata (landn. 102735) eru ekki í samræmi vís notkun á lóðunum. Í Þjóðskrá/lóðaskrá Hringbraut-Smáragata er eð hluta nýr at Laufásvegi 74, þannig nær heiluðgð innkeyrsla á lóðinni langt utanyfir lóðarmörkin og inná viðarkjallarinn.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að lóðarmörkum verði breytt á eftirfarandi veg:

- Sá hluti viðarkjallarinnar sem nú liggur undir hringinnkeyrslu Laufásvegs 74, um 64 m² bætist við þá lóð.
- Afgangur viðarkjallarinnar sameinist lóðinni Hringbraut-Laufásvegur, landnúmer 102734, Einarsgarði.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd nýj og breytt lóðarmörk eins og þau yrðu eftir slíka breytingu.

Skráð stærð á bílskúr Laufásvegs 70 er ekki í samræmi vís raunveruleikann. Bílskúrinn er skráður 82 m², Bílskúrinn er ósnýtur frá byggingu hússins, utan smávegislegar breytingar vís inngang, og er 32m² auk 9,5m² verönduna, alls 41,5m².

Leyfð er að byggja vís dú hús vís gótuna innan byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsuppdrætti. Almennt er gefinn byggingarréttur fyrir viðbyggingu á þeim hlöðum sem ekki snúa að gótu. 3m útfæra stærsta fleti hlöðar, þó með þeim takmörkunum að hvergi er leyfilegt að byggja nær lóðarmörkum en 3m, og með þeim takmörkunum sem byggingarmagnsgerð setur um þá milli hóss. Á Laufásvegi 64 er einnig leyfð að byggja viðbyggingu á 1. hæð undir svölum sem er austan megin á hóssinu. Á Laufásvegi 64a, Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en heiminnur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingarinnar. Hámarkshæð viðbyggingu miðast vís að veggþekð sé ekki hærri en veggþekð núverandi hóss, og að þak viðbyggingar í hæsta punkti fari ekki upp fyrir hæsta punkt núverandi þaks, eða hæsta punkt þaks eitir leyfða hækkun, hafi hún verð framkvæmd áður eða verði gerð samrítla.

Leyfð er að hækka þök hóss þannig eð efsti punktur þaksins sé allt að 3,6m yfir ekku gólfplötu. Leyfð gildir fyrir hækkun á eldra punkti á þaki, og skal formi þaka að óðru leyti haldið óbreyttu, þannig eð sýnilegnu hallinn breytist, til að ræka svipmóti hóssnna sem minnst.

Varðandi viðbyggingar á hóssnum Laufásvegur 64, Laufásvegur 64a, Laufásvegur 66 og Laufásvegur 68 er sérskilmálga bent á grein 2.3.4.3, en þar segir m.a.:
Virða skal upprunaleeg form- og útlitseinkennni, svo sem staðfræðilíttli, þakgerð, veggi- og þakefni, glugagerð og miðlægar deiliásaxsl í hóssnum. Vís mat á tólugum að útlitsbreytingum skal skoða hvert tilvik sérstakleiga og leita eitir umsögn borgarminjavarðar (Minjasafns Reykjavíkur) sem leitar samráðs byggingarfræðinga.

Varðandi viðbyggingar er sérstakleiga bent á grein 2.4.2.

Vís Laufásveg eru bílskúrar á óðrum lóðum. Þeir eru byggðir vís hlöð aðaláss og áfastir því, miðsangt frá Laufásvegi, nema á lóðinni nr. 58 en þar er aðkoma að bílskúr frá Njarðargötu.
Bílskúrar þessir vís hlöð aðaláhúss, setja mikinn svip á reitinn og hafa mikið umhverfislegt gildi fyrir gótumyndina, og byggingarfræðilegt gildi sem hluti heildarmæna hóssnnar hóss og umhverfis.
Leyfilegt er að stækka bílskúra á þeim lóðum þar sem bílskúrarnir eð ekki 35 m².
Vís endurnýjun eða byggja bílskúranna á sama stað og þeir eru nú, eða innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti.
Vís endurbyggingu og nýbyggingu bílskúra má byggja allt að 35m² bílskúr þar sem því verður vís komið.
Þjóð bílskúra skal þó eekki vera meir en 7m.
Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarrétt hóss vís nýbyggingu og endurnýjun bílskúra. Sérstakleiga skal gætt eð því að gerð og breidd hurðs og glugga sé í samræmi vís gerð og eðlur bóðarhúss. Bílskúr skulu vera steinsteypt með flötu eða sem næst flötu þaki. Mesta hæð frá gólfplötu innnú þak er 3m.

Ekki er leyfilegt eð reisa nýj mannvirki á reitnu lagt framan vís hús eða bílskúra.
Að óðru leyti gilda sérskilmálar í grein 2.6.1 og 2.6.2, ásamt almennum skilmálum í kafla 2.

2.6.3.2 Lóðir vís Smáragötu

Stærð viðbyggingarlínanna Hringbraut-Smáragata er rangsleg skráð, sjá kafla 1.6.
Gefin er heimild til að breyta lóðarmörkum eins og fram kemur í kafla 2.6.3.1.
Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd nýj og breytt lóðarmörk eins og þau verða eftir slíka breytingu.

Leyfð er að byggja vís dú hús vís gótuna innan byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsuppdrætti. Almennt er gefinn byggingarréttur fyrir viðbyggingu á þeim hlöðum sem ekki snúa að gótu. 3m útfæra stærsta fleti hlöðar, þó með þeim takmörkunum að hvergi er leyfilegt eð byggja nær lóðarmörkum en 3m, og með þeim takmörkunum sem byggingarmagnsgerð setur um þá milli hóss. Á Laufásvegi 64 er einnig leyfð eð byggja viðbyggingu á 1. hæð undir svölum sem er austan megin á hóssinu.
Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meir en heiminnur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingarinnar. Hámarkshæð viðbyggingu miðast vís að veggþekð sé ekki hærri en veggþekð núverandi hóss, og að þak viðbyggingar í hæsta punkti fari ekki upp fyrir hæsta punkt núverandi þaks, eða hæsta punkt þaks eitir leyfða hækkun, hafi hún verð framkvæmd áður eða verði gerð samrítla.

Leyfð er að hækka þök hóss þannig eð efsti punktur þaksins sé allt að 3,6m yfir ekku gólfplötu. Leyfð gildir fyrir hækkun á eldra punkti á þaki, og skal formi þaka að óðru leyti haldið óbreyttu, þannig eð sýnilegnu hallinn breytist, til að ræka svipmóti hóssnna sem minnst.

Varðandi viðbyggingar á sérstakleiga bent á grein 2.4.2.

Vís Smáragötu eru bílskúrar á óðrum lóðum. Þeir eru byggðir vís hlöð aðaláhúss og áfastir því, miðsangt frá Laufásvegi, nema á lóðinni nr. 58 en þar er aðkoma að bílskúr frá Njarðargötu.
Bílskúrar þessir vís hlöð aðaláhúss, setja mikinn svip á reitinn og hafa mikið umhverfislegt gildi fyrir gótumyndina, og byggingarfræðilegt gildi sem hluti heildarmæna hóssnnar hóss og umhverfis.
Leyfilegt er að stækka bílskúra á þeim lóðum þar sem bílskúrarnir eð ekki 35 m².
Vís endurnýjun eða byggja bílskúranna á sama stað og þeir eru nú, eða innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti.
Vís endurbyggingu og nýbyggingu bílskúra má byggja allt að 35m² bílskúr þar sem því verður vís komið.
Þjóð bílskúra skal þó eekki vera meir en 7m.
Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarrétt hóss vís nýbyggingu og endurnýjun bílskúra. Sérstakleiga skal gætt eð því að gerð og breidd hurðs og glugga sé í samræmi vís gerð og eðlur bóðarhúss. Bílskúr skulu vera steinsteypt með flötu eða sem næst flötu þaki. Mesta hæð frá gólfplötu innnú þak er 3m.

Ekki er leyfilegt eð reisa nýj mannvirki á reitnu lagt framan vís hús eða bílskúra.
Að óðru leyti gilda sérskilmálar í grein 2.6.1 og 2.6.2, ásamt almennum skilmálum í kafla 2.

2.6.3.3 Lóðir vís Einarsgarð

Stærð viðbyggingarlínanna Hringbraut-Smáragata er rangsleg skráð, sjá kafla 1.6.
Gefin er heimild til að breyta lóðarmörkum eins og fram kemur í kafla 2.6.3.1.
Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd nýj og breytt lóðarmörk eins og þau verða eftir slíka breytingu.

2.6.4 Umferð og bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á umferð eða bílastæðum á gótum þeim er almarka reitinn.

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk sem breytast
- Ný lóðarmörk
- Steyptir veggir á lóðamörkum
- Götur
- Gangstétt
- Skrúðgarður
- Núverandi byggingar
- Nýb 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

SKILMÁLATAFLA; stærðir og breiðtur breytingar

NÚVERANDI ÁSTAND

Gata	Nr.	B.ár-hús	B.ár-bílsk.	Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	B.m. á lóð m²	Nýtingarh.
Laufásvegur	58	1934	1959	773	645,9	66	713,9	0,92
Laufásvegur	60	1936	1935	885,3	648	42,2	690,2	0,78
Laufásvegur	62	1934	1934	803,1	336,4	32,1	368,5	0,46
Laufásvegur	64	1937	1937	384,7	156	21,4	216,4	0,56
Laufásvegur	64a	1945	1950	378,3	257,9	23,8	281,7	0,74
Laufásvegur	66	1938	1938	682,7	298,1	26	324,1	0,47
Laufásvegur	68	1934	1934	701,3	284	28,8	312,8	0,45
Laufásvegur	70	1927	1946	660	377	40,3	417,3	0,63
Laufásvegur	72	1955	1955	639	379,3	45	424,3	0,66
Laufásvegur	74	1912	1995	1033	342,3	48,8	391,1	0,38
Smáragata	1	1939	1939	821	330,2	24,5	357,7	0,44
Smáragata	3	1942	1942	729,6	375,2	31,3	406,5	0,56
Smáragata	5	1932	1955	777,3	300,6	64	354,6	0,46
Smáragata	7	1939	1939	754,2	274,4	33,3	312,7	0,41
Smáragata	9	1931		382	280,9		280,9	0,74
Smáragata	9a	1931	1969	375,8	280,9	40,6	321,5	0,86
Smáragata	11	1937	1989	754,8	243,9	38,8	282,7	0,37
Smáragata	13	1953	1953	910	257,3	22,8	280,1	0,31

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	B.m. á lóð m²	Nýtingarh.	Athugasemdir
773	770	65	835	1,08	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
885,3	747	42,2	789,2	0,89	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
803,1	407	35	442	0,55	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr,innan byggingarreits, og hækkunar hans til samræmis vís upprunaleega teikningu.
384,7	257,9	21,4	279,3	0,73	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Verndun 20. aldar byggingu.
378,3	257,9	23,8	281,7	0,74	Lóðin bætt kálsvgnð. Verndun 20. aldar byggingu.
682,7	370	27,5	397,5	0,58	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr innan byggingarreits. Verndun 20. aldar byggingu.
701,3	330	35	365	0,52	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr í 35m². Verndun 20. aldar byggingu.
660	459	44,5	503,5	0,76	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Bílskúr er 31,8m² og verönduna 9,5m², alls 40,3m² Heimild er að stækka bílskúr í 35m².
639	433	45	478	0,75	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
1033	412	48,8	417	0,42	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Lóðarmörkum breytt til samræmis vís raunveruleg mörkog. Hlið húss byggðar fyrir 1918.
821	402	36	437	0,53	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr í 35m². Á lóðinni er ósnýtt eðalsalur 39,7m2.
729,6	470	35	505	0,69	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr í 35m².
777,3	383	54	437	0,56	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
754,2	374	35	409	0,54	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr í 35m².
382	325	35	363	0,95	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til stækkunar á bílskúr í 35m².
375,8	339	40,6	368,6	0,98	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
754,8	325	38,8	363,8	0,48	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
910	337	56	393	0,43	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits. Heimild til að byggja nýjan bílskúr samhliða niðurrifi á núverandi bílskúr.

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í skipulagsráði þann 14. júlí 2005
og í borgarráði þann 15. sept. 2005

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 12. jan. 2005 til 23. febr. 2005
með athugasemdafresti til 2005

Auglýsing um deiliskipulag þetta var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2005

Reykjavík 2005
Borgarstjóri Reykjavíkur

REITIR 1.197.2-3

DEILISKIPULAGSTILLAGA
23.september 2004
Breytt eftir auglýsingu 16.ágúst 2005

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.197.2 og 1.197.3

arkitektur.is
Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 5020• fax 562 5086
Kaupvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727•fax 461 1507
netfang: arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið