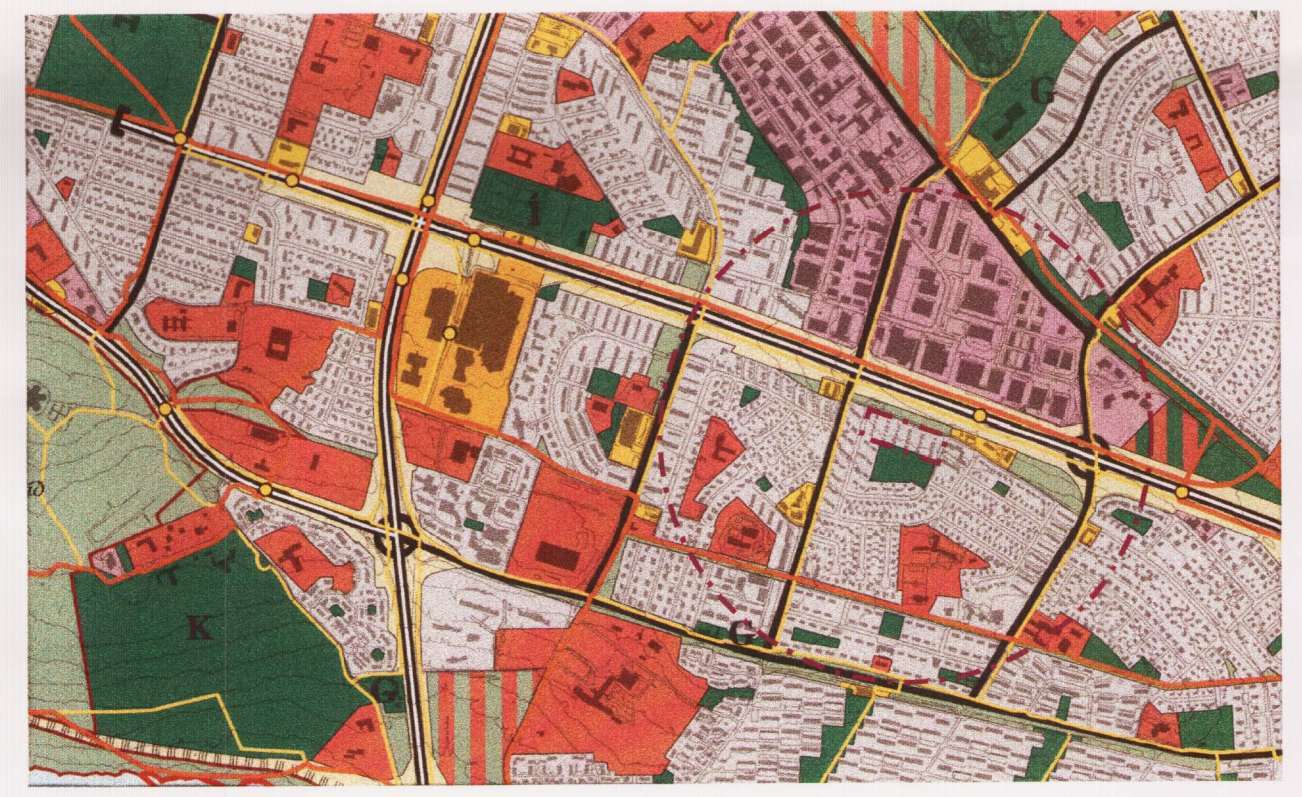


BYGGINGARREITIR 1 : 500
 A: ein hæð, einhalla þak
 B: ein hæð og svalir
 C: tvær hæðir
 D: ein hæð, einhalla þak
 E: bílskúr

SKÝRINGAMYNDIR 1 : 250.



Grundargerði 27-35 og Sogavegur 26-54, skipulagsskilmálar.

Erindi:
 Sótt er um viðbyggingar að Sogavegi 44. Sótt er um viðbyggingu austan húss sem er stærri en fordæmi eru fyrir á reitnum, viðbyggingu í suðvestur krók og viðbyggingu fram úr norðanverðri vesturhlíð, en ekki eru fordæmi fyrir slíkum viðbyggingum á reitnum. Sótt er um bílskúr innan eðlilegra stærðarmarka.

1. Skipulag:
 Skipulag Smábúðahverfis er frá árinu 1951, en ekki var formlega gengið frá því. Á þeim reit sem hér er til skoðunar voru aðeins sýndar götur og byggingarreitir húsa. Árið 1955 gerði Þór Sandholt upprátt af reitnum þar sem gert er ráð fyrir 23,1 m² bílskúr við hvert hús og var hann samþykktur í byggingaræfnd. Byggingarreitir bílskúra eru sunnan húsa á áður útgefnu mæliblaði. Landnotkun á reitnum er í samræmi við aðalskipulag. Í hverfis-skipulagi fyrir borgarhluta 5 er lögð áhersla á að styrkja fingert yfirbragð Smábúðahverfis. Reiturinn er á svæði a, þar er gert ráð fyrir að ris hækki ekki, en heimilt er að byggja við hús garðmegin.

2. Núverandi aðstæður:
 Á reitnum eru fjórar raðir húsa, þrjár við botnlanga frá Sogavegi og ein við Grundargerði og eru 5 hús í hverri röð. Byggt er frekar þétt og lóðir eru 360-550 m². Húsin voru upphaflega stakstæð, nett að grunnflieti og útvegir sléttir á alla vegu nema að vesturbaklóð þar sem húsin eru brotin upp með vinkli sem gefur skjólöðan suðvestur krók. Viða hafa risið bílskúrar sem skuggja í sumum tilfellum á baklóðir. Dæmi eru um að bílskúrar séu samtengdir húsi og nái að lóðarmörkum. Því eru nokkur hús orðin sambyggð keðjuhús. Við tæplega helming húsa eru viðbyggingar í vesturkróki, almennt á einni hæð. Stærsta viðbygging sem hefur verið samþykkt er 4 m breið og 5 m djúp. Eitt fordæmi er fyrir glerskála á efri hæð, en þar eru almennt svalir efri hæðar. Skuggafall verður aðallega á eigin lóð. Þá eru fáein dæmi um viðbyggingar austan húsa, sú stærsta nær frá norðurhorni húss og er 2,7 m djúp og 4,2 m breið.

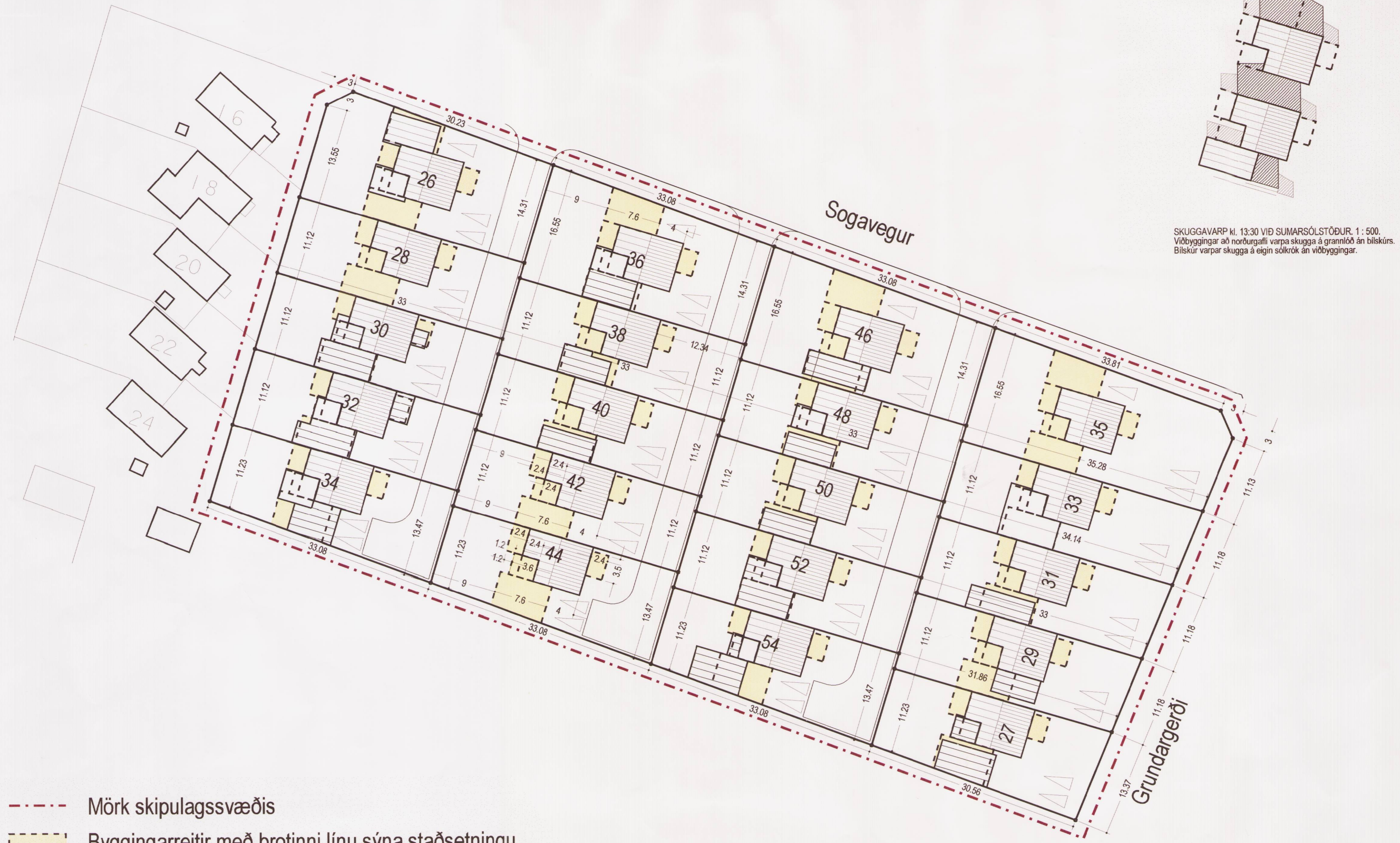
3. Íbúðafjöldi:
 Á reitnum eru 20 hús og ekki hefur verið samþykkt byggingaræfndareikningur af aukabúðum á reitnum. Í einu húsi eru tvær íbúðir skv. skráningu Fasteignamats ríkisins og þar er sami eigandi beggja íbúða, í öðrum húsum er aðeins skráð ein íbúð. Lagst er gegn fjölgun íbúða á reitnum.

4. Nýtingarhlutfall:
 Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall í raðhúshverfum sé 0,35-0,6. Á reitnum sem hér er til skoðunar er nýtingarhlutfall á lóðum bræðlegt frá 0,2 - 0,56. Nýtingarhlutfall er yfir 0,4 á rúmlega helmingi lóða. Húsin bræytast í keðjuhús með byggingu bílskúra, því verði ekki samþykktar viðbyggingar sem gefa nýtingarhlutfall á lóð yfir 0,6. samanber aðalskipulag.

5. Byggingarreitir:
 Byggingarreitir eru sýndir með brotinni línu og sýna staðsetningu á endurbyggingarreitti, en núverandi viðbyggingar eru í sumum tilfellum út fyrir þá. Þeir hlutar byggingarreita sem ekki eru byggðir nú þegar eru með gulum lit, en við niðurrif og endurbyggingu gilda byggingarreitir með brotinni línu. Viðbyggingar verði felldar að efnisvali og útliti húsa og gluggar taki mið af upphaflegum gluggum húsa. Varðandi hæðir og þakhalli, sjá skýringamynd. Kjallarar eru heimilaðir þar sem aðstæður leyfa. Viðbyggingar A austan húsa verði aðeins einnar hæðar, allt að 2,4 m djúpar og allt að 3,5 m langar. Þak verði einhalla frá aðalhlíð og þakhalli sami og á aðalhlíð. Viðbyggingar í sv króki vestan húsa verði einnar hæðar (B) allt að 3,6 m djúpar með lítt hallandi þaki sem nýtist sem svalir eða tveggja hæða (C) og allt að 2,4 m djúpar með sama þaki og aðalhlíð. Þá eru heimilaðar viðbyggingar D vestan húsa við norðarmörk lóða allt að 2,4 m djúpar, þak verði einhalla frá aðalhlíð með sama þakhalli og aðalhlíð. Bent er á að slík viðbygging veldur skuggafalli á nágrennalóð þar sem ekki eru bílskúrar, sjá skýringamynd með skuggafalli.

Byggingarreitir bílskúra E eru sunnan húsa, frá lóðarmörkum að húsi. En heimilt er að reisa bílskúra norðan húsa á nýstu lóð í hverri röð. Ef bílskúr er reistur norðan endahúsa má vegna stærðar nýrsta lóða jafnframt reisa viðbyggingu sunnan húss, á byggingarreit sem almennt er ætlaður bílskúr. Bílskúrar verði felldar að útliti húss, hámarksbreiddi ræðst af lóðarbreidd, en hámarks lengd verði 7,6 m. Frambrun bílskúra verði 4 m aftan við frambrún aðalhúss vegna bílastæða við skúr og gluggasetningar á gaffli. Byggingarreitir eru rými en á áður útgefnu mæliblaði varðandi lengd og breidd.

6. Viðhald og endurbætur:
 Við endurbætur og viðhald húsa skal samræma viðhald og endurbætur í hverjum botnlanga í samræmi við uppruna húsans. Við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegi mynd. Gluggar allra viðbygginga verði felldir að upprunalegum gluggum.



--- Mörk skipulagssvæðis
 ■■■ Byggingarreitir með brotinni línu sýna staðsetningu á endurbyggingarreitti. Gulur litur sýnir óbyggðan hluta byggingarreits.



Deiliskipulag þetta var samþykkt í umferðar- og skipulagsnefnd þann

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

21. DESEMBER 1999 *Ingóbjörg Sölvadóttir*

Birt í B-deild stjórnartíðinda þann