NÚVERANDI ÁSTAND

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Úrdráttur úr greinargerð: helstu skilmálar

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu: Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.160.3, sem er hluti af deiliskipulagi þessu.

1.2 Tilgangur og meginmarkmið
Tilgangur og meginmarkmið deiliskipulagssvæðisins, er að stuðla að uppbyggingu og vernd miðborgarsvæðisins í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 og þá stefnu sem mótuð hefur verið með hinum ýmsu kóflum Þróunarfélagsins miðborgar Reykjavíkur.

Meginmarkmið þessa deiliskipulags eru:

* að hlúa að þeim byggingum og mannvirkjum á reitnum sem teljast hafa menningarsögulegt gildi;
* að stuðla að hæfilegri breytingu á núverandi ástandi reitsins án þess að tefla í tvísýnu þeim atriðum sem þykja hafa gildi til varðveislu;
* að bæta götumynd, en halda jafnframt í sögulegt gildi byggðarinnar;
* að auka umhverfislegt gildi byggðarinnar og bæta tengsl hennar við umhverfið.

1.3 Almörkun svæðis
Reiturinn sem deiliskipulag þetta nær til afmarkast af Hólatorgi, Sólvallagötu, Blómvallagötu, Hávallagötu og Gardastræti. Staðgreininúmer reitsins er 1.160.3.

2.6 Sérskilmálar fyrir reit 1.160.3

2.6.1 Almennt
Um byggingar á lóðum þessum gilda ell ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulags og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulags-reglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á. Vakin er sérstök athygli á grein 8.2 í byggingarreglugerð, þar sem segir: "Byggingarnefnd skal m.a. meta útlitshönnun byggingar hvað varðar form, hlutföll, efni og nærsta umhverfi. Byggingarnefnd getur bundið byggingarleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss."
Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum sem sannanlega hafa engin grenndaráhrif án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Hönnun þeirra er háð skilyrðum sem gerð eru í skilmálum þessum varðandi breytingar á svæðum sem njóta verndar.

2.6.2 Reiturinn sem heild

2.6.2.1 Almennt:
Lögð er áhersla á að götumynduðum verði ekki breytt.

2.6.2.2 Viðbyggingar:
Ekki hefur verið byggt við nema þrjú hús á reitnum frá upphafi, og eru götumyndir hans því óvenju upprunalegar. Lögð er áhersla á að núverandi götumynduðum verði ekki breytt, nema í þá veru að færa þær nær upprunanum. Leyfilar eru viðbyggingar á þeim hlúum sem ekki snúa beint að götum þar sem slíkt rúmast innan lóðar. Um úttarslu vísast í kafla 2.4.2 Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en helmingur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingar.

2.6.2.3 Bílskúrar:
Leyfilegt verður að byggja nýja bílskúra á þeim lóðum sem ekki eru bílskúrar á, innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti. Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa við nýbyggingu bílskúra. Bílskúrar skulu vera steinsteypt með flötu eða sem næst flötu þaki. Möguleikar eru gefnir á að endurbyggja og stækka bílskúra áðurnum lóðum, þar sem þeir ná ekki 35m².

2.6.2.4 Steyptir garðveggir:
Steyptir garðveggir setja mikinn svip á reitinn og hafa mikið umhverfislegt gildi fyrir götumyndina, og byggingarlistarlegt gildi sem hluti heildrænnar hönnunar húss og umhverfis. Garðveggir eru einungis rofnir fyrir gönguleiðir að útidyrum og framanvið bílskúra/bílastæði Ekki er leyfilegt að rífa garðveggi til að koma fyrir frekari bílastæðum á lóðum annars staðar en fyrir innkeyrslur að nýjum bílskúrum við Hólatorg. Slík rof rýra götumyndina, auk þess sem ekki er æskilegt að auka umferð yfir gangstéttir, og bílastæðum í göðu fælkur.

2.6.2.5 Bílastæði á lóðum:
Ekki er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða inni á lóðum nema framan við nýja bílskúra við Hólatorg og að Hávallagötu 7.

2.6.2.6 Hæðkun húsa, þakhæðir:
Reiturinn er sérstakur fyrir það að ekki hefur verið breytt þaki á neinu húsi á honum. Það ber að halda í, sbr. grein 2.3. Hús við Hávallagötu, ómur nr nr. 17, svo og Sólvallagata 8 eru með lágu valmaþaki sem er lítt eða ekki áberandi frá götu. Þetta ber að halda í þannig að funksissilli húsanna njóti sín óbreyttur. Ekki er leyfilegt að hækka þök eða setja á þau kvisti. Form þaka annarra húsa á reitnum er mjög endanlegt á þeim hlúum sem snúr að götu, og verða eru ekki leyfilar neinar breytingar á þeim. Leyfilegt er að gera breytingar á kvistum á bakhlúum, og skulu þeir taka mið af gerð og aldri húss, sbr. 2.4.1.

2.6.2.7 Verndun, friðun:
Ekki er um mein friðuð hús að ræða á reitnum, en lögð er áhersla á að halda svipmóti húsa og götumynda sem næst upprunalegri gerð þeirra.

2.6.2.8 Fjölgun íbúða:
Leyfilegt er, að uppfylltum skilyrðum, að fjölga íbúðum í húsunum. Verði það gert þar að greiða fyrir eitt bílastæði fyrir hverja íbúð sem bætt er við, þar sem ekki er gert ráð fyrir að bílastæðum á lóð verði fjölgað.

2.6.2.9 Trjágróður:
Farið skal með trjágróður 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 leyfis garðyrkjustjóra Reykjavíkurborgar hyggist menn fella tré sem eru hærri en 8 metrar og eldri en 60 ára.
Grónir garðar einkenna reitinn. Nokkuð er þó um að tré séu úr sér vaxinn og trjágróður of þéttur. Eðlilegt er að grisja trjágróðurinn. Við endurnýjun trjáplantna ber að leggja áherslu á trjátegundir s.s. reynitré, víði, birki og hlyn í stað trjátegunda eins og aspar eða stórvaxinna grenitrjáa.

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, efnisþykkkum, 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 þakkiðurfalla, og væri æskilegt að það yrði lagað samhliða eðlilegu viðhaldi. Hér á eftir er listi sem er þó ekki tæmandi um þætti sem huga skal að í viðhaldi húsanna.

Viðhald og endurnýjun þaka:
Á þökum húsa á reitnum er annað hvort bárujárnsklæðning eða skifur. Viðhald og endurnýjun þaklæðninga skal framkvæma með sömu efnum. Við viðhald og endurnýjun bárujárnsklæddra þaka skal hafa það í huga, að á þeim tíma sem húsin eru byggð, var notaður þaksaumur sem er mun fíngerðari en nú tíðkast. Hann var ekki með gúmmíþéttingu eins og nú er algengast með nýbyggingar og lá því þéttar að járninu. Eftir málun var neglingin nánast ósýnileg í fjarlægð. Þók sem endurnýjuð eru með nýjum saum með gúmmíþéttingu fá alit annað yfirbragð þar sem saumurinn er áberandi í þakfleitinum.Því skal leitast við að nota upprunalega gerð þaksaums (sem enn er versluranvara) og að nota bárujárn sem málað er eftir uppsetningu en ekki með innbrenndri litarhúð, til aðná sem upprunalegastri áferð á þakfletina. Forðast skal sérstaklega að nota aðrar gerðir bilklæðróflis en báru, s.s. trapizuróflil, eða þaksteinaþróflil, sem er algerlega framandi fyrir hús frá þessum tíma.

Viðhald og endurnýjun á þakrennum og niðurföllum:
Við endurnýjun á þakrennum og niðurföllum skal þess gætt að nota þau efni sem upprunanlega voru notuð við smíði húsanna. Ber þar sérstaklega að varast rennur og niðurföll úr plasti. Einnig ætti frekar að nota bliikkniðurföll og rennur sem smíðuð eru í blikksmiðjum og máluð eftirá, heldur en kerfisrennur og niðurföll frá stórum framleiðendum. Mikill munur er á deiliáusnum, s.s. festingum og beyjum róranna þar á milli, og ekki á við að nota hluti sem fyrst koma í framleiðslu áratugum eftir að húsin voru byggð.

Viðhald og endurnýjun steypu og steinunar:
Yfirborðsmeðhöndlun kunkishúsanna við Hávallagötu, svokölluð steinun, og það að húsin eru ómáluð, er stór hluti af heildarútliti húsanna og götumyndarinnar. Leitast skal við að halda þessu útliti húsanna með að endursteina þau þegar að viðhaldi kemur. Nota skal ethni til steininngar sem líkust þeim upprunalegu, hvað varðar litasamsetningu og kornastærð.Steypurnn rennum, sem eru stór hluti af heildarmynd húsanna, skal haldið þar sem þær eru fyrir, og viðhald á þeim skal fara fram þannig að þær haldi upprunalegu útliti. Ekki er leyfilegt að fjarlægja rennurnar og setja rennur úr öðrum efnum í stað þeirra, eða klæða þær með öðru efni.

Viðhald og endurnýjun bárujárnsklæðninga:
Við viðhald og endurnýjun bárujárnsklæddra húsa við Hólatorg 2 og 4 skal hafa það í huga að á þeim tíma sem húsin eru byggð, var negling og frágangur áðella annar en nú er helst notaður við frágang bárujárnsklæðninga. T.d. var notaður saumur sem er mun fíngerðari en nú tíðkast. Hann var ekki með gúmmíþéttingu eins og nú er algengast með nýbyggingar og lá því þéttar að járninu. Eftir málun var neglingin nánast ósýnileg í fjarlægð. Klæðningar sem endurnýjaðar eru með nýjum saum með gúmmíþéttingu fá alit annað yfirbragð þar sem saumurinn er áberandi í klæðningarfletinum.Því skal nota upprunalega gerð saums (sem enn er versluranvara).Nota skal bárujárn sem málað er eftir uppsetningu en ekki með innbrenndri litarhúð, til aðná sem upprunalegastri áferð á húsin. Forðast skal sérstaklega að nota aðrar gerðir bilklæðróflis en báru, s.s. trapizuróflil, sem er algerlega framandi fyrir hús frá þessum tíma.Haga skal vel að gerð og frágangi áðella, þannig að úttarsla þeirra falli að aldri og upprunalegri gerð hússins. Æskilegt er að leitað verði samvinnu við fagmenn sem þekkja vel til viðhalds gamalla húsa í þessu sambandi.

Viðhald og endurnýjun á glugga:
Við endurnýjun á glugga skal þess gætt að staðsetning pósta og gerð opinna faga sé í samræmi við upprunalega glugagerð hússanna. Sérstaklega ber að nefna gerð og lögun glugga karms og pósta. Á þeim tíma sem húsin voru byggð voru þykktir glugga karms og pósta afrar og fíngerðari en nú tíðkast í almennri framleiðslu. Borið hefur við á reitnum, að gluggum hafi verið skipt út með gluggum framleiddum úr núlíma pöstaefni, og er munurinn augsær og brýtur útlitil húsanna 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 upp-runalegu. Æskilegt er að leitað verði samvinnu við fagmenn sem þekkja vel til viðhalds gamalla húsa í þessu sambandi.

Viðhald, endurnýjun og gerð nýrra skyggna yfir útidyrum:
Verði ný skyggni gerð á þeim hlúum þar sem leyfilegt er að byggja við húsin, s.s. við kjallaratröppur, þar að aðlaga þau að gerð og aldri húsa. Nota skal þau efni sem fyrir eru í húsinu, steypt skyggni á steypt hús o.s.frv.

Viðhald og endurnýjun steyptra garðveggja:
Við viðhald steyptra garðveggja skal leitast við að færa þá að upprunalegri mynd hafi þeim verið breytt. Á nokkrum stöðum hafa rof 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 flestum rofum veggjanna voru upphaflega járnhlið bæði við göngustíga og bílainnkeyrslur. Hlið þessi styrkja heildarmynd veggjarins og eru mikilvægur hluti götumyndarinnar. Hliðin eru víða horfin, svo eftir standa aðeins leylar af lömum í steyptum veggnum, eða helur verið skipt út með timburhliðum af gerð sem ekki passar við gerð og aldur hússins. Leitast skal við samfara eðlilegu viðhaldi húsanna að færa þetta í upprunalegt horf og koma fyrir nýjum járnhliðum.

2.6.3 Nánari skilmálar fyrir einstaka lóðir:
Eftirfarandi eru skilmálar sem gilda fyrir hverja lóð í deiliskipulaginu. Skilmálar koma einnig fram í töflu 1 en þar er m.a. upplýsingar um lóðarstærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Einnig vísast til deiliskipulagsuppdráttar.Nýtingarhlutfall á hverri lóð verður á bilinu 0,49 - 1,05. en meðalnýtingarhlutfall á reitnum verður 0,73. Stærðir og nýtingahlutfall kemur fram í töflu 1.Lóðunum er skipt í þrjá hópa til einföldunar; lóðir við Hávallagötu, lóðir við Hólatorg og lóðir við Sólvallagötu.

2.6.3.1 Lóðir við Hávallagötu:
Lóðarmörk milli Hólatorgs 6 og Hávallagötu 5 eru ekki í samræmi við notkun á lóðunum. Steyptur veggur sem liggur inní á skrásetri lóð Hávallagötu 5 hefur virkað sem raunverulegt lóðarmörk undanfarna áratugi. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 fermetra lóðar Hávallagötu 5 lóð Hólatorgs 6 enda liggi fyrir samkomulag lóðarhafa þar um.A deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd ný og breytt lóðarmörk eins og þau yrðu eftir slíka breytingu.
Leyfi er að byggja við öll hús við götuna. Almennt er gefinn byggingarreitur fyrir viðbyggingu á þeim hlúum sem ekki snúa að götu, 3m útfrá stærsta fleti hlúðar, þó með þeim takmörkunum að hvergi er leyflilegt að byggja nær lóðarmörkum en 3m, og með þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur um bil milli húsa.Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en helmingur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingarinnar. Hámarkshæð viðbyggingna miðast við að veggháð sé ekki hærri en veggháð núverandi húss, og að þak viðbyggingar í hæst punkti fari ekki upp fyrir hæsta punkt núverandi þaks. Varðandi viðbyggingar er sérstaklega bent á grein 2.4.2.
Við Hávallagötu 1-17 eru bílskúrar á öllum lóðum nema nr. 5 og 7. Þeir eru byggðir við hlið aðalhúss, fram við götu, nema á lóðunum nr. 11 og 13 þar sem þeir eru talsvert innar í lóðinni. Bílskúrar þessir við hlið aðalhúss, setja mikinn svip á reitinn og hafa mikið umhverfislegt gildi fyrir götumyndina, og byggingarlistarlegt gildi sem hluti heildrænnar hönnunar húss og umhverfis. Þeir eru þannig gerðir að efri brún þeirra fer aðeins upp fyrir neðri brún glugga fyrstu hæðar aðliægra húsa, og var það gert til að hindra sem minnst útsýni og veita sem mestri birtu inní húsin.Leyfilegt er að byggja nýja bílskúra á lóðunum nr 5 og 7, og eru sýndir byggingarreitir fyrir þá á deiliskipulagsuppdrætti.Leyfilegt er að stækka bílskúra á þeim lóðum óðrum þar sem bílskúramir nú ekki 35 m². Skal byggja bílskúrana á sama stað og þeir eru nú, eða innan þeirra byggingarreits sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti. Við endurbyggingu og nýbyggingu bílskúra má byggja allt að 35m² bílskúr þar sem því verður við komið. Dýpt bílskúrs skal þó ekki vera meiri en 7m. Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa við nýbyggingu og endurnýjun bílskúra. Sérstaklega skal gætt að því að gerð og breidd hurða og glugga sé í samræmi við gerð og aldur íbúðarhúss. Bílskúrar skulu vera steinsteypir með flötu eða sem næst flötu þaki. Mesta hæð frá gólfplötu ofaná þak er 2,7m. Við nýbyggingu bílskúra á lóðunum 4, 6 og 8 skal leitast við að halda gólfkóta bílskúrsins sem lægstum til að bílskúrinn skyggi sem minnst á nágrannaíóðir.
Rof í núverandi steinveggi útvíð gótu fyrir innkeyrslu skal vera mest 2,5 m og skal gengið frá. nýjum endum veggjarins með samburðlegum hætti og við ðnnur rof fyrir hlið á veggnum. Til að bæta upp þá skerðingu sem verður á lokun götumynduðrinnar við rof veggjarins, skal setja hlið í gótin, samhliða gerð þeirra og skal miða gerð og útlit hliða við aldur og gerð veggjarins og hússanna við torgið. Gót fyrir innkeyrslur við húsin nr 6 og 8 skulu ekki vera samtengd, heldur skal vera veggfluti, a.m.k. 0,7m breiður milli þeirra.
Ekki er leyflilegt að reisa ný mannvirki af neinu tagi framan við 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 við Hólatorg
Lóðir við Hólatorg 4, 6 og 8 er ranglega skráðar (sjá grein 1.5). Gert er ráð fyrir að lóðarmörk verði færð fram að steyptum vegg við Hólatorg, þannig að þau verði í samræmi við þann raunveruleika sem hefur verið á svæðinu undanfarna áratugi.Lóðarmörk milli Hólatorgs 6 og Hávallagötu 5 eru ekki í samræmi við notkun á lóðunum. Steyptur veggur sem liggur inní á skrásetri lóð Hávallagötu 5 hefur virkað sem raunveruleg lóðarmörk undanfarna áratugi. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 fermetra lóðar Hávallagötu 5 lóð Hólatorgs 6, enda liggi fyrir samkomulag lóðarhafa þar um.A deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd ný og breytt lóðarmörk eins og þau yrðu eftir slíka breytingu.
Leyfi er, eins og annars staðar á reitnum, að byggja við þau hús við götuna þar sem hægt er að gera byggingarreit fyrir viðbyggingu á þeim hlúðum sem ekki snúa að götu. Miðað er við 3m útfrá aðalfleti hlúðar, þó með þeim takmörkunum að hvergi er leyflilegt að byggja nær lóðarmörkum en 3m, og þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur um bil milli húsa.Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en þriðjungur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingarinnar. Hámarkshæð viðbyggingna miðast við að veggháð sé ekki hærri en veggháð núverandi húss, og að þak viðbyggingar í hæst punkti fari ekki upp fyrir hæsta punkt núverandi þaks. Varðandi viðbyggingar er sérstaklega bent á grein 2.4.2.
Við Sólvallagötu eru bílskúrar á öllum lóðum nema nr. 4. Þeir eru byggðir til hliðar við íbúðarhúsin, inní á lóðinni við norðurlóðarmörk.
Leyfilegt er að byggja nýjan bílskúr á lóðinni 4, og er sýndur byggingarreitur fyrir hann á deiliskipulagsuppdrætti. Hæð hans skal miðast við að hæsta þrún hans fari ekki meira en 0,1m yfir hæsta punkt núverandi bílskúrs á Sólvallagötu 2.
Leyfilegt er að stækka bílskúra á óðrum lóðum þar sem bílskúramir nú ekki 35 m². Skal byggja bílskúrana á sama stað og þeir eru nú, eða innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti.
Við endurbyggingu bílskúra má byggja allt að 35m² skúr þar sem því verður við komið. Mesta hæð frá gólfplötu ofaná þak er 2,7m.
Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa við nýbyggingu og endurnýjun bílskúra. Sérstaklega skal gætt að því að gerð hurða og glugga sé í samræmi við gerð og aldur íbúðarhúss. Bílskúrar skulu vera steinsteypir með flötu eða sem næst flötu þaki. Ekki er leyflilegt að reisa ný mannvirki af neinu tagi framan við hús eða bílskúra.
Á óðru leyti gilda sérskilmálar í grein 2.6.1 og 2.6.2, ásamt almennum skilmálum í kafla 2.

2.6.3.3 Lóðir við Sólvallagötu
Leyfi er að byggja við öll hús við götuna. Almennt er gefinn byggingarreitur fyrir viðbyggingu á þeim hlúðum sem ekki snúa að götu, 3m útfrá aðalfleti hlúðar, þó með þeim takmörkunum að hvergi er leyflilegt að byggja nær lóðarmörkum en 3m, og með þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur um milli húsa.Grunnflötur viðbyggingar á hverri hæð skal aldrei vera meiri en þriðjungur afmarkaðs byggingarreits viðbyggingarinnar. Hámarkshæð viðbyggingna miðast við að veggháð sé ekki hærri en veggháð núverandi húss, og að þak viðbyggingar í hæst punkti fari ekki upp fyrir hæsta punkt núverandi þaks. Varðandi viðbyggingar er sérstaklega bent á grein 2.4.2.
Við Sólvallagötu eru bílskúrar á öllum lóðum nema nr. 4. Þeir eru byggðir til hliðar við íbúðarhúsin, inní á lóðinni við norðurlóðarmörk.
Leyfilegt er að byggja nýjan bílskúr á lóðinni 4, og er sýndur byggingarreitur fyrir hann á deiliskipulagsuppdrætti. Hæð hans skal miðast við að hæsta þrún hans fari ekki meira en 0,1m yfir hæsta punkt núverandi bílskúrs á Sólvallagötu 2.
Leyfilegt er að stækka bílskúra á óðrum lóðum þar sem bílskúramir nú ekki 35 m². Skal byggja bílskúrana á sama stað og þeir eru nú, eða innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á deiliskipulagsuppdrætti.
Við endurbyggingu bílskúra má byggja allt að 35m² skúr þar sem því verður við komið. Mesta hæð frá gólfplötu ofaná þak er 2,7m.
Taka skal mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa við nýbyggingu og endurnýjun bílskúra. Sérstaklega skal gætt að því að gerð hurða og glugga sé í samræmi við gerð og aldur íbúðarhúss. Bílskúrar skulu vera steinsteypir með flötu eða sem næst flötu þaki. Ekki er leyflilegt að reisa ný mannvirki af neinu tagi framan við hús eða bílskúra.Á óðru leyti gilda sérskilmálar í grein 2.6.1 og 2.6.2, ásamt almennum skilmálum í kafla 2.

2.6.4 Umferð og bílastæði
Ekki er gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á umferð eða bílastæðum á götum þeim er afmarka reitinn, annars staðar en á Hólatorgi. Þar mun bílastæðum fækka úr 22 og í 17 vegna innkeyrsna að nýjum bílskúrum.
Það hagar þannig til á Hólatorgi, að þrönglt er um bílastæðin, og er því slíhneiging til þess að bílar leggi með hjól að gangstéttarbrún, en framhluta bílsins yfir gangstéttinni. Gangstétt þessi er sóðrik og skjólsæl, og eru þar bekkir sem eru mikið notaðir á góðviðrisdögum. Því er lagt til, að gerður verði lágur veggur til að aðskilja bílastæðin frá gangstéttinni, bæði sjónrænt og þannig að rýmni gangstéttarinnar nýtist betur.
Op eru í vegginn á 5m fresti til að hægt sé að ganga frá bílastæðunum uppá gangstéttina.

Tafla 1; stærðir og helstu breytingar

NÚVERANDI ÁSTAND							DEILISKIPULAG				
Gata	Nr.	Byggð	Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.	Lóð m²	Hús m²	Bílsk.m²	Nýtingarh.	Athugasemdir
Hávallagata	1	1939	459	406	19	0,93	460	445	21	1,01	Heimilt til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til stækkunar á bílskúr.
Hávallagata	3	1936	527	276	33	0,59	527	312	33	0,65	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
Hávallagata	5	1934	471	290		0,62	431	357	22	0,88	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til að byggja bílskúr. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 m² lóðar Hávallagötu 5, við lóð Hólatorgs 6 enda liggi fyrir samkomulag lóðarhafa þar um.
Hávallagata	7	1935	558	349		0,63	558	394	22	0,75	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til að byggja bílskúr.
Hávallagata	9	1935	644	336	19	0,55	644	355	35	0,67	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
Hávallagata	11	1936	673	355	47	0,60	673	415	47	0,69	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
Hávallagata	13	1935	632	443	23	0,74	632	498	35	0,84	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til stækkunar á bílskúr.
Hávallagata	15	1935	626	234	18	0,40	626	272	35	0,49	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til stækkunar á bílskúr.
Hávallagata	17	1952	623	506	95	0,96	623	560	95	1,05	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
Hólatorg	2	1920	510	336	43	0,74	510	336	43	0,74	Lóðamörk færð fram að götu.
Hólatorg	4	1919	395	250		0,63	578	250	35	0,49	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til að byggja bílskúr
Hólatorg	6	1928	346	272		0,79	541	272	35	0,57	Lóðamörk færð fram að götu. Gefin er heimild til að breyta lóðamörkum í samræmi við núverandi notkun á lóðunum eins og hún hefur verið undanfarna áratugi, þ.e. að sameina 40 m² lóðar Hávallagötu 5, við lóð Hólatorgs 6 enda liggi fyrir samkomulag lóðarhafa þar um. Heimild til að byggja bílskúr er háð því að samkomulag hafi náðst um breytingu á lóðamörkum.
Hólatorg	8	1928	401	303		0,76	556	337	35	0,67	Lóðamörk færð fram að götu. Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til að byggja bílskúr.
Sólvallagata	2	1927	589	305	26	0,56	589	361	35	0,67	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til stækka bílskúr.
Sólvallagata	4	1929	645	312		0,48	645	340	42	0,59	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits, heimild til að byggja bílskúr.
Sólvallagata	6	1927	626	545	39	0,93	626	613	39	1,04	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits.
Sólvallagata	8	1940	653	314	24	0,52	653	392	35	0,65	Heimild til viðbyggingar innan byggingarreits,heimild til að stækka bílskúr.
Sólvallagata	10	1931	793	366	43	0,52	793	433	50	0,61	Lóðinni er bílskúr 28m² og geymsluskúr 15m², samtals 43m². Heimilt er að stækka bílskúrinn í 35m2.

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Steyptir veggir á lóðamörkum
- Götur
- Gangstétt
- Steyptir veggir við bílastæði á Hólatorgi
- Nb — Núverandi byggingar
- Nýb — Nýbygging (bílskúr)
- 2kr — Hæðir húss (tvær hæðir, kjallari og ris)
- Þakform
- Byggingarreitur viðbyggingar húss
- Byggingarreitur bílskúra
- Bindandi byggingarlína bílskúra
- 2 — Númer húss við götu
- 1947 — Byggingarár
- L: m² — Stærð lóðar
- B: m² — Byggingarmagn á lóð (bílskúr innifalinn)
- N: 0,0 — Nýtingarhlutfall
- P — Fjöldi bílastæða

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 22. febr. 2004 til 13. apríl 2004

Auglýsing um deiliskipulag þetta var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2004

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 11. febr. 2004 og í borgarráði þann 19. febr. 2004

Reykjavík 2004

Borgarstjóri Reykjavíkur

REITUR 1.160.3

DEILISKIPULAGSTILLAGA

8.janúar 2004

Breytt eftir auglýsingu 23.febrúar 2004

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.160.3

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