Núverandi yfirbragð hverfisins M 1:2000

0.0 HEILDARENDURSKOÐUN Á DEILISKIPULAGI

Tillaga sú sem hér er framsett er heildarendurskoðun á samþykktu deiliskipulagi "**Teigar norðan Sundlaugavegar**" samþykkt í borgarráði 15.12.2011. Tillagan er sett fram á þremur A1 uppdráttum og við gildistöku hennar fellur úr gildi fyrri tillaga sem einnig var sett fram á þremur A1 uppdráttum.

Endurskoðunin felst í meginatriðum í því að skýra orðalag skilmála er varða fjölda íbúða þ.m.t. nýtingarhlutfall, heimildir og yfirfara skráningu eigna innan svæðisins.

Breytingar í texta, frá fyrri samþykktri tillögu, eru merktar með *skáletruðum* og *feitletruðum* texta. Samantekt á breytingum, sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi þessu, er að finna á uppdrætti 03.

Hrísateigur 25

Laugarnesvegur 67

Laugarnesvegur 61

Laugarnesvegur 81

Laugarnesvegur 75

Laugarnesvegur 74

Laugarnesvegur 54

Hrísateigur 41

Sundlaugavegur 37

Laugalækur 36-48

1.0 GREINARGERÐ

1.1 Afmörkun svæðis

Deiliskipulagssvæðið er á staðgreinisreit 1.346.0 og 1.347.0 og afmarkast af Sundlaugavegi til suðurs, Laugalæk til norðuausturs og byggð norðvestan Laugarnesvegar.

1.2 Núverandi ástand - aðkoma

Tillaga þessi er heildarendurskoðun á deiliskipulagi svæðisins. Aðliggjandi svæði svæði hafa verið deiliskipulögð. Nýtingarhlutfall á svæðinu er afar breytilegt. Nýtingarhlutfall íbúðarlóða við Laugarnesveg og Hrísateig er frá 0,32 til 0,92 og á lóðum raðhúsa 0,62 til 0,84. Nýtingarhlutfall á lóðinni Sundlaugarvegi 37 er 0,19. Aðkoma að svæðinu er frá Sundlaugavegi og frá Laugalæk.

1.2.1 Byggingar á svæðinu

Sú fjölbreytilega byggingarlist sem er að sjá á svæðinu er afar skýr vitnisburður um byggingarsögu Íslands frá aldamótunum 1900. Fyrstu byggingarnar eru reistar á árunum 1920 og svo allt til ársins 1980. Að stærstum hluta hafa byggingar risið á árunum 1950-1960. Yfirbragð svæðisins í norðvestri, einkennist af stakstæðum húsum 1-4 hæða með 1-5 íbúðum sem flestum hefur verið breytt og endurbyggð og í suðaustri standa raðhús í sinni upprunalegri mynd sem setja yfirbragð sitt á svæðið.

1.2.2 Umferð og stígar

Í dag er mikil umferð um Laugalækinn en hann þjónar sem aðkoma inn í hverfið og tengir Sæbraut við Sundlaugaveg. Mikil umferð gangandi vegfarenda er um Laugalækinn og um þær gönguleiðir sem liggja í gegnum skipulagsreitinn en skólar er staðsettir bæði sunnan og austan þess. Einnig er mikið um gangandi ferðamenn úr Laugardalnum í verslun og þjónustu sem er við Laugalæk. Samkvæmt hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar er Sundlaugavegurinn skilgreindur sem hluti af hraðbraut fyrir hjólandi á leiðinni Laugardalur/Miðborg. Á þessari leið skal umferð hjólandi vera að sem mestu leyti aðskilin frá annarri umferð og skal stuðst við þær lausnir sem heita Hjólabraut eða Hjólastígur með aðskilnaði í hjólreiðaáætlun. (Sjá nánar: Hjólaborgin Reykjavík, Feb. 2010).

2.0 MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR

- Að halda svipmóti hverfisins en stuðla að eðlilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu með tilliti til þeirra byggðar sem fyrir er
- Að styrkja núverandi verslun og þjónustu innan hverfisins og gera "hverfismiðju" samsíða Laugalæk
- Að auka umferðaröryggi við Laugalækinn og styrkja enn frekar göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar þeirra við nærliggjandi hverfi
- Að halda því græna yfirbragði sem er á svæðinu næst Sundlaugavegi til austurs og gera það aðlagandi til útivistar og afþreyingar
- Að vernda þá áhugaverðu byggingalistarsögu sem lesa má í yfirbragði bygginga á svæðinu
- Að með ofangreindum áherslum verði lífsgæði íbúanna í hverfinu þar með aukin

3.0 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulag þetta er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og samkvæmt því er landnotkun á reitunum skilgreind sem íbúðasvæði ásamt tilheyrandi nærþjónustu.

3.1 Breytingar á lóðarmörkum

Breytingar eru gerðar á lóðarmörkum meðal annars vegna; vegna breikkunar á götukassa við Sundlaugaveg og vegna leiðréttingar miðað við núverandi aðstæður á lóðum.

Áorðnar breytingar á lóðarmörkum eru settar inn í deiliskipulag þetta. Til grundvallar liggja útgefin mæliblöð. Breytingar á lóðarmörkum eru þessar:

3.1.1 Áorðnar breytingar á lóðarmörkum skv. útgefnum mæliblöðum uppfærðar í deiliskipulagi þessu

- Eigendur lóða við Laugarnesveg 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 og 67 hafa heimild til lóðarstækkunar er samvarar til 0,6-0,8 m - [sbr. samkomulag milli SVR og eigenda umræddra lóða og teikningu dags. 9. maí 1969 og endurskoðaðri dags. 12. janúar 1972].
- Lóð við Laugarnesveg 51 er felld niður og verður að borgarlandi, vegna breikkunar á götukassa Sundlaugavegar - [sbr. útgefið mæliblað].
- Lóð við Laugarnesveg 52 minnkar til suðvesturs skv. hnitapkt. 6-11 - [sbr. útgefið mæliblað].
- Lóð við Laugarnesveg 70 breikkar til norðausturs - [sbr. útgefið mæliblað].
- Lóð við Hrísateig 47 er skipt í 2 lóðir; Hrísateigur 47 og Laugarnesvegur 74a - [sbr. útgefið mæliblað].

3.1.2 Tillögur að lóðarbreytingum í deiliskipulagi

- Lóð við Laugalæk 10-20, stækkun til norðvesturs til samræmis við núverandi ástand.
- Lóð við Otrateig 2-14 verður stækkuð til suðurs að Sundlaugavegi til samræmis við núverandi ástand(2 bílastæði, sem fylgja tveimur bílgeymslum verða innan lóðar). Lóðin nær með þessari stækkun, jafnri stærð og raðhúsa:óðir við Otrateig 16-25 og 30-42.
- Lóðarhafar lóða við Laugarnesveg 69, 71, 73, 75, 77 og 79 hafa heimild til lóðarstækkunar til vesturs að Kirkjusandslóðinni, líkt og sýnt er á uppdrætti. Sækja þarf sérstaklega um lóðarstækkunina. Lóðarhafar lóða við Laugarnesveg 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 og 67 hafa einnig heimild til sömu stækkunar og lóðir sem nefndar eru hér að ofan.

Þar sem fram verða lagðar nýjar lóðarbreytingar í deiliskipulagi þessu, ***skal uppfæra mæliblöð***

3.2 Fjöldi íbúða í húsi / á lóð

Komi til endurbyggingar eða stækkunar á húsum er heimild fyrir fjölda íbúða í húsum, samkvæmt eftirfarandi:

Laugarnesvegur norðvestur	*(H-1);*	*allt að 2 íbúðir í húsi*
Laugarnesvegur suðaustur	*(H-2);*	*allt að 4 íbúðir í húsi*
Hrísateigur og Otrateigur	*(H-3);*	*allt að 2 íbúðir í húsi (fjölgun íbúða í raðhúsum ekki heimiluð)*
Sundlaugavegur	*(H-3);*	*allt að 2 íbúðir í húsi (fjölgun íbúða í raðhúsum er ekki heimiluð)*

Ef samþykktur fjöldi íbúða á lóð er meiri en 2 eða 4 íbúðir nú þegar, helst sú heimild.
- sjá nánar afmarkanir svæða á skýringarmynd; húsagerðir (H-1, H-2 og H-3) á uppdrætti 03.

Heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum húsa á verslunarlóðum að Laugarnesvegi 52 og 74A og að Hrísateigi 47 og gilda sömu reglur um fjölda íbúða og fyrir íbúðarlóðir. Fyrirvari er gerður á skráðum fjölda íbúða í húsi þar sem sá fjöldi íbúða endurspeglar ekki samþykktar íbúðir. Upplýsingar þessar eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands, skra.is - uppfært í september 2013. Með ákvæðum þessum, um takmörkun á fjölgun íbúða á skipulagssvæðinu, er verið að koma í veg fyrir fjölgun bílastæða í hverfinu og þar með að undirstrika þau markmið sem deiliskipulagið setur fyrir hverfið. Augljóst er, að í dag er fjöldi bílastæða meiri en hverfið þolir - [sjá nánar kafla 4.0 Bílastæði og innkeyrslur].

3.3 Verslun, þjónusta og íbúðir

Verslun og þjónusta verður fest í sessi við Hrísateig 47, við *Laugarnesveg 52* og 74a og við Laugalæk 2-8. Á þessum lóðum er ekki heimilt að breyta húsnæði 1. hæðar í íbúðir.

3.4 Nýtingarhlutfall lóða

Leitast er eftir því í deiliskipulagi þessu að varðveita sem best núverandi yfirbragð hverfisins. *Nýtingarhlutfall einstakra lóða má sjá í skilmálatöflu, sem þessu deiliskipulagi fylgir, á uppdrætti 02 og komi til endurbyggingar / breytinga skal nýtingarhlutfall ekki fara yfir það nýtingarhlutfall sem gefið er upp í skilmálatöflu. Upplýsingar þessar eru fengnar úr skra.is - uppfært í september 2013.*

Á lóð Laugalæks 2-8 er sýndur afmarkandi byggingareitur þar sem heimilt er að gera tímabundna yfir-byggingu fyrir sólutorg sem þar má reisa - [sjá nánar kafla 3.5.4 Byggingareitur C]. Nánar um nýtingarrétt hverrar lóðar fyrir sig er að sjá í skilmálatöflu á uppdrætti 02.

3.5 Byggingareitir; viðbyggingar, bílgeymslur og ofaná byggingar

3.5.1 Almennt

Byggingareitir sýna afmörkun þess svæðis sem byggja má viðbyggingar, bílgeymslur og gera breytingar á þakformi. Séu núverandi byggingar rifnar skal nýbygging vera innan marka nýs skilgreinds hámarks byggingareits.

Heildarflatarmál bygginga á lóð er takmarkaður af hámarks nýtingarhlutfalli hverrar lóðar og er að sjá í skilmálatöflu sem fylgir deiliskipulagi þessu. Almennt gildir að húsum megi viðhalda í óbreyttri mynd, að öðru leyti skulu allar viðbyggingar, nýbyggingar og / eða aðrar breytingar þ.m.t. breytingar á þökum húsa, falla að skipulagsskilmálum þessum. Heimilt er að byggja smáhýsi samanber ákvæði byggingareglugerðar.

Í landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR) koma fram byggingar sem ekki hefur verið sótt um byggingaleyfi fyrir. Sækja þarf um byggingaleyfi fyrir þessum byggingum og tekin er afstaða til þeirra í samræmi við deiliskipulag þetta. Hæðarsetning (kóti) nýbyggingu mun koma fram á hæðarblöðum.

Skilgreindir eru þrennskonar byggingareitir og eru þeir eftirfarandi:

3.5.2 Byggingareitur A - viðbygging, ofanábygging og endurbygging

Byggingareitur A heimilar viðbyggingu og/eða ofanábyggingu við núverandi hús. Hæð viðbyggingar og þakform skal taka mið af því húsi sem fyrir er. Sé nýtt hús reist í stað þess eldra eða byggt ofan á skal nýbygging/ofanábygging vera innan skilgreinds byggingareits (sbr. skilmálamynd 2, 3 og 4) - [sjá nánar kafla 3.6 Endurbætur á ytra byrði húsa].

3.5.3 Byggingareitur B - bílgeymsla nýð eða endurbyggð

Byggingareitur B sýnir nýbyggingarreit ***eða endurbyggingarreit*** fyrir einnar hæðar bílgeymslu á lóð. Byggingarreiturr *nýrra* bílgeymslna er *4,5 x 7,5 m* að stærð. *Hámarksvegghæð / mænishæð er 3.7 m* (sbr. skilmálamynd 1). ***Allsstaðar þar sem þegar eru til staðar bílgeymslur má endurbyggja eða reisa nýjar í stað hinna gömlu, sé þess þörf.*** Nýjar bílgeymslur reistar á lóðarmörkum skulu hafa eldvarnarveggi á þeirri hlið er að lóðarmörkum veit, sé þar gert ráð fyrir nýbyggingum og /eða kröfum þess efnis hafi ekki verið uppfyllt á þeirri byggingu sem á lóðarmörkum stendur. Ekki er heimilt að nýta þakrými bílgeymslna sem svalir eða til útiveru. Ekki verða felld úr gildi þau leyfi sem þegar hafa verið veitt til slíkra nota.

3.5.4 Byggingareitur C - yfirbygging vegna sólutorgs

Byggingareitur C sýnir afmarkandi byggingareit á lóð Laugalækjar 2-8. Heimilt er að byggja létt þök og/eða reisa tjöld innan skilgreinds byggingareits.

3.5.5 Svalir

Enginn ákveðinn byggingareitur er skilgreindur á lóðum fyrir svalir. Ekki er heimilt til að byggja svalir á hús lóða í flokki "verndun svæða og "verndun byggðamynsturs" . Meta skal hverju sinni hvort heimild verði gefin til að byggja svalir. Byggja má nýjar svalir þar sem aðstæður leyfa og vel fer á húsum. Þær skulu falla vel að byggingarstíl húsa.

3.5.6 Hæðir húsa - *kvistir og þakgerð*

Við Laugarnesveg er leyfilegt að breyta hæðum húsa og byggja upp þök eða hækka hús - sjá nánar skýringarmyndir A og B á uppdrætti 02 og við Hrísateig og Otrateig - sjá sjá nánar skilmálamyndir á uppdrætti 03. Skýringarmynd A og B sýna útfærslu á byggingareitum á reista götuásýnd beggja megin Laugarnesvegar og sýnir hámarks leyfilega mænishæð húsa ef byggt er ofan á hús, ný hús reist eða viðbyggingar reistar. Á skýringarmyndum A og B er sýnd bláitud strikalína sem sýnir leyfilega hámarks mænishæð og skulu nýbyggingar, ofanábyggingar og viðbyggingar ekki ná upp fyrir þá línu.

Kvistir eru leyfilegir og mega þeir vera allt að 2/3 af lengd þaks. Kvistir skulu vera a.m.k. 50 cm frá útveggjum húsa - sján nánar skilmálamyndir 2-4 á uppdrætti 03.

Skilmálar fyrir þakgerð og hæð húsa við breytingar og endurbyggingar, er eftirfarandi:

Laugarnesvegur, norðvesturhluti;	- mænisþak, stefna mænis meðfram götu - hámarksmænishæð 8.80 m
Laugarnesvegur, suðausturhluti;	- mænisþak, stefna mænis meðfram götu og valmaþak - hámarksmænishæð 10.30 m
Hrísateigur norðvesturhluti;	- mænisþak, stefna mænis meðfram götu og valmaþak - hámarksmænishæð 7.30 m
Hrísateigur, suðausturhluti;	- mænisþak, stefna mænis valkvæð og valmaþak - hámarksmænishæð 7.30 m
Otrateigur og Sundlaugavegur;	- valmaþak - hámarksmænishæð 7.30 m

Skilmálar fyrir þakgerð eru ekki bindandi en ef húsi er breytt skal nýtt þak fara húsinu vel.

3.6 Endurbætur á ytra byrði húsa

Endurbætur á ytra byrði húsa og klæðningum húsa skulu gerðar í samræmi við upprunalega veggáferð viðkomandi húss. Ef um steiningu er að ræða, á viðkomandi húsi, skal þeirri ásýnd og áferð viðhaldið. Leitast skal við að endurgera glugga og þakkanta í þeirri mynd sem húsinu hæfir eða í upprunalegri mynd.

3.7 Girðingar og skjólveggir

Girðing á lóðamörkum er háð samþykki beggja lóðarhafa liggja tvær lóðir saman. Á svæði merktu "verndun svæðis" mega girðingar ekki vera hærri en en 1 m. Sama gildir um girðingar að götu og að mörkum heimreiða. Æskilegt er að varðveita upprunalegar steinsteyptar girðingar á raðhúsalóðum. Á raðhúsalóðum er leyfilegt að reisa allt að 1 m háa skjólveggi milli lóða og milli séreignarhluta. Hærri skjólveggi má reisa við endagafl raðhúsa allt að 1.8 m miðað við hæð göngustígs þar sem lóðir standa lægra.

3.8 Kvaðir

Kvaðir um umferð, bílastæði og lagnir munu koma fram á deiliskipulagi þessu og skulu ný mæliblöð gefin út í samræmi við það. Kvaðir eru um gróður/tré meðfram Sundlaugavegi og Laugalæk en staðsetning leiðbeinandi.

Kvöð er á lóð Laugarnesvegar 55 um aðkomu að bílgeymslu um Laugarnesveg 53.

Deiliskipulagstillaga M 1:1000

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Gildandi lóðarmörk
- Breytt lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi byggingar, íbúðir
- Núverandi byggingar, þjónusta /verslun
- Núverandi byggingar, íbúðir og þjónusta / verslun
- Byggingareitur A (viðbygging, ofanábygging, nýbygging)
- Byggingareitur B - (bílgeymsla, ný eða endurbygging)
- Byggingareitur C - "torgsala" (heimild til að byggja yfir torgsölu)
- Göngustígur
- Hjólreiðastígur
- Kvöð um gróður (staðsetning leiðbeinandi)
- Núverandi gróður á svæðinu
- Tillaga um ný bílastæði á lóð (staðsetning leiðbeinandi)
- Kvöð um bílastæði á lóð sbr. útgefið mæliblað
- G — Hringur táknar "sérstök meðhöndlun" - sjá skilmála kafla 5.0
- 2h — Fjöldi hæða núverandi húsa, ris og kjallari; 1h, 2h r, 2h kj
- Z — Spennistöð
- Opið grænt svæði til sérstakra nota og borgarland
- L — Opið leiksvæði
- Verndun 20. aldar bygginga
- Verndun svæða
- Verndun byggðamynsturs

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 4. maí 2013
og Reykjavíkurborgarráði þann 10. jan. 2014

Tillagan var auglýst frá 13. maí 2013
með athugasemdafresti til 6. janúar 2014

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2014

Breytingar:

Br. dags.

0 m 10 20 30 40 50 m
mælikvarði 1:1000

TEIGAR - norðan Sundlaugavegar

Staðgreinireitur: 1.346.0 og 1.347.0

- HEILDARENDURSKOÐUN Á DEILISKIPULAGI -

Deiliskipulagsuppdráttur / skilmálar
unnið fyrir Umhverfis-og skipulagssvið

egg arkitektar ehf

elín g. gunnlaugsdóttir - arkitekt fai/fssa
kt. 521009-1950
stóragerði 38 - 108 reykjavík
gsm: +(354) 869 2007
elin@eggarkitektar.is

KVARði: 1:1000 / 1:2000		REYKJAVÍK: 24.10.2013	
VERKNR.	TEIKN.NR.	FRUMSTÆRÐ BLAÐS	BR.
09-05	01	A1	