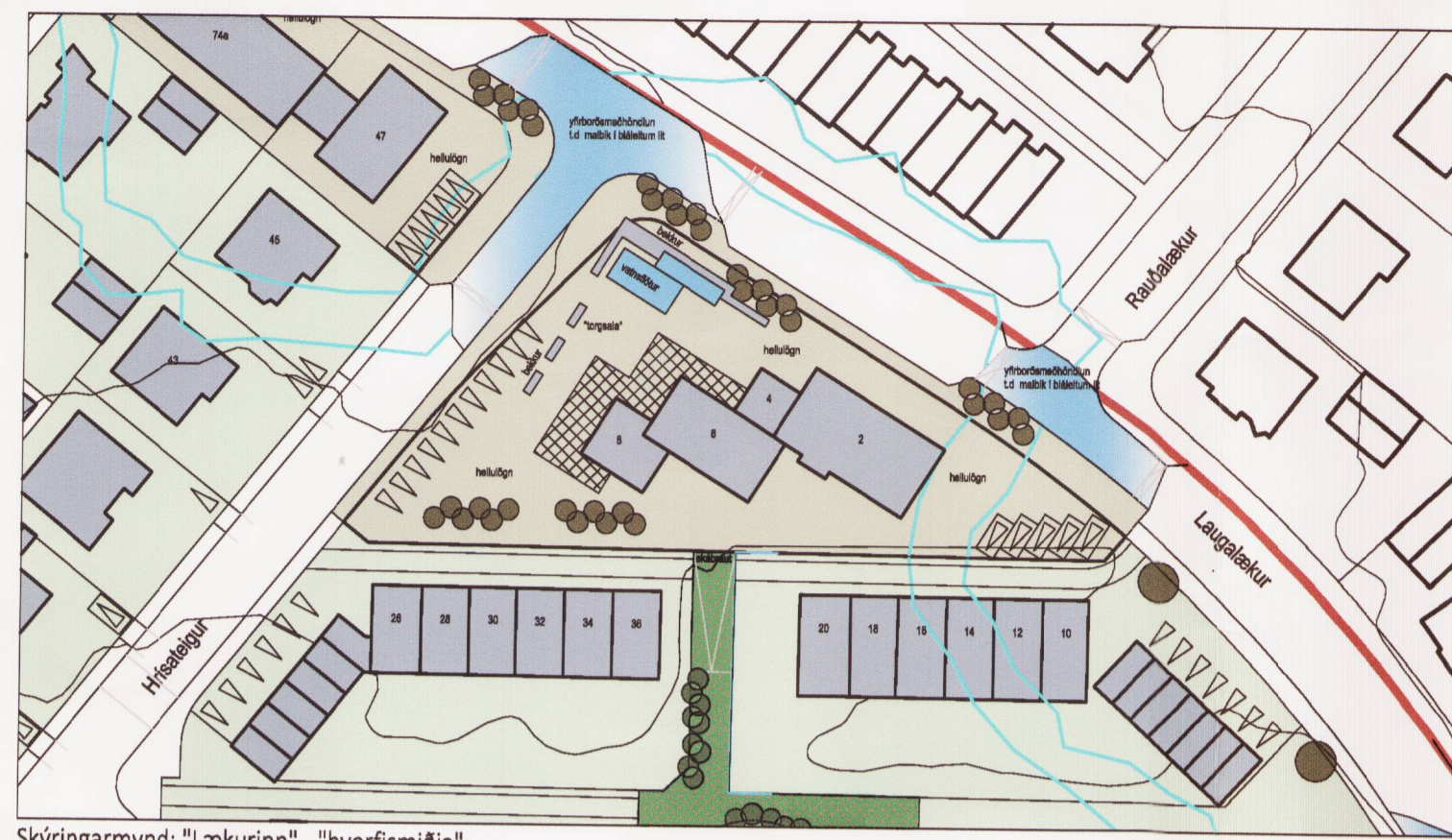
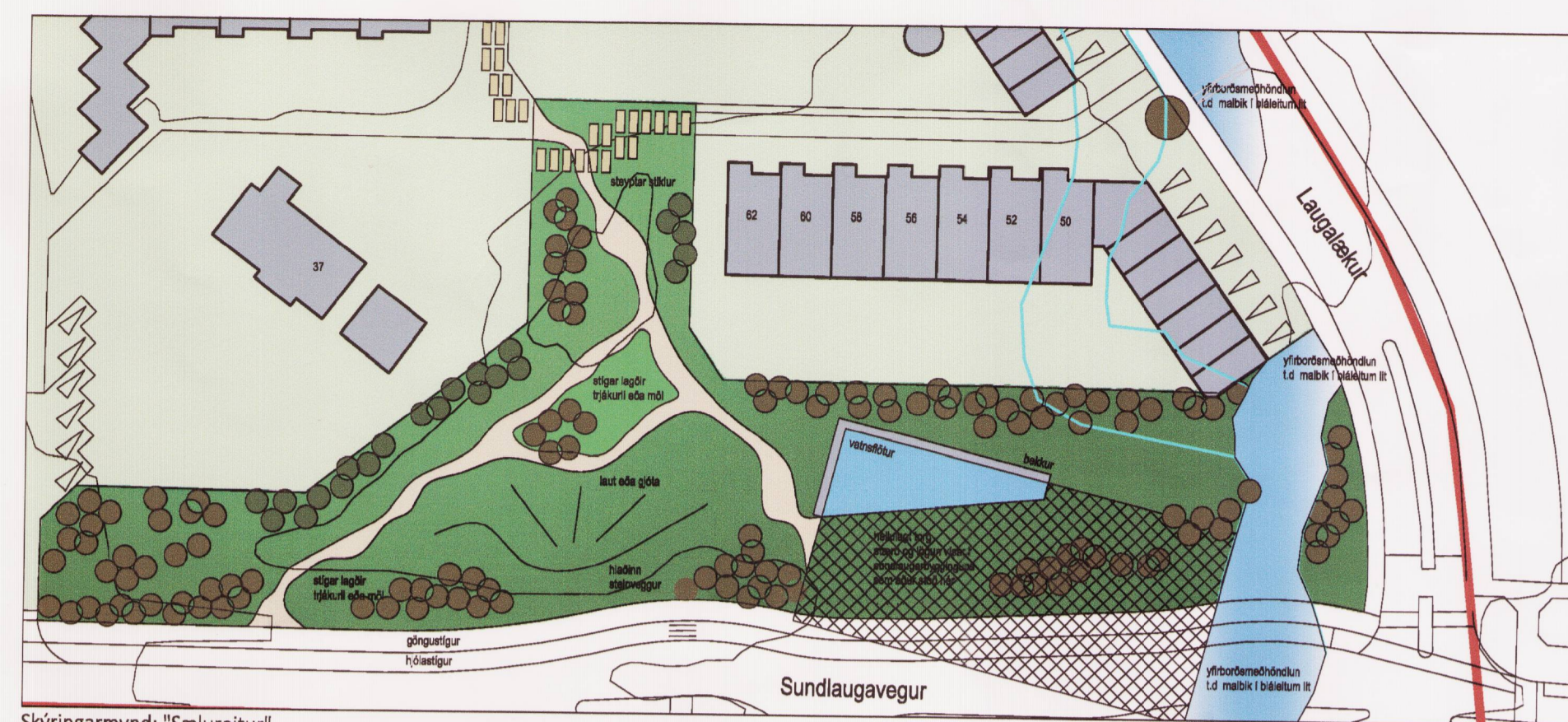




Skýringaruppdráttur - ekki í mælikvarða



Skýringarmynd: "Lækurinn" - "hverfismiðja"

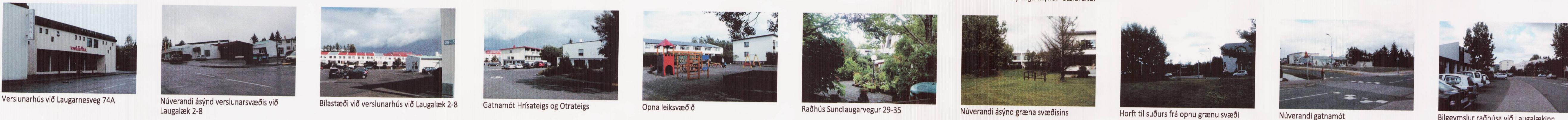


Skýringarmynd: "Sælureitur"



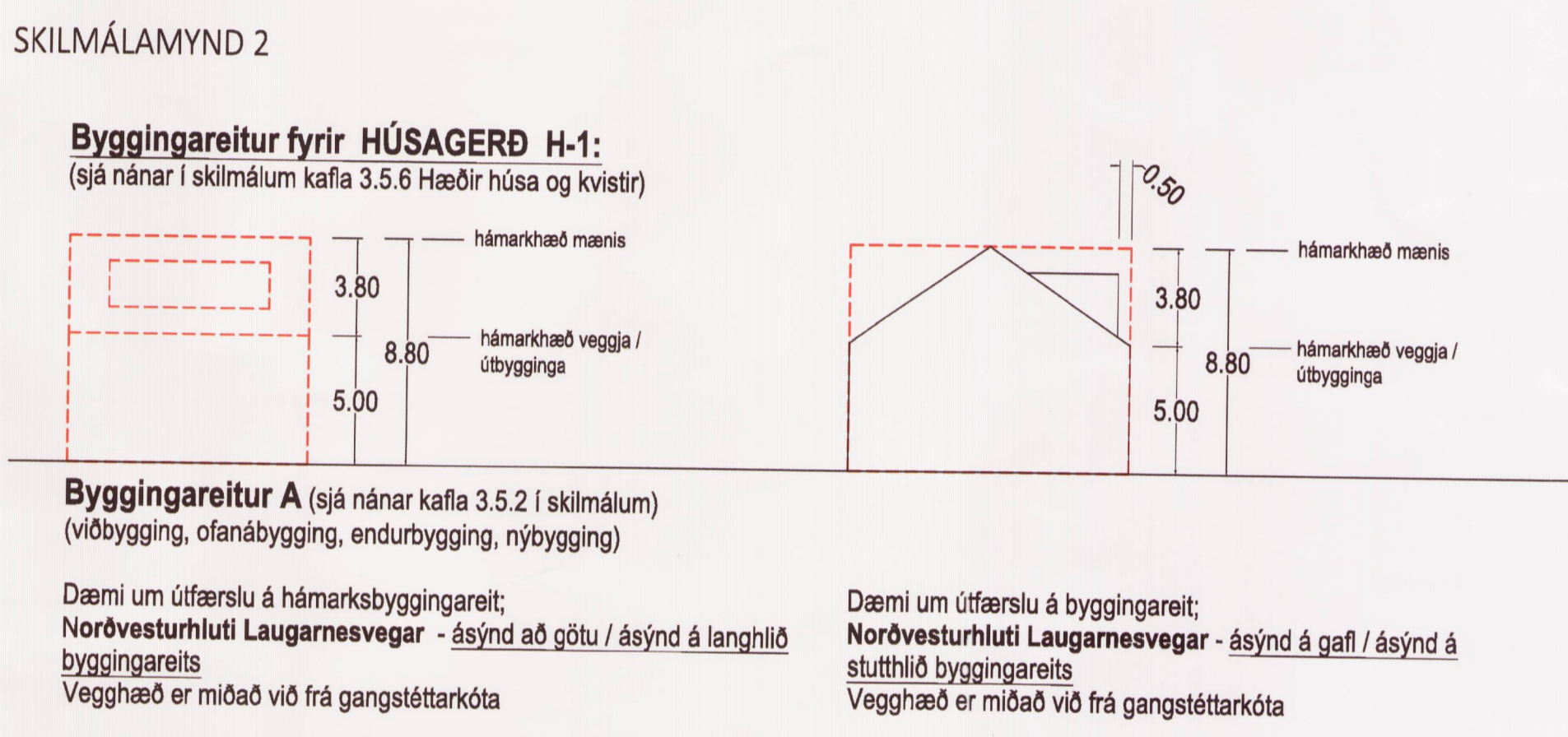
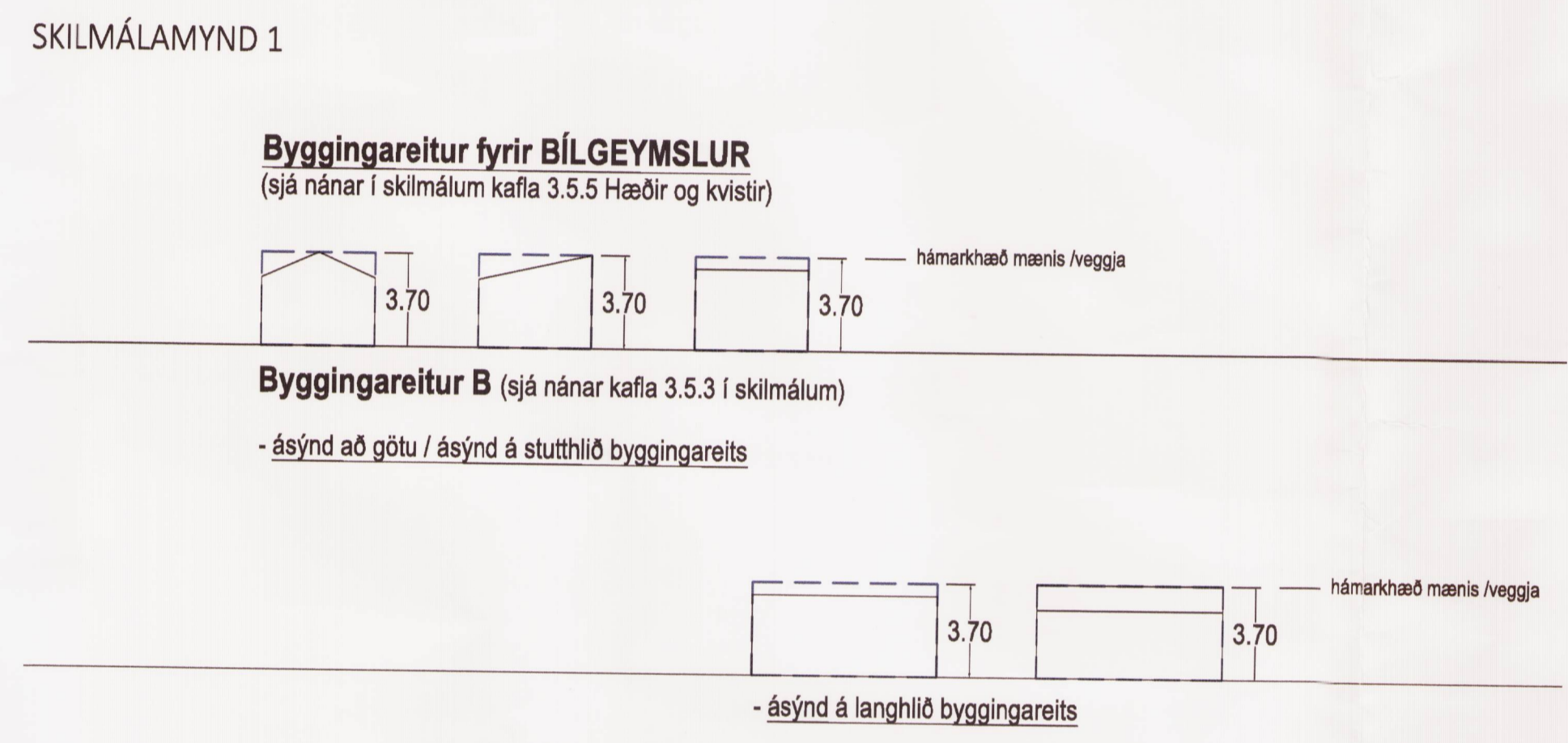
Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

- SKÝRINGAR
- Núverandi byggingar, íbúðir
 - Orður / stakstæði
 - Kvæð um ný bilstæði á lóð (stæðingir loftbainandi)
 - Núverandi bilstæði á lóð
 - Yfirborðsmarkmiðun l.ð. hekkur, smátt en málik
 - Hráðhóndráttir með lívlinum í hina fomu laga Laugalækjar
 - Hin fomu laga Laugalækjar
 - Opil grænt svæði til sértakra nota (borgarland)
 - Opil ámenningarsvæði
 - Byggingareitur A (viðbygging, ofanábygging, endurbygging, nýbygging)
 - Byggingareitur B (bilgeymsla)
 - H-1 Húsagerð



Verslunarhús við Laugarnesveg 74A, Núverandi ámynd verslunarsvæðis við Laugalæk 2-8, Bilstæði við verslunarhús við Laugalæk 2-8, Gatnamót Hrísteigs og Otrateigs, Opna leiksvæðið, Raðhús Sundlaugavegur 29-35, Núverandi ámynd græna svæðisins, Horft til suðurs frá opnu grænu svæði, Núverandi gatnamót Sundlaugavegar og Laugalækjar, Bilgeymslur raðhúsa við Laugalækinn

HÚSAGERÐIR - skýringarmynd með skilmálamyndum



SAMANTEKT Breytinga á Endurskoðuðu Deiliskipulagi

BREYTINGAR Í SKILMÁLATEXTA Á UPÐRÁTTUM:

Breytingar í texta 1.mgr. í kafla - 3.2 Fjöldi íbúða í húsi / á lóð:
Komi til endurbyggingar eða stækkunar á húsum er heimild fyrir fjölgun íbúða í húsum, samkvæmt eftirfarandi:
Laugarnesvegur norðvestur (H-1); allt að 2 íbúðir í húsi (þar sem samþykktar eru fleiri íbúðir nú þegar, gildir það)
Laugarnesvegur suðaustur (H-2); allt að 4 íbúðir í húsi (þar sem samþykktar eru fleiri íbúðir nú þegar, gildir það)
Hrísteigur og Otrateigur (H-3); allt að 2 íbúðir í húsi (fjöldun íbúða í raðhúsum ekki heimilud)
Sundlaugavegur (H-3); allt að 2 íbúðir í húsi (fjöldun íbúða í raðhúsum er ekki heimilud)

Sjá nánar afmarkanir svæða á skýringarmynd húsagerðir (H-1, H-2 og H-3) á uppdrátti 03.

Heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum húsa á verslunarlóðum að Laugarnesvegi 52 og 74A og að Hrísteigi 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.

Viðbótarkafli í texta - 3.3 Verslun, þjónusta og íbúðir
Verslun og þjónusta verður fest í sessi við Hrísteig 47, við Laugarnesveg 52 og 74a og við Laugalæk 2-8. Á þessum lóðum er ekki heimilt að breyta húsnaði 1. hæðar í íbúðir.

Breytingar í texta 1.mgr. í kafla - 3.4 Nýtingarhlutfall lóða:
Nýtingarhlutfall einstakra lóða má sjá í skilmálatöflu, sem þessu deiliskipulagi fylgir, á uppdrátti 02 og komi til endurbyggingar / breytinga skal nýtingarhlutfall ekki fara yfir það nýtingarhlutfall sem gefið er upp í skilmálatöflu. Upplýsingar þessar eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands - uppfært í september 2013.

Breytingar í texta 1.mgr. í kafla - 3.5.3 Byggingareitur B - bilgeymsla ný eða endurbyggð:
Byggingareitur nýrra bilgeymslna er 4,5 x 7,5 m að stærð. Hámarksvegghæð / mænishæð er 3,7 m (sbr. skilmálamynd 2). Allstaðar þar sem þegar eru til staða bilgeymslur má endurbyggja eða reisa nýjar í stað hinnna gömlu, sé þess þörf.

Viðbótarkafli í texta - 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 byggdamynsturs". 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.

Breytingar í texta 1. og 3.mgr. í kafla og uppröðun upplýsinga breytt - 3.5.6 Hæðir húsa - kvistir og þakgerð
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 uppdrátti 02 og við Hrísteig og Otrateig - sjá sjá nánar skilmálamyndir á uppdrátti 03.

Breytingar í texta 1.mgr. í kafla - 4.0 Bilstæði og innkeyslur:
Þjónustustakur er heimil á lóðinni frá Hrísteigi.

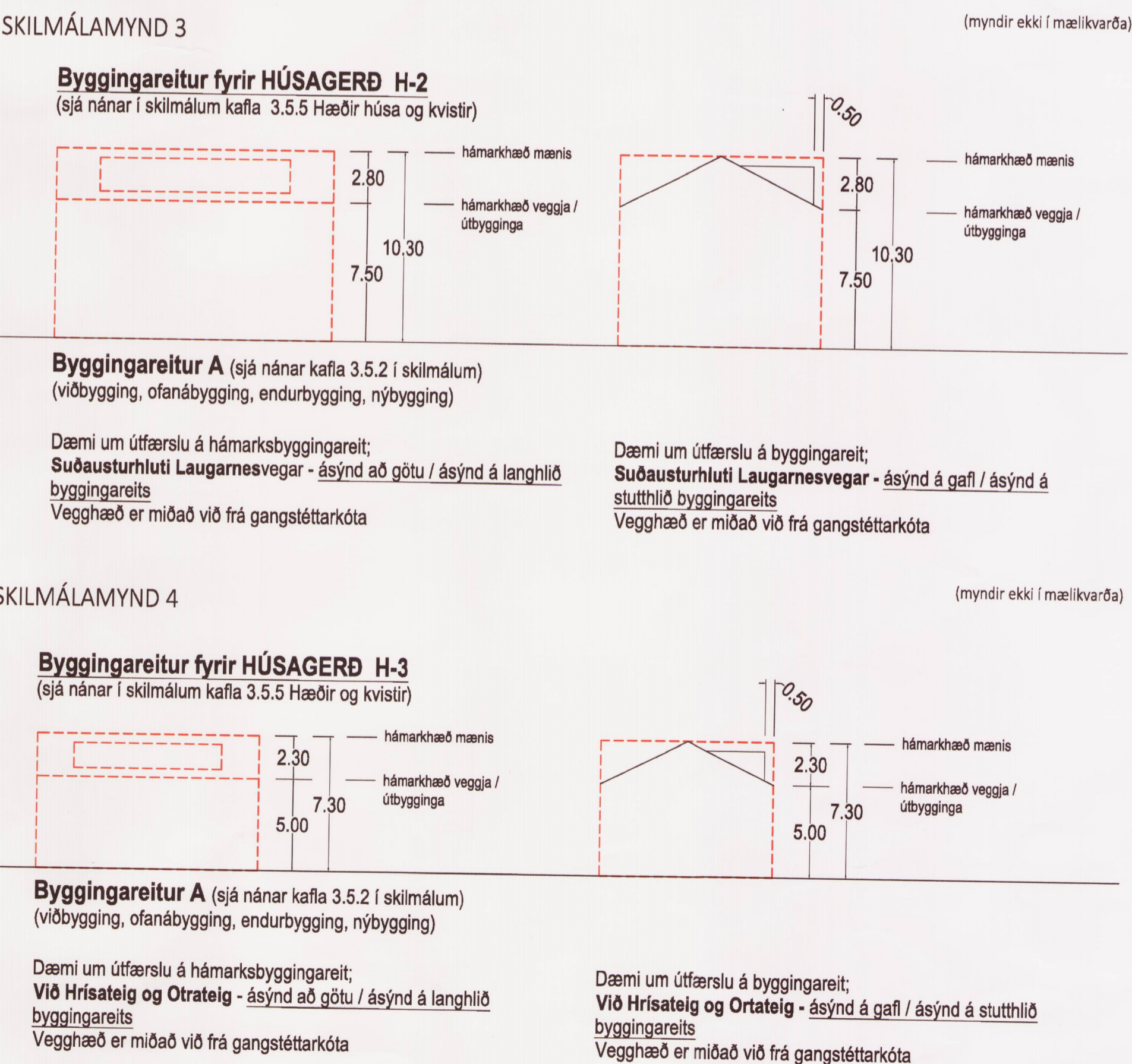
BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGSTILLÖGU Á UPÐRÁTTI:

BREYTINGAR VARDANDI BYGGINGAREIT A:
A byggingareitur verði bættur inn á lóð á deiliskipulagsuppdrætti:
Sundlaugavegur 29, 31 og 33 þar sem forðæmi er fyrir byggingu garðskála við hús nr. 35 við Sundlaugveg.
A byggingareitur verði tekninn út af lóð á deiliskipulagsuppdrætti:
Á lóðum sem skilgreindar voru "fullbyggð lóð" hefur byggingareitur A verið tekninn út af lóð. Á þessum tilgreindum lóðum var einungis verið að gefa heimild til að byggja svalir - sjá nánar nýjan kafla 3.5.5 Svalir. Slíkar breytingar hafa verið gerðar á eftirfarandi lóðum: Laugarnesvegur 60, 61, 62, 64, 67, 68, 77 og 73 - þar sem textinn „má byggja svalir“ er tekninn út) - sjá nýjan kafla 3.5.5 Svalir. Hrísteigur 41, 43, 45 og 47 - þar sem textinn „má byggja svalir“ er tekninn út) - sjá nýjan kafla 3.5.5 Svalir.

BREYTINGAR VARDANDI BYGGINGAREITI B:
Byggingareitur B, fyrir bilgeymslur, endurbyggðar eða nýbyggingar, eru stækkaðir úr 4,00 m x 7,00 m (24 m²) í allt að 4,50 m x 7,50 m (33,75 m²).
Á fyrri uppdrátti voru byggingar merktar inn á uppdrátt með punktalinum sem "óleyfisbygging" / „bygging sem vikur“. Núverandi bilgeymslur /geymslur hafa verið settar aftur inn á uppdrátt þar sem deiliskipulagið gefur heimild fyrir því að endurbyggingunverandi bilgeymslur /geymslur á lóð. Að Laugarnesvegi 85 er gefin heimild fyrir auka bilgeymslu sem endurbygging fyrir geymslu tvö sem er á lóð. Að Hrísteigi 20 hefur byggingareitur verið tekninn út af lóð þar sem stækkaður endurbyggingareitur fyrir bilgeymslu er of stór þar sem núverandi bilgeymsla stendur í dag. Á eftirfarandi lóðum hafa "óleyfisbygging" / „bygging sem vikur“ verið settar aftur inn á uppdrátt: Laugarnesvegur 56, 58, 61, 79, 81 og 85.

BREYTINGAR VARDANDI FJÖLDA ÍBÚÐA Í HÚSI / Á LÓÐ:
Upplýsingar um fjölda íbúða á lóðum eru skv. Fasteignaskrá Íslands - uppfært september 2013. Breytingar á upplýsingum um fjölda íbúða eru á eftirfarandi lóðum:
Laugarnesvegur 57, 64, Hrísteigur 23, 28, 30, 34, 36, 37, 41 og 47, Laugalækur 22 og 28, Otrateigur 2, 6, 12, 14 og Otrateigur 44, 46, 48, 50, 52 og 56.
Á eftirfarandi lóðum voru engar upplýsingar að finna um fjölda íbúða í fyrri skilmálatöflu. Upplýsingum um fjölda íbúða hefur nú verið bætt inn á, í uppfærðri skilmálatöflu:
Otrateigur 22, 34 og 54, Sundlaugavegur 7 og 9, Sundlaugavegur 29, 31, 33, 35 og 37.

BREYTINGAR Á SKILGREINGU / NOTKUN HÚSA Á SVÆÐINU:
Laugarnesvegur 52 merkt sem verslun, þjónusta og íbúðir.



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í **Deiliskipulagi** þann 9. maí 2013 og **embættari skipulagi** þann 10. jan. 2013.

Tillagan var útlýst frá 18. nóvember 2013 með athugasemdafresti til 6. janúar 2014.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2013.

Gunnar Adnan

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
- HEILDARENDURSKODUN Á DEILISKIPULAGI -

Deiliskipulagsuppdráttur / skilmálar unnið fyrir Umhverfis- og skipulagsvið

egg arkitektar ehf
elín g. gumlaugsdóttir - arkitekt fal/fssa
kt. 521009-1950
stóragarði 38 - 108 reykjavík
gsm: +(354) 869 2007
elin@eggarkitektar.is