

Uppdr. Nr.

5434

Sveitarfélag

0000

Undirnúmer

635

Dagsetning

19.06.2003

Greinargerð með deiliskipulagi Heiðargerðisreits.



HÚS OG SKIPULAG, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, sími 511 1099, husogskipulag@islandia.is
Hildigunnur Haraldsdóttir arkitekt F.A.Í. Dags. 14.11.2002. Br. 06.02.2003.
Greinargerð hefur verið breytt að lokinni auglýsingu í samræmi við umsögn Skipulagsfulltrúa Rvk.

Greinargerð með deiliskipulagi Heiðargerðisreits.

1. Forsendur.

Deiliskipulag Heiðargerðisreits, sem afmarkast af Miklubraut til norðurs, Grensásvegi til austurs, Brekkugerði og lóð Hvassaleitisskóla til suðurs og húsum við Stóragerði til vesturs, nánar tiltekið göturnar Heiðargerði og Hvammsgerði, er framhald af gerð deiliskipulags Teigargerðisreits. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur hefur gert forsögn og fengið Árbæjarsafn í samráði við byggingarlistadeild Reykjavíkur til að gera húsakönnun á reitnum og eru þessi gögn höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsins.

1.1. Eldra skipulag:

Skipulag Smábúðahverfis er frá árinu 1951. Þór Sandholt skipulagði hverfið og á skipulagsuppdraetti voru aðeins sýndar götur og byggingarreitir húsa. Þar eru fyrstu botnlangagötur gerðar í Reykjavík. Eftir var til samkeppni um teikningar smáhúsa og hlaut Gunnar H. Ólafsson fyrstu verðlaun og Bárður Ísleifsson önnur verðlaun. Afrakstur samkeppninnar varð sá að bærinn lét fólki í té vandaðar teikningar sem sniðnar voru að þörfum þess og féllu vel inn í hverfið. Á þeim reit sem hér er endurskipulagður teiknaði Þór Sandholt 32 hús (oddatölunúmer) og Gunnlaugur Pálsson teiknaði 22 hús. Gunnar Ólafsson teiknaði 15 hús og Guttormur Andrésón 13 hús og 7 hús ásamt Ólafi syni sínum og Bárður Ísleifsson teiknaði fjögur hús. Þá teiknuðu ýmsir eitt til tvö hús á reitnum.

Samkvæmt hverfisskipulagi frá 1988 er reiturinn í borgarhluta 5. Markmið hverfaskipulags er að styrkja fíngert og heilstætt yfirbragð svæðisins. Þar er gert ráð fyrir að stærðir húsa takmarkist af eftirfarandi: **Hæð:** Tvær hæðir án kjallara; standi hús í brekku skal jarðhæð ganga inn í brekkuna. Lágt ris. Sé kjallari að hálfu niðurgrafinn eða meira má byggja allt að 1 m port ofan á 1. hæð. Rishæð skal ekki vera meirri en 3.8 m samtals og mestur þakhalli 45°. **Þak:** Við endurbyggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum. **Grunnflötur:** Hámarksstærð grunnflatar á flestum lóðum 80-100 m².

Í aðalskipulagi Reykjavíkur sem staðfest var 20. desember 2002 er ekki getið um nýtingarhlutfall. Í hefti um gerð deiliskipulags kemur fram að deiliskipulag ásamt greinargerð skal vera í samræmi við gildandi aðalskipulag og taka mið af stefnumörkun borgaryfirvalda á viðeigandi svæði.

2. Núverandi aðstæður og niðurstöður:

Helstu einkenni byggðarinnar eru einnar til tveggja hæða einbýlis- og keðjuhús og vel grónir garðar. Í Heiðargerði er mikið um 2ja hæða hús með mænispaki. Byggðin er þétt og er mjög skjólsælt í hverfinu. Við norðanvert Heiðargerði eru þétt lítil 2 ja hæða keðjuhús sem sum tengjast nú þegar með bílskúrum, en annars eru stakstæð hús á reitnum. Á reitnum er leiksvæði sem þjóni áfram sem grenndarvöllur. Þá er truckastæði austast á reitnum og er gert ráð fyrir að breyta því í lóð fyrir íbúðarhús, sjá skilmála.

Leiksvæði verði haldið við.

2.1. Íbúðafjöldi:

Hverfið er þétt einbýlis- og keðjuhúshverfi. Samkvæmt skráningu Fasteignamats ríkisins eru tvær íbúðir í 11 húsum, en víðast er sami eigandi beggja íbúða. Önnur hús á reitnum eru skráð sem einbýli. Alls eru því skráðar 123 íbúðir á reitnum. Mjög fátítt er að aukaíbúðir hafi verið samþykktar í byggingarnefnd.

Ekki verði samþykktar auka íbúðir á reitnum nema að uppfylltum skilyrðum um fjölda bílastæða inni á lóð, þ.e. tvö bílastæði fyrir aðalíbúð og eitt bílastæði fyrir aukaíbúð undir 80 m² að stærð sjá vinnuþagg Borgarskipulags frá 17. apríl 1997.

2.2. Nýtingarhlutfall:

Nýtingarhlutfall hefur verið reiknað fyrir allar lóðir á reitnum og er miðað við birt flatarmál frá Fasteignamati ríkisins. Í Heiðargerði er meðalnýtingarhlutfall 0.35 fyrir oddatöluhlutann, 0.34 fyrir jöfnu tölurnar og í Hvammsgerði er það 0.40. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að á lóðun nr. 3–65 við Heiðargerði verði nýtingarhlutfall allt að 0.5. Á öðrum lóðum verði nýtingarhlutfall húsa án kjallara allt að 0.4, en ef um kjallara er að ræða verði nýtingarhlutfall allt að 0.5, (0.45 ef kjallari er undir hluta húss). “Þegar útreikningur á nýtingarhlutfalli er miðaður við brúttó flatarmál, skal gera ráð fyrir að hámarksnýtingarhlutfall sé um 0,05 hærra en uppgafið er þegar miðað er við birt flatarmál.” (viðbótar texti feb. 2005)

Ekki verði fallist á viðbyggingar sem gefa hærra nýtingarhlutfall á lóð en 0.5 á lóðum nr 3 – 65 við Heiðargerði. Á öðrum lóðum við Heiðargerði og öllum lóðum við Hvammsegrði má byggja við svo nýtingarhlutfall verði 0.4 þegar hús eru án kjallara, 0.45 þegar kjallari er undir hluta húss og 0.5 í húsum með kjallara.

2.3. Húsin:

Vegna lánastefnu þegar hverfið var byggt, voru stærðir húsa takmarkaðar við 80 m² grunnflöt. Á

byggingartímanum var víða sótt um hækkun risþaks og all víða sótt um kvisti og / eða kjallara. Á seinni árum hefur víða verið sótt um bílskúra, viðbyggingar og hækkun þaks.

2.4. Húsakönnun:

Árbæjarsafn og byggingarlistadeild Listasafns Reykjavíkur framkvæmdi húsakönnun á reitnum vegna fyrirhugaðarar deiliskipulagsvinnu. Þar kemur fram að útlitseinkennum flestra húsa á svæðinu hefur verið breytt í gegn um tíðina, s.s. gluggapóstum, þakköntum og þakefnum. Útveggir hafa verið klæddir og misstórar viðbyggingar gerðar við einstök hús. Í fæstum tilfellum hefur tillit verið tekið til aldurs og stíls húsaanna við hönnun breytinga. Húsin við Heiðargerði 3–65 voru hönnuð af Þór Sandholt og voru húsin áþekkt í upphafi. Fáein hús hafa haldist að mestu óbreytt, Heiðargerði 13, 35, 55, 59 og 65. Af þeim er Heiðargerði 35 upprunalegast og hefur gildi sem slíkt. Tvær húsaðir hafa einnig haldist að mestu í óbreyttri mynd, Heiðargerði 35–41 og 59–65 og hafa þær gildi sem heillegar götumyndir frá sjötta áratugnum.

Á svæðinu Heiðargerði 2–124 og Hvammsegrði voru að mestu notaðar teikningar þeirra arkitekta sem þátt tóku í samkeppni. Húsum hefur verið breytt mikið í gegnum tíðina en þó má finna nokkur sem fengið hafa að halda sinni upprunalegu mynd. Þar ber helst að nefna Heiðargerði 6, 18, 20, 34, 42, 46, 48, 54, 96 og 98. Hvammsegrði 13 boðaði nýja strauða í byggingarlist og hefur ekki verið mikið breytt. Ekki er gerð tillaga um formlega verndun ofangreindra húsa. Götumyndir sem hafa umhverfislegt gildi eru Heiðargerði 40–48 og Heiðargerði 88–98.

Bent er á að hús í upprunalegum stíl hafa gildi í byggingarsögunni þar sem þau bera vitni um stílhugsun, handverk og notkun efnis á hverjum tíma. Of mikið hefur verið gert af því að breyta upprunalegum stíl húsa þannig að þau bera ekki lengur með sér svip þess tímabils sem þau tilheyra. Slíkt nútímavæðing er mjög óæskileg og húsum sjáldnast til bóta. Æskilegt er að skipulagsyfirlönd hvetji til áframhaldandi varðveislu umræddra húsa án þess að bein lagaleg kvöð sé lögð á eigendur þeirra.

Við gerð deiliskipulagsskilmála fyrir hverfið ber að leggja áherslu á að heildarsvipmóti þess verði ekki raskað umfram það sem þegar er orðið og hönnun breytinga og val utanhússefna á einstök hús taki tillit til upprunalegrar gerðar þeirra eftir því sem kostur er. Umfang viðbygginga raski ekki mælikvarða byggðarinnar.

3. Byggingarskilmálar.

3.1. Almenn atriði varða allan reitinn :

Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytilegar, enda þarfir íbúa breytilegar. Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbýggingu sem slíta útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Í þeim tilfellum er mælt til að við frekari endurbætur verði hús færð nær uppruna sínum.

Á lóðum þar sem ekki eru bílskúrar eru sýndir byggingarreitir fyrir þá. Gólfkóti bílskúra skal ekki vera hærra en lægsta landhæð í aðlægum lóðamörkum. Bílskúrar skulu vera lágrestir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.

Við endurbætur verði leitast við að viðhalda uppruna húsaanna, við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Við utanhúss lagfæringar verði upprunaleg efnisnotkun varðveitt og þar sem meðferð útveggja hefur verið breytt verði við lagfæringar leitast við að færa húsin aftur að upprunalegri efnisnotkun.

Heimilt er að byggja frístandandi garðhús að hámarki 15 ferm. í görðum húsa á reitnum enda liggja fyrir samþykki meðlóðarhafa og samþykki nágranna á aðliggjandi lóðum. Óheimilt er þó að staðsetja slíka skála götumegin þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir að reynt sé að halda í heillegt yfirbragð götumyndar á Heiðargerðissreit. (málsgr. að ofan bætt inn eftir auglýsingu sbr. umsögn skipulagsfulltrúa)

Kvaðir á lóðum á reitnum s.s. um umferð, lagnir, gröft o.fl. breytast ekki. Gerð er grein fyrir þeim á mæliblöðum. (málsgr. að ofan bætt inn eftir auglýsingu sbr. umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 11. júlí 2003)

3.2. Hús norðan götu, oddatölur: Norðan götu eru fáein hús sem skera sig úr. Hús Orkuveitunnar á lóð nr. 1 c er lágrest aðveitustöð. Þar er gert ráð fyrir stækkun lóðar og viðbyggingarmöguleika. Unnið er að lóðarfrágangi og gangandi umferð verður heimiluð um lóðina að göngustíg við Miklubraut. Lóðir 1a og b eru fullbyggðar og lóð nr. 1 fellur undir skilmála sunnan götu. Á skýringamynd eru sýnd dæmi um viðbyggingar við samstæð hús á lóðum 3-65 fyrir norðan götu. Lögð er áhersla á samræmt útlit vindfanga í hverri húsaröð. Dæmi um vindföng sem falla vel að útliti húss eru við hús nr. 9, 27 og 53.

3.3. Byggingarreitir norðan götu:

Byggingarreitir eru sýndir með brotinni fjöluþlárrí línu á korti í mælikvarða 1 : 1.000. Núverandi viðbyggingar eru í

sumum tilfellum út fyrir þá. Viðbyggingar verði felldar að efnisvali og útliti húsa og gluggar taki mið af upphaflegum gluggum húsa. Ekki skal breyta þakhæð eða þakhalla aðalhúss, en sjá skýringamynd varðandi hæðir og þakhalla viðbygginga. 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 aðalhúsi og þakhalli sami og á aðalhúsi eða einhalla þvert á aðalhús í samræmi við anddyri á húsum nr. 9 og 27. 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. Þá eru heimilaðar viðbyggingar D vestan húsa við norðurmörk lóða allt að 2.4 m djúpar, þak verði einhalla frá aðalhúsi með sama þakhalla og aðalhús. Bent er á að slík viðbygging veldur slagskugga á nágrannalóðir þar sem ekki eru bílskúrar.

Byggingarreitir bílskúra E eru sunnan húsa, frá lóðarmörkum að húsi. Heimilt er að reisa bílskúra norðan húsa á nýstu lóð í hverri röð nema austustu lóðinni sem er þrengri en aðrar endalóðir. Ef bílskúr er reistur norðan endahúsa má vegna stærðar nýrsta lóða jafnframt reisa viðbyggingu sunnan húss, á byggingarreit sem almennt er ætlaður bílskúr. Á syðstu lóðum hverrar raðar er heimilt að reisa bílskúr meðfram lóðarmörkum (sjá lóðir nr. 51 og 59) eða við gaffi húss. Bílskúrar verði felldir að útliti húss, hámarksbreidd ræðst af lóðarbreidd (4.98 m), en hámarkslengd verði 7.6 m. Staðsetning bílskúra verði 4 m aftan við frambrún aðalhúss vegna bílastæða við skúr og gluggasetningar á gaffli.

3.4. Heiðargerði sunnan götu (sléttar tölur) og Hvammsgerði:

Á reitnum eru margbreytileg hús og viðbyggingar mjög fjölbreytilegar, enda þarfir íbúa misjafnar. Sýndir eru byggingarreitir fyrir viðbyggingarmöguleika á lóðum án kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 og lóðum með kjallara þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.5 og á lóðum þar sem kjallari er undir hluta húss og nýtingarhlutfall er lægra en 0.45. Gert ráð fyrir að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraaukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga. Stærð viðbygginga er ekki bundin, enda misjafnt hvað hentar á hverri lóð og á lóðum er mismikið ónotað byggingarmagn. Byggingarreitir eru tiltölulega frjalsir, en gæta þarf að brunamálaákvæðum. Í sumum tilfellum eru sérlausnir nauðsynlegar vegna nálægðar útbygginga við lóðarmörk og /eða aðrar byggingar.

Þegar valið er að auka við fermetrafjölda með hækkun á rishæð má byggja allt að 1.0 m port ofan á 1. hæð. Mænishæð frá gólfi skal ekki vera meirri en 3.8 m. Við endurbyggingu skal upprunalegu þakformi haldið í aðalatriðum hvað varðar mænisstefnu og þakhalla. Hver kvistur skal aldrei ná yfir meira en 1/3 af mænislengd þakflatarins og skal efri brún kvists vera minnst 100 mm neðan mænis aðalþaks.

Á reitnum eru dæmi um breytingar sem falla vel að upprunalegu húsi, en einnig eru dæmi um viðbyggingar og endurbyggingu sem slíta núverandi útlit húss algerlega frá uppruna sínum. Á reitnum eru mörg dæmi um vel leysta kvisti sem falla vel að upprunalegu útliti húss, en einnig eru dæmi um kvisti sem bera aðalhús nánast ofurliði.

Sýndir eru byggingarreitir bílskúra á lóðum án bílskúra. Þeir eru almennt 5 x 8 m og þar sem eru minni bílskúrar og aðstæður leyfa er heimilt að stækka þá í 5 x 8 m. Gólfkóti bílskúra skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðlægum lóðarmörkum. Bílskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænisþaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.

Viðbyggingar eru heimilar á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er undir 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða, 0.5 þar sem er kjallari og 0.45 þar sem kjallari er undir hluta húss. Við gerð viðbygginga skal taka mið af formi og gerð upprunalegs húss og fella viðbyggingar að viðkomandi húsi. Þessar viðbyggingar geta falið í sér stækkun grunnflatar og / eða hækkun þaka sem ekki eru portbyggð í samræmi við skilmála. Heimilt er að reisa bílskúra á þeim fjórum lóðum þar sem ekki eru bílskúrar í samræmi við skilmála. Á þeim fáu lóðum þar sem hús eru nánast í upprunalegu ástandi er mælt til að útlit þeirra og efnisnotkun njóti verndar.

3.5. Ný lóð við Grensásveg:

Á reitnum er gert ráð fyrir einni lóð fyrir íbúðarhús við Grensásveg. Á lóðinni er gert ráð fyrir einbýlishúsi og skal leitast við að fella það að núverandi byggð varðandi hæðir og form. Húsið má vera tveggja hæða eða kjallari, hæð og ris. Ef kjallari er að minnsta kosti hálf niðurgrafinn má gera ráð fyrir 1 m portbyggingu rishæðar. Þakhalli rishæðar má vera allt að 45° og mænishæð má vera allt að 3.8 m frá gólfi rishæðar (efri hæðar). Ef hús verður tveggja hæða verður þakhalli því minni en ef um portbyggt ris er að ræða.

Byggingarreitur bílskúrs er 5 x 8 m. Gólfkóti bílskúrs skal ekki vera hærri en lægsta landhæð í aðlægum lóðarmörkum. Bílskúr skal vera lágreistur með lítt hallandi þaki eða mænisþaki í samræmi við aðalhús. Hæsta leyfilega hæð við útvegg verði 2.5 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.8 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.

Nýtingarhlutfall á lóð má vera allt að 0.4 ef ekki er um kjallara að ræða, en 0.5 verði kjallari. Byggingarreitur er tiltölulega frjals, en gæta þarf að brunamálaákvæðum og hugsanlega leita sérlausna ef byggt er nálægt aðlægum

byggingareitum. Við hönnun húss skal taka mið af fíngerðu yfirbragði hverfisins. Þá er bent á að hafa austurhlíð sem lokaðasta vegna nálægðar við umferðargötu og að gler verði að minnsta kosti 35 dB. Öll aðal íverurými snúi frá götu.

Fylgiskjöl:

Húsakönnun gerð á Árbæjarsafni í samráði við byggingarlistadeild Listasafns Reykjavíkur.

Tafla yfir byggingarmagn á lóðum og hvað heimilt er á hverri lóð.

Leiðrétt greinamynd 28.2.05 gr. 2.2.
Bf. 12.07.2004, grein 2.2.
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í.

| Götuheiti | Nr | Lóðarstærð | Núverandi m2 | Núverandi U | Heimilt U | Heimilt bygg.magn á lóð | Heimil viðbót | Athugasemdir |
|-------------|----|------------|--------------|-------------|-----------|-------------------------|---------------|---|
| Heiðargerði | 8 | 444 | 179,50 | 0,40 | 0,40 | 177,60 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 10 | 552 | 152,90 | 0,28 | 0,40 | 220,80 | 67,90 | Má hækka port eða stækka grunnflöt |
| Heiðargerði | 12 | 452 | 80,20 | 0,18 | 0,40 | 180,80 | 100,60 | Má byggja bílskúr, hækka port, stækka grunnflöt |
| Heiðargerði | 14 | 447 | 171,80 | 0,38 | 0,45 | 201,15 | 29,35 | Vandasamt að byggja við húsform |
| Heiðargerði | 16 | 449 | 173,70 | 0,39 | 0,45 | 202,05 | 28,35 | |
| Heiðargerði | 18 | 459 | 193,20 | 0,42 | 0,40 | 183,60 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 20 | 434 | 191,60 | 0,44 | 0,45 | 195,30 | 3,70 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 22 | 521 | 164,90 | 0,32 | 0,45 | 234,45 | 69,55 | Samþ. frá 1985 ekki framkvæmd? |
| Heiðargerði | 24 | 450 | 153,20 | 0,34 | 0,40 | 180,00 | 26,80 | |
| Heiðargerði | 26 | 462 | 252,60 | 0,55 | 0,40 | 184,80 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 28 | 455 | 241,80 | 0,53 | 0,50 | 227,50 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 30 | 495 | 248,10 | 0,50 | 0,50 | 247,50 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 32 | 495 | 180,80 | 0,37 | 0,45 | 222,75 | 41,95 | Vandasamt að byggja við húsform |
| Heiðargerði | 34 | 478 | 149,80 | 0,31 | 0,40 | 191,20 | 41,40 | |
| Heiðargerði | 36 | 513 | 116,00 | 0,23 | 0,40 | 205,20 | 89,20 | |
| Heiðargerði | 38 | 495 | 111,80 | 0,23 | 0,40 | 198,00 | 86,20 | |
| Heiðargerði | 40 | 430 | 182,50 | 0,42 | 0,45 | 193,50 | 11,00 | |
| Heiðargerði | 42 | 437 | 161,30 | 0,37 | 0,45 | 196,65 | 35,35 | |
| Heiðargerði | 44 | 437 | 160,90 | 0,37 | 0,45 | 196,65 | 35,75 | |
| Heiðargerði | 46 | 500 | 196,70 | 0,39 | 0,45 | 225,00 | 28,30 | |
| Heiðargerði | 48 | 477 | 197,60 | 0,41 | 0,50 | 238,50 | 40,90 | Vandasamt að byggja við húsform |
| Heiðargerði | 50 | 431 | 204,60 | 0,47 | 0,45 | 193,95 | | Lóð ríflega fullnýtt |
| Heiðargerði | 52 | 415 | 141,10 | 0,34 | 0,40 | 166,00 | 24,90 | |
| Heiðargerði | 54 | 433 | 151,80 | 0,35 | 0,45 | 194,85 | 43,05 | |
| Heiðargerði | 56 | 412 | 128,20 | 0,31 | 0,40 | 164,80 | 36,60 | |
| Heiðargerði | 58 | 412 | 169,80 | 0,41 | 0,45 | 185,40 | 15,60 | |
| Heiðargerði | 60 | 405 | 173,80 | 0,43 | 0,45 | 182,25 | 8,45 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 62 | 495 | 186,80 | 0,38 | 0,45 | 222,75 | 35,95 | |
| Heiðargerði | 64 | 495 | 194,00 | 0,39 | 0,40 | 198,00 | 4,00 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 66 | 478 | 166,90 | 0,35 | 0,40 | 191,20 | 24,30 | |
| Heiðargerði | 68 | 513 | 181,30 | 0,35 | 0,45 | 230,85 | 49,55 | |
| Heiðargerði | 70 | 495 | 156,80 | 0,32 | 0,40 | 198,00 | 41,20 | |
| Heiðargerði | 72 | 467 | 200,20 | 0,43 | 0,45 | 210,15 | 9,95 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 74 | 475 | 209,70 | 0,44 | 0,45 | 213,75 | 4,05 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 76 | 480 | 343,10 | 0,71 | 0,50 | 240,00 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 78 | 486 | 144,00 | 0,30 | 0,45 | 218,70 | 74,70 | |
| Heiðargerði | 80 | 451 | 255,00 | 0,57 | 0,50 | 225,50 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 82 | 485 | 250,00 | 0,52 | 0,50 | 242,50 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 84 | 571 | 187,20 | 0,33 | 0,45 | 256,95 | 69,75 | Vandasamt að byggja við húsform |
| Heiðargerði | 86 | 538 | 165,30 | 0,31 | 0,40 | 215,20 | 49,90 | |
| Heiðargerði | 88 | 410 | 212,90 | 0,52 | 0,45 | 184,50 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 90 | 421 | 161,30 | 0,38 | 0,40 | 168,40 | 7,10 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 92 | 412 | 188,20 | 0,46 | 0,45 | 185,40 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 94 | 412 | 226,60 | 0,55 | 0,45 | 185,40 | | Lóð fullnýtt |

**Heiðargerðisreitur, listi yfir byggingarmagn og
hvað er heimilt á hverri lóð.**

| Götuheiti | Nr | Lóðarstærð | Núverandi m2 | Núverandi U | Heimilt U | Heimilt bygg.magn á lóð | Heimil viðbót | Athugasemdir |
|-------------|----|------------|--------------|-------------|-----------|-------------------------|---------------|---|
| Heiðargerði | 1 | 641 | 214,30 | 0,33 | 0,40 | 256,40 | 42,10 | Hækka og br. viðbygg |
| Heiðargerði | 1a | 602 | 261,50 | 0,43 | 0,40 | 240,80 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 1b | 527 | 239,40 | 0,45 | 0,40 | 210,80 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 1c | 1686 | 206,00 | 0,12 | 0,20 | 337,20 | 131,20 | Ath. Göngustíg, orkuveitan |
| Heiðargerði | 3 | 418 | 206,30 | 0,49 | 0,50 | 209,00 | 2,70 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 5 | 336 | 163,90 | 0,49 | 0,50 | 168,00 | 4,10 | Lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 7 | 344 | 153,70 | 0,45 | 0,50 | 172,00 | 18,30 | |
| Heiðargerði | 9 | 704 | 160,00 | 0,23 | 0,50 | 352,00 | 192,00 | Fyrirsp.um stækkun bílskúrs og glersk |
| Heiðargerði | 11 | 467 | 145,70 | 0,31 | 0,50 | 233,50 | 87,80 | |
| Heiðargerði | 13 | 396 | 150,60 | 0,38 | 0,50 | 198,00 | 47,40 | |
| Heiðargerði | 15 | 404 | 169,50 | 0,42 | 0,50 | 202,00 | 32,50 | Fyrirsp.um stækkun bílskúrs og byggja yrir svalir |
| Heiðargerði | 17 | 609 | 158,10 | 0,26 | 0,50 | 304,50 | 146,40 | |
| Heiðargerði | 19 | 482 | 182,90 | 0,38 | 0,50 | 241,00 | 58,10 | Sækja þarf um anddyri |
| Heiðargerði | 21 | 396 | 144,80 | 0,37 | 0,50 | 198,00 | 53,20 | |
| Heiðargerði | 23 | 405 | 199,50 | 0,49 | 0,50 | 202,50 | 3,00 | Lóð nánast fullnýtt, sækja þarf um anddyri |
| Heiðargerði | 25 | 626 | 195,10 | 0,31 | 0,50 | 313,00 | 117,90 | |
| Heiðargerði | 27 | 506 | 131,10 | 0,26 | 0,50 | 253,00 | 121,90 | |
| Heiðargerði | 29 | 396 | 161,50 | 0,41 | 0,50 | 198,00 | 36,50 | |
| Heiðargerði | 31 | 404 | 171,20 | 0,42 | 0,50 | 202,00 | 30,80 | |
| Heiðargerði | 33 | 669 | 165,80 | 0,25 | 0,50 | 334,50 | 168,70 | |
| Heiðargerði | 35 | 517 | 114,60 | 0,22 | 0,50 | 258,50 | 143,90 | |
| Heiðargerði | 37 | 396 | 112,80 | 0,28 | 0,50 | 198,00 | 85,20 | Samþ.stækkun fallin úr gildi |
| Heiðargerði | 39 | 402 | 205,50 | 0,51 | 0,50 | 201,00 | | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 41 | 748 | 166,60 | 0,22 | 0,50 | 374,00 | 207,40 | |
| Heiðargerði | 43 | 492 | 148,30 | 0,30 | 0,50 | 246,00 | 97,70 | Sækja þarf um glerskála og anddyri |
| Heiðargerði | 45 | 396 | 192,70 | 0,49 | 0,50 | 198,00 | 5,30 | Ath. samræmingu á anddyri, lóð nánast fullnýtt |
| Heiðargerði | 47 | 404 | 167,10 | 0,41 | 0,50 | 202,00 | 34,90 | |
| Heiðargerði | 49 | 762 | 211,90 | 0,28 | 0,50 | 381,00 | 169,10 | |
| Heiðargerði | 51 | 471 | 146,60 | 0,31 | 0,50 | 235,50 | 88,90 | |
| Heiðargerði | 53 | 396 | 119,60 | 0,30 | 0,50 | 198,00 | 78,40 | Samþykktur bílskúr fallinn úr gildi |
| Heiðargerði | 55 | 405 | 171,90 | 0,42 | 0,50 | 202,50 | 30,60 | |
| Heiðargerði | 57 | 672 | 240,10 | 0,36 | 0,50 | 336,00 | 95,90 | |
| Heiðargerði | 59 | 464 | 150,60 | 0,32 | 0,50 | 232,00 | 81,40 | |
| Heiðargerði | 61 | 446 | 146,60 | 0,33 | 0,50 | 223,00 | 76,40 | |
| Heiðargerði | 63 | 482 | 168,80 | 0,35 | 0,50 | 241,00 | 72,20 | |
| Heiðargerði | 65 | 632 | 112,80 | 0,18 | 0,50 | 316,00 | 203,20 | Umsókn um glerskála á 1. hæð |
| Heiðargerði | 2 | 491 | 196,10 | 0,40 | 0,40 | 196,40 | 0,30 | Lóð fullnýtt |
| Heiðargerði | 4 | 459 | 162,50 | 0,35 | 0,40 | 183,60 | 21,10 | |
| Heiðargerði | 6 | 449 | 140,70 | 0,31 | 0,40 | 179,60 | 38,90 | |