Túnin - Deiliskipulagstillaga

Deiliskipulagstillaga 1 : 1000

reitir: 1.221.3 - 1.221.4 - 1.223.0 - 1.223.1

Miðtún 3

Hátún 13

Samtún 6-8

Miðtún 64

Miðtún 66-68

Greinargerð

Afmörkun svæðis.

Deiliskipulagssvæðið er á staðgreinireitum 1.221.3 , 1.221.4 , 1.223.0 , 1.223.1 , 1.235.0 og 1.255.1 , og afmarkast af Hátúni, Miðtúni, Nóatúni, Samtúni og Höfðatúni.

Núverandi ástand.

Heildaryfirbragð svæðis:
Byggðamynstur er eins á öllu svæðinu, þreföld húsaröð milli gatna sem liggja samsíða. Í miðju eru þarhús en stakstæð hús sitt hvoru megin. Aðkoma að þarhúsunum er um 4 metra breiða heimreið að norðanverðu. Húsagerðin er kjallari, ein hæð og ris.

Byggingar á svæðinu:
Á svæðinu eru 106 lóðir og var öllum lóðunum úthlutað sem einbýlishúsalóðum. Flest húsin voru reist á árunum 1941 - 1950 en bílgeymslur hafa víða verið reistar síðar. Talsvert er um að byggt hafi verið ofan á hús eða viðbyggingar reistar. Flest húsanna voru upphaflega einbýlishús, en í mörgum þeirra hafa verið samþykktar íverur og jafnvel fleiri íbúðir í húsi, mest 4 íbúðir. Bílgeymslur eru víða á lóðarmörkum, ýmist stakstæðar eða í tengslum við hús. Eitthvað er um að óleyfisbyggingar séu á lóð, viðbyggingar, skúrar og gróðurhús.

Umferð:
Nóatún liggur þvert í gegnum svæðið og þar er talsverður umferðarþungi. Einstefna er á öllum götum nema Nóatúni og Hátúni.

Bílastæði:
Á mæliblöðum er engin kvöð um bílastæði á lóðum, en reiknað er með bílastæðum fyrir framan samþykktar bílgeymslur og þar sem bílastæði koma fram á samþykktum teikningum.

Nýtingarhlutfall:
Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu er allt frá 0,32 upp í 1,01 og kemur fram í meðfylgjandi töflu. Bílgeymslur og kjallarar eru innifaldar í nýtingarhlutfalli.
Í töflum um stærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall er stuðst við upplýsingar úr fasteignamati. Þessar stærðir skal taka með fyrirvara þar sem þær gætu breyst við nánari skoðun og með nýjum reglum um stærðarútreikninga.

Eldra skipulag:
Árið 1941 unnu þeir Valgeir Björnsson og Einar Sveinsson deiliskipulag fyrir hverfið. Uppdrættinum var breytt 1947 og bættist þá við austurhluti þess (austan gamla Laugarnesvegar). Hverfið byggðist upp samkvæmt þessu skipulagi og voru unnir rammaskilmálar árið 1988 . Við byggingarleyfisumsóknir í hverfinu hefur að mestu leyti verið stuðst við þessa rammaskilmála, en byggingarleyfis- umsóknir hafa verið grenndarkynntar eins og í hverfum þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag.

Markmið deiliskipulagstillögu

- Að halda í byggðamynstrið og mælikvarðann sem fyrir er á svæðinu.
  Lagt er til að svæðið njóti svæðisverndunar í milligulum flokki samkvæmt húsverndarskrá Reykjavíkur, sjá skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 148, en þar kemur m.a. fram *" Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, til dæmis þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (til dæmis múrfitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi og er lagt til að þeir verði varðveittir."*
- Að stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er.

Hátún 41

Hátún 43

Skilmálar

Allt svæðið nýtur svæðisverndunar í milligulum flokki, sbr. skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 148 (sjá "Markmið deiliskipulagstillögu hér á undan).

Landnotkun
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði. Gert er því ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.

Lóðarmörk
Lóðarmörk í deiliskipulagstillögu eru í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt mæliblöð og engin breyting er gerð á lóðarmörkum.

Byggingarreitir

Almennt
Gert er mögulegt að byggja við flest hús á svæðinu, ýmist með útbyggingum og/eða eftir atvikum, lyfta þaki.
Allar breytingar og viðbyggingar eru háðar því skilyrði að þær falli vel að byggingarstíl viðkomandi húss.
Halda skal í upphaflega áferð ytra byrðis húsa. Sé sýnt fram á að nauðsynlegt sé að klæða hús skal það gert með tillit til upprunalegs byggingarstíls hússins.
Ytra byrði þarhúsa skal vera eitt og hið sama.

Lagt er til að húsið Hátún 41 njóti verndar 20.aldar bygginga í grænum flokki skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Í skilmálatöflum kemur fram hvort og hvaða byggingarreitur gildir fyrir hvert hús.

Byggingarreitur A
Lóðréttur byggingarreitur þegar þaki eldra húss er lyft.
Fiest húsanna fá þennan byggingarreit, en sum þeirra hafa nú þegar fullnýtt þennan reit hvað lengd kvista varðar.
Portbygging er leyfð, að hámarki 1,2 m frá steyptri loftplötu.
Hámarka þakhæð mænis frá steyptri loftplötu er 3,9 m.
Hámarkshæð kvista er 3,3 m frá steyptri loftplötu.
Þeir kvistir sem sem eru í beinu framhaldi af húsvegg mega ná yfir 1/3 húshliðar en aðrir kvistir skulu vera a.m.k. 50 cm frá húsvegg. Samanlögð lengd kvista má ekki fara yfir helming húshliðar.
Sjá mynd 1 (skilmálamynd).
Ef þaki þarhúss er lyft, skal lyfta þaki beggja þarhúsanna.

Byggingarreitur B
Byggingarreitur B sýnir nýbyggingarreit fyrir einnar hæðar bílgeymslu. Reitir fyrir bílgeymslu eru 4 × 7 m, nema þar sem annað er sýnt. Ekki er heimilt að nýta flöt þök bílgeymslna til útivistar. Hámarkshæð bílgeymslu er 3,2 m.
Þar sem þegar byggðar bílgeymslur eru minni en 28 m² er heimilt að stækka þær upp í 28 m², en þá þarf samþykki lóðarhafa aðliggrar lóðar að liggja fyrir ef stækkunin er nær lóðarmörkum en 3 metrar.

Byggingarreitur C
Byggingarreitur útbygginga.
Leyfilegt er að byggja útbyggingu þar sem slíkt kemur fram í skilmálatöflum og lóð er ekki talin fullbyggð.
Samanlögð stærð útbygginga ásamt eldra húsi má vera að hámarki 100 m² að botnfleti (að frátöldum bílgeymslum), nema annars sé getið í skilmálatöflu.
Botnflötur húsa kemur fram í botnplöttulínu skráningartöflu.
Útbyggingin má ná til kjallara og hæðar en ekki rishæðar.
Útbyggingar mega hvergi vera nær lóðarmörkum en 4 metrar. Á lóðarmörkum í suður er lágmarksfjarlægð 6 metrar.
Á þarhúsalóðum er lágmarksfjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum 6 metrar, nema frá aðliggu þarhúsi, þar er lágmarksfjarlægð 4 metrar. Sjá skilmálamynd 2.

Svalir
Hámarkslengd svala er heimingur húshliðar. Hámarksútkrögun svala er 1,6 m á 1.hæð en í risi er hámarksútkrögun svala 0,5 m útfyrir húsvegg, eða sem nemur þakskeggi. Ef gluggar eru undir svölum 1.hæðar ber að taka tillit til þess og hafa svalimar grynnri, hámark 1,2 m. Svalalokun er heimil nema þar sem slík lokun krefst þess að nýtt þak sé reist á svalimar.

Framkvæmdir utan byggingarreita
Eftirfarandi framkvæmdir eru heimiladar utan byggingarreita að fengnu byggingarleyfi og með samþykki lóðarhafa aðliggra lóða ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar:
Smáhús (hámark 6 m², hámarkshæð 2,5 metrar), svalir (hámarksstærð 6 m²), svalaskýli, útskotsgluggi (hámark 1m) og skyggni við inngangs.

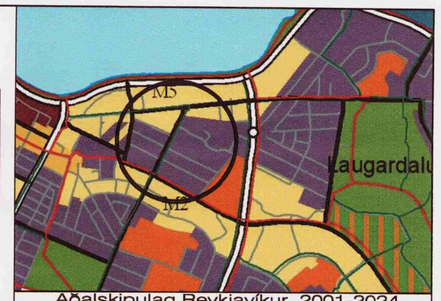
Hámarksfjöldi íbúða á lóð
Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 2 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum.

Óleyfisbyggingar
Í landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR) koma fram byggingar sem ekki hefur verið sótt um byggingarleyfi fyrir. Í athugasemdadálki skilmálatafna er vísað í þennan kafla á viðkomandi lóðum. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir þessum byggingum og tekin verður afstaða til þeirra í samræmi við deiliskipulag þetta.

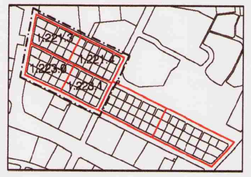
Bílastæði
Í deiliskipulagstillögu eru sýnd þau bílastæði sem fram koma á samþykktum teikningum og nýjum bílastæðum bætt við framan við nýja byggingarreiti bílgeymslna. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð eru tvö stæði.
Ef lóðarhafi sækir um bílastæði sem heimild er fyrir í deiliskipulagi þarf hann að greiða allan kostnað vegna framkvæmda í borgarlandi sem af því mun hljótast.

Girðingar
Girðingar má reisa í samræmi við byggingarreglugerð og skal leita samþykkis byggingarfulltrúa ef girðing er hærri en 1,80 eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar. Girðing á lóðarmörkum er háð samþykki beggja lóðarhafa. Girðing að götu og að mörkum heimreiða bakhúsa má ekki vera hærri en 90 cm miðað við frágenguna gangstétt. Endurnýjun núverandi girðinga á lóðarmörkum er ekki heimiluð nema að uppfyllum þessum kröfum.
Æskilegt er að varðveita upprunalegar steyptar girðingar að götu.

Kvaðir
Kvaðir munu koma fram á mæliblöðum þar sem við á.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024



- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Verndun svæðis
- Verndun 20.aldar bygginga
- Nb — Núverandi byggingar, Íbúðarhús
- Byggingarreitur B
- k1r — Húsagerð, kjallari - fjöldi hæða - ris
- Opið bílastæði á lóð
- Ný eða breytt bílastæði á lóð
- Innkeyrsla að baklóðum

Deiliskipulag þetta sem fenglið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 7.júlí 2010 og í BORGARRÁÐI þann 22.júlí 2010

Tillagan var auglýst frá 16.apríl 2010 með athugasemdafresti til 4.júní 2010

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201_.

Ólöf Örvarsdóttir

0 10m 20 30 40 50m
kvarði 1:1000

Túnin

Reitir: 1.221.3, 1.221.4, 1.223.0, 1.223.1, 1.235.0, 1.235.1.

Deiliskipulagstillaga

unnin fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

kvarði: 1: 1000 teiknað: gth teikning 1 af 2 dags. 1.3.2010

Uppdrátturinn breytt 16.9.2010 að loknni auglýsingu vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:
1. Ákvæði um svæðisvernd undir skilmála. 2. Skilmálamynd 2 vegna byggingarreits C.

ARKHÚSIÐ ehf.
Barónsstíg 5 101 Reykjavík
sími 511 8099 arkhusid@simnet.is
Guðfinna Thordarson arkitekt FAÍ kt. 190548-2019

Reitur 1.221.3

Núverandi ástand						Deiliskipulagstillaga	
heiti lóðar	staðgreinir	stærð lóðar	brúttó fermetrar	nýtingar-hlutfall	byggingar-reitur	athugasemdir
Samtún 2	1221.301	484,6 m²	326,2 m²	0,67	A B	
Samtún 4	1221.302	507,0 m²	274,6 m²	0,54	A C	C -max botnfl. 120 m²
Samtún 6	1221.303	471,5 m²	264,0 m²	0,56	A C	
Samtún 8	1221.304	410,0 m²	218,1 m²	0,53	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Samtún 10	1221.305	351,0 m²	193,0 m²	0,55	A C	
Samtún 12	1221.306	351,0 m²	207,6 m²	0,59	A C	
Samtún 14	1221.307	410,0 m²	150,6 m²	0,37	A C	
Samtún 16	1221.308	369,0 m²	132,9 m²	0,36	A C	
Samtún 18	1221.309	312,0 m²	166,3 m²	0,53	A C	
Höfðatún 6	1221.310	500,7 m²	219,1 m²	0,44	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 1	1221.311	443,9 m²	175,4 m²	0,40	A C	
Miðtún 3	1221.312	410,0 m²	169,0 m²	0,41	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 5	1221.313	410,0 m²	177,9 m²	0,43	A C	
Miðtún 7	1221.314	410,0 m²	233,8 m²	0,57	A C	
Miðtún 9	1221.315	369,0 m²	192,9 m²	0,52	A C	

Reitur 1.221.4

Núverandi ástand					Deiliskipulagstillaga	
heiti lóðar	staðgreinir	stærð lóðar	brúttó fermetrar	nýtingar-hlutfall	byggingar-reitur	athugasemdir
Samtún 20	1221.401	312 m²	222,9 m²	0,71	A B	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Samtún 22	1221.402	369 m²	146,2 m²	0,40	A C	
Samtún 24	1221.403	369 m²	145,0 m²	0,39	A C	
Samtún 26	1221.404	312 m²	269,8 m²	0,86		fullbyggð lóð
Samtún 28	1221.405	312 m²	129,8 m²	0,42	A B C	
Samtún 30	1221.406	369 m²	117,3 m²	0,32	A C	
Samtún 32	1221.407	369 m²	117,3 m²	0,32	A C	
Samtún 34	1221.408	312 m²	191,4 m²	0,61	A B C	
Samtún 36	1221.409	312 m²	165,0 m²	0,53	A C	
Samtún 38	1221.410	369 m²	141,2 m²	0,38	A C	
Samtún 40	1221.411	369 m²	208,9 m²	0,57	A C	
Samtún 42	1221.412	310 m²	192,0 m²	0,62	A C	
Miðtún 11	1221.413	369 m²	121,8 m²	0,33	A C	
Miðtún 13	1221.414	369 m²	239,7 m²	0,65	A C	
Miðtún 15	1221.415	369 m²	151,8 m²	0,41	A B C	
Miðtún 17	1221.416	369 m²	210,7 m²	0,57	A C	
Miðtún 19	1221.417	369 m²	150,4 m²	0,41	A B C	
Miðtún 21	1221.418	367 m²	146,8 m²	0,40	A B C	

Reitur 1.223.0

Núverandi ástand					Deiliskipulagstillaga	
heiti lóðar	staðgreinir	stærð lóðar	brúttó fermetrar	nýtingar-hlutfall	byggingar-reitur	athugasemdir
Miðtún 2	1223.101	479,6 m²	206,8 m²	0,43	A C	C -max botnfl. 110 m²
Miðtún 4	1223.102	487,5 m²	281,7 m²	0,58	A C	C -max botnfl. 120 m²
Miðtún 6	1223.103	462 m²	237,8 m²	0,51	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 8	1223.104	388,5 m²	237,8 m²	0,61	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 10	1223.105	321,8 m²	196,7 m²	0,61	B	
Miðtún 12	1223.106	321,8 m²	136,9 m²	0,42	A B C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 14	1223.107	388,5 m²	191,1 m²	0,49	A C	
Miðtún 16	1223.108	388,5 m²	206,6 m²	0,53	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Miðtún 18	1223.109	321,8 m²	181,7 m²	0,56	A C	
Höfðatún 9	1223.201	506,1 m²	199,2 m²	0,39	A C	*sjá kafla um óleyfisbyggingar
Hátún 1	1223.301	456,9 m²	201,6 m²	0,44	A C	
Hátún 3	1223.302	363 m²	147,1 m²	0,38	A C	
Hátún 5	1223.303	388,5 m²	236,1 m²	0,61	A C	
Hátún 7	1223.304	388,5 m²	266,0 m²	0,68	A C	
Hátún 9	1223.305	388,5 m²	227,6 m²	0,59	A C	

Reitur 1.223.1

Núverandi ástand					Deiliskipulagstillaga	
heiti lóðar	staðgreinir	stærð lóðar	brúttó fermetrar	nýtingar-hlutfall	byggingar-reitur	athugasemdir
Miðtún 20	1223.101	321,8 m²	162,1 m²	0,50	A C	
Miðtún 22	1223.102	388,5 m²	184,8 m²	0,48	A C	
Miðtún 24	1223.103	388,5 m²	221,1 m²	0,57	A C	
Miðtún 26	1223.104	321,8 m²	170,7 m²	0,53	A C	
Miðtún 28	1223.105	321,8 m²	218,4 m²	0,68	A C	
Miðtún 30	1223.106	388,5 m²	216,0 m²	0,56	A C	
Miðtún 32	1223.107	388,5 m²	213,5 m²	0,55	A C	
Miðtún 34	1223.108	321,8 m²	221,3 m²	0,69	C	
Miðtún 36	1223.109	358,7 m²	310,7 m²	0,87		fullbyggð lóð
Nóatún 19	1223.110	388,5 m²	181,1 m²	0,47	A C	
Miðtún 11	1223.111	388,5 m²	220,9 m²	0,57	C	
Hátún 13	1223.112	388,5 m²	184,6 m²	0,48	A C	
Hátún 15	1223.112	388,5 m²	238,4 m²	0,61	A C	
Hátún 17	1223.114	388,5 m²	151,3 m²	0,39	A C	
Hátún 19	1223.11	388,5 m²	286,0 m²	0,74	A C	