Yfirlitsmynd af hluta Teigahverfis til austurs

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja/rífa
- Svæði 1 - afmörkun
- Svæði 2 - afmörkun
- Byggingareitir bílskúra á svæði 1 og 2,
- Hámarks byggingareitir húsa á svæði 1
  Skýringarm. 1 sýnir byggingareiti fyrir viðbyggingar á svæði 2 og verndun götum. á svæði 1
  Skýringarmynd 2 sýnir byggingareiti fyrir viðbyggingar á svæði 2
- Byggingarreitur á lóð nr. 21 við Kirkjuteig (apótek), á lóð nr. 42 við Hofteig, við Laugarneskirkju og byggingarreitur (A) á lóð nr. 24 við Kirkjuteig (skóli)
- Byggingarreitur (B) á skólalóð er fyrir bráðabirgða-kennslustofur
- Tillaga að friðun byggingar, steinbær - F
- Verndun 20. aldar bygginga - VB
- Verndun götumynda - VG
- Hækkun húsa á svæði 1 um eina hæð - HH
- HV Hverfisvernd
- Ný gönguleið og gangstéttir 1- 3 m breiðar
- Ný bílastæði
- Innkeyrslur að nýjum bílskúrum
- Einstefna
- Bílastæði
- Hringur á uppdr. táknar sérstaka meðhöndlun, sjá greinargerð

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 14/11 2001 til 31/12 2001

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 24.6 2002
og í borgarráði Reykjavíkur þann 2.7 2002

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 2002

[signature] 2002

Útlínur húsa eru í samræmi við grunnkort úr LUKR, dags. 1999, með áorðnum breytingum

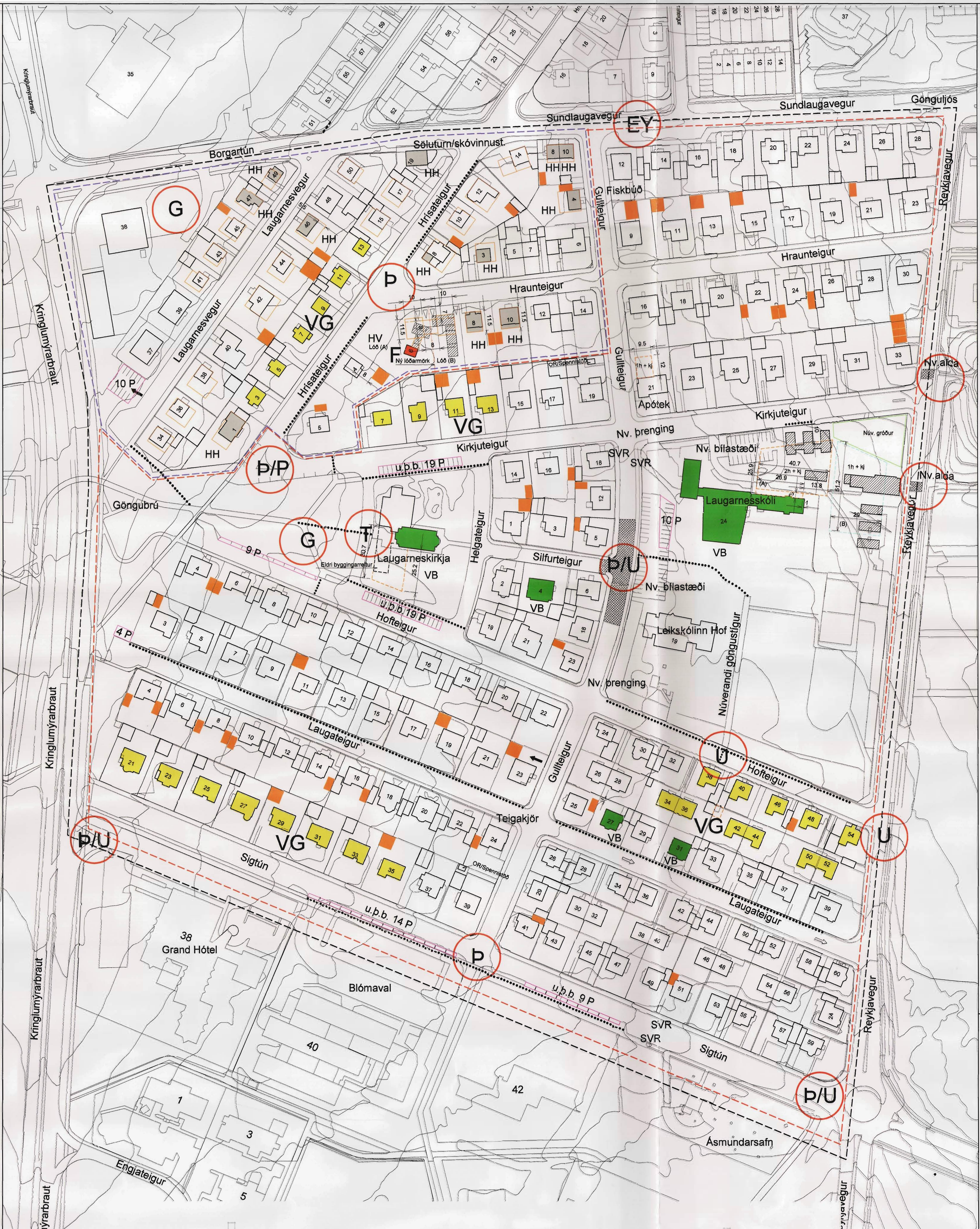
Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar, mæliblöð fyrir einstaka lóðir gilda

Kvaðir eru skv. gildandi mæliblöðum

Verndun götumynda - Hofteigur

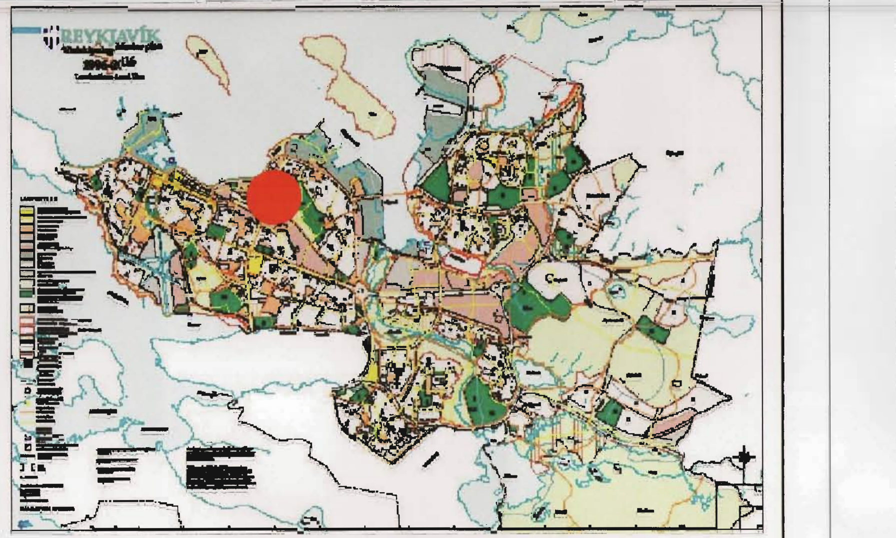
Hrísateigur 6 - steinbær

Laugarnesskóli - verndun 20. aldar bygginga



Götumynd Laugarnesvegar 44, 46 og 48 – svæði 1
Laugarnesvegur 46, hækkun húss og byggingarreitur fyrir bílskúr.
Hæsta hæð húss frá götu er um 8 metrar.
Laugarnesvegur 44, byggingarreitur fyrir bílskúr.

Yfirlitsmynd af hluta Teigahverfis til norðurs



Yfirlitsmynd af Reykjavík **Staðsetning ●**

3.3 Skilmálar

3.3.1 Almennir skilmálar

(Svæði 1)

- Byggingarlína við götu skal vera óbreytt.
- Gert er ráð fyrir að grunnflötur húsa geti breyst. Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 fm. (Sjá byggingareiti á skipulagsuppdrætti). Skýringarmynd 1 sýnir m.a. byggingarreit fyrir verndun götumynda á svæði 1. Byggingarreitur skal vera a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum.
- Að teknu tilliti til annarra skilmála má hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð. (Sjá HH á skipulagsuppdrætti). Þök skulu vera óbreytt.
- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.
- Þök parhúsa skulu hækkuð samtímis.
- Heimilt er að byggja svalir út fyrir byggingarreit. Garðstofur og aðrar viðbyggingar skulu vera innan byggingarreits.
- Allar breytingar skulu vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ. e. timburhús skal klætt bárujárni eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.
- Leitast skal við að endurgera upphaflega klæðningu á þau hús sem hafa verið forsköluð.
- Á skipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfa. Almennt er miðað við að hámarksstærð fyrir einfaldan bílskúr verði allt að 4,0 x 7,5 m en 7,5 x 7,5 m fyrir tvöfaldan bílskúr. Um hæðir bílskúra vísast í byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 113.1. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingareitum bílskúra og stærð ef þörf þykir með samþykki meðeigenda og lóðarhafa aðliggjandi lóða. Staðsetning bílskúranna skal þá skoðuð í samráði við Skipulagsfulltrúann í Reykjavík.
- Ef nýir bílskúrar eru byggðir í stað eldri, skal byggja nýja bílskúra í samræmi við byggingareiti sem gefnir eru upp í skipulagi.
- Nýir bílskúrar skulu hafa sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.
- Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar. (Að undanskildu þar sem það er leyft í skipulagi, sjá skipulagsuppdrátt).
- Heimilt er að samþykkja áður gerðar íbúðir að uppfylltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 96).
- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.
- Frístandandi garðskálar eru leyfðir, enda liggi fyrir samþykki allra meðeigenda sem og lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Varðandi skilmála á lóð nr. 6 við Hrísateig, sjá einnig sérskilmála.

(Svæði 2)

- Litið er á grunnflöt núverandi bygginga sem hinn eiginlega byggingarreit.
- Heimilt er að teknu tilliti til annarra skilmála að byggja svalir og aðrar viðbyggingar, (t.d. garðskála/sólstofur), að hámarki 15 fm. á hverri lóð, utan hins eiginlega byggingarreits, enda falli þær vel að húsi og umhverfi hvað varðar form og efnisval og uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar. Lágmarksfjarlægð nýrra viðbygginga skal vera a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum. Þetta á einnig við um vesturlóðir. (Sjá skýringarmyndir 1 og 2). Undantekning frá þessu eru hins vegar parhúsin við Hofteig 26-52 og Laugateig 30-56. Þar má stærð viðbygginga vera allt að 20 fm. og hámarksbreidd þeirra við austur- og vesturhliðar húsanna vera allt að 3 m. Um aðrar hliðar húsanna gilda skýringarmyndir 1 og 2.
- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að núverandi þakform og þakkantur haldist. Portbygging er ekki leyfð.
- Heimilt er að hækka þakhæð í allt að 3,7 m, mælt frá efstu plötu.
- Kvistir skulu vera a.m.k. 50 sm. frá útveggjum húsa og ekki vera hærri en sem nemur 2,8 m, frá steyptri þakplötu.
- Þök parhúsa skulu hækkuð samtímis.
- Reykháfar skulu halda sér.
- Á skipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfa. Almennt er miðað við að hámarksstærð fyrir einfaldan bílskúr verði allt að 4,0 x 7,5 m en 7,5 x 7,5 m fyrir tvöfaldan bílskúr. Um hæðir bílskúra vísast í byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 113.1. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingareitum bílskúra og stærð ef þörf þykir með samþykki meðeigenda og lóðarhafa aðliggjandi lóða. Staðsetning bílskúranna skal þá skoðuð í samráði við skipulagsfulltrúann í Reykjavík.
- Á nokkrum stöðum í Teigahverfi hafa verið gerðar svalir á þökum bílskúra. Heimilt er að gera svalir á þökum bílskúra þar sem aðstæður leyfa með samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Ef nýir bílskúrar eru byggðir í stað eldri, skal byggja nýja bílskúra í samræmi við byggingareiti sem gefnir eru upp í skipulagi.
- Nýir bílskúrar skulu hafa sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.
- Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar. (Að undanskildu þar sem það er leyft í skipulagi, sjá skipulagsuppdrátt).
- Garðveggir og girðingar skulu halda upprunalegu formi og efnisvali. Nýjar girðingar skulu gerðar í samræmi við þær eldri.
- Heimilt er að samþykkja áður gerðar íbúðir að uppfylltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 96).
- Frístandandi garðskálar eru leyfðir, enda liggi fyrir samþykki allra meðeigenda sem og lóðarhafa aðliggjandi lóða.
- Vegna viðhalds á steyptum þakrennum skal endursteypa eða gera við þakrennur með steypuviðgerðum þannig að upprunalegt form þeirra haldist.
- Við endurnýjun á ystu þakklæðningu skal notað sínusformað bárujárn.
- Klæðningar útveggja að utan verða ekki leyfðar nema um mjög alvarlegar steypuskemmdir sé að ræða og sýnt verði fram á að annar möguleiki gangi ekki.
- Þar sem viðgerðar er þörf á múrhúð húsa sem steinuð hafa verið, eða ysta lag er blanda af kvarsi og skeljasandi, skulu húsin endursteinuð. Óheimilt er að mála hús sem eru með kvars- og skeljasandsáferð.
- Þar sem viðhalds er þörf á svölum húsa skal hún framkvæmd með endursteypu og upprunalegri yfirborðsmeðferð. Þar sem það fellur vel að húsi má stækka svalir, en form verði óbreytt.
- Þar sem gluggum hefur verið breytt skal leitast við að endurgera þá í samræmi við upprunal. teikningar þegar viðhalds er þörf. Hér er átt við að uppdeiling glugga og efnisþykktir ramma og pósta verði sem næst upprunalegt.
- Á máluð hús skal velja liti á veggi í ljósgráum tónum, gluggar skulu vera hvítir. Bent skal á að þök voru upphaflega máluð rauð eða græn og að hverfið verður fallegra með samræmda þakliti.

3.3.2 Verndun 20. aldar bygginga (VB)

- Laugateigur 27
- Laugateigur 31
- Laugarneskirkja
- Laugarnesskóli
- Silfurteigur 4

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga, þannig að húsin verði áfram góður vitnisburður um vandaða byggingarlist síns tíma og/eða gott höfundardæmi. Hvorki hækkun þaka né kvistir eru leyfðir. Engar breytingar verða leyfðar á götuhliðum húsa.

3.3.3 Verndun götumynda og húsaraða með umhverfislegt gildi (VG)

- Hofteigur 34-54
- Hrísateigur 3-13
- Kirkjuteigur 7-13
- Sigtún 21-35

Allar eiga þessar húsaraðir það sameiginlegt að hafa varðveist að mestu í upprunalegri mynd. Þær eru því mjög góður vitnisburðir um byggingarlist þess tíma þegar Teigahverfið byggðist upp.

Allar breytingar verði gerðar með tilliti til aldurs og gerðar viðkomandi húss. Hækkun rishæðar er heimiluð í allt að 3,7 m, mælt frá efstu plötu. Ekki verða leyfðar breytingar á götuhliðum húsa og því verða einungis leyfðar breytingar á þeim hliðum húsa sem ekki snúa að götu eða hafa áhrif á götumyndina.

Um friðun og verndun sjá nánar Byggingasögu Teigahverfis, (húsakönnun Teigahverfis), Árbæjarsafn 1998.

3.3.4 Sérskilmálar
Hrísateigur 6, (áður Kirkjuland í Kirkjumýri).

Samkvæmt FMR er heildarflatarmál bygginga á lóðinni 254,7 fm. Lóðin er 2039 fm og nýtingarhlutfallið um 0,12 (0,1). Einbýlishús, sérhæfð eign og bílskúr.

Samkvæmt samþykktum byggingarnefndar eru um 250 fm. samþykktir á lóðinni. Nýtingarhlutfallið er um 0,12 (0,1).
Á lóðinni er steinhleðsluhús sem byggt var árið 1912. Steinbærinn er eitt af tveimur húsum sinnar tegundar, sem byggt var utan megin þéttbýlis Reykjavíkur. Þannig er hann til vitnis um löngu horfna lífshætti í Reykjavík.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að óskað verði eftir friðun hans. Þar til friðun hans hefur verið samþykkt er steinbærinn hverfisverndaður, þannig að óheimilt er að rífa hann. (Sbr. húsfriðunarlögin nr. 104, frá 31. maí 2001). Friðun (F)

Deiliskipulagstillagan gerir einnig ráð fyrir að heimilt verði að fjarlægja/rífa aðrar byggingar á lóðinni. Verði þær fjarlægðar er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir (A) og (B). Gert er ráð fyrir húsum sem eru annað hvort kjallari, tvær hæðir og lágt ris, eða kjallari, hæð og portbyggt ris. Hæsta hæð við götu má vera allt að 8,5 m, samanber aðliggjandi hús. Einnig er gert ráð fyrir tengibyggingu við steinbæinn. Ekki er sýndur byggingarreitur fyrir vinnuskúr og/eða garðskála sem e.t.v. þarf vegna garðyrkjustarfa. Sú staðsetning skal gerð í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa. Gert er ráð fyrir allt að fjórum íbúðum, eða tvær á hvorri lóð og einu bílastæði á íbúð. Sjá byggingareiti á skipulagsuppdrætti dags. 1. okt. 2001, síðast breytt 21. júní 2002 og meðfylgjandi götumynd (fylgigögn) dags. mars 02, br. 6. maí 2002.

- Stærð lóðar (A) er um 1398,5 fm
- Heildarflatarmál húss/bílskúrs er um 427 fm
- Nýtingarhlutfall um 0,3

- Stærð lóðar (B) er um 637,5 fm
- Heildarflatarmál húss/bílskúrs er um 377 fm
- Nýtingarhlutfall um 0,59 (0,6)

Lóðirnar (sem áður voru ein lóð nr. 6 við Hrísateig) eru hverfisverndaðar hvað varðar tré og runnagróður skv. 4.22 gr. skipulagsreglugerðar nr. 400/1998.
Skilgreining á hverfisvernd: Allur trjágróður (tré og runnar) er hverfisverndaður. Gera má ráð fyrir eðlilegri grisjun. Heimilt er að fella einstök tré og fjarlægja einstaka runna með leyfi garðyrkjustjóra. Skal garðyrkjustjóra í slíkum tilvikum gefin kostur á að fjarlægja þau/þá, með hæfilegum fyrirvara, til varðveislu. Við hönnun húsa og lóða, byggingarframkvæmdir og mannvirkjagerð á lóðunum skal leitast við að hlífa trjágróðrinum eins og kostur er. Að öðru leyti gilda um málsmeðferð almennar reglur um friðun trjáa í Reykjavík. Sjá einnig bréf garðyrkjudeildar borgarverkfræðings (ÞJ) dags. 27. ágúst 2001.

Kirkjuteigur 24, Laugarnesskóli.
Núverandi stærðir/nýting skv. FMR í sept. 2001.
Stærð lóðar = 27.611,0 fm.
Fermetrar á lóð = 4.030,7 fm
Nýtingarhlutfall = 0,14 (0,1)

- Á lóðinni er gert ráð fyrir að vernda aðal skólabygginguna (sjá verndun 20. aldar bygginga, kafli 3.3.2) en aðrar byggingar á lóðinni má fjarlægja/rífa.

- Á lóðinni er einnig gert er ráð fyrir byggingarreit (A) og byggingarreit (B).

Byggingarreitur (A) gerir ráð fyrir tveggja hæða skólabyggingu, með kjallara og lágu risi. Stærð reitsins (sjá skipulagsuppdrátt). Núverandi samsíða bygging er með vegghæð um 9,3 m. Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði ekki hærri en núverandi bygging. Bilið á milli núverandi byggingar og byggingarreits er 3 m, þar má gera ráð fyrir tengibyggingu úr gleri.

Innan byggingarreits (B) er gert ráð fyrir einnar hæða bráðabirgða-kennslustofum með kjallara. Stærð reitsins (sjá skipulagsuppdrátt).

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða. Miðað er við eitt bílastæði á hverja 35 fm. fyrir nýbyggingu. Gera má ráð fyrir að bílastæðin við Kirkjuteig verði stækkuð, einnig er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum við Gullteig.

3.3.5 Nýtingarhlutfall

Viðmiðunarnýtingarhlutfall í AR 1996-2016 gildir í hverfinu þ.e.:
Einbýlishús 0,2-0,4
Raðhús 0,35-0,6
Sambýlishús 2-5 íbúðir 0,5-0,8

Nýtingarhlutfall margra lóða er yfir þessari viðmiðun og á það sérstaklega við um lóðir sem eru minni s.s. eins og hornlóðir. Skipulagið gerir ekki ráð fyrir breytingum á þeim til lækkunar. Í hverfinu er almennt heimilt að víkja frá viðmiðunarnýtingar-hlutfalli vegna bílskúra, hækkana húsa, þakhækkana, kvista og viðbygginga sem auka brúttóflatarmál húsa og gert er ráð fyrir á skipulagsuppdrætti og í skilmálum.

Skv. FMR er meðalnýtingarhlutfall hverfisins í heild í dag um 0,5. Nýtingarhlutfall reita er mismunandi, frá 0,14 (0,1) allt upp í 0,84 (0,8). Sjá meðfylgjandi fylgigagn, sem sýnir meðalnýtingarhlutfall einstakra reita í Teigahverfi.

3.3.6 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð, nema þar sem því verður ekki við komið. Á lóðunum nr. 9 við Hraunteig og nr. 33 við Kirkjuteig eru 3 bílastæði, sjá skipulagsuppdrátt/bílskúra. Undantekning frá þessu eru þó þær lóðir þar sem verslunar/skrifstofurekstur er. Þar gildir síðasti samþykkti aðaluppdráttur byggingarnefndar vegna fjölda bílastæða.

3.3.7 Eldri byggingarnefndarsamþykktir

Óskað var eftir að eldri umsóknir um byggingarleyfi væru hluti af samþykktu deiliskipulagi. Því er;

- byggingarreitur fyrir viðbyggingu á lóðinni nr. 21 við Kirkjuteig, apótekið, í samræmi við samþ. uppdr. byggingarnefndar frá 26. júlí 1962.
- byggingarreitur fyrir bílskúr á lóðinni nr. 46 við Laugarnesveg í samræmi við samþ. uppdr. byggingarnefndar frá 26. feb. 1987.
- byggingarreitur fyrir bílskúr á lóðinni nr. 1 við Silfurteig í samræmi við samþ. uppdr. byggingarnefndar frá 31. júlí.

4 Annað

4.1 Hringur/Skýringar

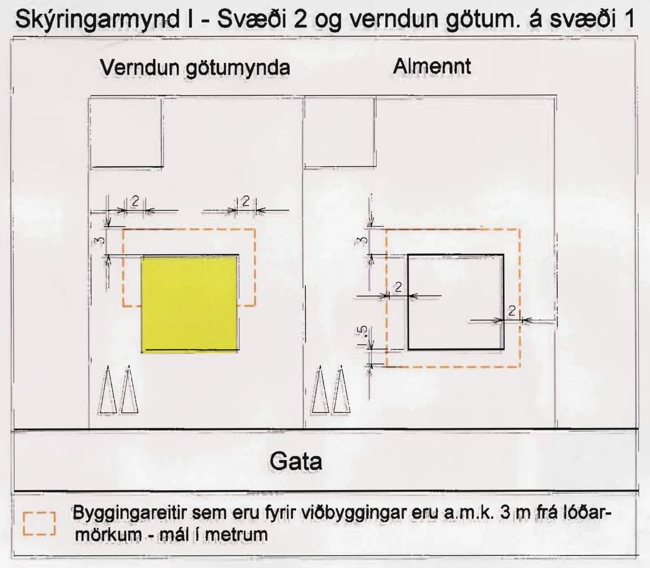
Hringur á skipulagsuppdrætti táknar sérstaka meðhöndlun, þar sem sýndar eru m.a. tillögur um úrbætur í hverfinu fyrir akandi og gangandi umferð. Sjá einnig kafla 3.2 um leiðir að markmiðum og skipulagsuppdrátt.

Umferð (akandi og gangandi) – Græn svæði

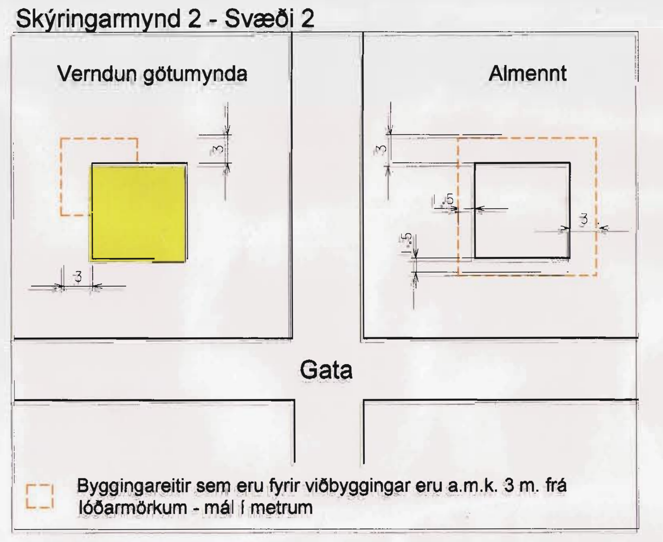
- Þ/P Þrenging og viðbótarbílastæði gerð á horni Hrísateigs og Kirkjuteigs.
- Þ/U Sérstök áhersla verði lögð á að laga torg við leikskólann/skólann, þannig að tryggt verði að hraði ökutækja á Gullteig milli Hofteigs og Kirkjuteigs verði sem minnstur.
- Þ/U Sett verði upp "hlið" við Reykjaveg/Sigtún og við Kringlumýrarbraut/Sigtún.
- Þ Þrengingar gerðar á gatnamótum Gullteigs/Sigtúns.
- Þ Þrenging á gatnamótum Hrísateigs/Hraunteigs.
- U Núverandi upphækkanir á Reykjavegi haldist, einnig er gerð ný upphækkun á Reykjavegi við Hofteig og á Hofteig.
- EY Miðeyja verði sett á Sundlaugaveg, næst Gullteig.
- P Bílastæði verði gerð við Sigtún, t.d. þar sem grjóthnullungar hafa verið settir gegnt Sigtúni 42 sem og gegnt Sigtúni 40. Einnig verði gerð bílastæði við Hofteig og Kirkjuteig.
- T Gert verði torg fyrir framan Laugarneskirkju og aðkeyrsla að kirkjunni breikkuð.
- G Sett verði fleiri leiktæki og bekkir á græna svæðið vestan við kirkjuna. Einnig er gert ráð fyrir fegrun lóðar Orkuveitunnar við Borgartún 38.

Sjá einnig meðfylgjandi greinargerð dags. 1. okt. 2001, br. 10. okt. 2001 skv. bókun skipulags- og byggingarnefndar þann 3. okt. 2001, síðast breytt 21. júní 2002.

Skýringarmynd I - Svæði 2 og verndun götum. á svæði 1



Skýringarmynd 2 - Svæði 2



Skýringarmyndir 1 og 2 eiga ekki við um byggingareiti sem eru fyrir viðbyggingar á austur- og vesturhliðum parhúsanna við Hofteig 26-52 og Laugateig 30-56. Sjá greinargerð (skilmála) dags. 1. okt. 2001, síðast br. 21. júní 2002.

Endurskoðað deiliskipulag Teigahverfis (syðri hluti) St.gr. 1.360 - 1.365

Hannað: Ragnhildur Ingólfsdóttir, arkitekt

Dags.: 1. okt. 2001
breytt 10. okt. skv. bókun skipulags- og byggingarnefndar þann 3. okt. 2001,
síðast breytt 21. júní 2002, sjá einnig breytingar í meðfylgjandi greinargerð.

Skrá: F:/../ragga/teigar/teigarorg.s06-teigarorg.dgn

Mælikvarði: 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 60 70 80

Gögn byggð á grunni frá landupplýsingakerfi Reykjavíkur - LUKR / Unnið í hönnunarkerfinu MICROSTATION

Skipulags- og byggingarsvið
Borgartúni 3, 105 Rvík. s.5632340, fax 5623219