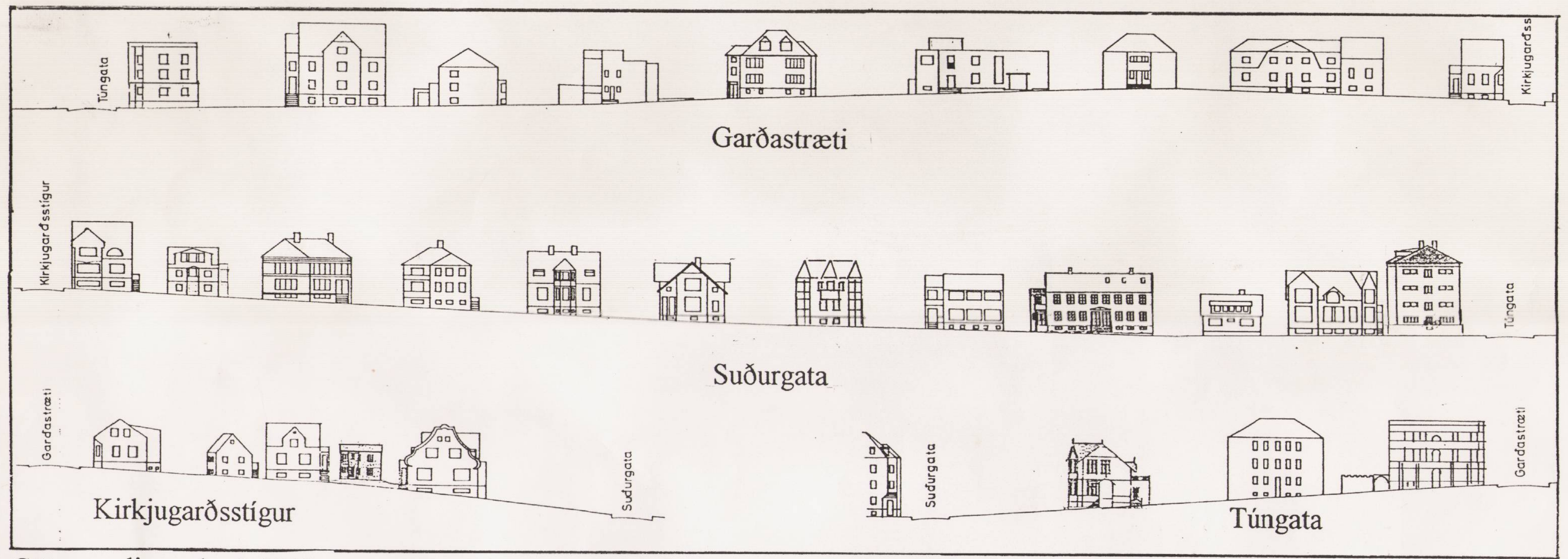
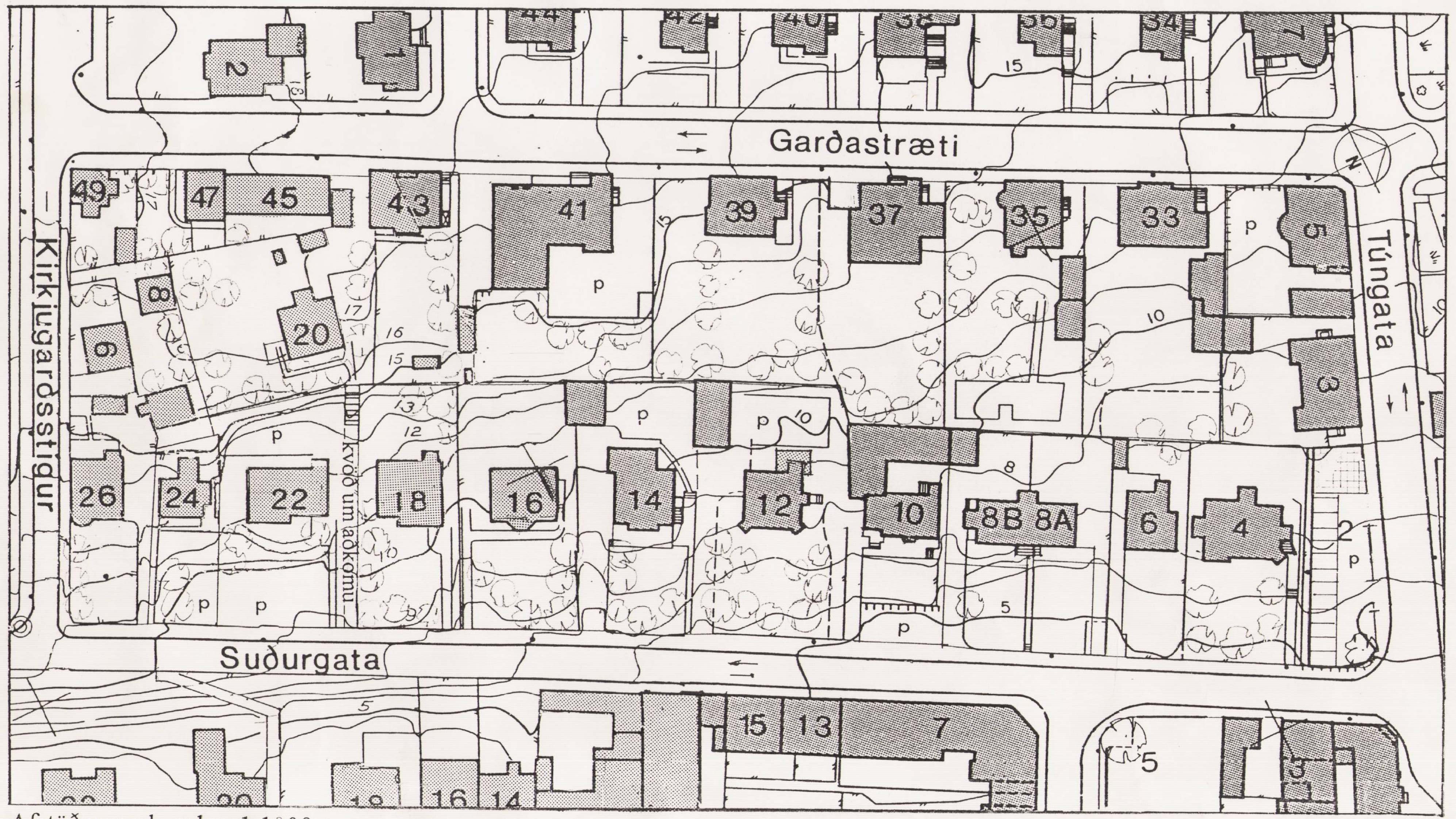
Deiliskipulag stgr.r.- 1.161. Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata

Yfirlitsmynd - mkv. 1:3000



Götumyndir - mkv.1:1000



Afstöðumynd - mkv. 1:1000

Heiti	Lóðar-st. m²	Bygg.-m. m²	N	Bygg. ár	Bygg.-efni	Hæðir	Íb.	Önnur starfs.	Eign.l. E Leigu.l. L
Suðurgata 2	562.6							bílast	Borgarsj.
Suðurgata 4	873	452.7	0.52	1906	T	1Kj.R	X	skrifst.	L
Suðurgata 6	556	252.8	0.45	1884, ´43	T	1Kj.R	X		L
Suðurgata 8 (A)	354 246	220.5	0.36	1884 1928	T	2Kj.R	X		E Borgarsj.
Suðurgata 8A (B)	347 241	327.4	0.55	1884	T	2Kj.R	X	S'IBS	E Borgarsj.
Suðurg. 10	701.1	607.2	0.87	1897, ´30	T, S	2Kj.R	X	S'IBS	E
Suðurg. 12	896 376	415.1	0.32	1899, ´42,´87	T	2Kj.R	X	skrifst.	E L
Suðurg. 14	898	530.6	0.59	´06, ´45	T	1Kj.R	X	skrifst.	E
Suðurg. 16	1050.6	343.1	0.33	1920	T	1Kj.R	X		E
Suðurg. 18	917	396.9	0.43	1930	S	2Kj.R	X		E
Suðurg. 20 (Hólavellir)	1032.2	300.4	0.29	1903 1912	T	1Kj.R	X		E
Suðurg. 22	872	550	0.63	1927	S	2Kj.R		Kristnisj.	E
Suðurg. 24	387.5	209.3	0.54	1904	T	1Kj.R	X		E
Suðurg. 26 Skólabær	727.8	480.9	0.66	1928 1850	S S,T	1Kj.R 2	X	H.Í.	E
Kirkjug.st. 6	214	211.8	0.99	1923	S	IKj.R	X		E
Kirkjug.st. 8	265	85.8	0.32	1923	S	IKj.R	X		E
Garðastr. 33	1162.1	691	0.59	´28 ,'33	S	2Kj.R	X	sendiráð	E
Garðastr. 35	1130.5	434.9	0.38	1930 '54, ´78	S	2Kj.R	X	sendiráð	E
Garðastr. 37	977.5	685.9	0.70	´37 '84	S	2Kj.Þ	X	Síld.út.n.	E
Garðastr. 39	1112	521.3	0.47	1929	S	2Kj.R	X		E
Garðastr. 41 spennist.41A	1217.2 113.7	1018 53	0.84 0.47	1931 1971	S	2Kj.Þ		VSÍ spennist.	E
Garðastr. 43	656.2	456.3	0.70	1933	S	2Kj.R	X		L
Garðastr. 45	276.7	486.2	1.76	´21 ,'47	S	1Kj.R	X		E
Garðastr. 47	238.7	193.8	0.81	1920	S	1Kj.R	X		E
Garðastr. 49	215	173	0.80	1908	T	1Kj.R	X		E
Túngata 3	568.0	774.0	1.36	1933	S	3Kj.R	X	skrifst.	E
Túngata 5	540.6	725.5	1.34	1923	S	3Kj.	X	skrifst.	E

Tölulegar upplýsingar

Ganga þarf endanlega frá lóðamörkum nokkurra lóðanna.
Heim.: Lóðarmatslisti d. 29.7.91, Fasteignaskrá d.12.9.91, Mælingadeild.

Greinargerð

Lýsing:

Reiturinn markast af Kirkjugarðsstíg, Garðastræti, Túngötu og Suðurgötu. Stærð hans er rúmlega 2,1 ha með umtalsverðum halla úr vestri í austur.
Þarna eru sögufrægar slóðir og á uppdrætti að kaupstaðarlóðinni 1787 má sjá húsin Hólakot (v/ Garðastræti 41, Suðurgötu 16), Hólavallaskóla og Melshús (v/Garðastræti 49) ásamt Kirkjugarðsstíg í suður þ.e. núverandi Suðurgata, sem er meðal elstu gatna í Reykjavík. Árið 1876 hafa bæst við Skólabær og 5 önnur hús vestan Suðurgötu og er þá þegar kominn vísir að því skipulagi sem enn er í gildi á reitnum. Á sömu slóðum voru einnig Hólavallamyllan og stjörnuskoðunarstöðin. Á uppdrætti frá 1920 eru lóðir meðfram Suðurgötu og Kirkjugarðsstíg byggðar. Garðastræti og Túngata byggjast seinna, í anda skipulags Guðjóns Samúelssonar frá 1927.
Reiturinn er á mótum miðbæjar Reykjavíkur og íbúðarsvæðis gamla vesturbæjarins og landnotkun þannig í A.R. 1990-2010. Samkvæmt A.R. 1984-2004 er reitaN 1984, 0,6 og áætluð allt að 0.69. Samkvæmt A.R. 1990-2010 er viðmiðunarN 0,2-0,4 fyrir einbýlishús og 0,5-0,8 fyrir sambýlishús (2-5 íb.). Innan Hringbrautar-Snorrabrautar er viðmiðunarN á íbúðarreitum þó víða 0,7-1,5. Flest hús á reitnum (27 talsins, tæpl. 40 íb.) eru byggð sem íbúðarhúsnæði, en notkun hefur breyst m.a. vegna nálægðar við miðbæinn, þannig að nú er einnig önnur starfsemi í um 10 húsum.
Gatnakerfi er þannig að tvístefnugöturnar Suðurgata (5000-7000 bílar á sólarhring) og Túngata (8000 b/s) eru tengibrautir með 50 km hámarkshraða og Garðastræti (1000 b/s) safnbraut með 30 km hám.hr. Kirkjugarðsstígur (500 b/s) er húsagata með einstefnu í vestur og 30 km hám.hr. Í samræmi við A.R. 1962-1983 var áformuð breikkun Suðurgötu og skildar frá lóðum spildur fram við götuna. Frá þessu hefur nú verið fallið, en er skýring á lóðaskiptingu við nokkrar lóðir í Suðurgötu.
Heildarmynd reitsins er fastmótuð með stakstæðum, reisulegum húsum sem hafa sinn sjálfstæða svip. Lóðir eru allflestar stórar og snúa gróskumiklir aðalgarðar í suðaustur. Byggingarlína húsa við Suðurgötu er í um 22 m fjarlægð frá götu, en við hinar 3 göturnar standa hús við gangstétt að 4 húsum undanskildum. Byggingarlag er fjölbreytt og byggingarefni ýmist timbur eða steypa og dæmi um hlaðin hús. Elstu húsin við Suðurgötu sem risu frá því um aldamót og fram undir 1930 eru úr timbri eða hlaðin, 3 þau yngstu eru steinhús. Þetta eru 1-2 hæða hús með kjallara og risi og mænis- eða valmaþaki, oft glæsilegir fulltrúar síns tíma, en útliti sumra verið breytt til hins verra. Við Kirkjugarðsstíg standa 2ja hæða hús með mænisþaki á litlum lóðum. Þau eru með fyrstu fulltrúum steinsteyptra húsa í Reykjavík. Túngata 3 og 5 eru reisuleg 4ra hæða steinhús á fremur litlum lóðum. Garðastræti byggðist að mestu um og upp úr 1930-1950. Þar er að finna byggingarsöguleg, hús m.a. ein fyrstu funkishús okkar sem bera enn helstu einkenni stílsins, (flatt þak, hornluggar, einföld gluggaumgjörð, turnherbergi á þaki) þótt útlitsbreytingar síðari tíma hafi rýrt þau. Við Garðastræti kennir líka annarra stílbrigða. Hús eru flest úr steini, 1-2ja hæða með risi og kjallara og fjölbreyttu þakformi.

Niðurstaða:

Í raun er reiturinn fullbyggður og lagt til að í flestum tilvikum verði sem minnst hróflað við byggingum, fyrir utan eðlilegt viðhald bygginga og lóða og haldið í margbreytilegt svipmót reits í ströngum ramma. Hér er gert ráð fyrir að leyfa megi minniháttar breytingar, svo sem kvista, svalir, garðstofur og smærri viðbyggingar sem færa íbúðir nær nútíma hýbýlaháttum og bæta aðstöðu íbúa. Farið skal varlega í allar útlitsbreytingar og hugað að listrænu gildi húsa. Hafa ber í huga mikilvægi íbúðarbyggðar í miðborg, eigi að þrífast þar fjölbreytt starfsemi og mannlíf.
Vegna hins mikla hæðarmismunar á lóðamörkum Garðastrætis og Suðurgötu mætti hugsa sér einhverjar bakbyggingar á Suðurgötulóðum, e.t.v. yfirbyggð bílastæði. Bílastæði eru á einkalóðum og í götustæðum. Suðurgata er þröng tvístefnugata, þar sem erfitt er að stöðva bíla. Á nokkrum lóðum hefur verið gengið frá missnotrum bílastæðum á austurhluta lóðar, þar sem áður voru gróskumiklir garðar. Æskilegt væri að leggja bílum á baklóðum í vestri, þar sem því verður komið við, að öðrum kosti þarf að vanda og samræma frágang bílastæða við Suðurgötu.
Lóð Reykjavíkurborgar, Suðurgata 2, er opið bílastæði og er gert ráð fyrir að svo verði áfram. Bílastæðinu þarf að gera til góða, staðsetja inn- og útkeyrslur og lagt er til að myndarlegu tré verði komið fyrir á horni Suðurgötu og Túngötu, ásamt hekki og bekkjum við Túngötu 3. Með tilliti til umferðarþunga við Suðurgötu og tengsla hennar við miðbæ og framkvæmdir þar, mætti lagfæra kringumstæður með bættri lýsingu og gangstéttarlögn, til að bæta gönguleiðir og fegra umhverfi á þessum sögufræga stað.
Suðurgata 6, 8, 10, 12 og 26 eru friðuð skv. 36. gr. þjóðminjalaga. Sögulegt gildi byggðar á þessu svæði er mikið og mikilvægt að Reykjavíkurborg standi vörð um það.

Sjá einnig: Byggingarsaga stgr.r. 1.161.1 og 2. Árbæjarsafn 1993.

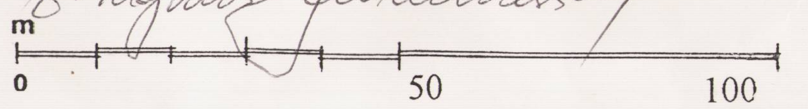
Staðgreinireitir 1.161.1 og 2

Skipulagsuppdráttur þessi var samþykktur af skipulagsnefnd Reykjavíkur þann 14.06.'93

Skipulagsuppdráttur þessi var samþykktur af borgarráði/borgarstjórn Reykjavíkur þann 150693

Skipulagsuppdráttur þessi var afgreiddur frá Skipulagsstjórn Ríkisins til Umhverfismála-ráðuneytisins til staðfestingar,þann 30.06.'93

Skipulagsuppdráttur þessi staðfestist hér með samkvæmt 17.og 18.gr. skipulagslaga nr.19/1964 Umhverfismálaráðuneytið,þann 26.08.1993



Dags. 22.2.'93 Helga Bragadóttir ark. F.A.Í.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
BORGARTÚNI 3 105 REYKJAVÍK SÍMI 632340 MYNDSENDIR 623219