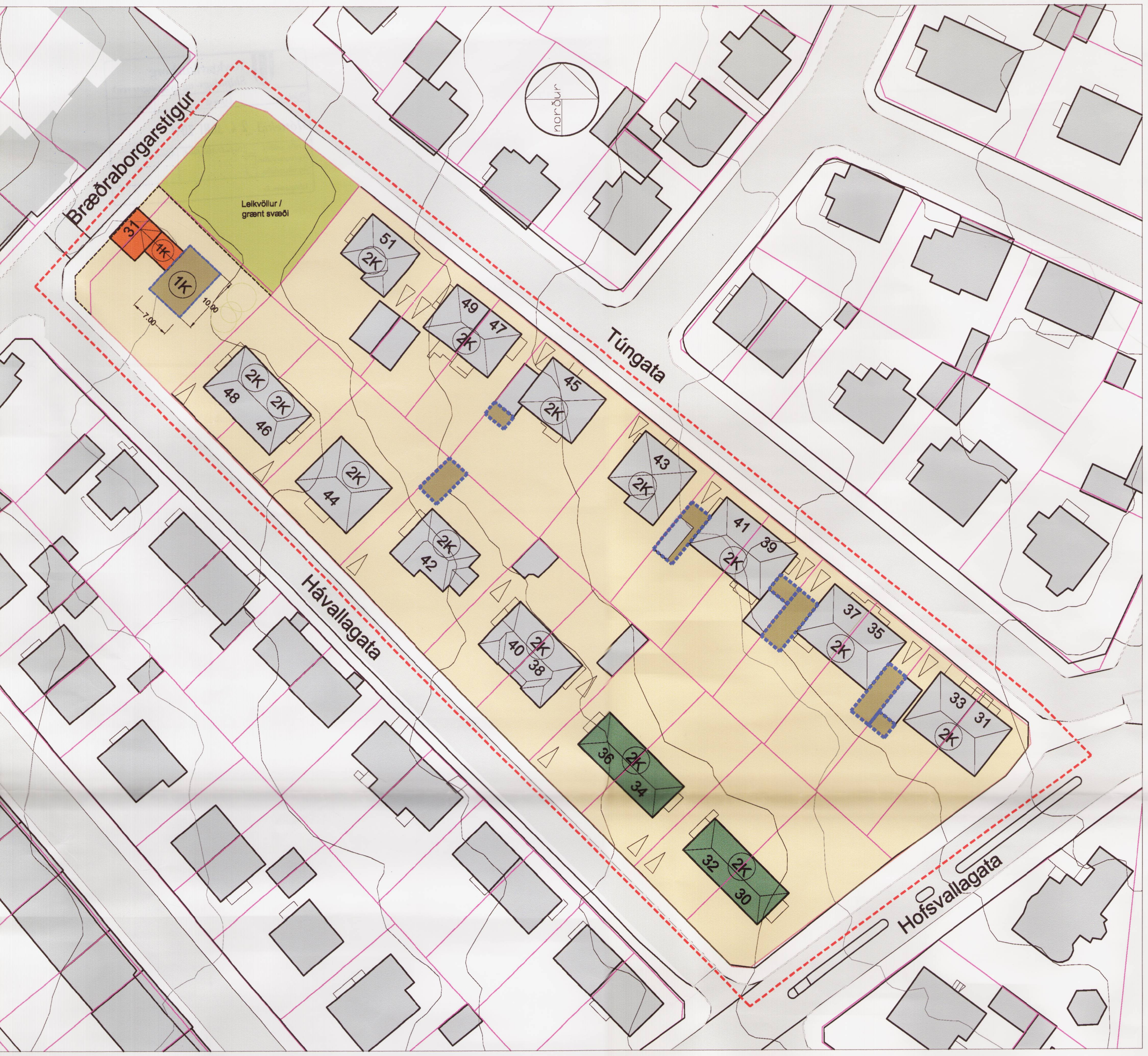
REITUR 1.137.4 TÚNGÖTUREITUR



Tillaga að deiliskipulagi 1:500

Útlit frá Hávallagötu 1:500

Útlit frá Túngötu 1:500

Loftmynd núverandi ástand

Kort verndunargildi húsa

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Afmörkun svæðis
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Túngötu, Hofsvallagötu, Hávallagötu og Bræðraborgarstíg, staðgreinireit 1.137.4

Lýsing svæðis, núverandi ástand
Á reitnum standa í dag 22 hús og eru þau öll byggð úr steinsteypu á árunum 1934-1939 að einu húsi undanskildu, Bræðraborgarstíg 31, sem er timburhús, byggt árið 1898.

Húsið að Bræðraborgarstíg 31 tilheyrir þeirri húsagerð sem algengust var í Reykjavík á fyrsta áratug 20. aldar og kalla má einfalt timburhús. Einkenni þessara húsa eru að þau eru lítil og lágreist, látlaus og einföld að frágangi og fyrirkomulagi. Yfirleitt voru þau einlyft, ýmist með lágu risi eða nýtanlegri rishæð og stóðu á lágum steinkjallara. Gengið var inn í þessi hús um inngönguskúr á gafli eða bakhlið. Að utan voru þau jafnan klædd með bárujárni. Sum þessara húsa voru port byggð og einnig var algengt að byggt væri við þessi hús.

Önnur hús á reitnum eru hönnuð í anda funkis-stefnunnar, en hún barst til landsins um 1930. Þeir sem fylgdu þeirri stefnu vildu bæta þjóðfélagið með góðri hönnun og útrýma heilsuspillandi húsnæði. Markmið fúnkísmanna var að útrýma óþarfa skrauti og flúri og hafa hreinleika og nýtingu að leiðarljósi. Eitt af höfuðeinkennum íslenska fúnksjónalismans er hin svokallaða steining, þar sem innlendum jarðefnum eins og hrafntinnu, kvartsi og jafnvel skeljasandi var blandað í múrhúðina.

Stefnumörkun
Deiliskipulag Túngötureits er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.
Einnig verður höfð til hliðsjónar þar sem við á stefnumörkun í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, þemahefti Reykjavíkurborgar um húsvernd í Reykjavík og húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur, skýrslu nr. 142, 2008.

Meginmarkmið deiliskipulagsvinnunar er að:

- Skoða reitinn með tilliti til verndunar og stuðla að verndun húsa, garðveggja og trjágróðurs.
- Skýra og skilgreina viðbyggingar og uppbyggingamöguleika, þannig að það verði gert á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur.
- Tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er.
- Festa í sessi grænt svæði/leiksvæði á lóðinni Bræðraborgarstígur 29. (Blái róló)

Greinargerð
Samkvæmt varðveislumati í Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur er lagt til að fjögur hús á reitnum njóti verndar í "grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga"; Hávallagata 30, 32, 34 og 36. Hús með byggingarsögulegt og listrænt gildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar.

Eitt hús á reitnum er í appelsínugulum flokki, "hús byggð fyrir 1918" ; þ.e. Bræðraborgarstígur 31. Allar breytingar á húsinu eru háðar lögum um húsafriðun 104/2001.

Lagt er til að allur reiturinn njóti "svæðisbundnar verndunar". Svæði sem lagt er til að vernda (milligulur litur á korti). Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Bílastæði eru aðeins leyfð inn á lóðum þar sem þau eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þó er heimilt að koma fyrir einu bílastæði á lóðinni nr. 31 við Bræðraborgarstíg. Bílastæði á lóð nr. 31 við Bræðraborgarstíg verða felld niður, en þau voru gerð til bráðabirgða þegar áform voru um að breikka Bræðraborgarstíginn, líkt og gert hefur verið sunnar í götunni, en þar eru bílastæði meðfram Bræðraborgarstíg.

Hingað til hefur notkun bílastæða á lóð Bræðraborgarstígs 31 með aðkomu frá Hávallagötu byggst á samningi þáverandi lóðarhafa við Reykjavíkurborg. Samkvæmt samningi þessum hefur borgin endurgjaldslausan afnotarétt á svæðinu þar til húsið að Bræðraborgarstíg 31 verður endurbyggt, nýtt hús reist á lóðinni og/eða gatan breikkuð. Um leið og núverandi lóðarhafi fer í framkvæmdir á lóðinni, hvort sem er til að nýta uppbyggingarheimildir eða með því að girða lóðina, þá lýkur afnotarétti Reykjavíkurborgar af lóðarbútnum. Reykjavíkurborg hefur fyrir löngu fallið frá áformum um að breikka götuna.

Almennir skilmálar
Götuhliðar steinsteyptu fúnkíshúsanna á reitnum hafa mikið umhverfisgildi og skulu allar breytingar á þeim gerðar með það í huga að halda þeim sem næst upprunalegustu útliti.
Klæðningar útveggja að utan verða ekki leyfðar. 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 þörf er á viðhaldi svala skulu þær endursteyptar og upprunaleg yfirborðsmeðferð látin halda sér.

Þar sem gluggum hefur verið breytt skal leitast við að endurgera þá í samræmi við upprunalegar teikningar. Hér er átt við að uppdeilingu glugga og að efnisþykktir ramma og pósta verði sem næst upprunalegt.

Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir og skyggni án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, svæðisbundinar verndunar reitsins og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

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.

Á skipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfa, allt að 35 m²að stærð. Við nýbyggingu og endurnýjun bílskúra skal taka mið af eldri bílskúrum og byggingarstíl húsa. Nýir bílskúrar skulu hafa sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.

Garðveggir og girðingar skulu halda upprunalegu formi og efnisvali. Nýjar girðingar skulu gerðar í samræmi við þær eldri. Nýjar girðingar mega ekki vera hærri en 1,20 m.

Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar og steyptum garðveggjum sem hafa mikið verndunargildi. Þó má gera innkeyrslu fyrir eitt bílastæði á lóðinni nr. 31 við Bræðraborgarstíg.

Heimilt er að samþykkja áður gerðar íbúðir að uppfylltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 96). Ekki er heimilt samþykkja nýjar íbúðir á reitnum.

Heimilt er að byggja smáhús/geymslur að hámarki 6 m² að stærð og allt að 2,5 metrar að hæð, utan byggingarreita að fengnu byggingarleyfi, þar sem aðstæður leyfa og með samþykki lóðarhafa aðlægra lóða ef þau standa nær lóðarmörkum en 3 metrar.

Sérskilmálar fyrir Bræðraborgarstíg 31
Heimilt er að sækja um lóðarstækkun á þann hátt að lóðamörk eru færð fram að gangstétt við Bræðraborgarstíg, eins og sýnt er á uppdrætti.
Lóðin verður þá um 595 m^2 að stærð. (gera þarf nýtt mæliblað í kjölfarið)
Vegna aldurs hússins eru allar breytingar á því háðar lögum um húsafriðun. Gert er ráð fyrir að húsið verði fært í upprunalegt horf s.s. gluggar, klæðning, þakform og annar frágangur. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits sem er 7 × 10 metrar. Tenging nýbyggingar við gamla húsið skal vera á forsendum þess. Hæð nýbyggingar skal miða við hæð gamla hússins. Þrír hlynir á NA hluta lóðarinnar skulu njóta verndar. Allar breytingar og viðbyggingar skal bera undir borgarminjavörð og Húsafriðnarnefnd. Ef gamla húsið eyðileggst, t.d. í bruna, er heimilt að endurbyggja það eða að byggja nýtt hús, jafn stórt, innan byggingarreits þess. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóðinni. Ákvörðun um staðsetningu þess skal tekin í samráði við skipualgsyfirvöld, t.d. við gerð mæliblaðs þegar sótt er um lóðarstækkun.

Götuheiti	Bygg.ár	Lóð m2	Bygg.m m2	Nýtinghlf.	Athugasemdir
Túngata 31	1936	302,4	193	0,63	Lóðin telst fullbyggð.
Túngata 33	1936	354,2	217	0,61	Lóðin telst fullbyggð. Heimilt að endurbyggja og stækka bílskúr
Túngata 35	1935	346,5	193	0,55	Heimild til að byggja bílskúr
Túngata 37	1935	338,8	193	0,56	Heimild til að byggja bílskúr
Túngata 39	1936	331,1	211	0,63	Lóðin telst fullbyggð. Heimilt að endurbyggja og stækka bílskúr
Túngata 41	1936	323,4	211	0,65	Lóðin telst fullbyggð. Heimilt að endurbyggja og stækka bílskúr.
Túngata 43	1937	437,2	265	0,6	Lóðin telst fullbyggð.
Túngata 45	1934	525,5	272	0,51	Lóðin telst fullbyggð. Heimilt að endurbyggja og stækka bílskúr.
Túngata 47	1939	254	186	0,73	Lóðin telst fullbyggð.
Túngata 49	1939	267	218	0,81	Lóðin telst fullbyggð.
Túngata 51	1936	460	311	0,67	Lóðin telst fullbyggð.
Bræðraborgarstígur 29		492	0	0	Á lóðinni er garður og leikvöllur í eigu og umsjá Reykjavíkurborgar
Bræðraborgarstígur 31	1911	536	104	0,19	Lóð breytt, sjá breytingar og skilmála.
Hávallagata 48	1936	261,3	205	0,78	Lóðin telst fullbyggð.
Hávallagata 46	1936	261,3	205	0,78	Lóðin telst fullbyggð.
Hávallagata 44	1935	465,3	332	0,71	Lóðin telst fullbyggð.
Hávallagata 42	1935	525,5	258	0,49	Heimild til að byggja bílskúr
Hávallagata 40	1936	340,3	209	0,61	Lóðin telst fullbyggð.
Hávallagata 38	1936	394,4	212	0,53	Lóðin telst fullbyggð.
Hávallagata 36	1936	358,4	151	0,42	Lóðin telst fullbyggð. Verndun 20 aldar byggingar
Hávallagata 34	1936	397,5	186	0,46	Lóðin telst fullbyggð. Verndun 20 aldar byggingar
Hávallagata 32	1936	376,6	185	0,49	Lóðin telst fullbyggð. Verndun 20 aldar byggingar
Hávallagata 30	1936	459,7	185	0,4	Lóðin telst fullbyggð. Verndun 20 aldar byggingar

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024

SKÝRINGAR:

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingarreitur nýbygginga
- Núverandi lóðamörk
- Tillaga að breyttum lóðamörkum
- Bygging byggð fyrir 1918
- Verndun 20. aldar bygginga
- Svæðisbundin verndun
- Grænt svæði/leiksvæði
- Núverandi byggingar
- Bílastæði

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. okt. 2011
og í BORGARRÁÐI þann 3. nóv. 2011
Tillagan var auglýst frá 6. júlí 20_ með athugasemdafresti
til 17. ágúst 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B - deild Stjórnartíðinda þann _______ 20_

[signature]

REITUR 1.137.4 TÚNGÖTUREITUR

TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI

Mkv. 1:500
Dags. 08.04.2011
Unnið af: BB / ÖÞH/LG

Breytt dags. 21.6.2011
Sérskilmálum fyrir Bræðraborgarst. nr 31 er breytt og bætt við heimild til að gera eitt bílastæði á lóðinni.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið
Borgartúni 12-14
Sími: 411 1111,
skipulag@reykjavik.is