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
  Skýringam. 1 eðhir byggingareiti fyrir viðbyggingar á svæði 2 og verndun götum. á svæði 1
  Skýringarmynd 2 sýnir byggingareiti fyrir viðbyggingar á svæði 2
- Byggingareitur á lóð nr. 21 við Kirkjuteig (apótek), á lóð nr. 42 við Hofteig, við Laugarnesskólinn og byggingareitur (A) á lóð nr. 24 við Kirkjuteig (skóli)
- Byggingareitur (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
- P — Nýj 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 14 ágú 2002

2002

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

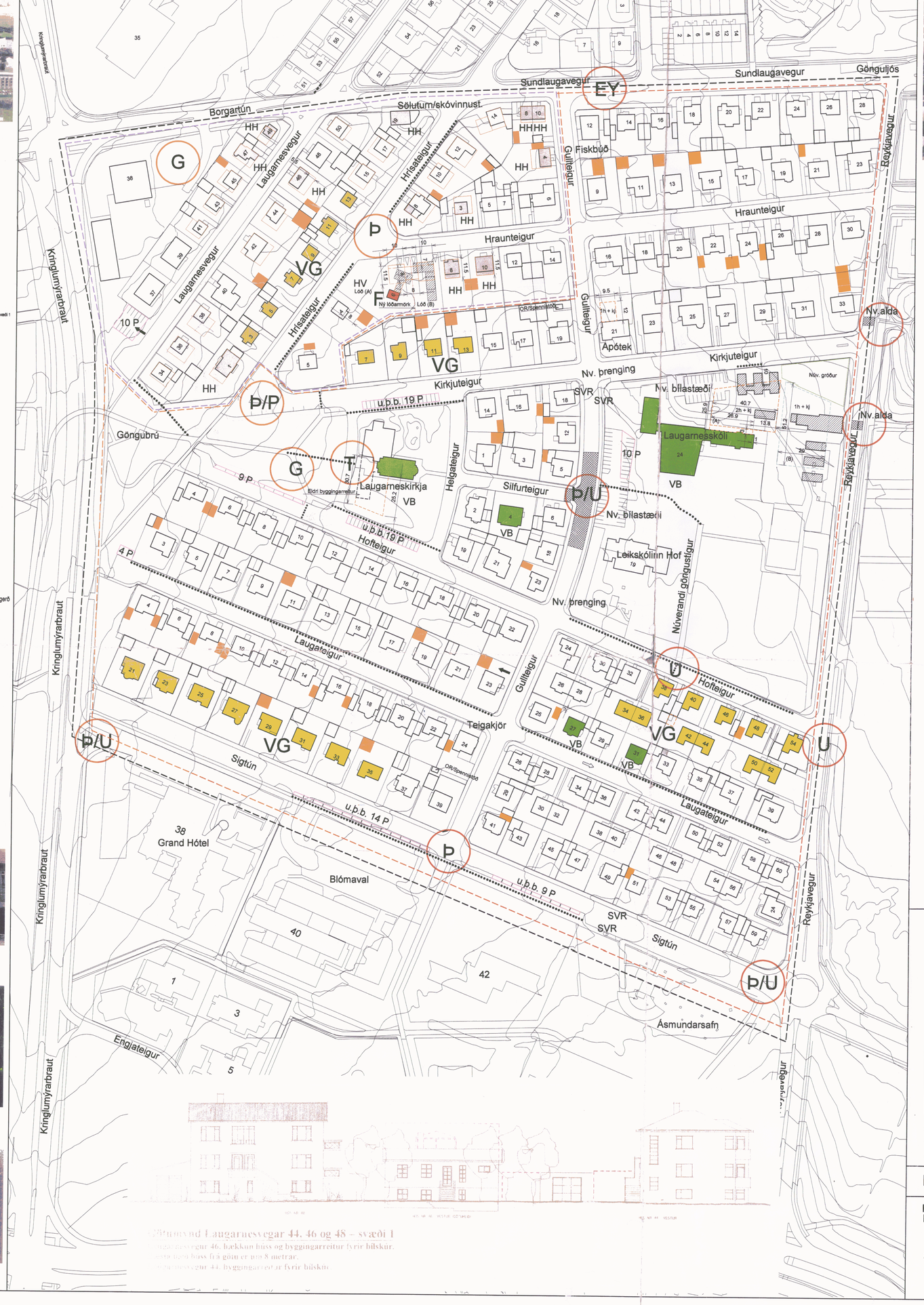
Lóðamarkalínur hafa ekki verið sannprófaðar, mælibirð fyrir einstaka lóðir gilda

Kvaðir eru skv. gildandi mælibiðum

Verndun götumynda - Hofteigur

Hrísateigur 6 - steinbær

Laugarnesskóli - verndun 20. aldar bygginga



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.
  Byggingareitir skal vera a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum.
- Að teknu tillíti 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. Þurfbygging er leyfð allt að 1 m. ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi hús, hvað varðar hæðir.
- Þök þarfnisa 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 forskalluð.
- 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 af 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 aðar 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 annaðhvort vera tvær hæðir meðfram kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra þort ofan á einnar hæða hús og kvisti eru leyfilegir.
- Fristandandi 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)

- Liðið er á grunnflöt núverandi bygginga sem hinn eiginlega byggingareit.
- Heimilt er að tekna tillíti 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 versluðarlóðir. (Sjá skýringarmyndir 1 og 2). Undantekning frá þessu eru hins vegar þurfbinis við Hofteig 26-52 og Laugateig 30-56. Þar má stærð viðbyggina 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. Þurfbygging 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 þarfnisa 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 af 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 aðar gerðar íbúðir að uppfylltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 96).
- Fristandandi 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 sinusformað bárujárn.
- Klæðningar útveggja að utan verða ekki leyfðar nema um mjög alvarlegar steypuskemmdir sé að ræða og sýnt verði fram á að annar möguleiki gengi 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 felluer vel að húsi má stækka svalir, en form verði óbreytt.
- Þar sem glugum 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 upprunalegi.
- Á máluð hús skal velja líti á veggi í ljósgrátum tónum, gluggar skulu vera hvítir. Bent skal á að þök voru upphaflega máluð rauð eða grænn og að hverfið varðar 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 viðbyggingu, þannig að húsin verði áfram góðar vitnisburðir um vandaða byggingarlist síns tíma og/eða góð 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 sameiginleigt að hafa varðveist að mestu í upprunalegri mynd. Þær eru því mjög góðar vitnisburðir um byggingarlist þess tíma þegar Teigahverfið byggðist upp.

Allar breytingar verði gerðar með tillíti til aldurs og gerðar viðkomandi hús. Hækkun risþaðar 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, stærð eign og blikur.

Samkvæmt samþykktum byggingarefndar eru um 250 fm. samþykktir á lóðinni. Nýtingarhlutfallið er um 0,12 (0,1).
Á lóðinni er steinhlöðuhús sem byggt var árið 1912. Steinbærinn er eitt af tvemur húsum sinnar tegundar, sem byggt var utan mesgin 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 hverfiverndaður, 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 þurfbygg 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 ýjndur 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 alli að fjórum íbúðum, eða tvær á hvorri lóð og einu bílastæði á íbúð. Sjá byggingarreiti 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 hverfiverndaðar hvað varðar tré og runnagróður skv. 4.22 gr. skipulagsreglugerðar nr. 400/1998.
Skilgreining á hverfisvernd: Allur trjágróður (tré og runnar) er hverfiverndaður. 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 þurfuð, 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 borgarverkfræðinga (þ.j) dags. 27. ágúst 2001.

Kirkjuteigur 24, Laugarnesskóli.
Núverandi stærðir/nýting skv. FMR 1 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 verndu aðal skólabyggingunn (sjá verndun 20. aldar bygginga, kafli 3.3.2) en aðrar byggingar á lóðinni má fjarlægja/rífa.
- Á lóðinni er einnig gert 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 bráðabirgðakennslustofum 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 Gulleig.

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 viðmiðunarnýtingarhlutfalli vegna bílskúra, hækkana húsa, þakhækkana, kvista og viðbyggingana 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 fylgigögn, 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 lóðinum nr. 9 við Hrísateig og nr. 33 við Kirkjuteig eru 3 bílastæði, sjá skipulagsuppdrátt/bílskúrar. Undantekning frá þessu eru þó þær lóðir þar sem versluðarlóðirnar/fureksturar er. Þar gildir síðasti samþykkti aðaluppdráttur byggingarnefndar vegna fjölda bílastæða.

3.3.7 Eldri byggingarnefndarsamþykktir
Óskað var eftir að eldri umsóknir um byggingarleyfi verði 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. júli.

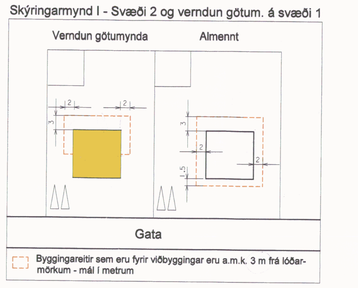
4 Annað

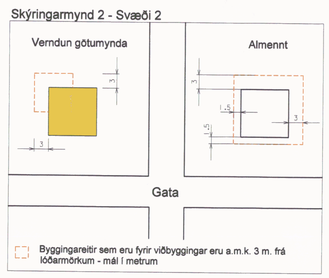
4.1 Hringur/Skýringar
Hringur á skipulagsuppdrætti táknar sérstaka meðhöndlun, þar sem sýndar eru m.a. tillögur um árbætur í hverfinu fyrir akandi og gangandi umferð. Sjá einnig kafla 3.2 um leiðir að markinðum og skipulagsuppdrátt.

Umferð (akandi og gangandi) – Grænn svæði

- Þ/P — Þrenging og viðbótarbílastæði gerð á horni Hrísateigs og Kirkjuteigs.
- Þ/U — Sérstök áherslu verði lögð á að laga torg við leikskólann/skólann, þannig að tryggt verði að hraði ökutækja á Gulleig 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 Gulleigs/Sigtúns.
- Þ — Þrengingar á gatnamótum Hrísateigs/Hraunteigs.
- U — Núverandi upphækkanir á Reykjavegi haldist, einnig er gerð nýj upphækkun á Reykjavegi við Hofteig og á Hofteig.
- EY — Miðeyja verði sett á Sundlaugaveg, næst Gulleig.
- P — Bílastæði verði gerð við Sigtún, t.d. þar sem gróðurhúsinugar 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 grænu 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.





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

1.360-1.365 Teigahverfi

Skýr.nr. 7911, endurskoðað deiliskipulag.
Samþykkt í borgarráði 2. júlí 2002

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

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