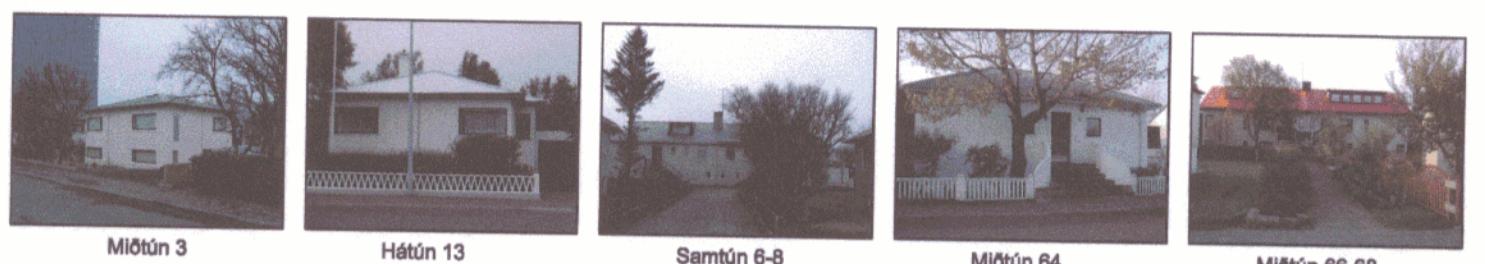


# Túnin - Deiliskipulagstillaga



## Greinargerð

### Afmorkun svæðis.

Deiliskipulagsvæðið er að staðgreinireltum 1.221.3, 1.221.4, 1.223.0, 1.223.1, 1.235.0 og 1.235.1, og afmarkast af Hétuni, Mioltuni, Nótuni, Samtuni og Höfðatuni.

### Núverandi ástand.

#### Heldaryrfrbraðg svæðis:

Býggðamyrstur er eins ólli svæðinu, breiflóð húsarð milli gatna sem liggja samseða. Í miðju eru þarhús en stakasteð húz sitt hvor megin. Aðkomu að þarhúsunum er um 4 metra breiða heimreið að norðanverðu. Húsgarðin er kjallari, ein heð og ris.

#### Byggingar á svæðinu:

Á svæðinu eru 106 íðir og var ólum löðunum óthlatað sem elnýlögðum. Flest húsin voru reitir á órunum 1941 - 1947 en bílgeymilar hafa verið reitir eðar. Talsvert er um að byggj hafi verið ofan að húz eða viðbyggingar reitir. Flest hússanna voru upphaflega elnbýlhús, en í mérungum þeira hafa verið samþykktar tvar og jafnvæfi flétt í húsi, mest 4 bíðar. Bílgeymilar eru víða ó líðarmörkum, ynnist stakasteðar eða í tengulum við húz. Eittkvíð er um að óleyfbyggingar séu í óld, viðbyggingar, skáðar og gróðrhuð.

#### Umferð:

Nótunin liggur þvert í gegnum svæðið og þar er talsverður umferðarþungi. Einsteinsnefnið er ólum götum nema Nótuni og Hétuni.

#### Blaðasteði:

Að mailliblöðum er engin kvöld um blælasteði á lóðum, en reiknað er með blælasteðum fyrir framan samþykktar bílgeymilar og þær sem blælasteði koma fram á samþykktum tiltekinum.

#### Nýtingarhlutfall:

Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu er allt frá 0,32 upp í 1,01 og kemur fram í meðfylgjandi töflu. Bílgeymilar og kjallarar eru innihaldar í nýtingarhlutfalli. Í töflum um staðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall eru stuðt við upplýsingar úr rannsóknunum. Þessar staðir skal taka með tilvara þar sem þær gettu breytst við nánari skóðum og með nýjum reglum um staðsettireikninga.

#### Eldra skiptug:

Árið 1941 unnu þeir Valgeir Björnsson og Einar Sveinsson deiliskipulag fyrir hverfliðum. Úppdrættinum var breytt 1947 og baðt til um austurhlut þess (austan gamla Laugavegsegar). Hverflið byggðist upp samkvæmt þessu skiptugi og var unnið rannsóknunum árið 1988. Við byggingsarfarsumsóknin í hverfinum hefur að mestu leyti verið stuðt við þessa rannsóknálmála, en byggingarleið- umsóknin hafa verið grenndarkynntar eins og í hverfinum þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag.

#### Markmið deiliskipulagstilliðu:

- Að halda í byggðamyrtrið og maillivverðanum sem fyrir er að svæðinu. Lagt er til að svæðið njóti svæðisvernduna í milligulum flokku samkvæmt hövðavendurkrá Reykjavíkur, sjá ekrylu Minjasafns Reykjavíkur nr. 148 (sjá "Markmið deiliskipulagstilliðu hér á undan").
- Að leggja til að svip húsa sem minnstraskad, til clausus þek- og gluggareðum. Úpprunaleiðin (til dæmis mörkutíð) húsa heldist, þar sem hún hefur verdarveist. Steypir garðvegir setja svip á manger götur og hefur mikil umhverfsgildi og er legg til að þær verði verdarveitir.
- Að stuða að hæfslagi endumjum og upþbyggingu á fonsendum þeimar byggðar sem fyrir er.

#### Skilmálar

Allt svæðið nýtur svæðisvernduna í milligulum flokki, að skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr. 148 (sjá "Markmið deiliskipulagstilliðu hér á undan"). Landnotkun Samkvæmt Adeilskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á reitnum skilgreind sem íbúðasvæði. Gert er því nái fyrir íbúðarbyggð ósamt tilheyrandi nærbjónustu.

Lóðarmörk Lóðarmörk í deiliskipulagstilliðu eru í samræmi við fyrirriggjandi samþykkt mailliblöð og engin breyting er gerð að lóðarmörkum.

Byggingarleiðir

Almennt Gert er mógulegt að byggja við fleet hús á svæðinu, ynnist með útbýggingum og/eða eftir atkvíum, lyfta þaki.

Allar breytingar og viðbyggingar eru hæðar því skilyrði að þær falli vel að byggjargærti viðkomandi húsu.

Halds skal í upphaflega aðferð ytra byrðs húsa. Sé sýnt fram að að nauðsynlegt sé að klæða húsið skal það gert með tiliti upprunalegs byggjargærtis hússins. Ytra byrði þarhús skal vera eitt og hið sama.

Lagt er til að hóða Hétun 41 njóti verndar 20.alder byggings í grunnum flokk skv. Hövðavendurkrá Reykjavíkur.

I skilmálatöflum kemur fram hvort og hvaða byggjargærtur gildir fyrir hvert húsi.

Byggingarleiðir A Lóðréttir byggjargærtur þegar þaki eftir ólæra húsu er lyft. Flest hússanna fá þennan byggjargærti, en sum þeim hafa nú þegar fulnýtt þennan nefnd hældi lengd kvista varðar.

Portbygging er leyft, að hámarki 1,2 m frá steypri loftpíðu. Hámarksþakði manna frá steypri loftpíðu er 3,9 m.

Hámarksþakði kvista er 3,3 m frá steypri loftpíðu.

Þeir kvíslir sem eru í bæru framhaldar að húsvægg mega ná yfir 1/3 húshilðar en ekki kvíslir skulu vera a.m.k. 50 cm frá húsvægg. Samanlögð lengd kvista með ekki fara yfir hylming húshilðar.

Sjá mynd 1 (skilmálamynd).

Ef þaki þarhús er lyft, skal lyfta þaki beggja þarhússna.

Byggingarleiðir B

Byggjargærtur B sýnir nýbyggjargærtir fyrir einnar hæðar bílgeymeli. Reitir fyrir bílgeymislum eru 4 x 7 m, nema þær sem annað er sýnt. Ekkir er helmit að nýta fólk bílgeymislum til ófélvirði. Hámarksþakði bílgeymislum er 3,2 m.

Þær sem eru þegar byggðar bílgeymilar eru minni en 28 m<sup>2</sup> og helmit að stækka þær upp í 28 m<sup>2</sup>, en þær samþykktar lóðarháfa aðlögrar lóðer að liggja fyrir ef stækkunum er nær lóðarmörkum en 3 metrar.

Byggingarleiðir C

Byggjargærtur C

Leitflekt er byggja óþbyggingu þar sem siltur kemur fram í skilmálatöflum og í öðri tali.

Samanlögð stærð óþbyggingsaðamál eldra húsi má vera að hámarki 100 m<sup>2</sup> að botnfíli (að frátdóum bílgeymislum), nema annars sé gefið í skilmálatöflu. Botnfílið húss kemur fram í botnfílum óskráningartöflu.

Óþbygginingin með til að kjallara og hæðar að ekki fheðsor.

Óþbyggining með hvernig verður nær lóðarmörkum en 4 metrar. Á lóðarmörkum í suður er leigmarsfjærlag 6 metrar.

Að þarhúsdum er lágmarsfjærlag óþbyggingsaðamáli 6 metrar, nema þær aðlögrar parhúsi, þar er lágmarsfjærlag 4 metrar. Sjá skilmálamynd 2.



	Mörk deiliskipulags
	Lóðarmörk
	Verðun svæðis
	Verðun 20.aldar byggings
	Núverandi byggingsar, íbúðarhús
	Byggjargærtur B
	Húsagerð, kjallari - fjöldi hæða - ris
	Opið blælasteði í óld
	Ný eða breytt blælasteði í óld
	Innkeyrstá að bakiðum

Delliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggjargærtu nr. 73/1997 var samþykkt í **Skipulagsráði** 7.juli 2010 og í **Borgarráði** 22.juli 2010.

Tillagan var auglýst frá 16.april 2010 með athugasemdafest til 4.juni 2010.

Auglýsing um gildistöku delliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. okt. 2010.

*þróf óvaraðir*

0 10m 20 30 40 50m  
kvæði 1:1000



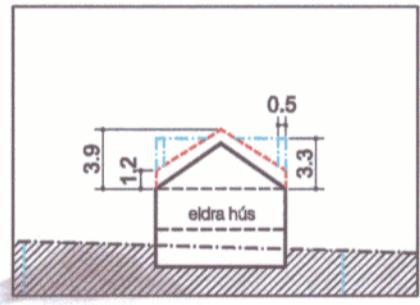
kvarði: 1: 1000 telkinad: gth teikning 1 af 2  
kvæði: 1.235.0 daga: 1.3.2010  
Uppdrættin breytt 18.9.2010 að lokinni auglýsinguna vegna tilgreindar tilgreindar.  
1. Alvegdi um sveðilegundir undir ekstáli. 2. Skilmálamynd 2 vegna byggjargærtis C.

**ARKHUSIÐ ehf.**

Barónsstig 5 101 Reykjavík  
sími 511 8099 arkhusid@simnet.is

Guðfinna Thordarson arkitekt FAÍ kt. 190548-2019

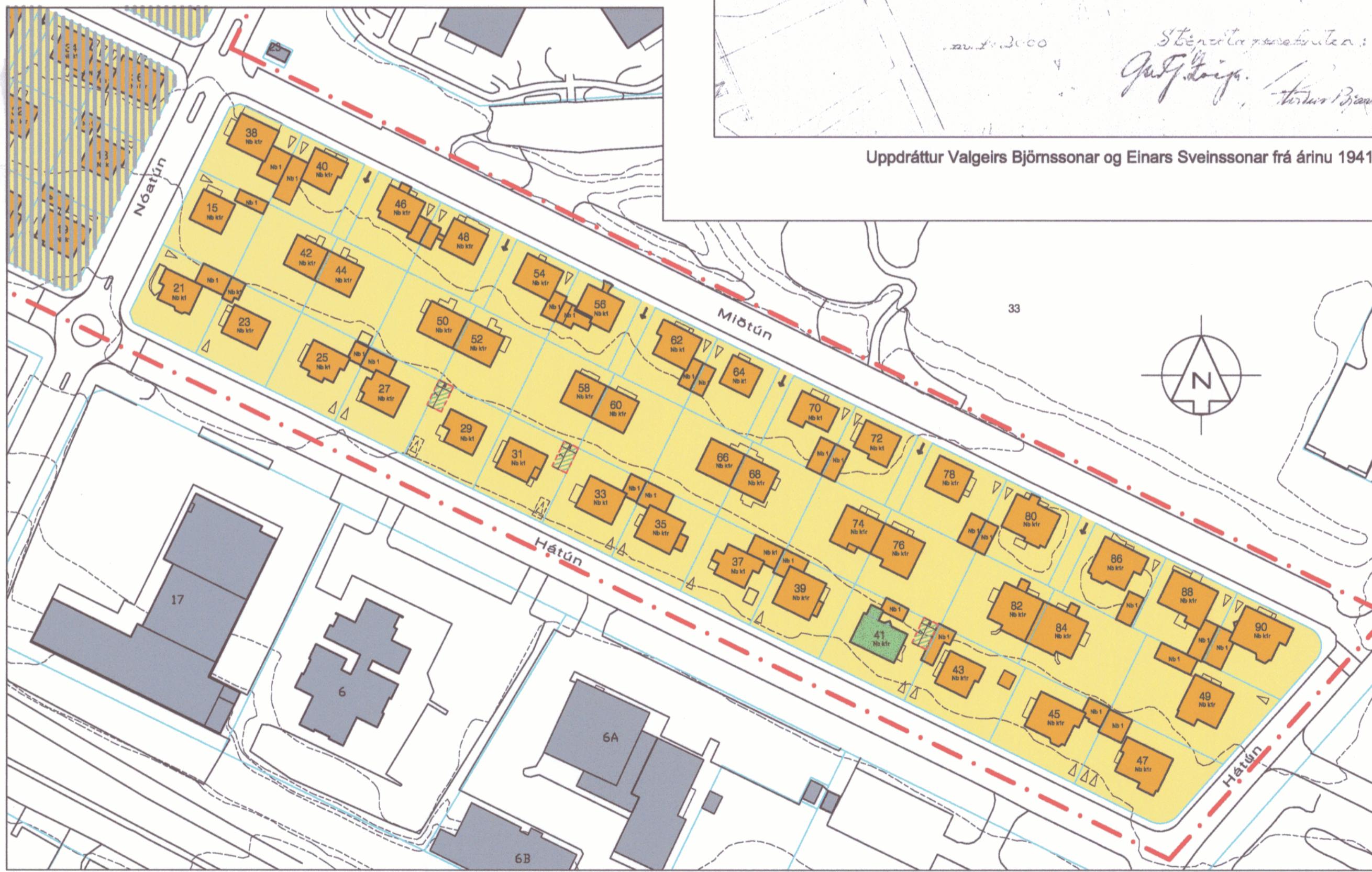
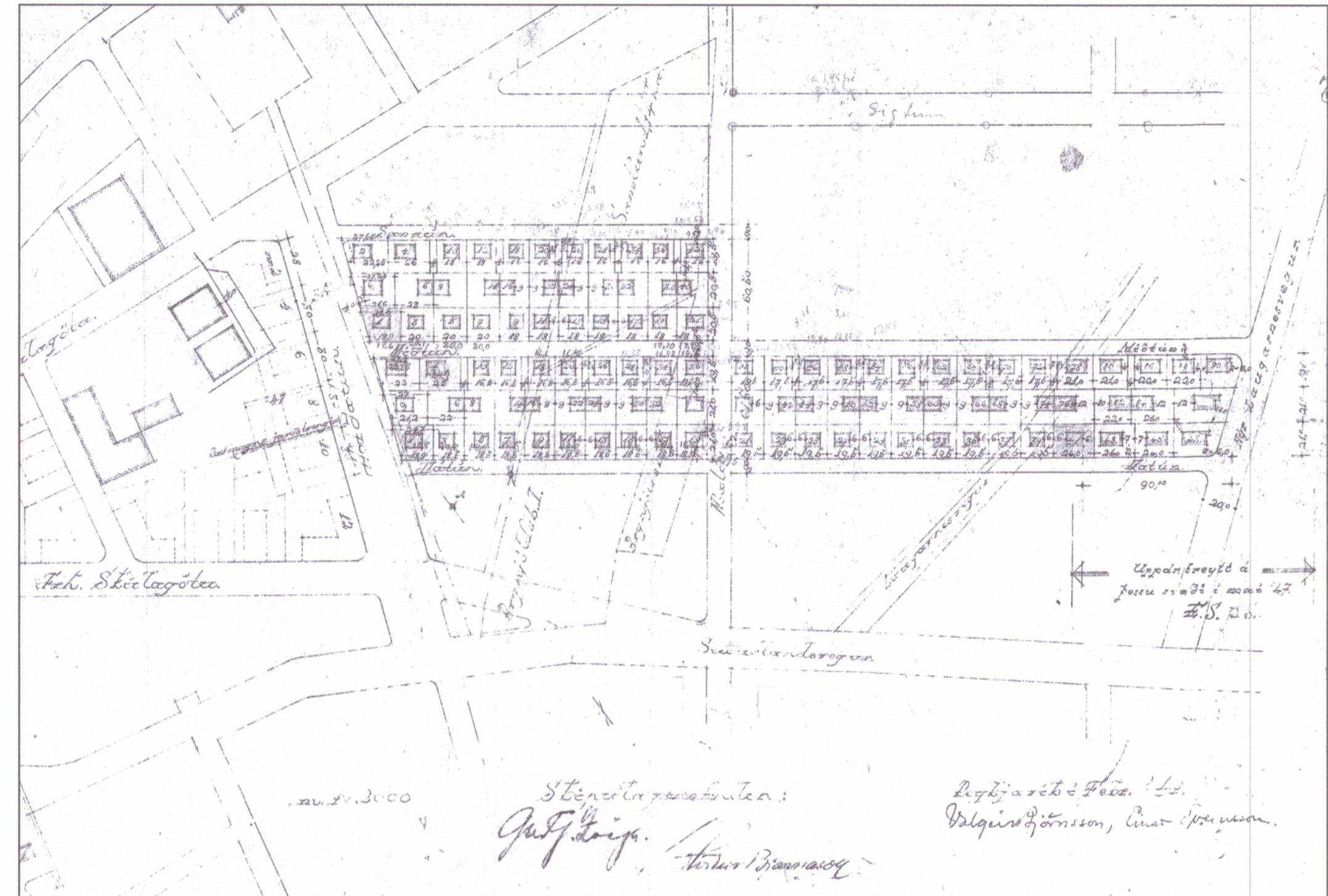
# Túnin - Deiliskipulagstilla



Skilmálamynd 1 1:500  
Byggingaretur A, þak og kvistir



Skilmálamynd 2 1:1000  
Byggingaretur C, útbyggingar.  
Dæmi sem sýnir lágmarksfjárlægð frá löðarmörkum.  
Samanlöög stærð útbyggingar og eldra húsa má vera að hámarki  
100 m<sup>2</sup> (botnflitur), sjá hánar í skilmálum og skilmálatöflum.



Reitur 1.235.0					
Növerandi ástand		Deiliskipulagstilla			
hellir lóðar	stæðgæfinir	stærð lóðar	brúttó fámaskáli	nýtingar- hlutfall	byggingar- retur
Mítón 38	1235001	378,3 m <sup>2</sup>	317,2 m <sup>2</sup>	0,84	tillþriggð lóð
Mítón 40	1235002	341,2 m <sup>2</sup>	242,5 m <sup>2</sup>	0,71	
Mítón 42	1235003	409,5 m <sup>2</sup>	222,3 m <sup>2</sup>	0,54	
Mítón 44	1235004	409,5 m <sup>2</sup>	244,8 m <sup>2</sup>	0,60	
Mítón 46	1235005	341,2 m <sup>2</sup>	284,2 m <sup>2</sup>	0,77	tillþriggð lóð
Mítón 48	1235006	341,2 m <sup>2</sup>	230,6 m <sup>2</sup>	0,68	
Mítón 50	1235007	409,5 m <sup>2</sup>	287,3 m <sup>2</sup>	0,65	
Mítón 52	1235009	409,5 m <sup>2</sup>	287,3 m <sup>2</sup>	0,65	
Mítón 54	1235010	341,2 m <sup>2</sup>	272,7 m <sup>2</sup>	0,80	
Mítón 56	1235012	341,2 m <sup>2</sup>	177,5 m <sup>2</sup>	0,52	tillþriggð lóð
Mítón 58	1235011	409,5 m <sup>2</sup>	230,4 m <sup>2</sup>	0,56	
Mítón 60	1235012	409,5 m <sup>2</sup>	230,4 m <sup>2</sup>	0,56	
Mítón 62	1235013	341,2 m <sup>2</sup>	198,4 m <sup>2</sup>	0,58	
Hátón 21	1235014	407,5 m <sup>2</sup>	211,9 m <sup>2</sup>	0,52	
Hátón 23	1235015	409,5 m <sup>2</sup>	265,9 m <sup>2</sup>	0,65	
Hátón 25	1235016	409,5 m <sup>2</sup>	176,9 m <sup>2</sup>	0,43	
Hátón 27	1235017	409,5 m <sup>2</sup>	242,5 m <sup>2</sup>	0,59	
Hátón 29	1235018	409,5 m <sup>2</sup>	148,9 m <sup>2</sup>	0,36	
Hátón 31	1235019	409,5 m <sup>2</sup>	168,5 m <sup>2</sup>	0,41	A B C
Hátón 33	1235020	409,5 m <sup>2</sup>	205,3 m <sup>2</sup>	0,50	A C
Hátón 35	1235021	409,5 m <sup>2</sup>	223,8 m <sup>2</sup>	0,55	A C

Reitur 1.235.1					
Növerandi ástand		Deiliskipulagstilla			
hellir lóðar	stæðgæfinir	stærð lóðar	brúttó fámaskáli	nýtingar- hlutfall	byggingar- retur
Mítón 84	1235101	341,2 m <sup>2</sup>	154,7 m <sup>2</sup>	0,45	A C
Mítón 86	1235102	409,5 m <sup>2</sup>	231,1 m <sup>2</sup>	0,56	A C
Mítón 88	1235103	409,5 m <sup>2</sup>	231,1 m <sup>2</sup>	0,56	A C
Mítón 70	1235104	341,2 m <sup>2</sup>	198,0 m <sup>2</sup>	0,58	A C
Mítón 72	1235105	341,2 m <sup>2</sup>	185,6 m <sup>2</sup>	0,54	A C
Mítón 74	1235106	409,5 m <sup>2</sup>	262,3 m <sup>2</sup>	0,64	A
Mítón 76	1235107	504 m <sup>2</sup>	305,9 m <sup>2</sup>	0,61	A
Mítón 78	1235108	409,5 m <sup>2</sup>	278,9 m <sup>2</sup>	0,68	C
Mítón 80	1235109	409,5 m <sup>2</sup>	390,6 m <sup>2</sup>	0,95	tillþriggð lóð
Mítón 82	1235110	462 m <sup>2</sup>	378,1 m <sup>2</sup>	0,82	tillþriggð lóð
Mítón 84	1235111	548 m <sup>2</sup>	373,3 m <sup>2</sup>	0,68	tillþriggð lóð
Mítón 86	1235112	380 m <sup>2</sup>	393,3 m <sup>2</sup>	1,01	tillþriggð lóð
Mítón 88	1235113	380 m <sup>2</sup>	260,1 m <sup>2</sup>	0,92	tillþriggð lóð
Mítón 90	1235114	409 m <sup>2</sup>	391,8 m <sup>2</sup>	0,85	tillþriggð lóð
Hátón 35	1235116	409,5 m <sup>2</sup>	240,3 m <sup>2</sup>	0,59	A C
Hátón 37	1235117	409,5 m <sup>2</sup>	205,6 m <sup>2</sup>	0,50	
Hátón 39	1235118	409,5 m <sup>2</sup>	274,5 m <sup>2</sup>	0,67	A
Hátón 41	1235119	504 m <sup>2</sup>	288,7 m <sup>2</sup>	0,57	B
Hátón 43	1235120	504 m <sup>2</sup>	264,3 m <sup>2</sup>	0,52	tillþriggð lóð
Hátón 45	1235121	504 m <sup>2</sup>	346,0 m <sup>2</sup>	0,69	tillþriggð lóð
Hátón 47	1235122	600 m <sup>2</sup>	343,3 m <sup>2</sup>	0,58	tillþriggð lóð
Hátón 49	1235115	727 m <sup>2</sup>	287,0 m <sup>2</sup>	0,39	C - með betri 130 m <sup>2</sup>



- [Red box] Mörk deiliskipulags
- [Light blue box] Löðarmörk
- [Yellow box] Ver dun svæðis
- [Green box] Ver dun 20.alðar bygginga
- [Orange box] Nb
- [Hatched box] Núverandi byggingar, löðarhús
- [Blue box] Byggingaretur B
- [Grey box] Húsagerð, kjallari - fjöldi hæða - ris
- [Triangle] Opið blílastæði á lóð
- [Circle] Ný eða breytt blílastæði á lóð
- [Right arrow] Innkeyrsla að bakiðum

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



Deiliskipulagstilla  
unnin fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur  
telkinning 2 af 2  
daga: 1.3.2010  
Upplifðum mynd 16.8.2010 að teknin súgjöldu vegna athugið með Stólpagötunum:  
1. Ákvæði um sveðslanum undir skírnileið. 2. Síðlmálmynd 2 vegna byggjarmáls C.

ARKHÚSID ehf.  
Barónsstíg 5  
sími 511 8099  
arkhusid@simnet.is

Guðfinna Thordarson arkitekt FAÍ  
kt. 190548-2019