

# DEILISKIPULAG STGR. 1.170.3



NÚVERANDI ÁSTAND

## GREINARGERÐ

**Afmörkun**  
Reiturinn afmarkast af Bankastræti, Ingólfsstræti, Amtmannsstíg og Þingholtsstræti.

**Forsendur**  
Reiturinn er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 skilgreindur sem miðborgarsvæði. Í þróunaráætlun miðborgar er hann skilgreindur sem V-2.1 (Hilðarverslunarsvæði) að undanskildum lóðum við Bankastræti sem skilgreindir eru sem V-1.1 (aðalverslunarsvæði). Sjá að öðru leyti greinargerð með skipulagstillögu fyrir Bankastrætisreiði 1.170.0 - 1.170.3. dags. 1. maí 2000.

**Núverandi ástand**  
Reiturinn er fullbyggður og yfirbragð byggðarinnar sterkt og fremur heillegt. Ein lóð, þ.e. Þingholtsstræti 5, sker sig þó úr að þessu leyti en þar er byggingarmassi verulega stærri en á öðrum lóðum reitsins enda nýtingarhlutfall helmingi hærra en meðalnýtingarhlutfall reitsins. Að öðru leyti eru hús yfirleitt 2 -3 hæðir.

Af 10 húsum reitsins eru 8 hús byggð fyrir 1918. Öll húsín á reitnum að tveimur undanskildum eru úr timri. Af hálfu Húsvæðunarnefndar Reykjavíkur (sjá kort 10 og 11 í skipulagstillögu að skipulagi Bankastrætisreiða) eru um 8 hús ýmist gerðar tilteigur um friðun eða verndun. Ytra ástand húsa er almennt fremur gott. Meðalnýtingarhlutfall reitsins er í dag 1,6. Blástæði eru yfirleitt ekki á lóðum. Ein lóð (Þingholtsstræti 9) er auð og skilgreind í Aðalskipulagi sem útivistarsvæði. Starfsemi er fjölbreytt á götuhæðum og í samræmi við merkið þróunaráætlunar. Á öfri hæðum eru yfirleitt íbúðir. Eignarhald lóða er á höndum einkaaðila að löðinni Þingholtsstræti 9 undanskilinni. Blástæði eru yfirleitt ekki á lóðum að undanskildum lóðunum nr. 8 og 10 við Ingólfsstræti.

## YFIRLIT

Staðgreinireitur 1.170.3

Heiti bygginga / lóð	Núverandi ástand			Deiliskipulag			Athugasemdir
	Lóð m <sup>2</sup>	Bygg m <sup>2</sup>	Nhl	Lóð m <sup>2</sup>	Bygg m <sup>2</sup>	Nhl	
Þingholtsstræti 1	519	497	0,96	519	707	1,38	Bankastræti 8 hækkað, bakhúsi rífin, byggð 1 hæð yfir baklóð
Bankastræti 8 og 10 og Ingólfsstræti 2 sama lóð og Þingholtsstræti 1	321	280	0,87	321	851	2,03	1 hæð yfir baklóð
Þingholtsstræti 3	374	1300	3,5	374	1300	3,5	Skilyrt lækkun á bakhúsi um 2 hæðir, 1 hæð yfir baklóð. Útivistarsvæði
Þingholtsstræti 5	331	156	0,47	331	318	0,96	Byggð 1 hæð yfir baklóð.
Þingholtsstræti 7	202	0	0	202	0	0	Byggð 1 hæð yfir baklóð, skilyrt niðumf
Þingholtsstræti 9	119	180	1,51	119	280	2,35	Byggð 1 hæð yfir baklóð, skilyrt niðumf
Ingólfsstræti 4	189	435	2,29	189	549	2,9	Blískúr. Str. einnig ákvæði um viðbyggingar
Ingólfsstræti 6	204	325	1,59	204	495	2,43	
Ingólfsstræti 8	204	369	1,18	204	410	2,01	
<b>Samtals:</b>	<b>2463</b>	<b>3542</b>	<b>1,44</b>	<b>2463</b>	<b>4710</b>	<b>1,95</b>	

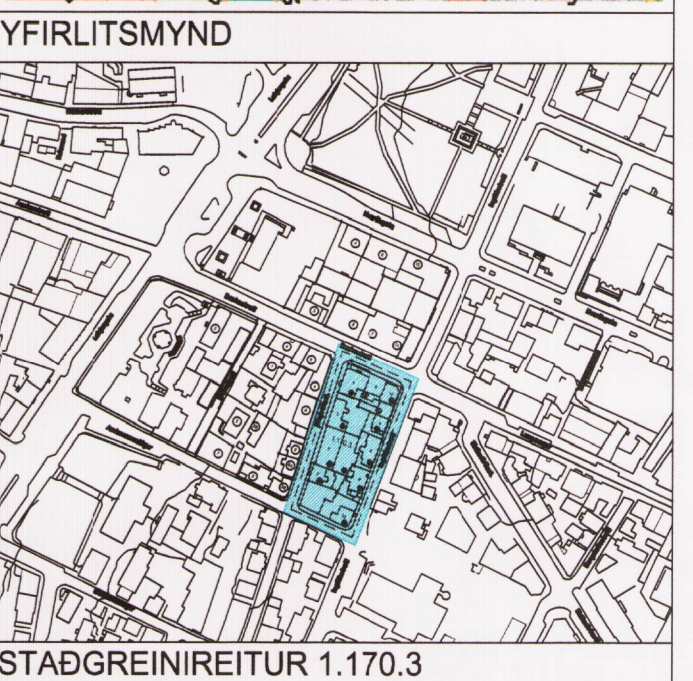
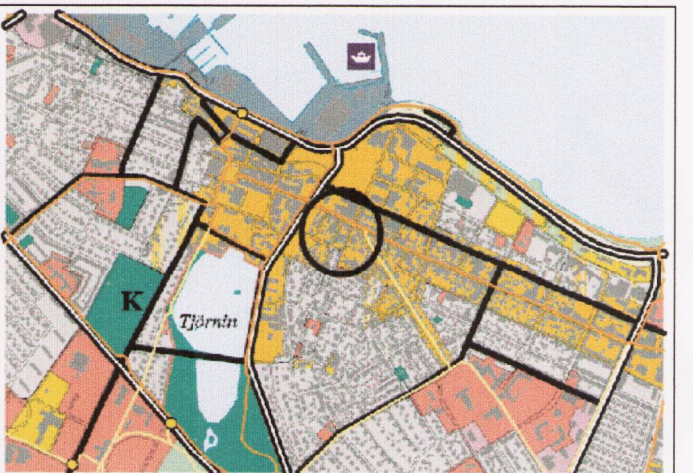
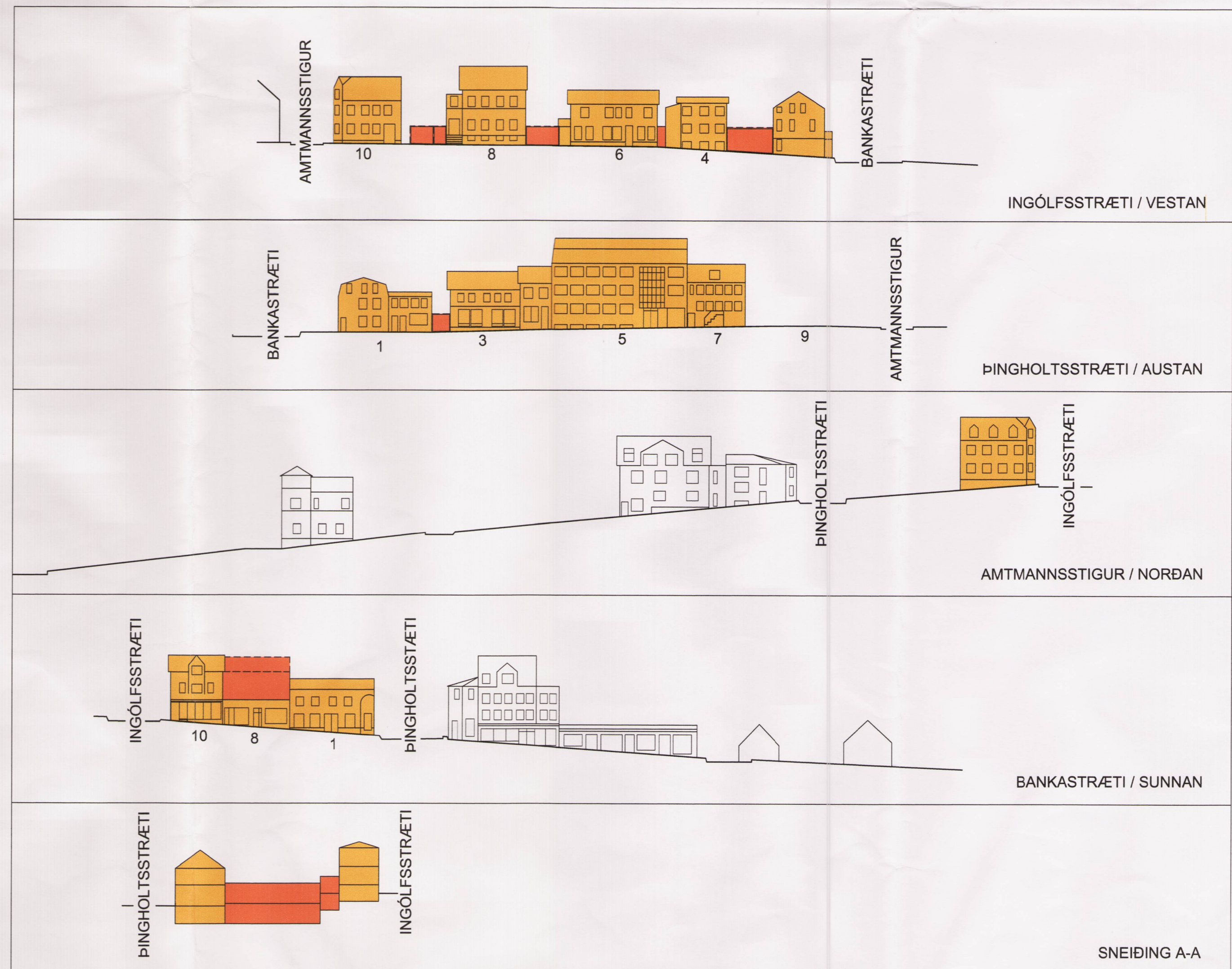
## Deiliskipulag

Deiliskipulagið byggir á eftirfarandi meginþáttum:

- Öll hús reitsins standa áfram en þó gert ráð fyrir niðurrifi bakhúsa sem skilyrði fyrir uppbyggingu. Lóðamörk verða óbreytt.
- Friðun og verndun húsa er í samræmi við tillögur Húsvæðunarnefndar Reykjavíkur sem fram koma í þemafti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.
- Leyfið verður uppbygging bakhúsa á einni hæð með flotu þeki yfir baklóðir með skilyrði um niðurrif núv. bakhúsa.
- Leyfið verður hækkan Bankastrætis nr. 8 um eina hæð og ris.
- Leyfið verði bygging blískúrs á lóð nr. 10 við Ingólfsstræti
- Ekkert er reiknað með fjölgun blástæða á reitnum. Við aukid byggingarmagn á lóðum þar sem ekki verður við komið fleiri blástæðum gilda reglur um gjald fyrir samvarandi fjölda í Blástæðasjóð.
- Meðalnýtingarhlutfall reitsins hækkar úr 1,44 í 1,95
- Að öðru leyti gilda "Almennir deiliskipulagsskilmálar fyrir Miðborgarsvæði Reykjavíkur" dags. janúar 2002.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



- SKÝRINGAR
- Mörk skilgreinds götusvæðis
  - Mörk miðborgar
  - Afmörkun deiliskipulagsreits
  - Núverandi bygging
  - Niðurrif (skilyrt, komi til uppbygg. á lóð)
  - Nýbygging
  - Húsanúmer
  - Hækkun húss
  - Mænisstefna
  - Grænt svæði
  - Blástæði á lóð
  - Hæðir húsa
  - Kjallari
  - Ris
  - Friðað hús
  - Verndun götumyndar
  - Tillega um friðun

Aufgöngur um gíðatöku deiliskipulagsins var birt í b-eldi  
Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2002  
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingalaga nr.73/1997 var samþykkt í skuluggi og byggingarnefnd þann 6. mars 2002 og í borgarstjórn þann 21. mars 2002  
Deiliskipulag þetta var auglýst þann 18. maí 2002 til 21. júní 2002

**BATTERIÐ**  
ARKITEKTAR

Kt: 5212911269  
Trúnaðurinn 1  
220 Hafnarfjörð  
Sími: 54 54 700  
Fax: 54 54 701  
Netfang: batteri@arkitekt.is

Jón Ólafur Ólafsson FAI FSSA  
Kt: 090658-4099  
Sigurður Einarsson FAI FSSA  
Kt: 110457-2789  
Sigurður Harðarson FAI  
Kt: 030446-3999

**REYKJAVÍKURBORG**  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

1/500  
SH/JS

Þ.Á.Á. 08.01.2002/3.4.2002  
T.Á.Á. 0011-(99)1.03

Teikning lagfærð 26.07.02

Gögn eru byggð á LUKR

©BATTERIÐ EHF  
ÖLL AFRÖT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA Eða Í HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HOFUÐNA