

# MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

## *Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir Staðgreinireiti 1.181.2, 1.181.3 og 1.181.4 sem eru þrír reitir við Lokastíg*

**Reitur 2** afmarkast af Skólavörðustíg, Baldursgötu, Lokastíg og Týsgötu

**Reitur 3** afmarkast af Lokastíg, Baldursgötu, Þórsgötu og Njarðargötu.

**Reitur 4** afmarkast af Skólavörðustíg, Baldursgötu Lokastíg og Njarðargötu.

Greinargerðin er fylgigagn með þremur deiliskipulagsupphráttum dags. 26. maí 2009.

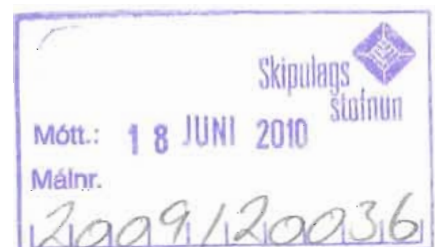


Arkitektar Hjördís og Dennis ehf

**REYKJAVÍKURBORG**

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

September 2009 uppfært nóv 2009 og apríl/maí 2010



# GREINARGERÐ

# Efnisyfirlit

<b>bls</b>	<b>Kaflaheiti</b>
05 - 09	Inngangur
10 - 18	Almennir skilmálar/kvaðir
19 - 20	Sérskilmálar
01 - 03	Sérskilmálar fyrir hverja lóð
01 - 06	Fylgiskjöl

## Inngangur

### **Almennt**

Í miðborgum flestra höfuðborga er jafnan að finna sögulegan kjarna og uppruna margra þátta borgar- og þjóðlífs. Þar eru oft höfuðstöðvar verslunar, menningar, atvinnu, stjórn mála og annarra meginstoða samfélagsins. Miðborgir og áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hvernar borgar. Í þessu tilliti sker miðborg Reykjavíkur sig ekki úr. Í henni er því þétt byggð og fjölbætt starfsemi auk þess sem lesa má úr byggðinni stutt söguskeið borgarinnar og þróun hennar úr litlu sjávar- og verslunarþorpi í höfuðborg.

Í miðborginni má í dag greina ýmiss einkenni erlendra stórborga. Hin margbrotna byggð og starfsemi ber ótvíræð merki vaxtarhraða borgarinnar. Kemur það fram í ólíkum jafnvel andstæðum hagsmunum. Þessar andstæður, hin fjölbreytta starfsemi og hið sögulega gildi svæðisins skapa flóknari aðstæður og úrlausnarefni en að öllu jöfnu eru til staðar við gerð deiliskipulags. Þær kalla eftir óhefðbundnum lausnum og aðferðum. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og Þróunaráætlun miðborgarinnar<sup>1</sup> hefur verið leitast við að skilgreina þetta viðfangsefni auk þess sem teknar hafa verið stefnumarkandi ákvarðanir um einstaka þætti og málaflokka. Í eftirfarandi skilmálum er leitast við að fylgja eftir og festa í sessi, á deiliskipulagsstigi, þá stefnu sem mótuð hefur verið og samþykkt af borgaryfirvöldum um svæðið í þróunaráætlun og aðalskipulagi.

### **Forsendur**

Skilmálarnir byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024, þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í einstökum köflum Þróunaráætlunar miðborgar (sjá lista að neðan), ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, m.s.br., reglugerðum settum á grundvelli þeirra og öðrum lögum og stjórnvaldsreglum sem varða skipulags- og byggingarmál.

Listi yfir kafla Þróunaráætlunar miðborgarinnar sem samþykktir hafa verið af borgaryfirvöldum :

1. Breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016, staðfest í júlí 2000.
2. Framkvæmd, samþykkt í febrúar 2000
3. Samgöngur, samþykkt í júní 2000
4. Íbúðarsvæði, samþykkt október 2000
5. Verndun og uppbygging, samþykkt september 2000
6. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis, samþykkt október 2000
7. Mótun umhverfis, samþykkt desember 2000.
8. Reglur um afgreiðslu umsókna um breytta notkun, janúar 2001 (fskj. nr. 1).

---

<sup>1</sup> **Þróunaráætlun miðborgar:** Áætlun um heildrænt skipulag fyrir miðborg Reykjavíkur þar sem mörkuð er stefna varðandi landnotkun, notkun, ásýnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin saman stendur nokkrum köflum sem hver um sig fjallar um afmarkaðan þátt áætlunarinnar sbr. upptalningu á bls. 3.



### Tilgangur og meginmarkmið

Tilgangur og meginmarkmið skilmálanna og deiliskipulagsáætlana á miðborgarsvæðinu, er að stuðla að uppbyggingu og vernd miðborgarsvæðisins í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016 m.s.br. og þá stefnu sem mótuð hefur verið með hinum ýmsu köflum Þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur. Þeir eiga að leiða til einföldunar, samræmingar og jafnræðis á deiliskipulagsstigi og verða grunnur deiliskipulagsáætlana innan svæðisins.

### Afmörkun svæðis

Deiliskipulag þetta nær til þriggja staðgreinireita 1.181.2, 1.181.3 og 1.181.4.

Reitirnir afmarkast af:

**Reitur 2** afmarkast af, Skólavörðustíg, Baldursgötu, Lokastíg og Týsgötu.

**Reitur 3** afmarkast af, Lokastíg, Baldursgötu, Þórsgötu og Njarðargötu.

**Reitur 4** afmarkast af, Skólavörðustíg, Baldursgötu Lokastíg og Njarðargötu.

### Lýsing svæðis, núverandi ástand.

#### Reitur 2

Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsana eru tví- eða þrílyft með risi. Við Lokastíg og Baldursgötu er röð stakstæðra húsa en við Skólavörðustíg og Týsgötu eru þau flest sambyggð.

Húsin að Skólavörðustíg 22, 22A, 24A, 26 og 26A eru byggð fyrir 1918.

Flestar aðrar byggingar á reitnum eru byggðar milli 1919-1930.

Skólavörðustígur 22 er steinhlaðið hús, byggt 1889, og hefur því mikið varðveislugildi.

Skólavörðustígur 28 er falllegt og vel varðveitt íbúðarhús með listrænt gildi byggt 1922 og nýtur verndunar.

Á reitnum er að mestu íbúðabyggð en á götuhæð Skólavörðustígs er verslunarhúsnæði.

Á þessum reit er afmörkun miðborgarsvæðis þannig að lóðir meðfram Skólavörðustíg og Týsgötur eru á miðborgarsvæði og lóðir að Lokastíg og Baldursgötur eru á íbúðarsvæði miðborgar samkvæmt skilgreiningu aðalskipulags, sjá 1. kort.

### Reitur 3

Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsana eru tví- eða þríhyft með risi. Flest húsin á reitnum eru sambyggð og eru þau að mestu byggð á milli 1919-1930. Deiliskipulagsreiturinn er í nálægð við Skólavörðuholtið en um deiliskipulagssvæðið liggur leið fjölda fólks að Hallgrímskirkju, listasöfnunum og menntastofnunum sem þar eru staðsettar.

Á þessum reit eru allar lóðir á íbúðarsvæði miðborgar samkvæmt skilgreiningu aðalskipulags.

### Reitur 4

Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsana eru tví- eða þríhyft með risi. Við Lokastíg og Baldursgötu er röð stakstæðra húsa en við Skólavörðustíg eru þau ýmist stakstæð eða sambyggð. Húsið að Skólavörðustíg 40 er byggt fyrir 1918. Flestar aðrar byggingar á reitnum eru byggðar milli 1919-1930. Skólavörðustígur 30 er afar fallett hús með listrænt gildi, byggt 1923, og nýtur því verndunar. Á reitnum er að mestu íbúðabyggð en á götuhæð Skólavörðustígs er verslunarhúsnæði.

Á þessum reit er afmörkun miðborgarsvæðis í aðalatriðum þannig að lóðir meðfram Skólavörðustíg eru á miðborgarsvæði og lóðir að Lokastíg og Njarðargötu eru á íbúðarsvæði miðborgar samkvæmt skilgreiningu aðalskipulags, sjá 1. kort.

Um almenna notkun jarðhæða vísast til greinar 1.2

Allar breytingar á þeim húsum sem byggð eru fyrir 1918 eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001 (byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F.1918), appelsínugulur litur á húsverndarkorti). Þegar eigandi óskar eftir að breyta eða fjarlægja húseignir sem eru háðar þessu ákvæði í skipulagsskilmálum er skilt að umsókn fylgi umsögn húsafriðunarnefndar og minjavarðar.

Skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur er lagt til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs.

### Deiliskipulag – Megin markmið

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skýra og skilgreina skal byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Deiliskipulag Lokastígsreita skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og í viðeigandi þáttum þróunaráætlunar miðborgarinn frá árinu 2000 s.s. stefnumarkandi ákvarðanir varðandi landnotkun, framkvæmd, verndun og uppbyggingu, mótun lands o.s.frv..

#### 1. LANDNOTKUN

Á svæðinu skal gera ráð fyrir notkun í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags og þróunaráætlunar miðborgar. Lóðir meðfram Skólavörðustíg og Týsgötu eru innan marka miðborgar en aðrar lóðir eru á íbúðarsvæði og notkun bundin af þeirri skilgreiningu.

#### 2. BYGGÐAMYNSTUR

Við mótun byggðarmynsturs ber að hafa í huga hæð og mælikvarða þeirrar byggðar sem er fyrir á svæðinu og nágrenninu. Leitast skal við að aðlaga nýbyggingar og viðbyggingar við eldri hús að götummynd og mynda fallega heild. Sjá hefti þróunaráætlunar nr. 5: Verndun og uppbygging.

#### 3. NÝTINGARHLUTFALL

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er ekki gefið upp nýtingarhlutfall.

Nýtingarhlutfall á svæðinu er mjög mismunandi eða frá 0.34-3.99.

Meðaltal nýtingarhlutfalls er 1.43.

Hér verður hver lóð skoðuð með tilliti til nýtingar, enda aðstæður afar ólíkar.

#### 4. UMFERÐ

Við umfjöllun um umferðarþætti tillagna ber að fjalla um allar tegundir umferðar. Fyrirkomulag bilastæða skiptir miklu um gæði umhverfisins.

### **Ferill deiliskipulags**

Í febrúar árið 2000 var hafinn undirbúningur að gerð deiliskipulags í miðborginni sem hluta af vinnu að Þróunaráætlun miðborgarinnar. Vinna að staðfæringu og framsetningu á samþykktum þróunaráætlunar hófst í júní 1999 og fullnaðarfágangur allra kafla þeirrar áætlunar var lokið í janúar 2001. Í apríl-júní árið 2000 var hafin vinna að samhæfðri framsetningu og efnistöfum deiliskipulags. Vinnu að lokaköflum þróunaráætlunar lauk í janúar 2001 og lá þá fyrir allt efni í gerð þessara almennu skilmála fyrir skipulag á miðborgarsvæðinu öllu.

Árbæjarsafn vann húsakönnun fyrir reitina:

“Skólavörðustígur–Njarðargata–Þórsgata–Baldursgata–Lókastígur–Týsgata” skýrsla nr. 144.

### **Forsögn að deiliskipulaginu:**

Tillaga að forsögn þessa deiliskipulags var kynnt hagsmunaaðilum á reitnum á tímabilinu 24.11.08 – 16.12.08.

**Eftirtaldir aðilar sendu inn ábendingar:** Þórólfur Antonsson og Hrönn Vilhelmsdóttir dags. 3. desember 2008, íbúar við Lokastíg (engin nöfn á bréfi) dags. 15. desember 2008, Líney Símonardóttir, dags. 16. desember 2008, Bjarni Rúnar Bjarnason, dags. 16. desember 2008.

Í framhaldi af þessu voru unnin drög að tillögu að deiliskipulagi.

### **Drög að tillögu:**

Tillaga ráðgjafa að deiliskipulagi reitanna þriggja var kynnt hagsmunaaðilum á reitunum á tímabilinu 03.06.09 – 18.06.09.

**Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:** Árni Þór Árnason dags. 6. júní, Orri Árnason dags. 12. júní, Þormóður Sveinsson f. hönd eiganda Lokast 21 dags. 15. júní, Hrönn Vilhelmsdóttir og Þórólfur Antonsson dags. 14. júní, Dýrleif Bjarnadóttir dags. 17. júní, Lilja Gunnarsdóttir og Eyjólfur Ingi Ásgeirsson dags. 17. júní, Friðþjófur Árnason og Líney Símonardóttir dags. 17. júní, Bjarni Rúnar Bjarnason dags. 18. júní, Erna Sigurbaldursdóttir og Pétur Örn Sigurðsson dags. 18. júní, Sigtryggur Magnússon og Bergljót Haraldsdóttir dags. 18. júní, Jóhann Gunnarsson, Ellert Finnbogason og Linda Jóhannsdóttir dags. 18. júní og Loftur Ásgeirsson dags. 17. júní.

Í framhaldi af kynningunni voru ýmis atriði endurbætt í samræmi við ábendingar og óskir og unnin tillaga að deiliskipulagi til kynningar.

### **Endanlega tillaga:**

Tillaga var auglýst frá 7. september til og með 19. október 2009.

**Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:** Sigurður H. Þorsteinsson dags. 16. október, íbúasamtök miðborgar dags. 16. október, Ásgeir Guðjónsson og Loftur Ásgeirsson, dags. 18. október, Lilja Gunnarsdóttir og Eyjólfur I. Ásgeirsson dags. 18. október, Friðþjófur Árnason og Líney Símonardóttir, dags. 18. október, Anna D. Steinþórsdóttir, dags. 18. október, Þórólfur Antonsson, dags. 19. október, Dýrleif Bjarnadóttir, dags. 19. október, Bjarni R. Bjarnason, dags. 19. október, Jóhann Gunnar Jónsson dags. 19. október og Zeppelin arkitektar dags. 19. október 2009. Einnig lagt fram bréf Hverfisráðs miðborgar dags. 23. september 2009.

Í framhaldi af þessu var unnin umsögn skipulagsstjóra dags. 23. nóvember 2009 og gerðar nokkrar endurbætur á tillögunni.

**Tillaga að deiliskipulagi:**

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 2. des. 2009 og í Borgarráði þann 10. des. 2009.

Tillagan var auglýst frá 7. sept. 2009 með athugasemdafresti til 19. okt. 2009.

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

Þófríður Þrándóttir



# SKILMÁLAR

# Almennir skilmálar/kvaðir

## 1. Landnotkun

### 1.1 Almenn

Innan svæðisins er heimil sú notkun (landnotkun/starfsemi) sem samræmist reglum þar um skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, m.s.br., með þeim takmörkunum sem hér verður getið. Í því sambandi er rétt að minna á að sérstakar takmarkanir gilda um starfsemi á nokkrum götuhliðum jarðhæða innan miðborgarinnar (sjá kort nr. 2 hér að neðan yfir skilgreind götusvæði og reglur um útreikning götusvæða, fskj. nr. 2). Reglur um málsmeðferð vegna þessa eru fylgiskjal með skilmálum þessum (sjá fskj. nr. 1).

Í deiliskipulagsáætlunum fyrir hvert svæði/reit er heimilt að kveða nánar á um notkun einstakra lóða, hæða eða hluta í byggingum þar sem slíkt er talið æskilegt. Rökstyðja þarf slíka takmörkun og kynna fyrir eigendum þeirrar fasteigna sem gert er ráð fyrir að takmörkun gildi um.

Einkaréttarlegar kvaðir um takmarkanir á notkun húsa eða húshluta s.s. ákvæði í kaupsamningum eða skv. þinglýstum kvöðum, sem ekki hafa hlotið samþykki borgaryfirvalda, gilda ekki í þeim tilvikum sem þær brjóta gegn þeim markmiðum sem settar eru fram um landnotkun/notkun í skipulagsáætlunum. Í ljósi þessa verða eingöngu þinglýstar kvaðir sem lúta að umferð um lóð sýndar á uppdráttum. Ekki verða sýndar aðrar kvaðir, sem er að finna í þinglýstum samningum einkaaðila.



Óheimilt er að veita leyfi fyrir starfsemi nýrra næturklúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.<sup>2</sup>

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnæði t.d. íbúðarhúsnæði í skrifstofur eða verslun í veitingastað o.s.frv. til byggingar-fulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokka sem tilgreindir eru í meðfylgjandi töflu (sjá fskj. nr. 1). Ávallt þarf að sækja um breytta notkun þegar verið er að breyta um notkun milli þeirra flokka sem þar eru tilgreindir.

Um hverfisverndarsvæði og þjóðminjaverndarsvæði verður fjallað nánar í kafla 3. um uppbyggingu og verndun.

## 1.2 Miðborg

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á jarðhæð götuhliðar skilgreinds götusvæðis skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, sbr. notkunarflokkun í fylgiskjali nr. 2, skal kynna slíka breytingu fyrir hagsmunaaðilum á götusvæðinu og gefa þeim kost á að tjá sig um tillöguna (sjá nánar um málsmeðferð slíkrar umsókna, "Reglur um afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

*Notkun á framhliðum götuhæða á lóðum við Skólavörðustíg er háð ákvæðum þróunaráætlunar um skilgreind götusvæði. Skólavörðustígur milli Týsgötu og Baldursgötu að sunnan og Bjarnarstígs að norðan er þannig skilgreint sem hliðargötusvæði.*

## 1.3 Íbúðasvæði/jaðarsvæði

Núverandi íbúðahúsnæði og íbúðalóðum ber að halda sem slíkum nema í þeim undantekningartilvikum þar sem aðstæður mæla gegn því, svo sem:

- a. verulegur kostnaður
- b. breyting á notkun nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi
- c. breyting á notkun styðji við íbúðareinkenni svæðisins s.s. "kaupmaðurinn á horninu
- d. fella þarf húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Sporna skal við atvinnuhúsnæði sem fyrir er á íbúðasvæðum vaxi að umfangi þannig að það skaði umhverfi íbúa og gæði þess.

Á jaðri íbúðasvæða og miðborgar er heimilt að breyta notkun íbúðarhúsnæðis í verslunarhúsnæði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. fskj. nr. 2) eða stækka slíkt húsnæði, í samræmi við deiliskipulagsáætlun, ef fullnægjandi þjónusta er tryggð, ekki um að ræða lóð sem úthlutað hefur verið til annarra nota og sýnt er fram á að notkunin hafi ekki neikvæð áhrif á nýtingu nálægra bygginga og lóða.

Notkun húsnæðis undir léttan iðnað, skrifstofur eða ámóta (notkunarflokkar B1 og B2, sjá fskj. nr. 1) skal ekki leyfð ef hætta er á stöðugu ónæði fyrir íbúa eða verulegri aukningu á umferð.

<sup>2</sup> Með næturklúbb er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni sbr. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði.

## **Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.**

Deiliskipulagsáætlanir á svæðinu skulu almennt ná í miðju aðliggjandi götu eða ná yfir götustæði í heild. Á deiliskipulagsupprætti skal kveðið á um hvort viðkomandi gata er stofnbraut, tengibraut, safnbraut, húsagata, vistgata eða göngugata.

Hönnun einstakra gatna (þ.m.t. bilastæða í götu), torga og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsupprætti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppráttum er því til viðmiðunar. Tillögur að verulegum breytingum á hönnun þessara svæða skulu lagðar fyrir skipulagsráð til samþykktar og staðfestingar í borgarráði. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Bilastæðum í göturými skal almennt ekki fjölgað.

Við allar framkvæmdir og úrbætur á umferðarkerfi miðborgarinnar/ miðborgarsvæðisins skulu þarfir gangandi vegfarenda hafðar að leiðarljósi.

Tillögur að hönnun framangreindra svæða skulu unnar í samræmi við þá stefnu og tillögur sem fram koma í köflum Þróunaráætlunar miðborgar um samgöngur, samþ. í borgarráði 6. júní 2000, og mótun umhverfis, samþ. í borgarráði 29. desember 2000.

## **2.0 Verndun, hverfisvernd og þjóðminjaverndarsvæði.**

### **3.1 Almennt um hverfisvernd**

Í grein 1.3. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Hverfisvernd" skilgreint þannig:

*"Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja eða trjágróðurs án þess að um lögformlega friðun sé að ræða."*

Í grein 4.22 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, er fjallað nánar um hverfisverndarsvæði. Þar segir m.a:

#### *"4.22.1 Skilgreining hverfisverndarsvæða*

*Um hverfisverndarsvæði gilda sérstök ákvæði í skipulagsáætlunum sem sveitarstjórnir hafa sett og kveða á um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, s.s. einstakra bygginga, mannvirkja eða húsapýrpinga, náttúruminja eða trjágróðurs sem æskilegt er talið að vernda vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um lögformlega friðun sé að ræða.*

Eins og ráða má af framangreindu er það skipulagsyfirlvalda hvers sveitarfélags að ákveða hvort vert sé og eða nauðsynlegt að setja ákvæði um hverfisvernd í skipulagsáætlanir. Þeim er jafnframt falið að ákveða hvað felst í slíkri vernd. Í ljósi þess eru hér skilgreindir 5. flokkar hverfisverndar til verndar umhverfi, byggðamynstri og einstökum húsbyggingum. Byggja þeir á flokkun sem sett er fram í þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, um "Húsvernd í Reykjavík á svæðinu innan Hringbrautar/Snorrabrautar" og nánari útfærslu þeirra flokka í kafla Þróunaráætlunar miðborgar um Verndun og uppbyggingu, sem samþykktur var í borgarráði í september árið 2000.

Í deiliskipulagsáætlunum á miðborgarsvæðinu, sem skilmálar þessir gilda um, skal miðað við þessa flokkun og þær skilgreiningar sem hér koma fram nema sérstaklega sé kveðið á um annað. Heimilt er að kveða nánar á um þau atriði sem verið er að vernda á hverju svæði, reit eða húsi í deiliskipulagsáætlun, bæði til rýmkunar eða þrengingar verndunarinnar.

Hverfisvernd tekur ekki til innviða húss eða innra fyrirkomulags nema um það sé mælt sérstaklega fyrir í deiliskipulagsáætlun.

### 3.2 Flokkar hverfisverndar :

#### **Flokkur I.**

##### **Verndun byggðamynsturs (VB).**

*Ljós gulur litur á húsverndarkortum*

Með hugtakinu byggðamynstur er átt við fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, s.s. húsagerðir, hæð húsa, þéttleiki byggðar og tegundir landnotkunar. Þar sem kveðið er á um vernd byggðamynsturs skulu breytingar sem leyfðar verða á húsum taka mið af mælikvarða byggðar, hlutföllum húsa og taka tillit til þeirrar landnotkunar sem ríkjandi er á svæðinu. Á slíkum svæðum er því lögð áhersla á að varðveita andblæ svæðisins sem verndunin tekur til þ.e. grunngerð byggðarinnar (stúktúr) fremur en einstök hús. Æskilegt er að halda í eldri hús á slíkum svæðum ef kostur er. Ný hús er heimilt að byggja í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi. Hönnun þeirra þarf þá að taka mið af mælikvarða, yfirbragði og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja. Gerð og lega gatna, göngustíga o.fl. getur skipt miklu fyrir svipmót svæðis en huga ber að slíku við breytingar á þessum hlutum og umferðarleiðum.

***Þessi verndun er lögð til á öllu svæðinu, sjá skiplagsupprátt***

#### **Flokkur II.**

##### **Verndun byggðra svæða (VBS).**

*Milligulur litur á húsverndarkortum*

Á svæðum þar sem þessi flokkur gildir þarf að sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal svip húsa sem minnst raskað s.s. þak og gluggagerðum. Með hönnun skal leitast við að varðveita og styrkja upprunalegu heildarmynd svæðisins sem blasir við frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum. Ekki er lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem lítt sjást frá framangreindum svæðum eða eru þess eðlis að þær spilla ekki heildarmynd svæðisins. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa skal haldast þar sem hún hefur varðveist. Ef sótt er um breytingar á húsum, þar sem upprunalegum svip hefur verið raskað, skal leitast við að færa hús í upprunalegt horf eins og kostur er. Ef steyptir garðveggir eru á slíkum svæðum er óheimilt að fjarlægja þá. Endurbyggja skal horfna veggir þar sem það er ekki ómögulegt vegna fyrirkomulags lóðar og aðkomu að húsi. Við allar breytingar á skal hugað sérstaklega að því að tryggja tilvist þessara veggja.

***Á ekki við***

#### **Flokkur III.**

##### **Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VGH).**

*Dökkgulur litur á húsverndarkortum.*

Heildarsvipmót götummynda, húsaraðar, flokka húsa (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) eða svipmót húss með umhverfisgildi sem falla/fellur í þennan flokk skal njóta verndar. Æskilegt er að útlit húsa sem í þennan flokk falla verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og

viðbygginga við þessi hús. Ekki skal lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem ekki blasa við frá götum, almenningsrymum og öðrum áberandi stöðum og hafa því lítil áhrif á heildarsvipmót götumyndar, húsaraðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

*Á ekki við*

#### **Flokkur IV.**

##### **Verndun 20. aldar bygginga. (V20)**

*Grænn litur á húsverndarkortum.*

Við gerð deiliskipulagsáætlana skal skoðað hvort á svæðinu séu hús eða húsasamstæður með byggingarsögulegt, menningarlegt eða listrænt gildi, 30 ára og eldri sem þó er ekki brýn nauðsyn á að friða s.s. höfundardæmi. Slíkar byggingar skal sýna á deiliskipulagsáætlunum og greina frá ástæðum verndunarinnar. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar.

*Skólavörðustígur 28 og 30*

*Þórsgata 17 og 19*

#### **Flokkur V**

##### **Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (LF)**

*Rauður litur á húsverndarkortum.*

Ef á deiliskipulagssvæðinu eru hús eða húsasamstæður með sérstakt menningarsögulegt og/eða listrænt gildi, sem rétt þykir er að Reykjavíkurborg beiti sér fyrir friðun á, skulu þau merkt inn á deiliskipulagstillögu og greint skal frá af hverju lagt er til að friða húsið/húsasamstæðuna. Þar til ákvörðun um friðun liggur fyrir og ef synjað er um friðun á grundvelli þjóðminjalaga skal viðkomandi hús annað hvort falla í III. eða IV. flokk hverfisverndaðra húsa og njóta þeirrar verndar sem þar er kveðið á um. Tekið skal fram í deiliskipulagstillögu í hvorn flokkinn húsið skuli falla.

*Skólavörðustígur 22 og 38*

### **3.3 Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918)**

*Appelsínugulur litur á húsverndarkortum*

Merkja skal þessi hús sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þessara húsa, en vegna aldurs þeirra skal tilkynna með góðum fyrirvara til borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) og Húsafriðunarnefndar ríkisins sbr. ákvæði 6. gr. laga um húsafriðun, ætli menn að breyta þessum húsum, flytja þau eða rífa. Ef lagt er til í deiliskipulagi að heimila niðurrif þessara húsa skal það sérstaklega tekið fram og ástæður þess tilgreindar.

*Skólavörðustígur 22, 22A, 24A, 26, 26A og 40*

### **3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)**

Merkja skal sérstaklega minjar, sem hvorki falla undir ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði né ákvæði í þjóðminjalögum, en þykja hafa gildi til varðveislu. Með þessar minjar skal fara samkvæmt ákvæðum um fornleifar í 9. og 10. gr., IV kafla þjóðminjalaga nr. 107/2001.

*Á ekki við*

### **3.5. Almennt um þjóðminjaverndarsvæði.**

Í grein 4.20 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "þjóðminja-verndarsvæði" skilgreint þannig:

*"Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt þjóðminjalögum."*

### **3.5.1 Þjóðminjaverndarsvæði : Þegar friðaðar byggingar. (F).**

*Blár litur á húsverndarkortum.*

Merkja skal friðaðar byggingar sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum og greina frá að hvaða leyti húsin eru friðuð. Gera skal og grein fyrir því ef lagt er til í deiliskipulagsáætlun að falla frá friðun og skulu ástæður þess tilgreindar. Einnig skal merkja minjar sem teljast fornleifar samkvæmt skilgreiningu í þjóðminjalögum og friðlýstar fornminjar.

*Á ekki við*

### **3.5.2 Þjóðminjaverndarsvæði : Fornleifar og friðlýstar minjar (M)**

*Á ekki við*

## **3.6. Almenn ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði.**

**3.6.1** Ávallt skal leita umsagnar borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) um umsóknir um breytingar, viðbyggingar eða niðurrif húsa sem falla undir einhvern flokk hverfis- eða þjóðminjaverndar þ.m.t. tillögur sem kalla á breytingu á deiliskipulagi, afléttingu friðunar eða hverfisverndar.

**3.6.2** Á slíkum svæðum skal sérstaklega vanda til hönnunar og frágangs lóða og opinna svæða. Leitast skal við að gróður og aðrir mikilvægir þættir í umhverfinu geti haldið sér.

**3.6.3** Leitast skal við að draga úr neikvæðum áhrifum bifreiða á umhverfið með viðeigandi tilhögun bílastæða með þeim hætti að efnisval og umhverfismótun slíkra mannvirkja verði í sátt við yfirbragð svæðisins.

**3.6.4** Þegar sótt er um leyfi til niðurrifs skal að jafnaði liggja fyrir áætlum um framtíðaruppbyggingu þar sem gerð er grein fyrir því hvernig hún samræmist stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og markmiðum deiliskipulagsáætlunar. Við það skal miðað að byggingarleyfi fyrir niðurrifi sé að jafnaði samþykkt samtímis byggingarleyfi fyrir nýju húsi.

**3.6.5** Með umsóknum um nýframkvæmdir og breytingar á deiliskipulagsáætlun ber að leggja fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld uppdrætti með útlitsmyndum bygginga ásamt greinagóðri lýsingu á efnisvali og frágangi úthliða sem áhrif hafa á heildarmynd svæðisins.

## **4.0 Uppbygging**

### **4.1 Hönnun nýbygginga**

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa
- stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga
- efnisnotkun og litaval
- fyrirkomulag glugga og hurða
- notkun efna og deililausna í byggingu
- lóðahönnun og frágang

## 4.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu
- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi viðstíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga

## 4.3 Sérákvæði um miðborgina

4.3.1 Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

4.3.2 Gera skal ráð fyrir reiðhjólástæðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið. Reiðhjólástæði eru hluti af þeim götugögnum sem yfirvöld koma fyrir við endurgerð á götum og torgum miðborgarinnar.

4.3.3 Ekki verða gerðar kröfur um leiksvæði á lóð vegna byggingar íbúða eða breytingu annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði, sbr. ákvæði greinar 65.1 í byggingarreglugerð.

4.3.4 Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

## 5.0 Bílastæðakröfur

### 5.1 Almenn

Við útreikning á bílastæðakröfum nýbygginga, sem byggðar eru þar sem áður hafa staðið byggingar, skal tekið mið af bílastæðainneign þeirra bygginga sem fjarlægðar eru miðað við samþykktu notkun þeirra. Skal við það miðað að ekki þurfi að greiða fyrir eða gera bílastæði nema fyrir það byggingarmagn sem aukið er frá eldri byggingum (þ.e. fyrir viðbótar byggingarmagn).

Bílastæðainneign skal reiknuð út á grundvelli núgildandi reglna um bílastæði miðað við síðustu samþykktu notkun húsnæðisins. Sömu reglu skal beitt þegar sótt er um breytta notkun á þegar byggðu húsnæði.

Þegar reiknuð er bílastæðaþörf vegna atvinnuhúsnæðis skal reikna með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis og eitt fyrir hverja nýja íbúð.



## **5.2 Miðborg/jaðar miðborgar**

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningsamgöngur, bílastæðahús og almenningsbílastæði. Verður því að jafnaði ekki krafist fjölgunar bílastæða innan lóða í tengslum við byggingarframkvæmdir nema ef um meiriháttar nýbyggingar er að ræða. Skal bílastæðum þá komið fyrir neðanjarðar í bílageymslum. Húsbyggjendum verður í stað þess gert að greiða bílastæðagjöld sem varið skal til byggingar bílastæða til almenningsnota.

Ekki verður krafist fjölgunar bílastæða vegna stækkunar íbúðarhúsnæðis í miðborginni nema íbúðum fjölgi.

Fyrir nýjar íbúðir í miðborginni skal ekki gert ráð fyrir nema 1 bílastæði á íbúð óháð stærð. Í því sambandi skiptir ekki máli hvort því er komið fyrir innan lóðar eða greitt er fyrir það.

## **5.3 Íbúðasvæði**

Gert skal ráð fyrir einu bílastæði á íbúðir. Við meiriháttar nýbyggingar á íbúðasvæðum skal sem flestum bílastæðum komið fyrir í neðanjarðarbílageymslum.

## Sérskilmálar/kvaðir

### Sameiginlegir sérskilmálar fyrir reiti 2, 3 og 4

---

#### 1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÖDIR

Heimilt er að byggja kvisti á rispök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstil húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1.0 m.

Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við húsin, allt að 12 m<sup>2</sup> í samræmi við byggingarstil húsa.

Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita. Þar sem ekki er um byggingarreit að ræða er átt við útmörk húsa. Þær eiga að falla vel að stil húsa og meiga ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Svalir meiga ekki vera dýpri en 1,5 m.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóð um allt að 6 m<sup>2</sup>.

Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m, þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum.

#### 2. NÝTINGARHLUTFÁLL

Ekki er gert ráð fyrir að lóðir geti nýtt sér hærra nýtingarhlutfall.

#### 3. BÍLASTÆÐI

Þau bílastæði, sem sýnd eru inni á lóðum, eru þau bílastæði sem eru hluti af samþykktu byggingarleyfi og aðaluppdráttum fyrir viðkomandi lóð. Fyrirkomulag bílastæða inni á lóðum er til leiðbeiningar og ekki bindandi.

Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á einkalóðum og verður því að greiða fyrir bílastæði ef byggingarmagn er aukið. Gert er ráð fyrir að greiða þurfi fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð og fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> sem bætast við af atvinnuhúsnæði og viðbyggingum.

Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald sem samþykkt var í Borgarstjórn 15. 15.01.1987 m.s.br..

#### 7. VERNDUN BYGGÐAMÝNŠTURS - VB

Lagt er til að byggðamýnstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

#### 8. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR.

Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til

upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem

klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

#### 9. GIRÐING.

Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

## Sérskilmálar fyrir reitina þrjá

---

### Reitur 2:

#### 1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÖDIR

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagn á lóðum Skólavörðustígs 22A, 24A, og Baldursgotu 39. Heimiliðar hækkanir og stækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

#### 4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

Lagt er til að hús á Skólavörðustíg 28 njóti verndunar sem 20 aldar bygging.

#### 5. TILLAGA AÐ FRÍÐUN

Lagt er til að steinhleðsluhúsið Skólavörðustígur 22 njóti verndunar í rauðum flokki:

Byggingar sem lagt er til að friða vegna sérstöðu sinnar í byggingarsögu Reykjavíkur, sbr. Húsvernd í Reykjavík.

#### 6. F1918-HÚS BYGGÐ FYRIR 1918

Vegna aldurs eru allar breytingar á Skólavörðustíg 22, 22A, 24A, 26 og 26A háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001

### Reitur 3:

#### 1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð Lokastígs 26.

Heimiliðar hækkanir og stækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

#### 4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

Lagt er til að hús á Þórsgötu 17 og 19 njóti verndunar sem 20 aldar bygginga.

#### 5. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS - VB

Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

#### 6. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR.

Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphafslegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

#### 8. LÓÐARMÖRK

Á lóðum við sunnanverðan Lokastíg þ.e.a.s. nr. 16, 18, 20, 20a, 22, 24, 24a, 26, 28 við Lokastíg og nr. 36 við Baldursgötu er lagt til að heimilt verði að minnka lóðirnar að götu. Breyting þessi er lögð til þar sem lóðarmörk þessara lóða eru með þeim hætti að þau ná út yfir gangstétt að götu. Lóðarhafar sem hafa hug á því að óska eftir breyttum lóðarmörkum til samræmis við deiliskipulagið skulu leggja inn umsókn hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

#### 4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

Lagt er til að hús á Þórsgötu 17 og 19 njóti verndunar sem 20 aldar bygginga.

#### 5. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS - VB

Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

#### 6. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR.

Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphafslegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

### Reitur 4:

#### 1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR

Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðum Skólavörðustígs 30, 36, 40, 44 og 44A Lokastíg 21 og Njarðargötu 61.

Heimiliðar hækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

#### 4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

Lagt er til að hús á lóðinni Skólavörðustígur 30 njóti verndunar sem 20. aldar bygging.

#### 5. TILLAGA AÐ FRIÐUN

Lagt er til að steinhleðsluhúsið Skólavörðustígur 38 njóti verndunar í rauðum flokki: Byggingar sem lagt er til að friða vegna sérstöðu sinnar í byggingarsögu Reykjavíkur, sbr. Húsvernd í Reykjavík.

#### 6. F1918-HÚS BYGGÐ FYRIR 1918

Vegna aldurs eru allar breytingar á Skólavörðustíg 40 háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001

## Skilmálar fyrir hverja lóð: Reitur 2

STAÐGREINIREITUR: 1.181.2

		NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ					
HEITI LÓÐA	BYGGIÐ	ÁR	LÓÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	NOTKUN	F.U.B.	HÆÐ	HÚSS	LÓÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	SKILMÁLAR
Skólavörðustigur 22	1889		201	282.9	1.68	sérhæð eign	1	kj+2-3+r		201	282.9	1.68	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Tillaða að friðun. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 22	1921			49.1		verskrifst.		1h			49.1		
Skólavörðustigur 22	1945			5.8		bílskrúskúr		1h			5.8		
Skólavörðustigur 22A	1900		364	195.9	0.54	versu/kaffihús		1h+r		364	322.0	0.90	Hús byggt fyrir 1918. Heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Heimilt er að hækka núverandi hús um eina salarhæð og skal núverandi þakform vera bindandi. Einnig er heimilt að byggja nýja tveggja hæða viðbyggingu sem tekur mið af hlutföllum, þakformi og gerð eldra húss. Ný viðbygging er háð niðurnífi skúra á lóð. Lóðin er innan marka miðborgar, sja greinargerð um lánnotkun. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 26	1922		231	306.2	1.42	sambýlishús	3	3h+r		231	306.2	1.42	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 26B	1923			21.4		geymsla		1h			21.4		Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 24	2005		97	175.8	1.81	embýlishús	1	3h		97	175.8	1.81	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 24A	1913		97	134.8	1.39	embýlishús	1	kj+1h		97	231.8	2.05	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð og skal þak vera í samræmi við aðliggjandi hús. Hús er byggt fyrir 1919. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 26	1914		144	419.6	2.91	sambýlishús	4	kj+2h+r		144	419.6	2.95	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 26A	1913		101	94.2	0.93	radhús	1	kj+1h+r		101	94.2	0.93	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 28	1922		231	401.6	1.81	sambýlishús	3	kj+2h+r		231	401.6	1.81	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustigur 28	1937			16.5		bílskrúskúr	1	1h			16.5		
Lokastigur 3	1927		156	139.3	0.89	sambýlishús	1	kj+1h+r		139.3	211.3	0.89	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Lokastigur 5	1926		166	309.3	1.86	sambýlishús	3	kj+2h+r		166	309.3	1.86	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Lokastigur 7	1927		173	321.5	1.86	sambýlishús	7	kj+2h+r		173	321.5	1.86	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Lokastigur 9	1927		293	323.9	1.20	sambýlishús	3	kj+1h+r		293	323.9	1.20	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Lokastigur 9	1957			27.0		bílskrúskúr		1h			27.0		
Lokastigur 11	1921		199	204.2	1.03	sambýlishús	1	2h+r		199	204.2	1.03	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Týsgata 1	1929		228	842.5	3.70	sambýlishús	3	kj+3h+r		228	842.5	3.70	Lóð er fullbyggð. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Týsgata 3	1925		193	295.5	1.59	sambýlishús	4	2h+r		193	295.5	1.59	Lóð er fullbyggð. Bygging byggð fyrir 1918. Væmdun byggðamynsturs (VB).
Týsgata 3	1928			10.7		bílskrúskúr		1h			10.7		
Baldursgata 39	1921		281	206.2	0.73	embýlishús	1	2h+r		281	450.0	1.60	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð bannig að byggingarmagn ofan jarðar verði allt að 395 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1.4. Heimilt er að hækka núverandi hús um eina salarhæð og skal núverandi þakform vera bindandi. Einnig er heimilt að byggja nýja tveggja hæða viðbyggingu með rísi og kjallara, sem tekur mið af hlutföllum, þakformi og gerð eldra húss. Lóðin er á íbúðarsvæði og notkun bundin af þeim skilgreiningu. Heimilt að nýta húsnefni sem höfðabúðir og skal hámarksföldi þeirra vera 7 íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir móttöku, veltíngatsal eða annari þjónustu í húsinu. Væmdun byggðamynsturs (VB).

\* 2. Upplýsingar um núverandi gerð, stærðir og aldur húsa eru fengnar frá Fasteignamatari ríkisins. Settur er fyrirvarn um að þær upplýsingar séu rétt skráðar þar.

### Skilmálar fyrir hverja lóð: Reitur 3

STAÐGREINIREITUR: 1.181.3

		NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ					
HEITI LÓÐA	BYGG-ÁR	LÖÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	NOTKUN	F.J.ÍB.	HÆÐ HÚSS	LÖÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	SKILMÁLAR		
Baldursgata 36	1938	182.0	544.6	3.21	sambýli/versl.	1	k+3h+r	160.0	544.6	3.40	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB). Heimilt er að reka verslun á 1. hæð hússins.		
Lokastigur 16	1935 1956 1929	250.0 16.0 18.6	429.0 16.0 18.6	1.86 1.06	sambýlishús blísk./skúr blísk./skúr	1 1 1	k+2h+r 1h 1h	220.0	429.0 16.0 18.6	2.10	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 18	1926	247.0	263.6	1.06	sambýlishús	1	k+2h+r	217.0	263.6	1.22	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 20	1927	129.0	219.7	1.71	sambýlishús	1	3h	113.0	219.7	1.94	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 20A	1927	129.0	216.0	1.63	sambýlishús	1	3h	113.0	216.0	1.91	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 22	1922	240.0	169.5	0.79	sambýlishús	1	2h+r	212.0	169.5	0.89	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 23	1933	20.1	20.1	1.27	blísk./skúr	1	1h	91.0	20.1	1.46	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 24	1922	104.0	133.0	1.27	raðhús	1	2h+r	120.0	133.0	1.87	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 24A	1922	136.0	224.3	1.64	einbýlishús	1	2h+r	212.0	224.3	0.80	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Heimilt er að hækka (toortbygging) hús um 1.2 m Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 26	1922 1941	239.0	119.5 10.0	0.53	sambýlishús skúrbílskúr	1 1	k+1h+r 1h	104.0	159.5 10.0	2.54	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB). Heimilt er að reka verslun og kafnhús í byggingunni. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 28	1922	131.0	264.5	2.02	sambýlishús versli/kafnhús	1	2h+r	102.0	264.5	1.97	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Lokastigur 28A	1922 1942	102.0	189.0 11.6	1.97	sambýlishús blísk./skúr	1 1	2h+r 1h	152.0	189.0 11.6	3.99	Lóð er fullbyggð. Vermdun 20. aldar byggingar. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 17	1929	152.0	607.2	3.99	sambýlishús	1	k+3h+r	113.0	607.2	2.17	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 17A	1923 1933	113.0	223.3 20.8	2.17	sambýlishús skúr	1 1	3h+r 1h	272.0	223.3 20.8	2.08	Lóð er fullbyggð. Vermdun 20. aldar bygginga. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 19	1922 1928	272.0	568.8 40.0	2.08	sambýlishús geymsluhús	1 1	3h+r 2h	200.0	568.8 40.0	1.14	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 21A	1923	200.0	234.1	1.14	sambýlishús	1	k+2h+r	198.0	234.1	1.78	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 21	1920	198.0	351.7	1.78	sambýlishús	1	3h+r	243.0	351.7	1.91	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 23	1922	243.0	459.8	1.91	sambýlishús	1	3h+r/ k+1h+r	240.0	459.8	1.79	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 25	1921	240.0	431.5	1.79	sambýlishús	1	k+2h+r	237.0	431.5	0.89	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 27	1926 1982	237.0	190.6 23.6	0.89	einbýlishús geymsluhús	1 1	k+1h+r 1h	232.0	190.6 23.6	1.54	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		
Þórsfgata 29	1982	232.0	359.5	1.54	sambýlishús	1	k+3h	232.0	359.5	1.54	Lóð er fullbyggð. Vermdun byggðamynsturs (VB).		

\*2 Upplýsingar um núverandi, gerð, stærðir og aldur húsa eru fengnar frá Fastegnamali ríkisins. Settur er fyrirvarn um þær upplýsingar séu rétt skráðar þar.

## Skilmálar fyrir hverja lóð: Reitur 4

STAÐGREINIREITUR: 1.181.4

		NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ				
HEITI LÓÐA	BYGGI	LÓÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	NOTKUN	HÆÐ HÚSS	LÓÐ m <sup>2</sup>	BYGG.M <sup>2</sup>	N	SKILMÁLAR
Skólavörðustígur 30	1923 1930	261	256.0 19.2	1.05	sambýlishús bískúr	Kj+1H+ 1h	261	256.0 64.0	1.30	Vermun 20. aðrar byggingar. Vermun byggðamynsturs (VB). Heimil að rífa bískúr og byggja 1 hæðar viðbyggingu í sömu gólfhæð og kjallari. Viðbygging skal tenglaest eðra húsi með gleri í vegg og þaki.
Skólavörðustígur 36	1922	216	150.2	0.69	versl/skriftshús	2h	216	200.0	0.92	Heimil að auka byggðarmagn á lóð með því að hækka ris. Vermun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 38	1920 1994	511	273.4 347.4	1.21	sambýlishús versl/skriftshús	2h-ris 2h-ris	511	273.4 347.4	1.21	Lóð er fullbyggð. Tilaga að fríðun. Vermun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 40	1905 1925	345	87.0 21.6	0.34	einbýlishús skúr	Kj+1H+ris 1h	345	864.0	2.50	Heimil að auka byggðarmagn á lóð þarrið byggðarmagn ofanjarðar verði allt að 660 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1.37. Nýbygging má vera allt að 3 hæðir, 7rú og kjallari. Þakform hvors húshluta eðri fylgja og aðlagast þaki eðriggjandi húss. Vermun byggðamynsturs (VB). Heimil er að hafa ríshæð innregra með svölum við Skólavörðustíg. Nýbygging er háð náðurrif skurs.
Skólavörðustígur 42	1992 1923 1942	522	701.4 106.2 31.6	1.61	sambýlishús einbýlishús bískúrskúr	3h-ris 2h-ris 1h	522	966.0	1.84	Önyttur byggingartætur dags. 06.01.2006: Heimil er að byggja tengibyggingu milli húsa á lóð. Heimil er að auka undirgangum frá Skólavörðustíg með tilheyrandi auknu byggingarmagn. Einnig er heimil að gera kjallara undir framhúsinu að hluta til. Byggingarmagn ofanjarðar getur orðið allt að 907 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1.74. Aðkoma og aðalringangur ska vera frá Skólavörðustíg. Vermun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 44	1921 1966	124	114.4 20.6	1.09	einbýlishús geymsla	2h-ris 1h?	124	166.4 20.6	1.52	Heimil að auka byggðarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 44A	1921	66	112.4	1.31	sambýlishús	2h-ris	66	150.0	1.74	Heimil að auka byggðarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 46	1921 1974	207	217.9 429.4	3.11	sambýlishús gistiheimil	3h-ris 3h-ris	207	217.9 429.4	3.11	Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Njarðargata 61	1921 1923	206	120.7 21.0	0.66	sambýlishús bískúrskúr	2h-ris 1h	206	335.0	1.61	Heimil er að auka byggðarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð og byggja viðbyggingu. Vermun byggðamynsturs (VB). Ný viðbygging er háð náðurrif skurs á lóð. Bilastæði í stöð skurs.
Lokastígur 3	1924	187	232.7	1.24	sambýlishús	2h-ris	187	232.7	1.24	Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 5	1925	213	186.5 12.2	0.94	einbýlishús bískúrskúr	1h-ris 1h	213	186.5 12.2	0.94	Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 7	1921	226	162.2	0.72	einbýlishús	2h-ris	226	162.2	0.72	Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 19	1922	263	248.9	0.63	sambýlishús	2h-ris	263	248.9	0.63	Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 21	1923	158	168.0	0.45	einbýlishús	1h-ris	158	146.0	0.92	Heimil er að auka byggðarmagn á lóð þarrið byggðarmagn ofanjarðar verði allt að 112 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0.7. Hækka má hús um eina hæð. Vermun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 25	1920	206	195.3	0.93	sambýlishús	Kj+1H+ris	206	195.3	0.93	Ef valió er að rífa núverandi hús og byggja nýtt samkvæmt skuluggi, er heimil að byggja kjallara. Lóð er fullbyggð. Vermun byggðamynsturs (VB).

\*2 Upplýsingar um núverandi gerð, stærðir og aldur húsa eru fengnar frá Fasteignanamat ríkisins. Settur er fyrirvarð um að þær upplýsingar séu rétt skráðar þar.

# **Fylgiskjöl**

# Fylgiskjal nr. 1

## Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum<sup>3</sup>

## Vinnureglur

### 1. Fyrirspurnir/umsóknir

- 1.1 Öllum fyrirspurnum/umsóknum um breytta notkun skal beint til byggingarfulltrúa.
- 1.2 Öllum fyrirspurnum/umsóknum skal svarað skriflega.
- 1.3 Leitast skal við að afgreiða fyrirspurn/umsókn innan tveggja vikna frá því hún berst. Ef grenndarkynna þarf umsókn lengist afgreiðslutími sem því nemur.
- 1.4 Fyrirspurnir/umsóknir skulu afgreiddar í réttri tímaröð, þ.e. miðað við móttökustimpil. Berist fyrirspurn/umsókn frá öðrum aðila, eftir að fyrirspurn/umsókn hefur borist, skal fresta afgreiðslu seinni fyrirspurnar/umsóknar þar til séð verður á hvern hátt fyrri fyrirspurn/umsókn verður afgreidd.
- 1.5 Fyrirspurn er virk<sup>4</sup> í fjórar vikur eftir móttöku (dagstimplun). Hún fellur niður að þeim tíma liðnum hafi ekki borist formleg umsókn. Ef gögn með umsókn eru ófullnægjandi og umsækjandi bregst ekki við athugasemdum byggingarfulltrúa þar um innan fjögurra vikna fellur umsókn úr gildi. Vekja skal athygli á þessu sérstaklega í svarbréfi sbr. að ofan.
- 1.6 Um gildistíma byggingarleyfis gilda almennar reglur skipulags-og byggingarlaga/reglugerðar.

### 2. Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa

- 2.1 Tengiliður Borgarskipulags við byggingarfulltrúa fer yfir umsóknir, í samráði við hverfisstjóra, áður en þær eru lagðar fyrir afgreiðslufund byggingarfulltrúa. Borgarskipulag ber ábyrgð á endanlegri umsögn.
- 2.2 Í þeim tilvikum þar sem um breytta notkun er að ræða ber byggingarfulltrúa að senda umsókn til skipulagsyfirvalda sem taka ákvörðun um grenndarkynningu.
- 2.3 Að lokinni grenndarkynningu skal umsókn ásamt athugasemdum send byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

### 3. Gagnagrunnur

- 3.1 Upplýsingar um breytta notkun skulu færðar í gagnagrunn (Borgarsjá) þegar afgreiðslufundur byggingarfulltrúa hefur samþykkt breytingar.
- 3.2 Borgarskipulag ber ábyrgð á og sér um að færa upplýsingar um breytta notkun í gagnagrunn.

<sup>3</sup> Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

<sup>4</sup> Með hugtakinu „virkur“ er átt við að umsókn fyrirspyrjanda nýtur forgangs í vinnuferlinu í fjórar vikur frá móttöku. Umsóknir sem síðar berast eru ekki afgreiddar á meðan. Hafi tilskilin gögn ekki borist innan þessa tíma er umsóknin ekki lengur virk.



### 3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

#### Notkunarflokkar

Notkunar-flokkar	Dæmi
<b>A1</b> Matvöru- verslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
<b>A2</b> Smásölu- verslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
<b>A3</b> <sup>5</sup> Veitinga- staðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
<b>A4</b> <sup>6</sup> Skemmti- staðir	Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, næturklúbbar.
<b>B1</b> Skrifstofur og fagleg þjónusta	Skrifstofur fyrir ýmis konar faglega þjónustu s.s. arkitekta- og verkfræðistofur, fasteignasölur, ferðaskrifstofur, fjármálafyrirtæki, banka, hárgreiðslu- og snyrtistofur, lækna- og læknaþjónusta, lögregluþjónusta, sendiráð, sólbaðsstofur, stjórnsýslu ríkis og borgar, o.þ.h.
<b>B2</b> <sup>7</sup> Léttur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi, sbr. upptalningu hér að neðan, sem ekki fellur undir kröfur um mengunarvarnir s.s. fataiðnaður, prentun og útgáfa, matvælaíðnaður, bílaverkstæði, húsgagnaverksmiðjur, þvottahús, o.þ.h.
<b>B3</b> <sup>8</sup> Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

<sup>5</sup> Veitingahús er veitingastaður með fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu. Veitingastofa er veitingastaður með fábreyttar veitingar í mat og /eða drykk og takmarkaða þjónustu. Kaffihús er veitingastaður með einfaldar veitingar í mat og/eða drykk þar sem aðaláhersla er lögð á kaffiveitingar (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gistingu).  
<sup>6</sup> Skemmtistaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi, fjölbreyttar veitingar í mat og /eða drykk og fullkomna þjónustu.  
Krá er veitingastaður með takmarkaða þjónustu og einfaldar veitingar í mat þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar.  
Danstaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi sem aðallega hefur opið seint að kvöld og að næturlagi og aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og dans gesta.  
Næturklúbbar er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gistingu).  
<sup>7</sup> Notkun sem fellur undir notkunarflokk B2 er þess eðlis að hún gæti verið á íbúðasvæðum án þess að valda nágrönnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.  
<sup>8</sup> Innan notkunarflokks B3 fellur öll atvinnustarfsemi sem mundi valda neikvæðum áhrifum á umhverfi sitt vegna ólyktar, hávaða, titrings og óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

<b>Notkunar- flokkar</b>	<b>Dæmi</b>
<b>B4</b> Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vörugeymslur.
<b>C1</b> Gisting	Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.
<b>C2</b> Opinber þjónusta tengd íbúðabyggð	Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.
<b>C3</b> <sup>9</sup> Íbúðir	Íbúðir, félagslegar íbúðir, sambyli, íbúðir fyrir námsmenn, fatlaða og eldri borgara. Einnig smáfyrirtæki í heimahúsum sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.
<b>D1</b> Opinber þjónusta	Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.
<b>D2</b> Menningar- starfsemi	Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.
<b>E1</b> Hafnsækin notkun	Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.
Sértæk notkun <sup>10</sup>	Bensinstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veisluþjónusta, einkasalir (félagsheimili).

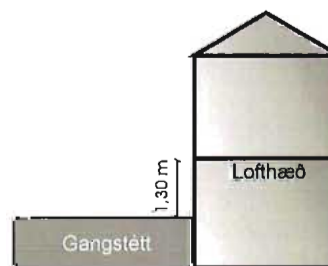
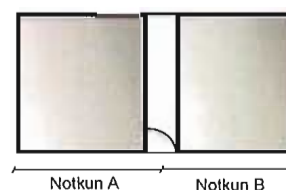
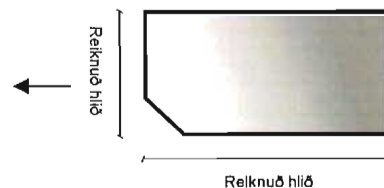
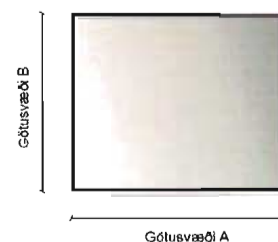
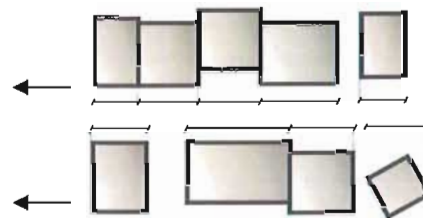
<sup>9</sup> Á íbúðasvæðum gætu notkunarflokkar A1, B1, B2 og D1 verið leyfðir að því gefnu að notkunin sé minniháttar og valdi ekki nágrönnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 1996-2016).

<sup>10</sup> Öll notkun sem fellur ekki undir ákveðinn flokk eða vafi leikur á um undir hvaða flokk fellur, fellur undir sértæka notkun.

## Fylgiskjal nr. 2

### REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyra ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgrafin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærrí en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.



REYKJAVÍKURBORG - LOKASTÍGSREITUR 2

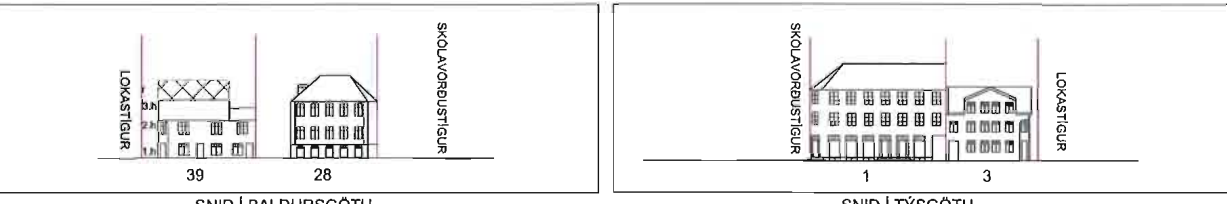
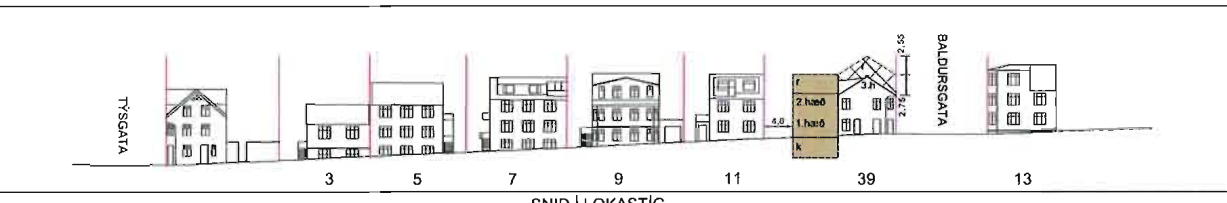
STAÐGREINIREITUR: 1.181.2

GREINARGERÐ
AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
SVÆÐIÐ markast af Skólavörðustíg, Baldursgötu, Lokastíg og Týsgötu.
LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND
Yfirbragð byggingarinnar er fremur lágt og þétt. Flesti húsanu eru tví- eða þrjú hæðir með risi.
DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR
1. A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÖÐIR
Heimilt er að byggja kvísl á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa
skál fjárlaga þeirra frá júlí árið 1918.

Table with columns: HEITI LÖDA, NÚVERANDI ÁSTAND (BYGG.ÁR, LÖD M2, BYGG.M\*2, N, NOTKUN, FJ.LB, HÆÐ HÜSS), SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ (LÖD M2, BYGG.M\*2, N, SKILMÁLAR). Rows include Skólavörðustígur 22, 24, 26, 28, Lokastígur 3, 5, 7, 9, Týsgata 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Baldursgata 39.



SKÝRINGAR
DEILISKIPULAGSMÖRK
LÖÐARMÖRK
NÚVERANDI BYGGINGAR
TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
LEYFILEG HÆKKUN HÜSS-HÁMARKSHÆÐ
LEYFILEG VIÐBYGGING-HÁMARKSSVÆRÐ
VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
TILLAGA AÐ FRIDUN
F1918 - HÚS REIST FYRIR 1918
VB VERNDUN BYGGDAMYNSTURS
MEGIN MÆNISSTEFNA
BILASTÆÐI
14 HÚSNÚMÉR
L LÖBARSTÆRÐ Í M2
h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
k KJALLARI
r RISHÆÐ
s SVÁLIR
Skilmálar markmið og forsendur deiliskipulagsins koma jafnframt fram í greinargerð, dags. sept. 2009 / uppfært nív. 2009 og apríl/maí 2010.



SAMPYKKTIR
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð
í samræmi við ákvæði 25. gr.
skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann
\_\_\_\_\_ 20. og í
\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20.
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20
með althugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20.

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

LOKASTÍGSREITUR 2
REYKJAVÍK
UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
REYKJAVÍKURBORGAR
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
DEILISKIPULAGS
VERK NR: 254 - 2
KVAFRÍÐ: 1.500
DAGS: 26. MAÍ 2009
BLAÐSTÆRÐ: A1
BRÖYTT Í SAMRÆMI VIÐ UMSSÖGN SKIPULAGSSTJÓRA AÐ LÖKNUM
AUGLÝSINGARINNNA DAGS. 23.11.2009 OG SVARBRÉF SKIPULAGSSTJÓRA
Í SKIPULAGSSTOFNUMAR DAGS. 25.04.2010. BRÖYTT 19.05.2010
Í SAMRÆMI VIÐ BRÉF SKIPULAGSSTOFNUMAR DAGS. 12.5.2010.
ARKHD
ARKITEKTAR HJÖRÐÍS & DENNIS ehf
DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAFÍSSA
HJÖRÐÍS SGURDÓTTIR ARKITEKT FAFÍSSA
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
SÍM: 562 3211 FAX: 561 8154 NETFANG: arkhd@arkhd.is



