

# REYKJAVÍKURBORG - LOKASTÍGSREITUR 4

STAÐGREINIREITUR: 1.181.4

**GREINARGERÐ**

**AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS**  
Svæðið markast af Skólavörðustíg, Baldursgötu, Lokastíg og Njardargötu.

**LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS-NÚVERANDI ÁSTAND**  
Yfirbragð byggingarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsanu eru tví- eða þrjúflöng með risi. Við Lokastíg og Baldursgötu er róið stakstæða 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 fallegt hús með listraut gildi, byggt 1923, og nýtur því verndunar. Á reitnum er að mestu lúðrabýggð en á götuhæð Skólavörðustígs er verslunarhúsnæði. Deiliskipulagsreitunin er í nálægu við Skólavörðuhólið en um Skólavörðustíg liggur leið fjóla fólks að Hallgrímsskíju, listasafnum og menntastofnunum sem þar eru staðsett. Margar fjólagöngur eiga upp haf sitt á hollinu og Skólavörðustígnum er vinsæl gönguleið þaðan og niður í Kvósna. Við Lokastíg er ein fegursta götumynd Reykjavíkur. Reitunin hefur ekki aðeins gildi fyrir íbúa reitsins heldur íbúa Reykjavíkur svo og erlenda gesti. Því er afar þrynt að endurnýjun og uppbygging á honum tækist vel og sé til þryði.

**MARKMÍÐ OG SKIPULAGSAHERSLUR**  
Eitt helsta víðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið húa að því sem fyrir er og búa þannig um hnutana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skyra og skilgreina skal byggingarmöguleika og tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Deiliskipulag Lokastígs skal vera í samræmi við stefnumarkun borgarstjórnar eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og í víðeignaði þáttum pröunaráætlunar miðborgrinnar 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 pröunaráætlunar miðborgar. Lóðir meðfram Skólavörðustíg og Týsgötu eru innan marka miðborgar en aðrar lóðir eru á lúðrabýggð og notkun bundin af þeirri skilgreiningu.

**2. BYGGÐAMYNSTUR**  
Við mótun byggðamynsturs ber að hafa í huga hæð og mælikvarða þeirrar byggðar sem er fyrir á svæðinu og nágrenninu. Leitast skal við að aðlagða nýbyggingar og viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fallega heild. Sjá hefti pröunaráætlunar nr. 5: Verndun og uppbygging.

**3. NYTINGARHLUTFALL**  
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.

**DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR**

**1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓDIR**  
Heimilt er að byggja kvist á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíll húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Heimilt er að byggja lítlar viðbyggingar við hús, allt að 12 m<sup>2</sup> í samræmi við byggingarstíll húsa. Byggja má nýjar svallir utan byggingarstíla. Þar sem ekki er um byggingarstíll að ræða er átt við útmörk húsa. Þær eiga að falla vel að stíl húsa og mega ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Svallir mega ekki vera dýpri en 1,5 m. Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja lítlar geymslur á baklóðum allt að 6 m<sup>2</sup>. Hámarks hæð er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m, þarf samþykki lóðarhafa aðgildgjafi lóða.

**1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓDIR**  
Tilagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóðum Skólavörðustígs 30, 36, 40, 44 og 44A Lokastíg 21 og Njardargötu 61. Heimilðar hákanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

**2. NYTINGARHLUTFALL**  
Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.

**3. BILASTÆÐI**  
Þau bilastæði, sem sýnd eru inni á lóðum, eru þau bilastæði sem eru hluti af samþykktu byggingarleyfi og aðaluppdráttum fyrir viðkomandi lóð. Fyrirkomulag þeirra inni á lóðum er til leiðbeiningar og ekki bindandi. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bilastæðum á einkalóðum og verður því að greiða fyrir bilastæði ef byggingarmagn er aukð. Gert er ráð fyrir að greiða þurfi fyrir 1 bilastæði fyrir hverja nýja lóð og fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> sem bætast við af atvinnuhúsnæði og viðbyggingum. Heimild þessi er með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bilastæðagjald sem samþykkt var í borgarstjórn 15.01.1987 m.s.br.

**4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA**  
Lagt er til að hús á lóðinni Skólavörðustígur 30 njóti verndunar sem 20. aldar bygging.

**5. TILLAGA AÐ FRIDUN**  
Lagt er til að steinhleðsluhúsið Skólavörðustígur 38 njóti verndunar í rauðum flokki: Byggingar sem lagt er til að fríða vegna sérstöðu sinnar í byggingarsögu Reykjavíkur, sbr. Húsvend í Reykjavík.

**6. F1918-HÚS BYGGÐ FYRIR 1918**  
Vegna ástæðna er allar breytingar og aukð. Gert er ráð fyrir að greiða þurfi fyrir 1 bilastæði fyrir hverja nýja lóð og fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> sem bætast við af atvinnuhúsnæði og viðbyggingum.

**7. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS - VB**  
Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsvendarskrá Reykjavíkur. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

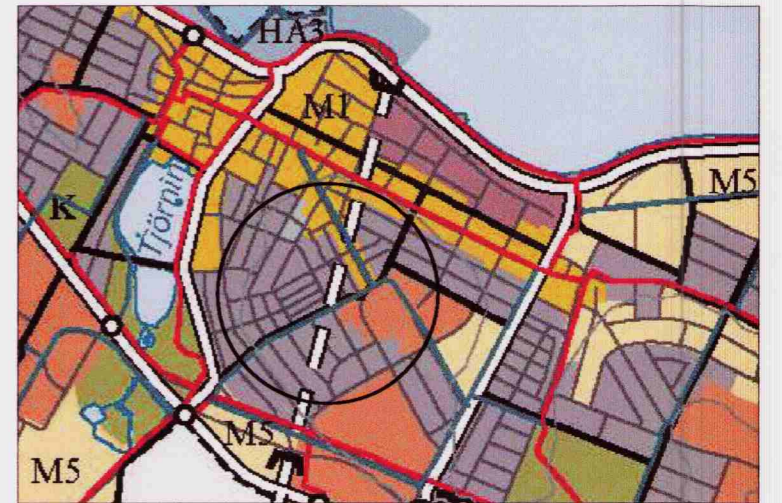
**8. VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR**  
Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa hús til fyrra horfs.

**9. GIRDING**  
Girding á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

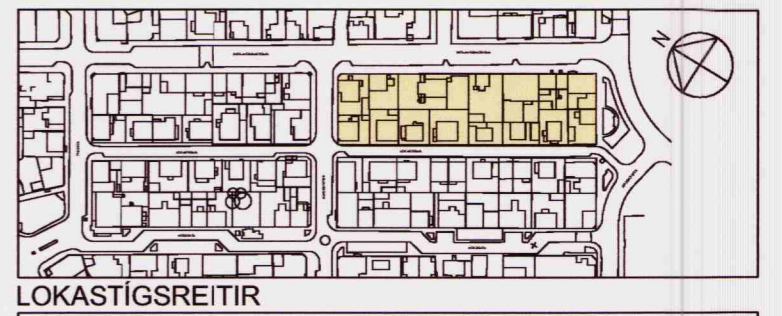
Sjá jafnframt meðfylgjandi gögn:  
Pröunaráætlun miðborgar, slóð: <http://www.rvk.is/deskoptdefault.aspx/tabid-873/>  
Húsakönnun, slóð: <http://minjasafnreykjavikur.is/deskoptdefault.aspx/tabid-1809/>

HEITI LÓDA	NÚVERANDI ÁSTAND					SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ				
	BYGG.ÁR.	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 blískur	kj+1h+r 1h	261	256,0 64,0	1,30	Verndun 20. aldar byggingar. Verndun byggðamynsturs (VB). Heimilt að rífa blískur og byggja 1 hæðar viðbyggingu í sömu gölfhæð og kjallari. Viðbygging skal tengjast eitra húsi með gleri í vegg og þaki.
Skólavörðustígur 36	1922 1920 1984	216	150,2 273,4 347,4	0,69	vers/skrifstúshús	2h 2h+ris 2h+ris	216	200,0 273,4 347,4	0,92	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð með því að hækka risi. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Tillaga að fridun. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 40	1905 1925	345	87,0 21,6	0,34	einbýlishús skúr	kj+1h+ris 1h	345	864,0	2,50	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð þannig byggingarmagn ofanjarðar verði allt að 680 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,97. Nýbyggingin má vera allt að 3 hæðir, ris og kjallari. Þakform hvors húshluta skal fjölga og aðlagast þaki aðgildgjafi húsa. Verndun byggðamynsturs (VB). Heimilt er að hafa risahæð innredna með svölum við Skólavörðustíg. Nýbygging er háð niðurrífl blískur.
Skólavörðustígur 42	1982 1923 1942	522	701,4 108,2 31,8	1,61	sambýlishús einbýlishús blískur/skúr	3h+ris 2h+ris 1h	522	958,0	1,84	Ónýtur byggingarréttur dags. 08.01.2008: Heimilt er að byggja tengbyggingu milli húsa á lóð. Heimilt er að loka undirgöngum frá Skólavörðustíg með tilheyrandi auknu byggingarmagn, einnig er heimilt 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 skal vera frá Skólavörðustíg. Verndun byggðamynsturs(VB).
Skólavörðustígur 44	1921	124	114,4 20,6	1,09	einbýlishús geymsala	2h+ris 1h?	124	168,4	1,52	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 44A	1921	86	112,4	1,31	sambýlishús	2h+ris	86	150,0	1,74	Heimilt að auka byggingarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 46	1921 1974	207	217,9 429,4	3,11	sambýlishús gistheimili	3h+ris 3h+ris	207	217,9 429,4	3,11	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð og byggja viðbyggingu. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Njardargata 61	1921 1923	208	120,7 21,0	0,68	sambýlishús blískur/skúr	2h+ris 1h	208	335,0	1,61	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð. Hækka má hús um eina hæð og byggja viðbyggingu. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 13	1924 1925	187	232,7 188,5	1,24	sambýlishús blískur/skúr	2h+ris 1h+ris	187	232,7 188,5	1,24	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 15	1925	213	122,2	0,94	blískur/skúr	1h	213	188,5	0,94	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 17	1921	226	162,2	0,72	einbýlishús	2h+ris	226	162,2	0,72	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 19	1922	283	248,9	0,88	sambýlishús	2h+ris	283	248,9	0,88	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 21	1923	158	68,0	0,45	einbýlishús	1h+ris	158	146,0	0,92	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð þannig að byggingarmagn ofanjarðar verði allt að 112 m <sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0,7. Hækka má hús um eina hæð. Verndun byggðamynsturs (VB). Ef valið er að rífa núverandi hús og byggja nýtt samkvæmt skipulagi, er heimilt að byggja kjallara. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 25	1920	208	195,3	0,93	sambýlishús	kj+1h+ris	208	195,3	0,93	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).

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



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024



LOKASTÍGSREITIR

**SKÝRINGAR**

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS-HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG VIÐBYGGING-HÁMARKSSTÆÐ
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- TILLAGA AÐ FRIDUN
- F1918 - HÚS BEYGGT FYRIR 1918
- VB - VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- BILASTÆÐI
- 14 HÚSNÚMÉR
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

Skilmálar markmíð og forsendur deiliskipulagsins koma jafnframt fram í greinargerð, dags. sept. 2009 / uppfært nóv. 2009 og aprílmaí 2010.  
"Miðborgarsvæðið Reykjavíkur greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireiti 1.181.2, 1.181.3 og 1.181.4 sem eru þrjú reitir við Lokastíg".

**SAMÞYKKTIR**

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 Borgarstjórn þann 10. des. 2009.

Tillagan var auglýst frá 7. sep. 2009 með athugasemdafrestri til fríkt. 2009.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 20.

*10. sep. 2009*

**LOKASTÍGSREITUR 4 REYKJAVÍK**

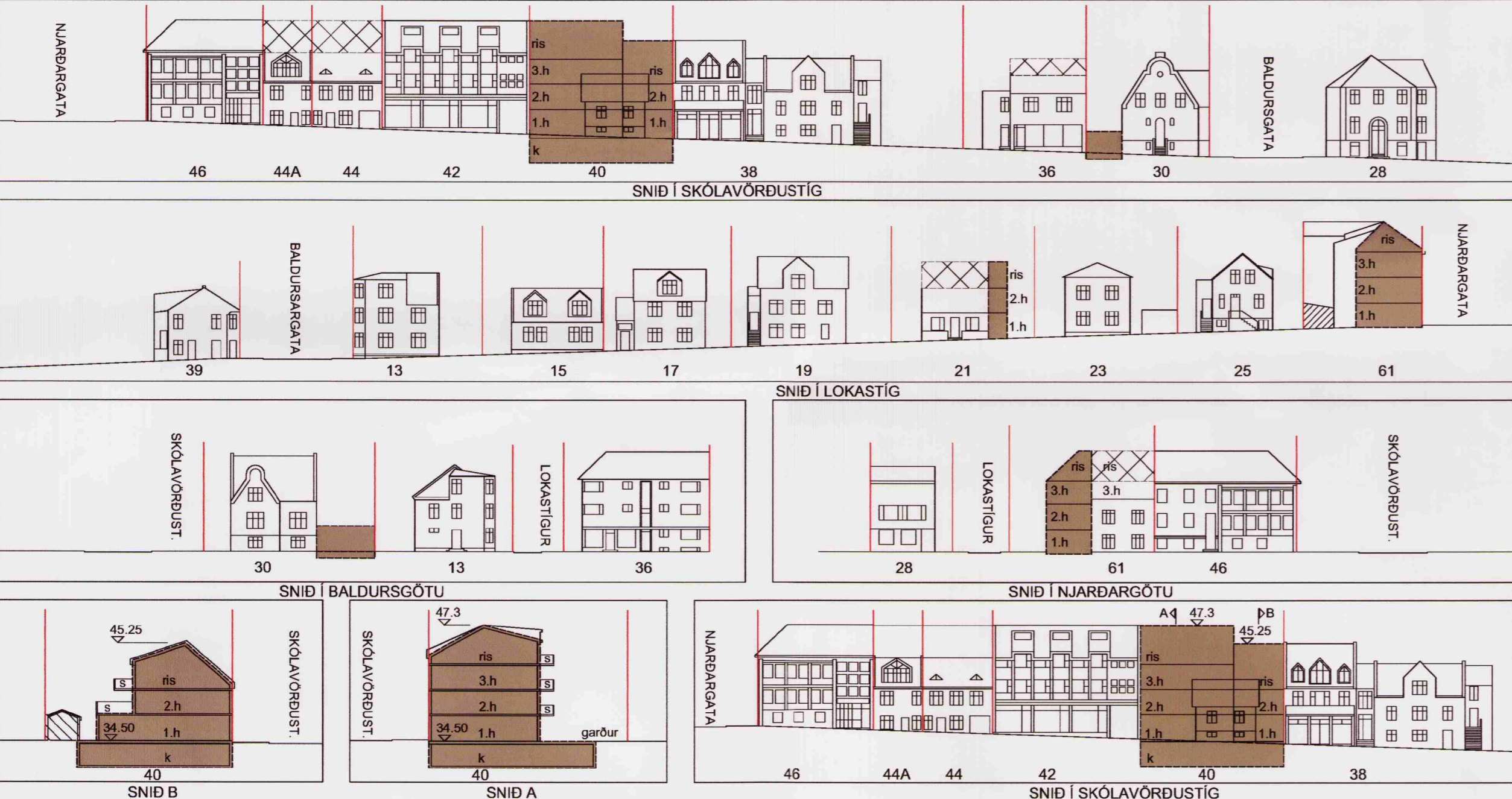
UNNIÐ FYRIR  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ  
REYKJAVÍKURBORGAR

**SKIPULAGSUPPDRATTUR DEILISKIPULAGS**

VERK NR. 254 - 2  
KVARDI: 1.500  
DAGS: 26. MAÍ 2009  
Breytt í samræmi við úmæðing Skipulagsstjóra að loknum auglýsingartíma dags. 23.11.2009 og svarbréf Skipulagsstjóra til Skipulagsstofnunar dags. 25.04.2010. Breytt 19.05.2010 í samræmi við bréf Skipulagsstofnunar dags. 12.5.2010.

**ARKHD ARKITEKTAR HJÖRDÍS & DENNIS ehf**

DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FAIFSSA  
HJÖRDÍS SIGURGISLADÓTTIR ARKITEKT FAIFSSA  
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK  
SÍMI: 562 3211 FAX: 561 8154 NETFANG: arkh@arkhd.is



NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



TILLAGA DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:500