REYKJAVÍKURBORG - LOKASTÍGSREITUR 3

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Svæðið markast af Lokastíg, Baldursgötu, Þórsgötu og Njarðargötu.

LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS-NÚVERANDI ÁSTAND
Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsana eru tví- eða þríyft 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. Margar fjöldagöngur eiga upphaf sitt á holtinu og eru Skólavörðustígurinn og nærliggjandi götur vinsæl gönguleið þaðan og niður í Kvosina. Við Lokastíg er ein fegursta götumynd Reykjavíkur. Reiturinn hefur ekki aðeins gildi fyrir íbúa reitsins heldur íbúa Reykjavíkur svo og erlenda gesti. Því er afar brýnt að endurnýjun og uppbygging á honum takist vel og sé til prýði.

MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR
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 miðborgarinnar 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 byggðamynsturs 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 götumynd 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 bílastæða skiptir miklu um gæði umhverfisins.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR
Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl 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 m2 í samræmi við byggingarstíl 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 stíl húsa og mega ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Þær mega ekki vera dýpri en 1.5 m.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m2.
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.

1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR
Tillagan gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð Lokastígs 26.
Heimilaðar hækkanir og stækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.

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

3. BÍLASTÆÐI
Þau bílastæði, sem sýnd eru inni á lóðum, eru þau bílstæði 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 m2 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..

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 samkæmt 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.

7. GIRÐING.
Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

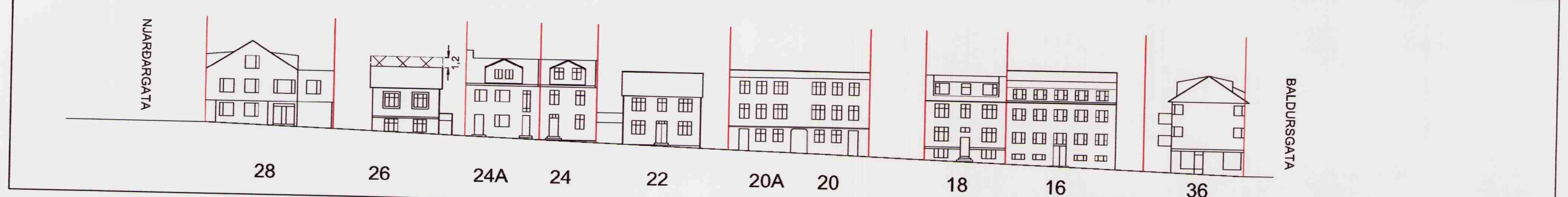
8. LÓÐARMÖRK
Á lóðum við sunnanverðan Lokastíg þ.e.a.s. nr. 16, 18, 20, 20a, 22, 24, 24a, 26, 28 við Lokastíg og nr. 36 við Baldursgötu er lagt til að heimilt verði að minnka lóðirnar að götu. Breyting þessi er lögð til þar sem lóðarmörk þessara lóða eru með þeim hætti að þau ná út yfir gangstétt að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

Sjá jafnframt meðfylgjandi gögn:
Þróunaráætlun miðborgar, slóð: http://www.rvk.is/desktopdefault.aspx/tabid-873/
Húsakönnun, slóð: http://minjasafnreykjavikur.is/desktopdefault.aspx/tabid-1809/

STAÐGREINIREITUR: 1.181.3

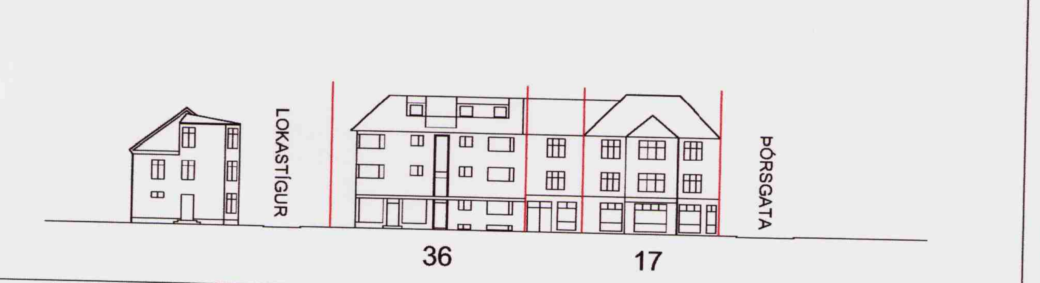
	NÚVERANDI ÁSTAND							SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ			
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m2	BYGG.M *2	N	NOTKUN	FJ.ÍB.	HÆÐ HÚSS	LÓÐ m2	BYGG.M*2	N	SKILMÁLAR
Baldursgata 36	1938	182.0	544.6	3.21	sambýli/versl.	1	k+3h+r	160.0	544.6	3.40	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB). Heimilt er að reka verslun á 1. hæð hússins.
Lokastígur 16	1935 1956 1929	250.0	429.0 16.0 18.6	1.86	sambýlishús bílsk./skúr bílsk./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. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 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. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 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. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 20A	1927	129.0	216.0	1.68	sambýlishús	1	3h	113.0	216.0	1.91	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 22	1922 1933	240.0	169.5 20.1	0.79	sambýlishús bílsk./skúr	1 1	2h+r 1h	212.0	169.5 20.1	0.89	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 24	1922	104.0	133.0	1.27	raðhús	1	2h+r	91.0	133.0	1.46	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 24A	1922	136.0	224.3	1.64	einbýlishús	1	2h+r	120.0	224.3	1.87	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 26	1922 1941	239.0	119.5 10.0	0.53	sambýlishús skúr/bílskúr	1 1	k+1h+r 1h	212.0	159.5 10.0	0.80	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Heimilt er að hækka (portbyggja) hús um 1.2 m Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 28	1922	131.0	264.5	2.02	sambýlishús versl/kaffihús	1	2h+r	104.0	264.5	2.54	Heimilt er að breyta lóðarmörkum. Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB). Heimilt er að reka verslun og kaffihús í byggingunni.
Lokastígur 28A	1922 1942	102.0	189.0 11.6	1.97	sambýlishús bílsk./skúr	1 1	2h+r 1h	102.0	189.0 11.6	1.97	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 17	1929	152.0	607.2	3.99	sambýlishús	1	k+3h+r	152.0	607.2	3.99	Lóð er fullbyggð. Verndun 20. aldar byggingar. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 17A	1923 1933	113.0	223.3 20.8	2.17	sambýlishús skúr	1 1	3h+r 1h	113.0	223.3 20.8	2.17	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 19	1922 1928	272.0	568.8 40.0	2.08	sambýlishús geymsluhús	1 1	3h+r 2h	272.0	568.8 40.0	2.08	Lóð er fullbyggð. Verndun 20. aldar bygginga. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 21A	1923	200.0	234.1	1.14	sambýlishús	1	k+2h+r	200.0	234.1	1.14	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 21	1920	198.0	351.7	1.78	sambýlishús	1	3h+r	198.0	351.7	1.78	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 23	1922	243.0	459.8	1.91	sambýlishús	1	3h+r/ k+1h+r	243.0	459.8	1.91	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 25	1921	240.0	431.5	1.79	sambýlishús	1	k+2h+r	240.0	431.5	1.79	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 27	1921	237.0	190.6	0.89	einbýlishús	1	k+1h+r	237.0	190.6	0.89	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Þórsgata 29	1928 1982	232.0	23.6 359.5	1.54	geymsluskúr sambýlishús	1 1	1h k+3h	232.0	23.6 359.5	1.54	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).

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

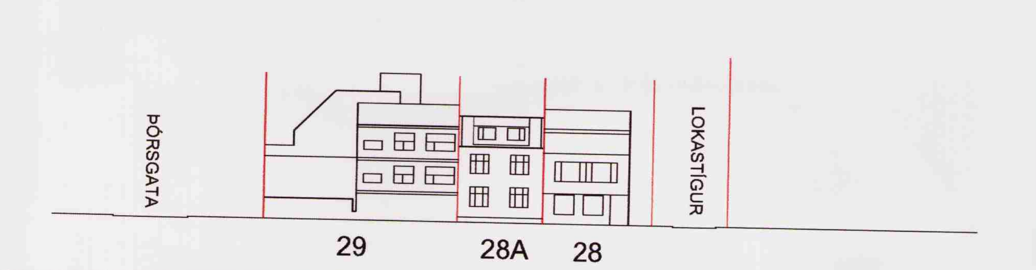


SNIÐ Í LOKASTÍG

SNIÐ Í ÞÓRSGÖTU



SNIÐ Í BALDURSGÖTU



SNIÐ Í NJARÐARGÖTU

ÞÓRSGATA 17

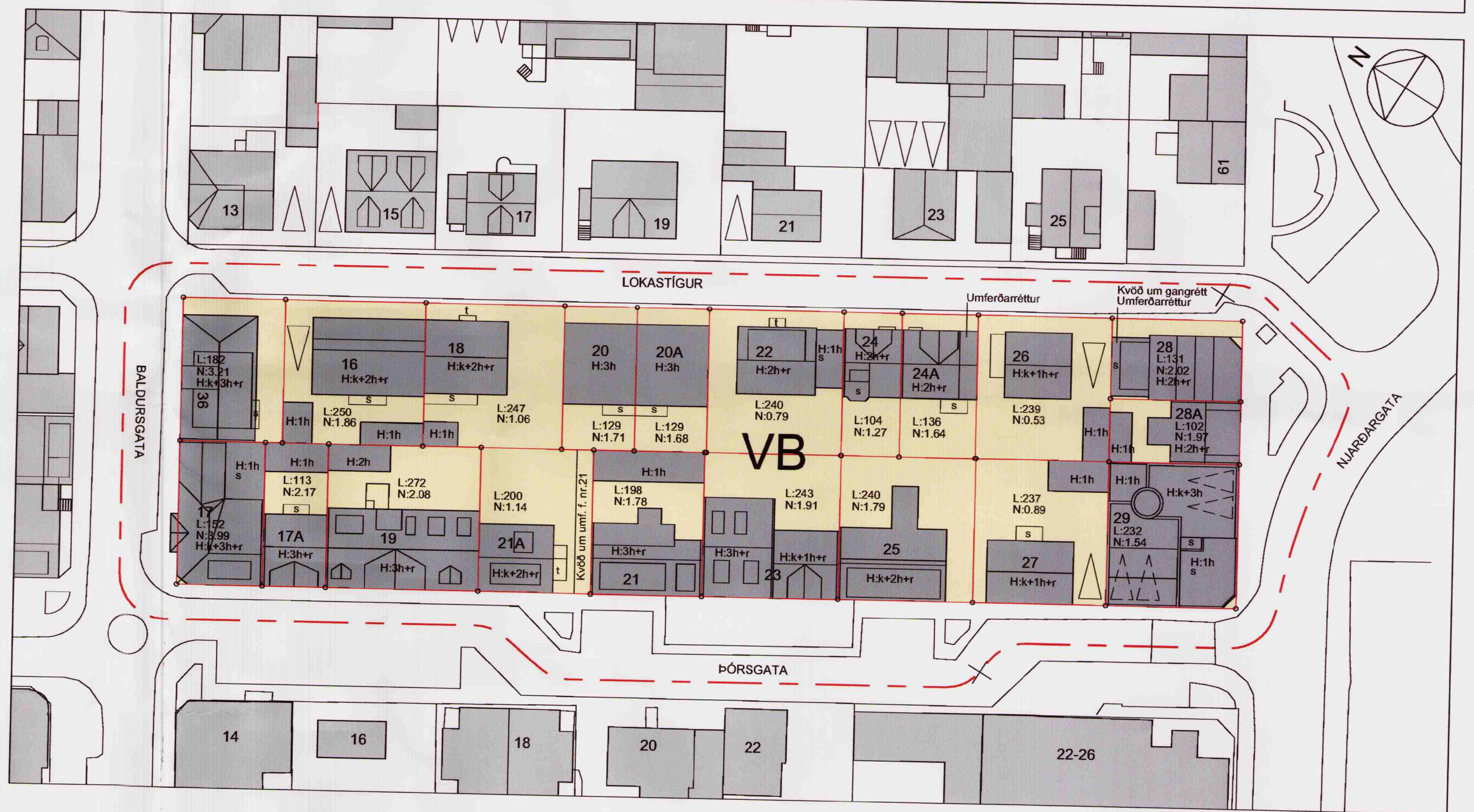
ÞÓRSGATA 19

ÞÓRSGATA 23

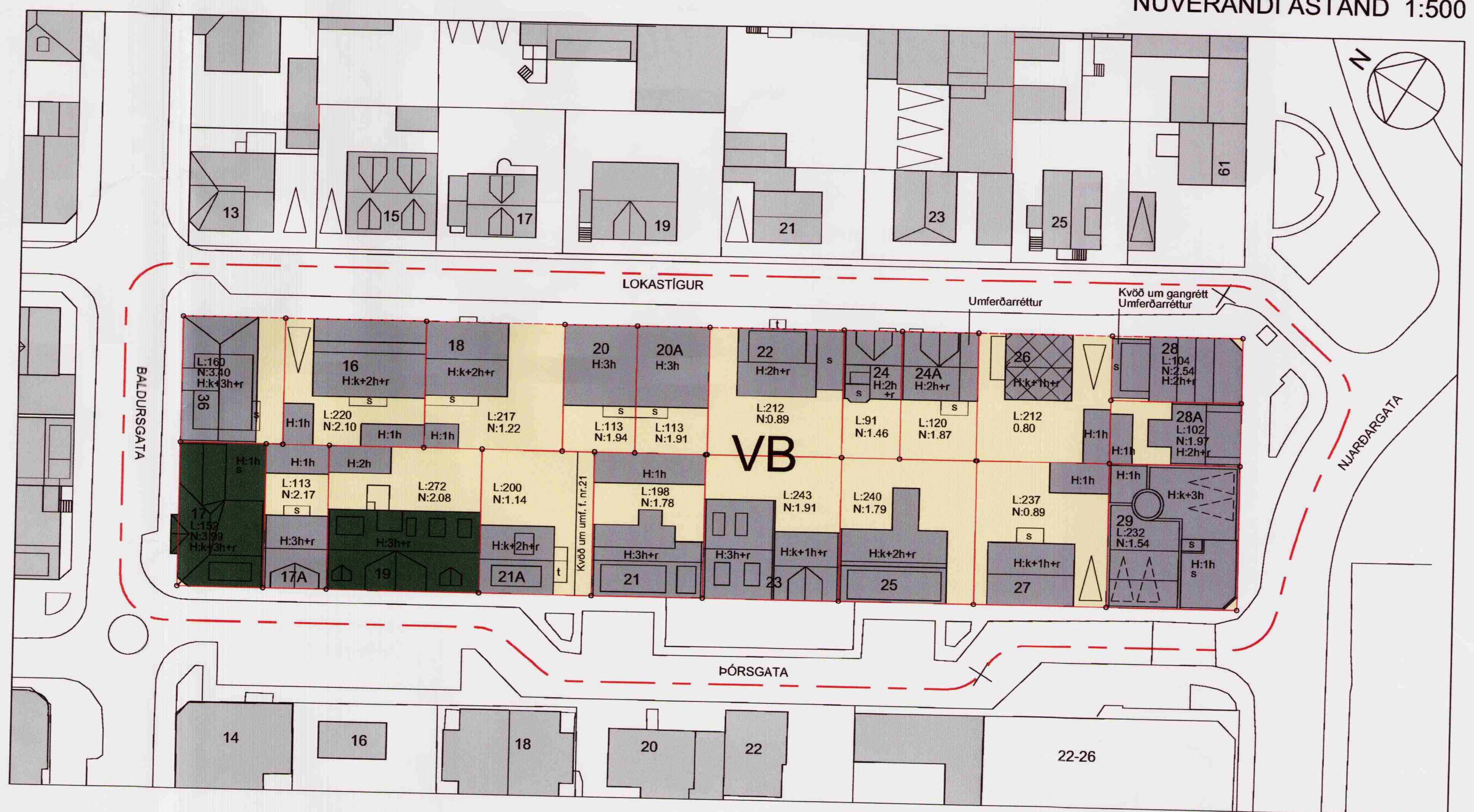
ÞÓRSGATA 27

LOKASTÍGUR 28

LOKASTÍGUR 22, 20A OG 20

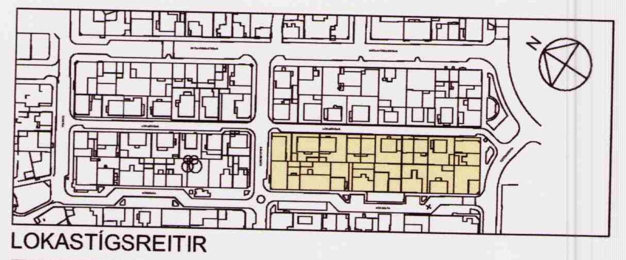


NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



TILLAGA DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024


LOKASTÍGSREITIR

SKÝRINGAR

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- TILLAGA AÐ BREYTTUM LÓÐARMÖRKUM
- NÚVERANDI BYGGING
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS-HÁMARKSHÆÐ
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- F1918 - HÚS BYGGÐ FYRIR 1918
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- BÍLASTÆÐI
- 14 HÚSNÚMER
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR
- t TRÖPPUR

Skilmálar markmið og forsendur deiliskipulagsins koma jafnframt fram í greinargerð, dags. sept. 2009 / uppfært nóv. 2009 og apríl/maí 2010.
"Miðborgarsvæði Reykjavíkur greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireiti 1.181.2, 1.181.3 og 1.181.4 sem eru þrír 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 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__.

x [signature]

LOKASTÍGSREITUR 3 REYKJAVÍK

UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
REYKJAVÍKURBORGAR

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR DEILISKIPULAGS

VERK NR: 254 - 2
KVARÐI: 1:500 BLAÐSTÆRÐ: A1
DAGS.: 26. MAÍ 2009

Breytt í samræmi við umsögn 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 DAVÍÐ JÓHANNESSON ARKITEKT FAÍ/FSSA
HJÖRDÍS SIGURGÍSLADÓTTIR ARKITEKT FAÍ/FSSA
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 562 3211 FAX: 561 8154 NETFANG: arkhd@arkhd.is