REYKJAVÍKURBORG - LOKASTÍGSREITUR 2

STAÐGREINIREITUR: 1.181.2

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Svæðið markast af Skólavörðustíg, Baldursgötu, Lokastíg og Týsgötu.

LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND
Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsana eru tví- eða þrílyft með risi.
Við Lokastíg og Baldursgötu er röð stakstaðra 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 fallegt og vel varðveitt íbúðarhús með listrænt gildi byggt 1922 og nýtur verndunar.
Á reitnum er að mestu íbúðabyggð en á götuhæð Skólavörðustígs er verslunarhúsnæði.
Deiliskipulagsreiturinn er við Skólavörðuholtið en um Skólavörðustíg og nágrenni liggur leið fjölda fólks að Hallgrímskirkju, listasöfnunum og menntastofnunum sem þar eru staðsettar. Margar fjöldagöngur eiga upphaf sitt á holtinu og Skólavörðustígurinn er vinsæl gönguleið þaðan og niður í Kvosina. Við Lokastíg er ein fallegsta 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 fyrýði.

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 borgarfyrirvalda 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. LANDNÓTKUN
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
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 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 tillíti 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.

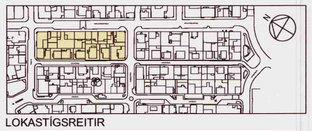
DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR
1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR
Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstil húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1.0 m.
Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við hús, allt að 12 m2 í samræmi við byggingarstil 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 stíl húsa og meiga ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Svalir megja ekki vera dýpri en1,5 m.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóð um 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 lóðum Skólavörðustígs 22A, 24A, og Baldursgotu 39. Heimiliðar hækkanir og stækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.
2. NÝTINGARHLUTFALL
Ekki er gert ráð fyrir að allar lóðir geti nýtt sér hámarks nýtingarhlutfall.
3. FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Þau bílastæði, sem sýnd eru inni á lóðum, eru þau bílstæði sem eru hluti af samþykktu byggingarleyfi og aðaluppdráttum fyrir viðkomandi lóð. Fyrirkomulag þeirra á lóðum er til leiðbeiningar en 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 15.01.1987 m.s.br..
4. VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
Lagt er til að hús á Skólavörðustíg 28 njóti verndunar sem 20 aldar bygging.
5. TILLAGA AÐ FRIÐUN
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
7. 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.
8. 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.
9. GIRÐING
Girðing á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

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

	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
Skólavörðustígur 22 Skólavörðustígur 22 Skólavörðustígur 22	1889 1921 1945	201	282.9 49.1 5.8	1.68	sérhæfð eign versl/skrifst. bílskúr/skúr	1	kj+2-3+r 1h 1h	201	282.9 49.1 5.8	1.68	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Tillaga að friðun. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 22A	1900	364	195.9	0.54	versl/kaffihús		1h+r	364	325.0	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 niðurrifi skúra á lóð. Lóðin er innan marka miðborgar, sjá greinargerð um landnotkun. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 22B Skólavörðustígur 22B	1922 1923	231	306.2 21.4	1.42	sambýlishús geymsla	3	3h+r 1h	231	306.2 21.4	1.42	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 24	2005	97	175.8	1.81	einbýlishús	1	3h	97	175.8	1.81	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 24A	1913	97	134.8	1.39	einbýlishús	1	kj+1h	97	201.8	2.08	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 1918. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 26	1914	144	419.6	2.91	sambýlishús	4	kj+2h+r	144	419.6	2.95	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 26A	1913	101	94.2	0.93	raðhús	1	kj+1h+r	101	94.2	0.93	Lóð er fullbyggð. Hús byggt fyrir 1918. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 28	1922	231	401.6	1.81	sambýlishús	3	kj+2h+r	231	401.6	1.81	Lóð er fullbyggð. Verndun 20 aldar byggingar. Verndun byggðamynsturs (VB).
Skólavörðustígur 28	1937		16.5		bílsk./skúr	1	1h		16.5		
Lokastígur 3	1927	156	139.3	0.89	sambýlishús	1	kj+1h+r	139.3	211.3	0.89	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 5	1926	166	309.3	1.86	sambýlishús	3	kj+2h+r	166	309.3	1.86	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 7	1927	173	321.5	1.86	sambýlishús	7	kj+2h+r	173	321.5	1.86	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 9 Lokastígur 9	1927 1957	293	323.9 27.0	1.20	sambýlishús bílsk./skúr	3	kj+1h+r 1h	293	323.9 27.0	1.20	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB). Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Lokastígur 11	1921	199	204.2	1.03	sambýlishús	1	2h+r	199	204.2	1.03	Lóð er fullbyggð. Verndun byggðamynsturs (VB).
Týsgata 1	1929	228	842.5	3.70	sambýlishús	3	kj+3h+r	228	842.5	3.70	Lóð er fullbyggð. Verndun 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. Verndun byggðamynsturs (VB).
Týsgata 3	1928		10.7		bílsk./skúr		1h		10.7		
Baldursgata 39	1921	281	206.2	0.73	einbýlishús	1	2h+r	281	450.0	1.60	Heimilt er að auka byggingarmagn á lóð þannig að byggingarmagn ofan jarðar verði allt að 395 m2 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 risi og kjallara, sem tekur mið af hlutföllum, þakformi og gerð eldra húss. Lóðin er á íbúðarsvæði og notkun bundin af þeirri skilgreiningu. Heimilt að nýta húsnæðið sem hóteelbúðir og skal hámarksfjöldi þeirra vera 7 íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir móttöku, veitingarsal eða annarri þjónustu í húsinu. Verndun byggðamynsturs (VB).

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

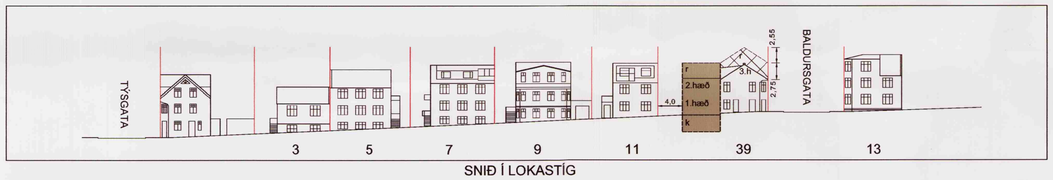
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024


LOKASTÍGSREITIR

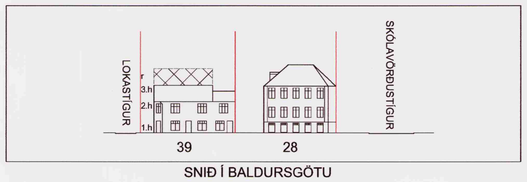
SKÝRINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS-HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG VIÐBYGGING-HÁMARKSSTÆRÐ
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- TILLAGA AÐ FRIÐUN
- F1918 - HÚS REIST FYRIR 1918
- VB — VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- BÍLASTÆÐI
- 14 HÚSNÚMER
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

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".

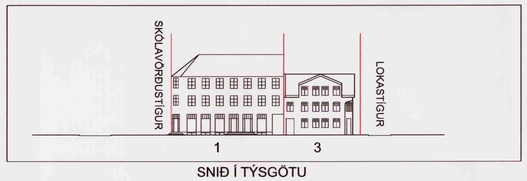
SNIÐ Í SKÓLAVÖRÐUSTÍG



SNIÐ Í LOKASTÍG

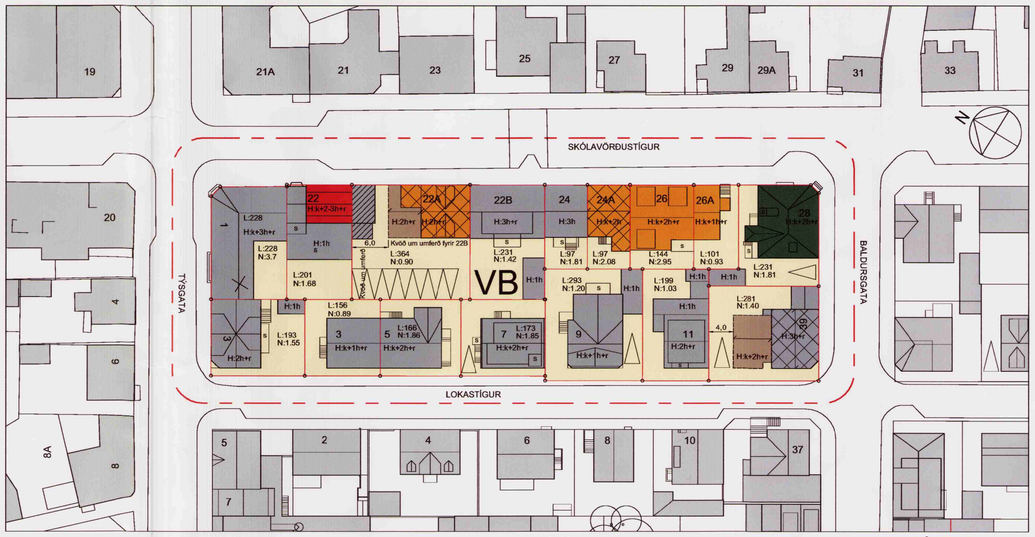


SNIÐ Í BALDURSGÖTU



SNIÐ Í TÝSGÖTU

NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



TILLAGA DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 22

SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 22A

SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 24A

SKÓLAVÖRÐUSTÍGUR 28

BALDURSGATA 39

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__.

LOKASTÍGSREITUR 2
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