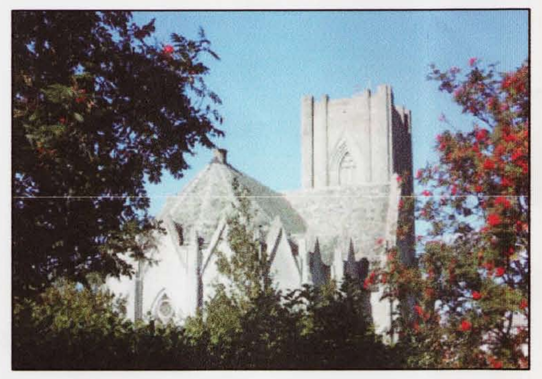
LANDAKOTSSPÍTALI

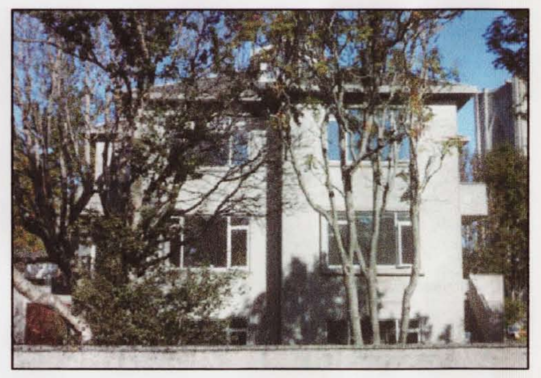


LANDAKOTSKIRKJA

LANDAKOTSSKÓLI

LANDAKOTSSKÓLI

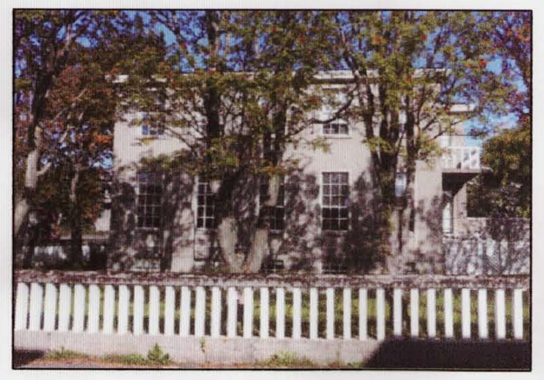
HÁVALLAGATA 14 -16



HÁVALLAGATA 18

HÁVALLAGATA 20

HÁVALLAGATA 22



HÁVALLAGATA 24

HOFSVALLAGATA 1

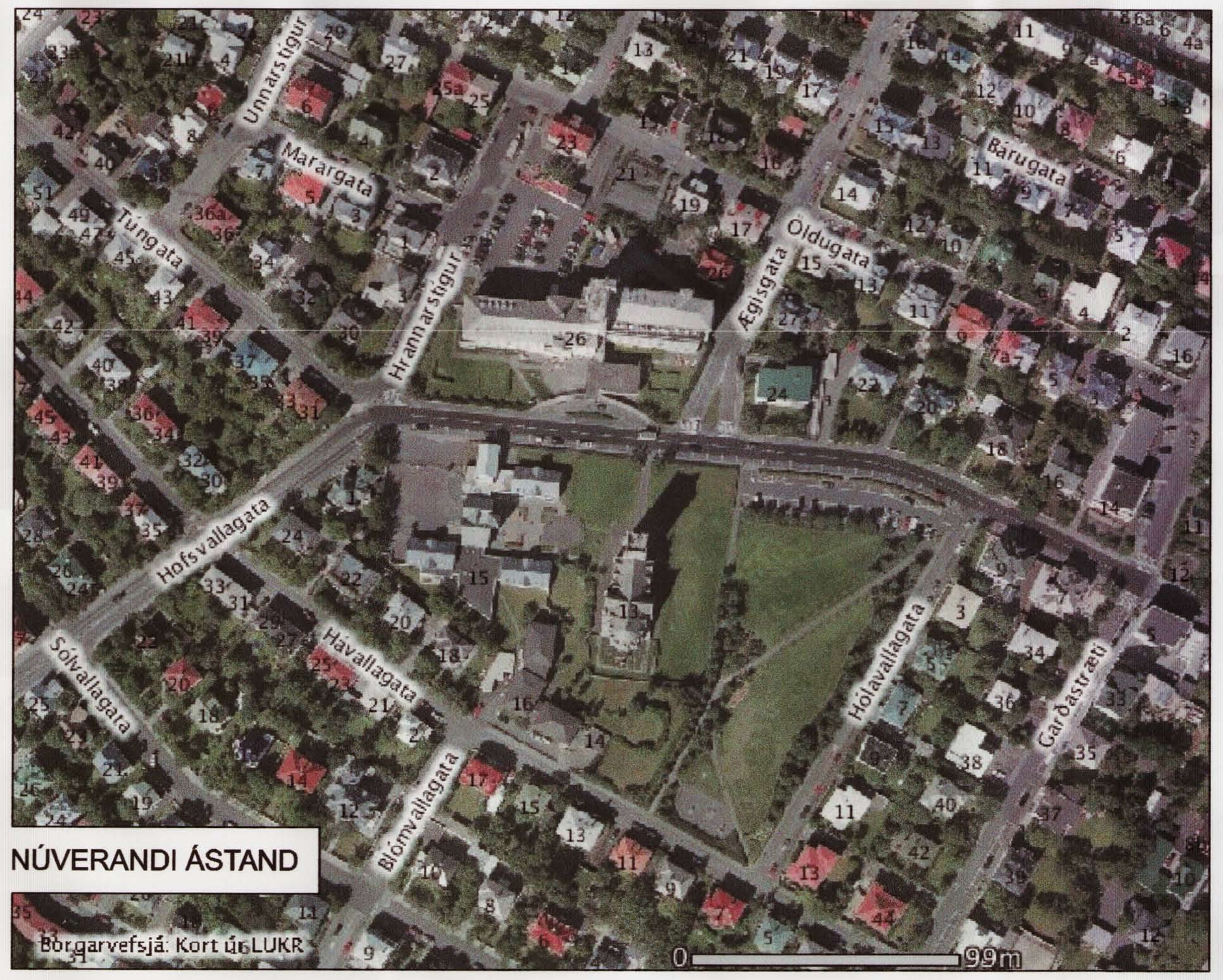
GAMLI STÝRIMANNASKÓLINN

ÖLDUGATA 19

ÖLDUGATA 17

ÆGISGATA 26

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000 / A1



NÚVERANDI ÁSTAND

BREYTT 20.03.2007. Eftir auglýsingu deiliskipulagstillögunnar eru felldar út byggingaheimildir á lóð nr. 21-23 við Öldugötu.

Greinargerð og skipulagsskilmálar fyrir Landakotsreit

AFMÖRKUN

Deiliskipulagsvæðið nær til staðgreinireita 1.137.2, 1.160.0 og 1.160.1 og afmarkast af Túngötu, Hólavallagötu, Hávallagötu, Hofsvallagötu, Hrannarstíg, Öldugötu og Ægisgötu.

STEFNUMÖRKUN

Deiliskipulag Landakotsreits er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024. Landnotkun er íbúðarsvæði og þjónustustofnanir. Á svæði fyrir þjónustustofnanir er gert ráð fyrir helstu þjónustustofnunum sem þjóna borgarhluta eða stærra svæði, s.s. mennta- og heilbrigðisstofnunum.
Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.
Einnig verður höfð til hliðsjónar, þar sem við á, stefnumörkun í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og þemahefti Reykjavíkurborgar um húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar.

MEGINMARKMIÐ

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að:

- skoða reitinn með tilliti til verndunar
- skýra og skilgreina viðbyggingarmöguleika
- tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er.

MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð verða gefin út sem sýna nákvæmar lóðastærðir, lóðamörk, byggingarreiti húsa og leiðbeinandi gólfkóta.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lögð er áhersla á að halda hverfinu í sem upprunalegastri mynd og að götumyndum verði ekki breytt nema þá til að færa byggingar nær upprunanum. Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum sem sannanlega hafa engin grenndaráhrif án þess að það teljist deiliskipulagsbreyting. Um er að ræða kvisti og allt að 3 fm viðbyggingar. Hönnunin er háð skilyrðum sem gerð eru varðandi breytingar á svæðum sem njóta verndar og kemur m.a. fram í þemahefti Reykjavíkurborgar um húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar, þar sem það á við. Þar kemur fram að elsti hluti Landakotsskóla og gamli Stýrimannaskólinn eru friðaðir, lagt er til að friða Landakotskirkju og að Öldugata 19 fái vernd sem 20. aldar bygging. Jafnframt er lagt til að öll íbúðarhús á svæðinu og Gamli Stýrimannaskólinn fái svæðisvernd. ,,Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga." Auk þessa er gert ráð fyrir að Hofsvallagata 1 og Hávallagata 24 fái vernd sem 20. aldar byggingar.

LÓÐIR – BREYTINGAR

Byggingar kaþólska safnaðarins, Landakotskirkja, Landakotsskóli og safnaðarheimili / íbúðir og opið grænt svæði verða á einni lóð.

NÝBYGGINGAR

Nýbyggingar skulu taka mið af nærliggjandi byggingum hvað varðar stærðir útlit og hlutföll.
Hámarkshæð viðbyggingar við Landakotsskóla skal ekki fara yfir hæð annarra bygginga skólans og skal þakform vera það sama og á aðliggjandi byggingum.

BÍLGEYMSLUR

Bílgeymslur eru við flest húsanna og er ekki gert ráð fyrir að fjölga bílgeymslum. Verði bílgeymslur endurnýjaðar skal gæta þess að hönnun þeirra falli vel að húsi og umhverfi og taki mið af því.

STEYPTIR GARÐVEGGIR

Steyptir garðveggir setja mikinn svip á umhverfið og hafa gildi fyrir götumyndina og byggingarlistarlegt gildi sem hluti heildrænnar hönnunar. Má þar sérstaklega nefna garðveggi við Hávallagötu 24, Hofsvallagötu 1 og Ægisgötu 26. Lögð er áhersla á að varðveita garðveggina í sem upprunalegastri mynd og er ekki leyfilegt að rjúfa garðveggi til að koma fyrir frekari bílastæðum á lóðum.

BÍLASTÆÐI Á LÓÐUM

Ekki er leyfilegt að fjölga bílastæðum á íbúðarhúsalóðum frá því sem nú er.

TRJÁGRÓÐUR

Farið skal með trjágróður á svæðinu í samræmi við samþykkt um friðun trjáa sem samþykkt var í borgarstjórn Reykjavíkur 21. mars 2002. Þar er m.a. kveðið á um að leita skuli leyfis garðyrkjustjóra Reykjavíkurborgar hyggist menn fella tré sem er hærra en 8 metrar og eldra en 60 ára. Við endurnýjun trjáplantna ber að leggja áherslu á trjátegundir s.s. reynitré, víði, birki og hlyn í stað trjátegunda eins og aspar eða stórvaxinna grenitrjáa.

UMFERÐ, GATNAKERFI OG BÍLASTÆÐI

Engar breytingar eru gerðar á núverandi gatnakerfi og bílastæðum á svæðinu en lagt er til að bílastæðum verði fjölgað á lóð Stýrimannaskólans og gerður er byggingarreitur fyrir neðanjarðarbílastæði á lóð Landakostspítala. Lögð er áhersla á að bílastæðasvæði norðan spítalans verði prýdd gróðri að svo miklu leyti sem hægt er til að gefa svæðinu hlýlegra yfirbragð.

GÖNGULEIÐIR OG OPIN SVÆÐI

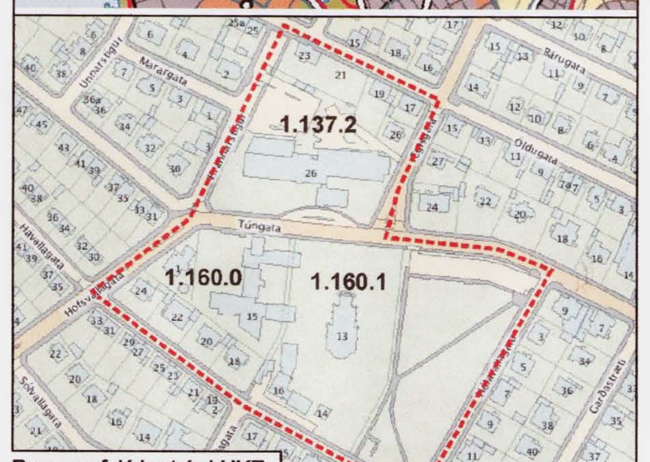
Gönguleiðir eru meðfram götum og á lóð Landakotsspítala og Gamla Stýrimannaskólans. Einnig eru göngustígar á opna græna svæðinu sem er austast á Landakotstúni. Lögð er áhersla á að halda græna svæðinu og að þar verði hvorki leyfðar byggingar nér frekari bílastæði. Opna græna svæðið er útivistarsvæði fyrir almenning, þar er leikvöllur sem skal viðhalda. Jafnframt er leiksvæði á eystri hluta lóðarinnar nr. 21-23 við Öldugötu. Vegna þéttingar byggðar hefur grænum svæðum í hjarta borgarinnar fækkað. Það hefur í för með sér að þau svæði sem eftir eru verða verðmætari fyrir íbúa Reykjavíkur. Þétting byggðar kallar á aukna bílaumferð og bílastæðaþörf og mundi þétting á þessu svæði þrengja enn meira að þeirri starfsemi sem fyrir er á svæðinu hvað varðar umferð og bílastæði.

NÝTINGARHLUTFALL

Bílgeymslur neðanjarðar reiknast ekki með í leyfilegu hámarksnýtingarhlutfalli.

NÚVERANDI STAÐA				SKIPULAGSSKILMÁLAR			
Heiti	Lóð fm	Bygg.m.	N	Lóð fm	Bygg.m.	N	Athugasemdir
Landakotsspítali, Túngata 26	6949	9357	1,35	6949	9357	1,35	Heimilt er að byggja bílakjallara undir hluta lóðar. Kvöð um gönguleið. Ekki eru heimilaðar aðrar breytingar umfram það sem almennir skilmálar leyfa.
Hrannarstígur 4, spennistöð OR.	108	34	0,31	108	34	0,31	Óbreytt.
Gamli Stýrimannaskólinn, Öldugata 21 -23	1193	381	0,32	1193	381	0,31	Óbreytt. Gamli Stýrimannaskólinn er friðaður.
Öldugata 19	602	372	0,62	602	372	0,62	Lagt er til að húsið verði verndað sem 20. aldar bygging.
Öldugata 17	340	523	1,54	340	523	1,54	Óbreytt.
Ægisgata 26	351	310	0,88	351	310	0,88	Óbreytt.
Hávallagata 18	644	331	0,51	644	349	0,54	Ekki eru heimilar breytingar umfram það sem almennir skilmálar leyfa.
Hávallagata 20	600	365	0,61	600	370	0,62	Ekki eru heimilar breytingar umfram það sem almennir skilmálar leyfa.
Hávallagata 22	600	700	1,17	600	705	1,18	Ekki eru heimilar breytingar umfram það sem almennir skilmálar leyfa.
Hávallagata 24	608	380	0,63	608	380	0,63	Lagt er til að húsið verði verndað sem 20. aldar bygging.
Hofsvallagata 1	738	508	0,69	738	508	0,69	Lagt er til að húsið verði verndað sem 20. aldar bygging.
Landakotsskóli, Landakotskirkja, Túngata 13 - 15 og Hávallagata 14-16	19400	4392	0,23	20349	4942	0,25	Heimilt að byggja viðbyggingu allt að 550 fm. Lóðir sameinaðar. Tillaga að friðun Landakotskirkju. Elstu byggingar Landakotsskóla eru friðaðrar

Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024



Borgarvefsjá kort úr LUKR

S K Ý R I N G A R :

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- GÖTUR
- STÍGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR
- REITUR F. BÍLAKJALLARA
- OPIÐ GRÆNT SVÆÐI
- U — ÚTIVISTARSVÆÐI
- L — LEIKSVÆÐI
- F — FRIÐAÐAR BYGGINGAR SBR. FJÓLUBLÁAN LIT Á HÚSVERNDARKORTI
- TF — TILLAGA AÐ FRIÐUN BYGGINGA SBR. RAUÐAN LIT Á HÚSVERNDARKORTI
- V20 — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA SBR. GRÆNAN LIT Á HÚ'SVERNDARKORTI
- SV — SVÆÐISVERND
- L: 1604 — STÆRÐ LÓÐAR Í FM
- 12 — HÚSNÚMER
- 1kr — 1. HÆÐ, KJALLARI, RIS
- 1945 — BYGGINGARÁR
- P — BÍLASTÆÐI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 14. mars 2007 og í BORGARRÁÐI þann 22. mars 2007.

Tillagan var auglýst frá 24. jan. 2007 með athugasemdafresti til 7. mars 2007

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 200_.

x ____________

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

LANDAKOTSREITUR REYKJAVÍK DEILISKIPULAGSTILLAGA

KVARÐI: 1:1000 / A1	TEIKN NR: 1/1
DAGSETT: 07.12.2006	HANNAÐ: ÓGV
FLOKKUR: DSK	TEIKNAÐ: ÓGV

plan 21 ehf
arkitekta- og skipulagsráðgjöf
Skipholti 11 -13 105 Reykjavík 567 0200 plan21@simnet.is
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ 8661585 ogv@simnet.is