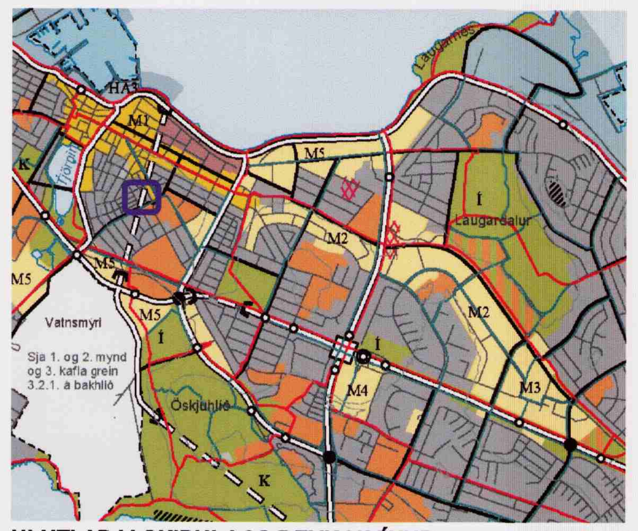
GRUNNMYND, NÚVERANDI BYGGÐ
MKV 1:500

GRUNNMYND, UPPBYGGING
MKV 1:500



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR **1996-2016**

BALDURSGÖTUREITUR

0 5 10 20 30 40 50m

BREYTING:	DAGS:	TEIKN:
09: Breytingar skv. umsögn skipulagsstjóra dags. 16. jan 2009: Nýtingarhl.f. í töflu lína 2 Skilmálar sameinaðir fyrir Þórsgötu 16 og 16a og Freyjugötu 25b og 25c	26.01.2009	SB
08: Nánari skilgr. húshæða Baldursgötu 32 og 34 að loknu auglýsingarferli í samræmi við umsögn skipulagsstjóra dags. 1. des 2008	08.12.2008	SB
07: Lagf. teksta	06.10.2008	SB
06: Ný tillaga - uppfærð	15.09.2008	SB
05: Ný tillaga	05.09.2008	SB
04: Breyting byggingarreita	21.12.2007	SB
03: Lækkun húsa	11.12.2007	SB
02: Breyting byggingarreita	29.11.2007	SB
01: Breyting byggingarreita	22.11.2007	SB
00: Ný teikning	14.09.2007	SB

- BYGGINGAR Í NÁGRENNI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÓÐARMÖRK
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS SKV. HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- (P) BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- KVÖÐ UM AÐGENGI
- KVÖÐ UM AÐGENGI TILLAGA
- 1KR HÆÐ/KJALLARI/RIS
- 1900 BYGGINGARÁR
- *(F 1918)* BYGGÐ FYRIR 1918
- VG VERNDUN GÖTUMYNDA
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA

ÞÓRSGATA 14; BALDURSGATA 34, 32,

FREYJUGATA 15, 17, 19, 25

FREYJUGATA 19. LEIKVÖLLUR

FREYJUGATA 19, 25

FREYJUGATA 27, 28; ÞÓRSGATA 26

ÞÓRSGATA 26, 24, 22

ÞÓRSGATA 22A, 22, 20, 18A

ÞÓRSGATA 26, 24, 22, 20, 18A, 18, 16

Reitur 1.186.3
Baldursgötureitur 1.

Afmörkun svæðis:

Deiliskipulag þetta nær til alls staðgreinireitsins 1.186.3.
Reiturinn afmarkast af Freyjugötu, Þórsgötu, Njarðargötu og Baldursgötu.

Lýsing svæðis, núverandi ástand:

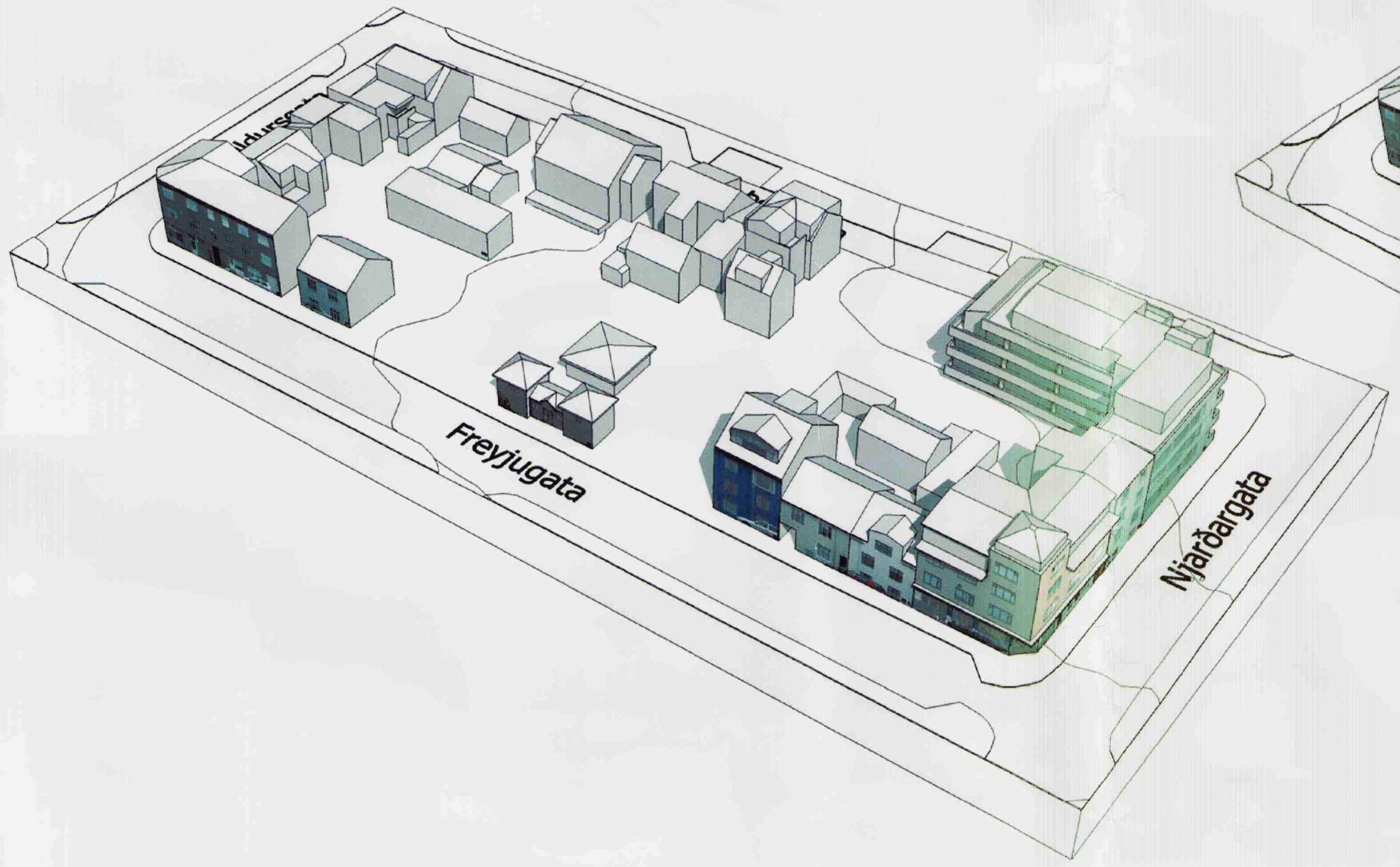
Lóðastærðir eru all mismunandi frá 112,5m2, Freyjugata 25A til 1025m2, Þórsgata 24-28 og nýtingarhlutfall einstakra lóða mismikið (sjá töflu) Flestar lóðir á reitnum eru íbúðahúsalóðir. Á einni lóð, Þórsgötu 24-28 er starfrækt hótel. Á lóðinni Freyjugata 19 er spennistöð og róluvöllur/ leikskýli staðsett fyrir miðjum reit. Staðsetning, umgjörð og aðkoma að honum - milli tveggja turnbygginga við enda Bragagötu - setur einkennandi svip á reitinn.
Hús eru flest byggð á árunum 1920-1930 en einnig eru nýrri byggingar. Hús eru af mjög mismunandi stærðum og gerðum. Byggingarefni húsa eru margvísleg, steinsteypa, timbur/ bindingur eða holsteinshleðslur.
Í drögum að húsakönnun frá Mynjasafni Reyjavíkur , “Rólóreitur - frumkönnun” kemur m.a. efrtirfarandi fram.
Elsta húsið, Þórsgata 20 B er byggt árið 1882. Vegna aldurs hússins eru allar breytingar á því háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Upphaflega stóð húsið við Laugaveg 16 en var flutt að Þórsgötu árið 1920.
Í Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefið var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 - 2016, Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar er lagt til að spennistöð og sambyggt leikskýli á lóðinni Freyjugata 19 (dreyfistöð nr. 94) verði í dökkgulum flokki (verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi) og segir þar að þetta sé sérkennilegt mannvirki sem myndar endapunkt Bragagötu og hafi því umhverfisgildi.
Í húsakönnun fyrir reitinn (skýrsla nr. 138 eftir Helgu Maureen Gylfadóttur og Guðnýju Gerði Gunnarsdóttur, bls. 6) segir: „Af þessum má sjá að helsta einkenni byggðarinnar er fjölbreytt húsagerð, lítil timbur- og steinhús frá þriðja áratug 20. aldar í bland við stærri steinsteypuhús. Þetta yfirbragð er einkennandi fyrir byggðina á Skólavörðuholti og ber að varðveita“.

Deiliskipulag:

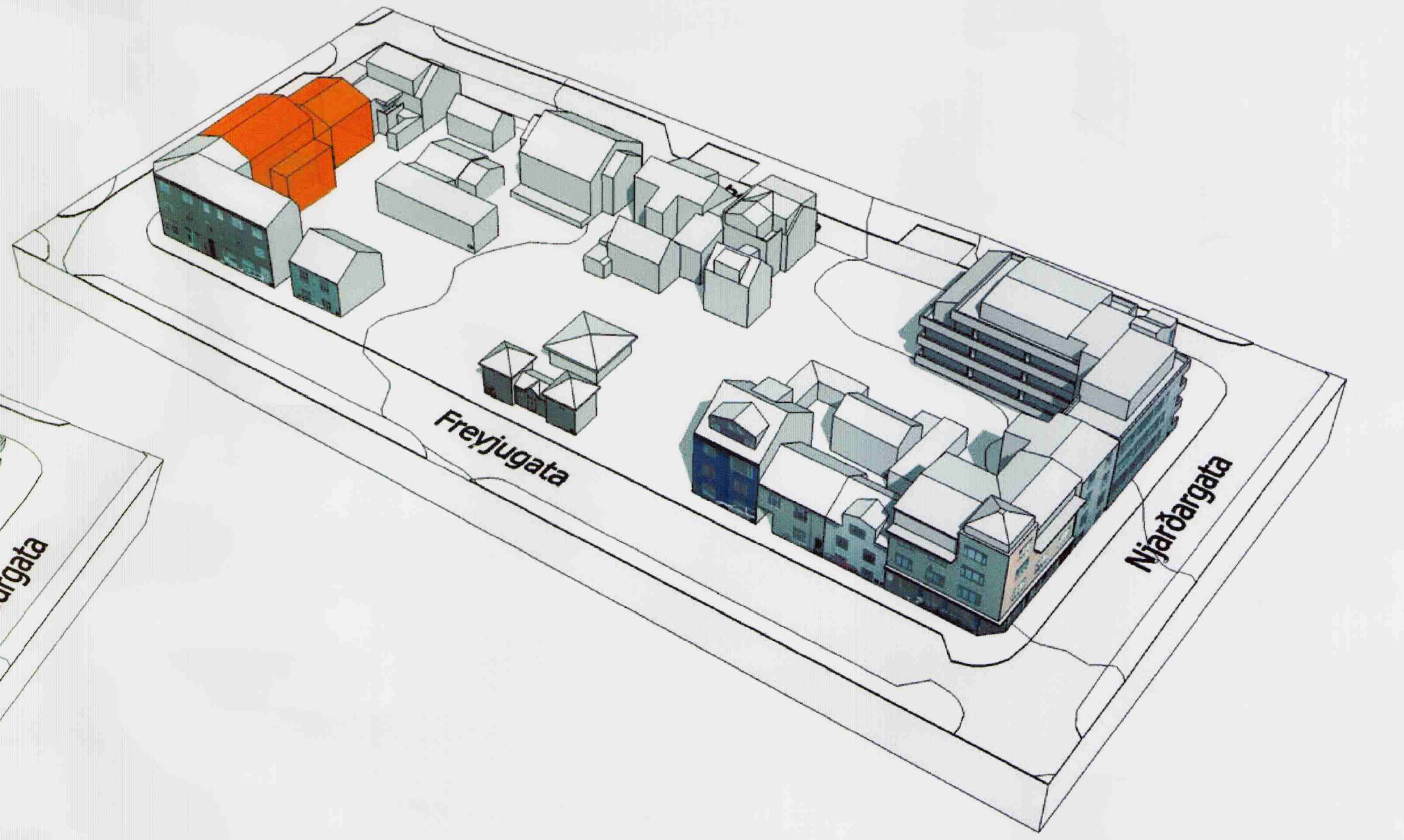
Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.186.3. Gert er ráð fyrir því að á reitnum verði áfram íbúðasvæði.
Önnur starfsemi en búseta er þó heimil en háð þeim ákvæðum sem fram koma í heftinu Þróunaráætlun miðborgar, sem samþykkt var í október árið 2000. Lagt er til að róluvöllur verði áfram starfræktur á reitnum.

Lagt er til að reiturinn verði settur í ljósgulan flokk, verndun byggðamynsturs (VB), skv. tillögu Minjasafns Reykjavíkur í húskönnun fyrir reitinn (skýrsla nr. 138 eftir Helgu Maureen Gylfadóttur og Guðnýju Gerði Gunnarsdóttur, bls. 15)

Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni og litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsa eða geymslur allt að 6m2 án þess að til þurfi að koma breytingar á deiliskipulagi, þó ekki nær loðarmörkum en 3m nema að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggi fyrir enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerð og skilmála.



SKÝRINGARMYND NÚVERANDI BYGGÐ



SKÝRINGARMYND UPPBYGGING

SKÝRINGAR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997

var samþykkt í Skipulagsráði **þann** 3. des. **200**8

og í Borgarráði **þann** 11. des. **200**8

Tillagan var auglýst frá 8. okt. **200**8 **með athugasemdafresti til** 19. nóv. **200**8.

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

Ólöf Örvarsdóttir

VERKKAUPI:

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR

SIGRÍÐUR MAGNÚSDÓTTIR 260362-6589 ARK.FAÍ
HANS-OLAV ANDERSEN 120160-2069 ARK.FAÍ MNAL
Laugavegi 28 •101 Reykjavík •S:562 8255 •www.tst.is •info@tst.is

Teiknistofan **TRÖÐ**

EFNI:	**BALDURSGÖTUREITIR DEILISKIPULAGSTILLAGA**
SVÆÐI:	**1.186.3**
MÆLIKVARÐI:	**1 : 500**
ÁFANGI	**DEILISKIPULAGSTILLAGA**
SIÐASTA DAGSETNING:	**26.01.2009**
TEIKNINGANÚMER:	**A 3870-186.3-01**
BREYTING:	**09**