DEILISKIPULAGBREYTING Á NAUSTREIT 1.132.1 - TRYGGVAGATA 10-14 og VESTURGATA 14-18

BLAÐ 2

STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Markmið deiliskipulagsins er að glæða bæjarhluta í hrörlegu ástandi nýju lífi og bæta þannig umhverfið að staðurinn verði eftirsóknarverður til íbúðar, verslunar og þjónustu. Þetta er gert með því að fylla í eyður og fjölga góðum íbúðum, fjarlægja skúrabyggingar og léleg hús en flytja eða endurnýja önnur. Inni á milli húsanna er gerður garður aðgengilegur öllum íbúum. Tvö hús og nokkrar skúrabyggingar eru látin víkja fyrir nýbyggingum en áhersla er lögð á að nýbyggingar falli vel að byggð sem fyrir er og staðháttum. Þær taka mið af nálægum byggingum í stærð og gerð og móta heildstæðan ramma um aukna verslunar- þjónustu- og íbúðabyggð.

Götumynd Vesturgötu er styrkt með því að byggja hornhús á Vesturgötu 18, þar sem nú er bílastæði, í framhaldi af steinhúsinu að Vesturgötu 16. Tryggvagata 10 er færð til upprunalegra horfs með því að endurbyggja svalir og turn sem áður var á horni hússins og kallast á við turn á húsinu að Tryggvagötu 8, hinu megin við Norðurstíginn. Byggingarnar tvær mynda þannig með turnum sínum eins konar hlið upp Norðurstíginn.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að Gröndalshús verði flutt burt og inni á milli húsa verði gerður skjólsæll innri garður fyrir íbúa með aðgengi frá Norðurstíg og í gegnum núverandi göng byggingarinnar að Vesturgötu 16.

FORNMINJAR

Í skýrslu nr. 104, sem gefin er út af Minjasafni Reykjavíkur vegna deiliskipulags á Naustreit, er að finna fornleifaskráningu hluta jarðarinnar Hlíðarhúsa. Þar er farið fram á að haft verði fornleifaeftirlit með reitnum þegar framkvæmdir fara þar fram.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

BREYTINGAR

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Breytingar þessar skulu þó vera í samræmi við ákvæði þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur.

HÚSAGERÐIR

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Byggingarlist skal vera af háum gæðum. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdráttur sem sýna skipulag lóðar. Lóðarhafar skulu leitast við að prýða lóðir sínar með trjáplöntum og gróðri. Staðsetning gróðurs á uppdrætti er leiðbeinandi.

HÖNNUN NÝBYGGINGA

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á reitnum. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

HÖNNUN VIÐBYGGINGA OG BREYTINGA

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á reitnum. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Gæta skal þess að viðbygging yfirgnæfi að jafnaði ekki upphaflega byggingu.

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru syndir á deiliskipulagsuppdrætti og táknaðir með brotnum línum. Gerður er greinarmunur á byggingarreit kjallara og byggingarreit ofanjarðar. Þó eru skil á milli jarðhæða og efri kjallara óljós vegna landhalla.
Byggingar skulu standa innan byggingarreita, þó mega minniháttar byggingarhlutar, s.s. tröppur, þakskyggni, svalir, lyftustokkar útskotsgluggar o.s.frv. standa út fyrir byggingarreit. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Skilgreindir er byggingarreitur utan lóðar fyrir svalir og minni háttar útbyggingar á efri hæðum meðfram Norðurstíg og fyrir horn nýbyggingar.

BÍLASTÆÐI

Almennt er gert ráð fyrir sem flestum bílastæðum neðanjarðar en þau stæði sem eru ofanjarðar skulu fá grænt yfirbragð. Staðsetning bílastæða og innkeyrslurampa er ekki bindandi. Gera skal grein fyrir herni á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir a.m.k einu bílastæði á hverja íbúð í nýbyggingum í bílakjallara. Heimilt er að gera fleiri bílastæði.

LÓÐARSTÆRÐIR

Lóðarstærðir sem gefnar eru upp á skipulagsuppdráttum eru til viðmiðunar, nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

HÚSHÆÐIR OG ÞÖK

Kótar á deiliskipulagsuppdrætti eru hámarkskótar og taka þeir mið af aðliggjandi byggingum. Endanlegir kótar reiknast eftir að hús hafa verið mæld upp. Þök mega vera flöt eða halla innan gefinna hæðarmarka. Ath. að vegna landhalla á lóðinni eru skil milli jarðhæða og kjallara óljós.

NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall nyrrar lóðar er gefið upp annarsvegar sem nýtingarhlutfall með bílageymslu og hinsvegar sem nýtingarhlutfall án bílageymslu. Í nýtingarhlutfalli með bílageymslu er allt flatarmál ofan- og neðanjarðar tekið með og heimild til þess að draga bílageymslur frá ekki nýtt. Í nýtingarhlutfalli án bílageymslu eru bílastæði í kjallara / (jarðhæð) dregin frá.

AÐKOMA OG UMFERÐ

Gerð er neðanjarðarbílageymsla á tveimur hæðum undir nýrri lóð. Bílageymslan er fyrir íbúðir í nýbyggingum en einnig er heimilt að selja íbúðum að Tryggvagötu 10 og 16, og Vesturgötu 10-16 umframbílastæði ef einhver verða. Gerðar verða tvær innkeyrslur í neðanjarðarbílageymsluna, önnur frá Norðurstíg inn í efri kjallara, hin frá bílastæði í borgarlandi við Tryggvagötu inn í neðri kjallaranrn. Staðsetning rampa í uppdrætti er ekki bindandi. Heimilt er að endurgera bílastæði á borgarlandi þannig að þau nýtist betur og prýða þau gróðri en staðsetning trjáa á uppdrætti og í þrívíddarmyndum er leiðbeinandi. Umferðareyja í Tryggvagötu verður lengd til þess að draga úr slysahættu við innkeyrslu á bílastæði og neðanjarðarbílageymslu.

HLJÓÐVIST

Um hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr. 933/1999, með síðari viðbótum – nr. 478/2003, miðað er við frávik II um hljóðstig frá umferð.
Verkfræðistofan VGK-Hönnun hefur unnið hljóðvistarskýrslu fyrir skipulagssvæðið sem gefin er út sem ýtargögn.

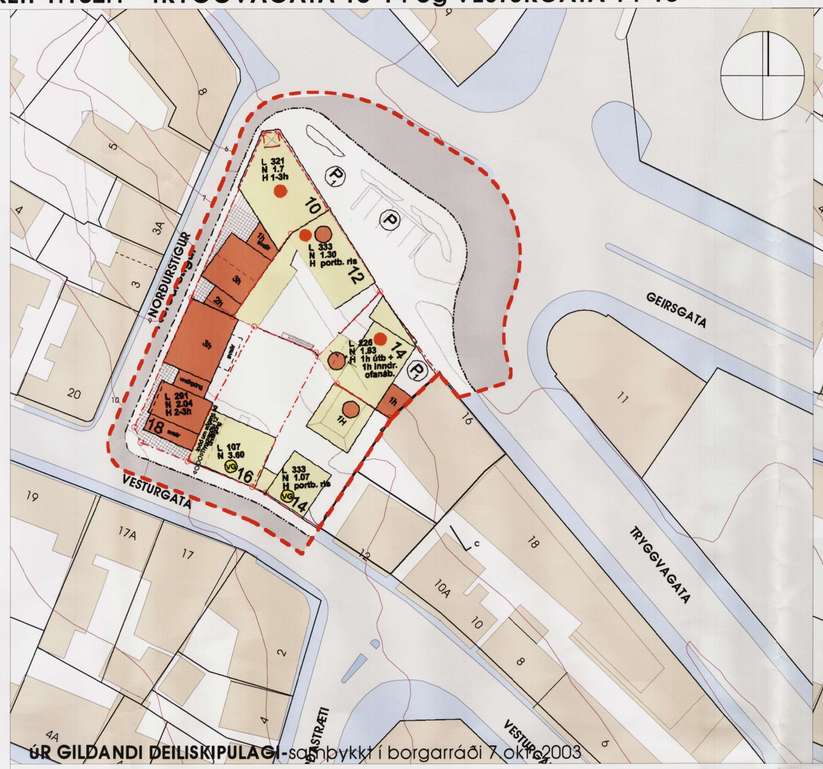
SKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA

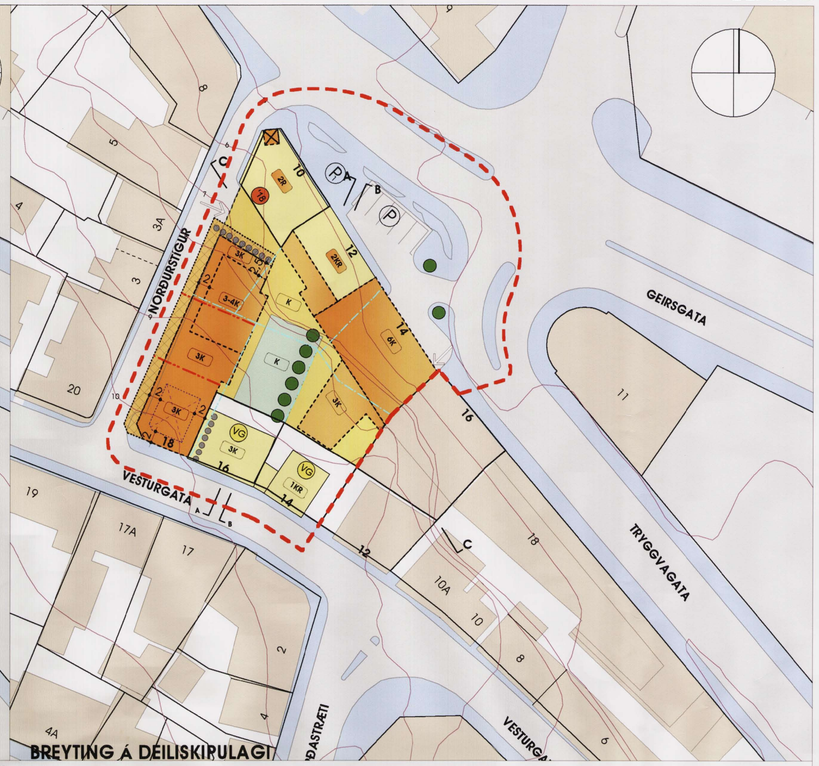
Tryggvagata 10: Heimilt er að hækka þak um 1,6 m. Heimilt er að reisa turn í upprunalegri mynd á húsið og æskilegt er að húsið yrði endurgert nær upprunalegu útliti, með áðurnefndum turni, svölum og réttum gluggum. Heimilt er að gera kvisti á langhliðum. Bakhús er rifið.
Tryggvagata 12: Núverandi húsi er lyft upp um eina hæð og kjallari gerður undir því. Húsið er breikkað og stækkar því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlið. Lóðin verður hluti af nýrri lóð. Heimilt er að samtengja kjallara húsa á nýrri lóð.
Tryggvagata 14: Núverandi hús og bakhús eru rifin og lóðin verður hluti af nýrri lóð. Nýbygging á nýrri lóð heimil skv. skilmálum að neðan. Kvöð um umferðarrétt fyrir Vesturgötu 14 er felld niður.
Vesturgata 18: Bakhús eru rifin. Lóðin verður hluti af nýrri lóð. Nýbygging á nýrri lóð heimil skv. skilmálum að neðan.
Vesturgata 16 : Engar meiriháttar breytingar á húsi en hluti lóðar rennur inn í nýja lóð og er nýbygging á nýrri lóð heimil skv. skilmálum að neðan. Kvöð um aðgang gangandi vegfarenda að Tryggvagötu er áfram í gildi.
Vesturgata 16b: Núverandi hús sem er lóðarlaust er flutt af lóðinni og því fundinn viðeigandi staður í borginni.
Vesturgata 14: Bakhús er rifið og hluti lóðar rennur inn í nýja lóð. Kvöð um umferðarrétt fyrir Tryggvagötu 14 er felld niður.

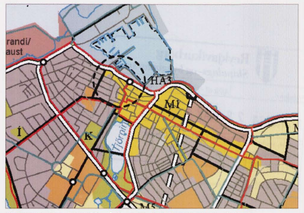
Ný lóð: Ný lóð verður til á reitnum þegar 5 lóðir / lóðarhlutar verða sameinaðar í eina; hlutar lóðanna Vesturgötu 14 og 16, öll lóðin Vesturgata 18, hluti lóðarinnar Tryggvagata 10 allar lóðirnar Tryggvagata 12-14). Stærð lóðarinnar er 1335 m2 og á henni er heimilt að reisa byggingar frá þremur og upp í 6 hæðir, sbr merkingar í uppdrætti. Einnig er heimilt að gera kjallara (jarðhæð) á tveimur hæðum á lóðinni allri.
Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Vesturgötu 18 / Norðurstíg, er heimilt að reisa 3-4 hæða fjölbýli með þjónustu á jarðhæð og íbúðum / hóteli á efri hæðum. Hæð nýbyggingarinnar tekur mið af aðliggju húsi á Vesturgötu 16. Heimilt er að fara 1,5 m. upp fyrir þakið á nr. 16 með inndreginni hækkun, sbr. kennisnið. Þar sem land fellur til suðurs telst syðsti hluti nýbyggingarinnar vera 4 hæðir; þar skal efsta hæð vera inndregin eins og sýnt er í uppdrætti og kennisniðum. Sá hluti útveggs nýbyggingar sem snýr að Norðurstíg skal brotinn upp í amk. 3 minni einingar og skal nýbyggingin þannig taka mið af skiptingu núverandi húsa vestan megin við Norðurstíg. Staðsetning brotalína í kennisniðum sýnir leiðbeinandi skiptingu.

Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Tryggvagötu 14 er heimilt að reisa 3-6 hæða fjölbýli með þjónustu á jarðhæð og íbúðum / hóteli á efri hæðum. Hæð nýbyggingarinnar tekur mið af aðliggju húsi að Tryggvagötu 16 eins og sýnt er í kennisniðum og skal efsta hæð vera þakhæð. Kvistir og þaksvalir eru heimilar en þak skal ekki vera flatt. Við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi hús, þetta á sér í lagi við efstu hæð og þak.

Á þeim hluta lóðar sem tilheyrirTryggvagötu 12 er átt við núverandi hús með þeim hætti að því er lyft upp um eina hæð og sett ofan á hæð og kjallara. Húsið er dýpkað og stækkar því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlið. Lóðin er sameinuð nýrri lóð.
Samtals er heimilt að gera allt að 33 íbúðir í nýbyggingum. Heimilt er að gera svalir og minniháttar útbyggingar utan byggingarreits og utan lóðar á götuhliðum efri hæða á sem nemur einum þriðja af vegglengd. Þakgarðar eru almennt heimilir þar sem þeir verður viðkomið.
Kvöð er sett á lóðina um aðgang gangandi vegfarenda frá Norðurstíg inn í húsagarð.







SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR Á REIT
- BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK FELLD ÚR GILDI
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- BYGGINGAREITUR F. SVALIR /ÚTBYGGINGAR – heimilt að nýta að 1/3 á efri hæðum
- BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR TURN
- AUKIN LOFTHÆÐ 1,5m
- ÚTLINUR GILDANDI DEILISKIPULAGS (felld úr gildi)
- UPPBROT ÚTVEGGJAR LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- GATA
- GANGSTÉTT
- VG VERNDUÐ GÖTUMYND
- 18 BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1918
- 3-4KR HÆÐAFJÖLDI / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 2KR BYGGING HÆKKUÐ Í UPPGEFNA STÆRÐ
- 12 HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ FÓTGANGANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ ÖKUTÆKJA
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS / RAMPI STAÐSETNING EKKI BINDANDI
- TRÉ / RUNNI-STAÐSETNING EKKI BINDANDI
- GRÆN SVÆÐI- STAÐSETNING EKKI BINDANDI

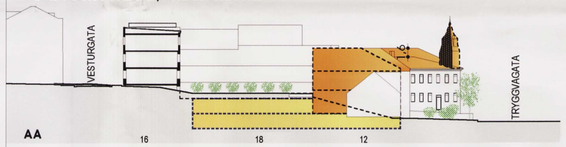
Deiliskipulag þetta var auglýst frá 28.11.2007 til 11.01.2008.

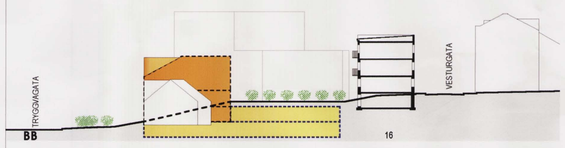
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73 / 1997 var samþykkt í skipulagsráði þann 19.03.2008,
og í borgarráði
þann 3. apríl 2008
F.h. borgarritara

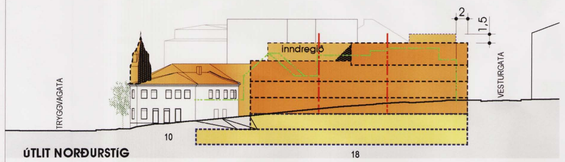
Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____.

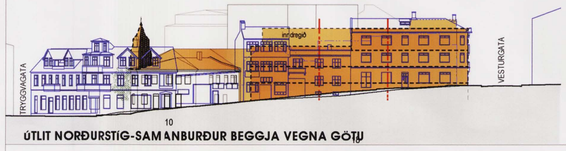
Kortagrunnur fengin úr LUKR.
Breytingar sjá breytingalista uppdrætti 01.

GÖTUMYNDIR / KENNISNIÐ









SKILMÁLATAFLA

Núverandi ástand					Gildandi deiliskipulag			Tillaga að deiliskipulagi				
Staðgr.	heiti	lóð m2	bygg.m. m2	N	lóð m2	bygg.m. m2	N	lóð m2	bygg.m. heild m2	N m. bílag.	N án bílag.	athugasemdir
1132101	Tryggvagata 10	321	509,0	1,59	321	569,0	1,77	161	450	2,80	2,80	Lóð minnkuð, lágbyggingar á baklóð rifnar, heimilt að hækka þak, endurreisa turn og svalir á upprunalegan hátt.
1132102	Tryggvagata 12	333	256,2	0,77	333	433,0	1,30	*	*	*	*	Lóð sameinuð, núv. bygging flutt af lóðinni.
1132103	Tryggvagata 14	333	382,0	1,69	226	414,0	1,83	*	*	*	*	Lóð sameinuð, núv. bygging rifin.
1132112	Vesturgata 18	291	-	-	291	596,0	2,04	*	*	*	*	Lóð sameinuð.
1132111	Vesturgata 16	297	336,7	1,58	147	390,0	2,65	147	337	2,29	2,29	Lóð minnkuð.
-	Vesturgata 16b	-	133,7	-	-	-	-	-	-	-	-	Núv. (lóðarlaus)bygging flutt burt.
1132110	Vesturgata 14	207	243,8	1,18	333	309,0	0,92	160	180	1,13	1,13	Lóð minnkuð, lágbygging á baklóð rifin.
11321xx	Ný lóð- e. sameiningu	-	-	-	-	-	-	1.335	5.800	4,34	3,52	Ný lóð er skilgreind. Nýbyggingar heimilaðar skv. deiliskipulagsskilmálum.
	Skipulagssvæði samtals	1801	1861,1	1,11	1651	2711	1,64	1.803	6.767	3,81	3,20	

* lóðir sameinaðar, sjá ný lóð

DEILISKIPULAGSBREYTING Á NAUSTREIT

DEILISKIPULAG

GILDANDI DEILISKIPULAG / BREYTT DEILISKIPULAG / KENNISNIÐ / SKILMÁLATAFLA

02

Breyting:	Teikn.nr.:
A: 18.03.08 B: 25.03.08	D01.02

GLÁMA·KÍM

Útgefið:	Mkv.:	
Nóv. 2007		1:500
Verknr.	Teikn.	Yfir.
2051290	ST	SH

Arkitektar Laugavegi 164 efri, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI AÐ HLUTA TIL EÐA Í HELD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Sigbjörn Kjartansson arkitekt — kt: 121258-2269

Sigurður Halldórsson arkitekt FAÍ — kt: 100857-2009