

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

BLAÐ 1/1

SKIPULAGSSKILMÁLAR - GILDANDI SKIPULAGS FRÁ 2008

**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 fytja uppdrættir sem sýna skipulag lóðar. Lóðarhafar skulu leitast við að þrýða 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 uppahfega byggingu.

**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitur eru sýndir 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 eru byggingarreitur utan lóðar fyrir svalir og minni háttar úbyggingar 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 innkeyrsluranga er ekki bindandi. Gera skal grein fyrir henni 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. Áth. að vegna landhalla á lóðinni eru skil milli jarðhæða og kjallara óljós.

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

**AÐKOMA OG UMFERÐ**  
Gerð er neðanjarðarbilageymsla á tveimur hæðum undir nýrri lóð. Bilageymslan er fyrir íbúðir í nýbyggingum en einnig er heimild að selja íbúðum að Tryggvagötu 10 og 16, og Vesturgötu 10-16 umframbílastæði ef einhver verða. Gerðar verða tvær innkeyrslur í neðanjarðarbilageymslu na, önnur frá Norðurstíg inn í efri kjallara, hin frá bílastæði í borgarlandi við Tryggvagötu inn í neðri kjallarann. Staðsetning rampa í uppdrætti er ekki bindandi. Heimilt er að endurgera bílastæði á borgarlandi þannig að þau nýst betur og þrýða þau gróðri en staðsetning trjáa á uppdrætti og í þrívíddarmyndum er leiðbeinandi. Umferðareyja í Tryggvagötu verður lengd til þess að draga úr slyshættu við innkeyrslu á bílastæði og neðanjarðarbilageymslu.

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

**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 áðurmeindum turni, svölum og réttum gluggum. Heimilt er að gera kvisti á langhlöðum. Bakhús er rífl.  
**Tryggvagata 12:** Núverandi húsi er lyft upp um eina hæð og kjallari gerður undir því. Húsið er breiknað og stækkað því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlöð. Lóðin verður hluti af nýrri lóð. Heimilt er að samtengja kjallara húsa á nýrri lóð.  
**Tryggvagata 14:** Núverandi hús og bakhús eru rífln og lóðin verður hluti af nýrri lóð. Nýbygging á nýrri lóð heilmil skv. skilmálum að neðan. Kvóð um aðgang gangandi vegfarenda að Tryggvagötu er áttam í gildi.  
**Vesturgata 18:** Bakhús eru rífln. Lóðin verður hluti af nýrri lóð. Nýbygging á nýrri lóð heilmil skv. skilmálum að neðan.  
**Vesturgata 16:** Engar meinháttar breytingar á húsi en hluti lóðar rennur inn í nýja lóð og er nýbygging á nýrri lóð heilmil skv. skilmálum að neðan. Kvóð um aðgang gangandi vegfarenda að Tryggvagötu er áttam í gildi.  
**Vesturgata 16b:** Núverandi hús sem er lóðarlaus er flutt af lóðinni og því fundinn viðeigandi staður í borginni.  
**Vesturgata 14:** Bakhús er rífln og hluti lóðar rennur inn í nýja lóð. Kvóð um umferðarétt fyrir Tryggvagötu 14 er felld niður.

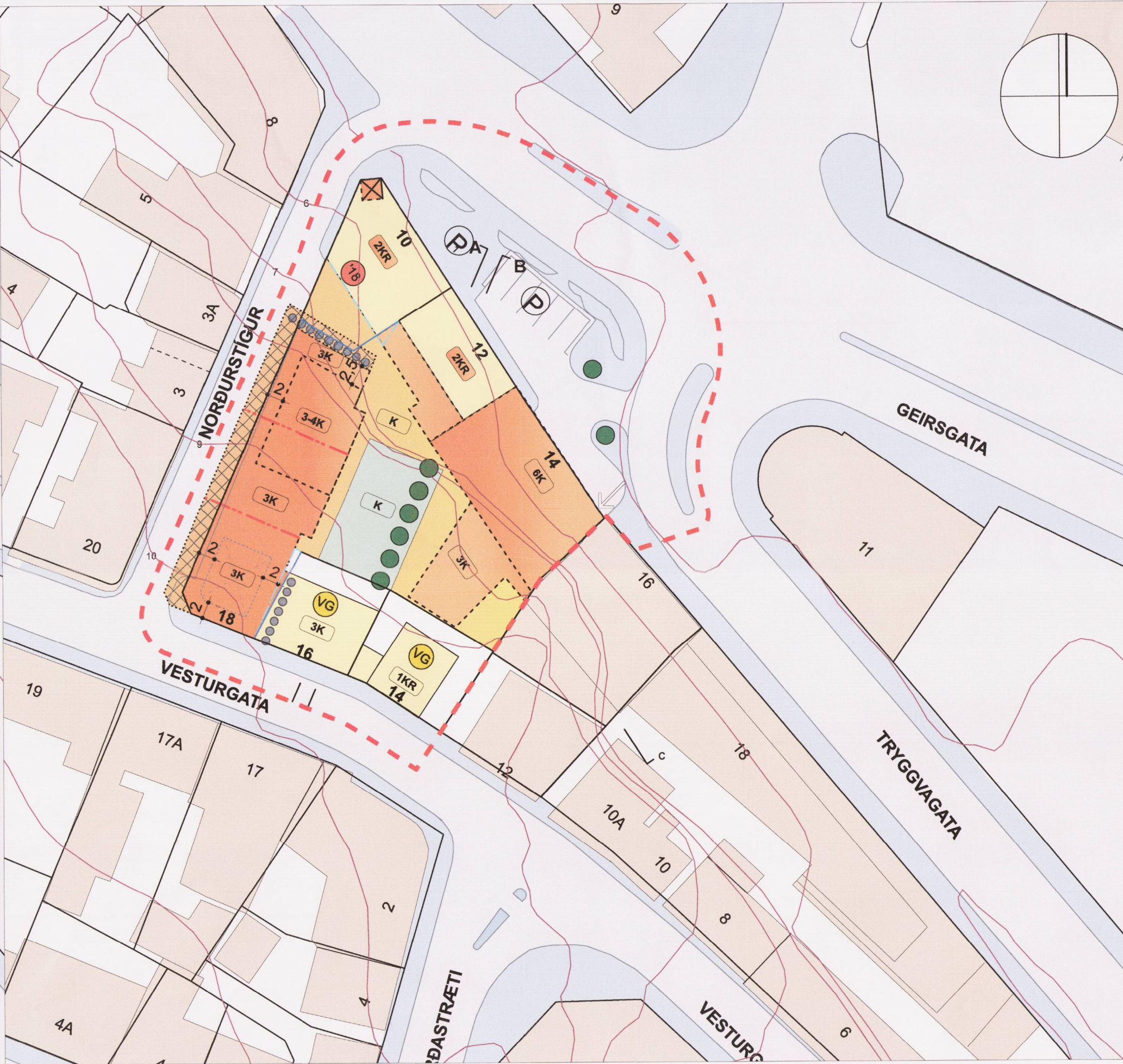
**Ný lóð:** Ný lóð verður til á reitnum þegar 5 lóðir / lóðarhlutar verða sameinaðar í eina; hlutar lóðanna Vesturgötu 14 og 16, öll lóðin Vesturgata 18, hluti lóðarinnar Tryggvagata 10 allar lóðirnar Tryggvagata 12-14). Stærð lóðarinnar er 1335 m<sup>2</sup> og á henni er heimilt að reisa byggingar frá þremur og upp í 6 hæðir, sbr merkingar í uppdrætti. Einnig er heimilt að gera kjallara (jarðhæð) á tveimur hæðum á lóðinni allan.  
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 aðlægu 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 óveggs nýbyggingar sem sýnr að Norðurstíg skal brotnu upp í amk. 3 minni einingar og skal nýbyggingin þannig taka mið af skiptingum 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 aðlægu húsi að Tryggvagötu 16 eins og sýnt er í kennisniðum og skal efsta hæð vera þakhæð. Kvistir og þaksvallar eru heimilar en þak skal ekki vera flatt. Við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi húss, þetta á sér í lagi við efstu hæð og þak.

Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Tryggvagötu 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 stækkað því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlöð. Lóðin er sameinuð nýrri lóð. Samtals er heimilt að gera allt að 33 íbúðir í nýbyggingum. Heimilt er að gera svalir og minniháttar úbyggingar utan byggingarreits og utan lóðar á góðliðlum efri hæða á sem nemur einum þrjúja af vegglangd. Þakgarðar eru almennt heimilir þar sem þeir verður viðkomandi. Kvóð er sett á lóðina um aðgang gangandi vegfarenda frá Norðurstíg inn í húsagarð.



**GILDANDI DEILISKIPULAG -samþykkt í borgarráði 3.4. 2008** mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



**TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU** mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

**GREINARGERÐ**  
Í gildi er deiliskipulag Naustreits 1.132.1 - Tryggvagata 10-14 og Vesturgata 14-18, samþykkt í borgarráði 03.04.2008. og auglýst í B-deild stjórnmátiðinda 02.06.2008.

**MARKMÍD**  
Síðan gildandi deiliskipulag var unnið hafa lóðarmörk verið mæld upp á stað og nýtt lóðarblað var gefið út árið 2016. Í ljós kom að húsin Tryggvagata 10 og Vesturgata 14-16 voru ekki rétt staðsett á uppdrætti.

Tryggvagata 10 var dæmd ónýtt eftir bruna árið 2009. Húsið verður endurbýgt í sem næst upprunalegri mynd með turni, svölum og gluggum. Koma þarf fyrir brunastiga á bakhlöð hússins.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er tvíþætt

- að lagfæra og breyta lóðarmörkum með hlíðsjón af skekkju og breyttir ströðu vegna bruna.
- að óska eftir heimild til þess að nýta kjallara og að gera flóttaleið á Tryggvagötu 10.

**SKIPULAGSSKILMÁLAR**  
Skipulagsskilmálar skipulagsins frá 2008 eru ritaðir hér til hlíðar á uppdrættinum. Þeir haldast óbreyttir að undanskildum kafa um aðkomu og umferð og sérskilmálum fyrir Tryggvagötu 10.

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Lega húsanna Tryggvagata 10, Vesturgata 14 og 16 er leiðrétt og lóðarmörkum við vesturgata Vesturgötu 16 breytt til samræmis við það.

Eins og áður sagði var Tryggvagata 10 var dæmd ónýtt eftir bruna árið 2009. Húsið verður endurbýgt í sem næst upprunalegri mynd með turni, svölum og gluggum. Koma þarf fyrir brunastiga á bakhlöð hússins og því er lóð hússins stækkuð. Óskað er eftir heimild til þess að fullnýta kjallararymi undir húsinu. Byggingarmagn ofajarðar helst óbreytt. Nýtingarhlutfall lóðar lækkar þar sem lóð stækkar.

Skásníð á lóðarmörkum Tryggvagötu 10 og 12 er felld út. Stærð Vesturgötu 14 er leiðrétt skv. mæliblaði frá 2016 og verður hún 159m<sup>2</sup>.

Við ofangreindar breytingar minnkar sameinuð lóð (stgr. 1.132.103). Fallið er frá innkeyrslu í bilageymslu frá Norðurstíg. Nýtingarhlutfall helst óbreytt en byggingarmagn minnkar.

Heildarbyggingarmagn á skipulagsvæðinu minnkar lítillega.

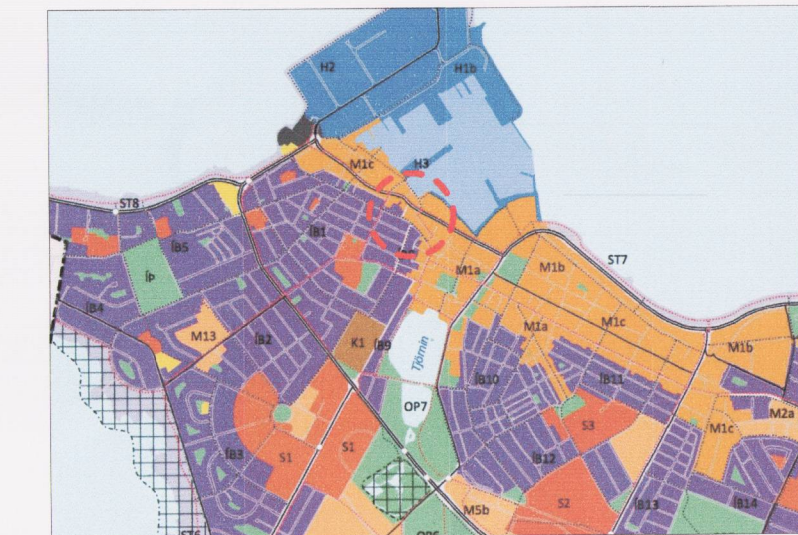
Allar stærðir koma fram í skilmálatöflu. Ítrekað er að lóðarstærðir sem gefnar eru upp á skipulagsuppdráttum eru til viðmiðunar, nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

**AÐKOMA OG UMFERÐ**  
Gerð er bilageymsla neðanjarðar undir nýrri lóð með aðkeyrslu frá Tryggvagötu.

**SKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA**  
**Tryggvagata 10:** Heimilt er að hækka þak um 1,6 m. Húsið skal endurgert nær upprunalegu útliti, með turni, svölum og gluggum. Heimilt er að fullnýta kjallara undir húsinu. Kvóð er sett á lóðina um aðgengi sameinaðrar lóðar að flóttaleiðum og lögnum.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

## SKÝRINGAR:

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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

*umhverfis- og skipulagsráði*

þann 18. október 2017.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmunum annarra Reykjavíkurborgar og/öðra umsækjanda.

Auglýsingum gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnmátiðþann 24. október 2017.

*Þórunn Árdal*

| SKILMÁLATAFLA |                        |                    |                             |             |             | SAMÞYKKT DEILISKIPULAG |                             |             |             | TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI   |                             |             |             | ATHUGASEMDIR |  |
|---------------|------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------|-------------|------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|---|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|--|
| Staðgr.       | heiti                  | lóð m <sup>2</sup> | bygg.m heild m <sup>2</sup> | N m. bilag. | N án bilag. | lóð m <sup>2</sup>     | bygg.m heild m <sup>2</sup> | N m. bilag. | N án bilag. | lóð m <sup>2</sup>  | bygg.m heild m <sup>2</sup> | N m. bilag. | N án bilag. |              |  |
| 1132101       | Tryggvagata 10         | 161                | 450                         | 2,80        | 2,80        | 208                    | 510                         | 2,45        | 2,45        | Lóð stækka. Heimilt að nýta kjallara. Kvóð um aðgengi sam. lóðar að flóttaleiðum og lögnum. |                             |             |             |              |  |
| 1132111       | Vesturgata 16          | 147                | 229                         | 2,29        | 2,29        | 142                    | 337                         | 2,37        | 2,37        | Lóð leiðrétt skv. upp-mælingu á stað. Lóð minnkar.  |                             |             |             |              |  |
| 1132110       | Vesturgata 14          | 160                | 180                         | 1,13        | 1,13        | 159                    | 180                         | 1,13        | 1,13        | Lóðarstærð leiðrétt skv. útgefnu mæliblaði.   |                             |             |             |              |  |
| 1132103       | Sameinuð lóð           | 1.335              | 5.800                       | 4,34        | 3,52        | 1.296                  | 5.625                       | 4,34        | 3,52        | Lóð minnkar. Nýtingarhlutfall óbreytt og byggingarmagn minnkar sem því nemur.               |                             |             |             |              |  |
|               | Skipulagssvæði samtals | 1.803              | 6.767                       | 3,81        | 3,20        | 1.806                  | 6.652                       | 3,68        | 3,20        |   |                             |             |             |              |  |

**DEILISKIPULAGSBREYTING Á NAUSTREIT**

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Breyting: - Takn.nr.: **D01.01**

Útgáfa: 14.09.2017 Mkv.: 1:500

Vefur: 1411071-4 Takn: ST Yfir: SH

**GLÁMA • KÍM**

Arkitektor Laugavegi 164 4H, 105 Reykjavík  
t: 530-8100, f: 530-8101, st: 540-496-2739  
glama@glama.is, www.glama.is