

1 Á HORNÍ ÞÓRSGÖTU OG BALDURSGÖTU 2 Á HORNÍ BALDURSGÖTU OG LOKASTÍGS 3 HORFT NIÐUR LOKASTÍG 4 HORFT UPP LOKASTÍG

**MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR**

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið húsa að því sem fyrir er.

**1. VERNDUN BYGGINGA OG BYGGÐARMYNSTURS**  
Að taka tillit til fagurfræðilegra gæða og sögulegs mikilvægis bygginga. Við mótun byggðarmyndar ber að hafa í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu. Allt svæðið nýtur verndar í ljósgulum flokki, þ.e. verndun byggðarmynstur samkvæmt Húsvendardrák Reykjavíkur. Öll húsin á reitnum eru byggð eftir 1918 og falla því ekki undir lög um húsnáðun nr. 104/2001.

**2. HREINLEIÐ**  
Að styrkja umhverfisleig gæði reitsins og tryggja heilsusamlegt og hreint umhverfi innan hans.

**3. AÐGENGI OG UMFERÐ**  
Að tryggja góða aðkomu að og umferð um reitinn og tengsi hans við umhverfið. Aðgengi þarf að vera þægilegt fyrir bæði akandi og gangandi.

**4. ÞÉTTING BYGGÐAR**  
Að taka tillit til hagrænna sjónarmiða svo sem um betri nýtingu

lóða og þéttingu byggðar á reitnum. Hugsanlegt er að auka nýtingu ef unnt er að leysa bílastæðamál, þ.e. 1 stæði á hverja lóð sem hægt er að kaupa sig frá, ef úttivistarmí er nægjanlegt og nýbyggingar falla vel að byggðinni. Aðstæður á lóðum eru með mjög mismunandi hætti og krefjast mismunandi tillögugerða. Á einstökum lóðum eru nýtingartölur oft á tíðum mun hærra en viðmiðanir aðalskipulags segja fyrir um.

**DEILISKIPULAG**

**1. NÝBYGGINGAR**  
Tillagan gerir ráð fyrir nokkurri aukningu á byggingarmagn á svæðinu og skilgreindir eru byggingarmöguleikar til framtíðar. Tillagan gerir ráð fyrir að auka nýtingu á lóðum, Þórsgötu 1 og 13, Lokastíg 2, 4, 6, og 8 og Baldursgötu 37. Á Þórsgötu 1 (á horni Týsgötu og Þórsgötu) verði leift að byggja hæð ofan á Hotel 'Óðinsvé með tilheyrandi viðbyggingu. Á Þórsgötu 13 verði leift að byggja viðbyggingu, 2 hæðir og ris. Á Lokastíg 2, 4, 6 og 8 og Baldursgötu 37 verði leift að byggja léttar útbýggingar og/eda svalir.

**2. VERNDUN BYGGINGA OG BYGGÐARMYNSTURS**  
Lagt er til að allt svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki (VB), þ.e. verndun byggðarmynstur samkvæmt Húsvendardrák Reykjavíkur

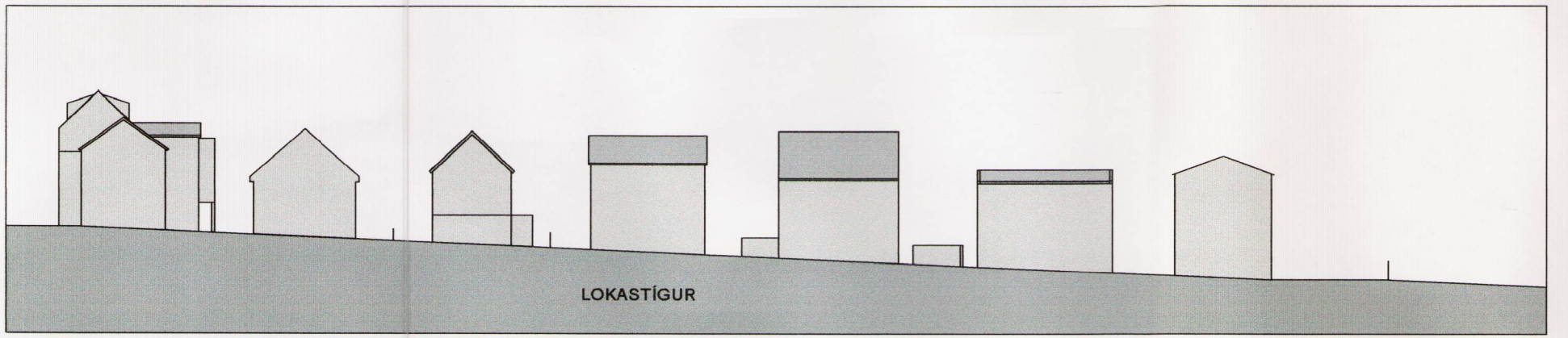
og er það einn niðurstaða könnunar Árbæjarsafns frá 2002 að undarneklydu einu húsi. Það er Þórsgata 1 sem var byggt 1946 og tilheyrir því tímabili í byggingarlist sem kallað er funkjónalismi eða móðernismi. Gerð er tillaga um að það verði í grænum flokki (V20), verndun 20. aldar bygginga. Sjá skýrslu Árbæjarsafns 92.

**3. VIÐGERÐIR OG HREINSUN**  
Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, eru húseigendur hvattir til að færa húsin í upprunalegt horf. Á baklóm lóðarhúsa við Þórsgötu 5, 7, 7a og 9 eru skúrur er mynda vegg á lóðarmörkum lóðarhúsa við Lokastíg 4 og 6. Veggir þessir eru grofir og ósjálegir og skal lagfæra útlit þeirra og fjarlægja gamla reykfára.

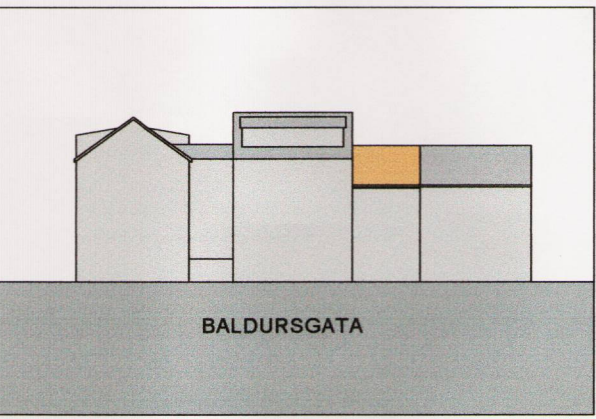
**4. Breyting á lóðarmörkum**  
Lagt er til að lóðarmörk við Lokastíg 6, 8, 10 og Baldursgötu 37 verði færð til, þannig að gangstétt, sem nú er innan lóðarmarka, verði utan þeirra.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016



HLIÐARMYND LOKASTÍGS - NÚVERANDI ÁSTAND - 1:500



HLIÐARMYND BALDURSGÖTU DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



5 VÍÐ ÓÐINSTORG 6 Á HORNÍ ÞÓRSGÖTU OG TÝSGÖTU 7 HORFT UPP ÞÓRSGÖTU 8 ÓÞIÐ LEIKSVÆÐI VÍÐ ÞÓRSGÖTU

		NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ					
HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR	LÓÐ m <sup>2</sup>	B.M. m <sup>2</sup>	NÝT.HL.	FJ.HÆÐA	LÓÐ m <sup>2</sup>	+B.M. m <sup>2</sup>	B.M. m <sup>2</sup>	NÝT.HL.	FJ.HÆÐA	SKILMÁLAR
TÝSGATA 5	1923				3h					3h	
TÝSGATA 7	1923				k+2h+r					k+2h+r	
ÞÓRSGATA 1	1946				k+4h	163,0				k+5h	Heimilt að byggja 163 m <sup>2</sup> viðbyggingu, þar af 125 m <sup>2</sup> inndregna viðbótarræð ofan á húsloft á horni Týsgötu og Þórsgötu. Hamarkassalaræð er 3200 mm. Við stækun ber að taka tillit til byggingarlistarlega sérkenna hússins hvað varðar útlitshönnun og stærðarhlutföll.
ÞÓRSGATA 3	1922				k+1h+r					k+1h+r	
SAMT.NÚ ÞÓRSG. 1		620	1682,5	2,7		642	163,0	1845,5	2,9		
ÞÓRSGATA 5	1925	221	360,0	1,6	2h+r	221			1,6	2h+r	Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
ÞÓRSGATA 7	1921	90	255,4	2,8	3h	90			2,8	3h	Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
ÞÓRSGATA 7a	1922	110	169,4	1,5	2h+r	110			1,5	2h+r	Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
ÞÓRSGATA 9	1921	192	192,3	1,0	k+1h+r	192			1,0	k+1h+r	Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
ÞÓRSGATA 11	ÖBYGGT	200	0,0	0,0		200			0,0		Útivistar- og leiksvæði.
ÞÓRSGATA 13	1920	229	159,7	0,7	2h+r	229	73,0	232,7	1,0	2h+r	Heimilt að byggja 73 m <sup>2</sup> viðbyggingu, 2 hæðir og ris. Heimilt er að setja kvisti á suðurhlíð hússins. Skal lengd þeirra ekki vera meiri en 2/3 af húshlíðinni. Heildarhæð hússins skal eigi vera hærra en núverandi hús og hafa sama þakhalla og það eða 45°. Við hönnun skal taka mið af því byggðarmynstri sem fyrir er á Þórsgötnum.
ÞÓRSGATA 15	1920				k+2h+r					k+2h+r	
ÞÓRSGATA 15a	1954				3h+r					3h+r	
SAMT.ÞÓRSG.15&15a		172	470,6	2,7		172		470,6	2,7		Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
LOKASTÍGUR 2	1923	178	249,7	1,4	k+2h	178	20,0	269,7	1,5	k+2h	Heimilt að byggja 20m <sup>2</sup> léttar útbýggingu, á 2 hæðum, og/eda svalir innan byggingarreits.
LOKASTÍGUR 4	1921	256	207,0	0,8	2h+r	256	30,0	237,0	0,9	2h+r	Heimilt að byggja léttar útbýggingu og/eda svalir innan byggingarreits og má samantölga lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
LOKASTÍGUR 6	1920	251	235,4	0,9	k+2h+r	223	30,0	265,4	1,2	k+2h+r	Heimilt að byggja léttar útbýggingu og/eda svalir innan byggingarreits og má samantölga lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
LOKASTÍGUR 8	1919	206	155,9	0,8	k+1h+r	183	15,0	170,9	0,9	k+1h+r	Heimilt að byggja léttar útbýggingu og/eda svalir innan byggingarreits og má samantölga lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
LOKASTÍGUR 10	1921	184	214,5	1,2	k+2h	164			1,3	k+2h	Óheimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.
BALDURSGATA 37	1920	224	335,1	1,5	k+2h+r	221	18,0	353,1	1,7	k+2h+r	Heimilt að byggja léttar útbýggingu á svölum innan byggingarreits.

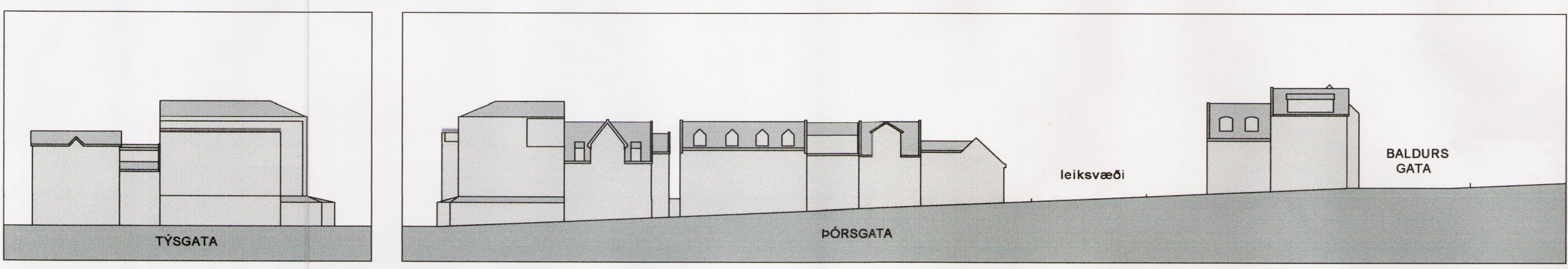
**SKÝRINGAR**

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- MIBORG V-II.II
- NÚVERANDI BYGGING
- TILLAGA AÐ STÆKKUN BYGGINGAREITS
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- ÚTIVISTAR- OG LEIKSVÆÐI
- BÍLASTÆÐI

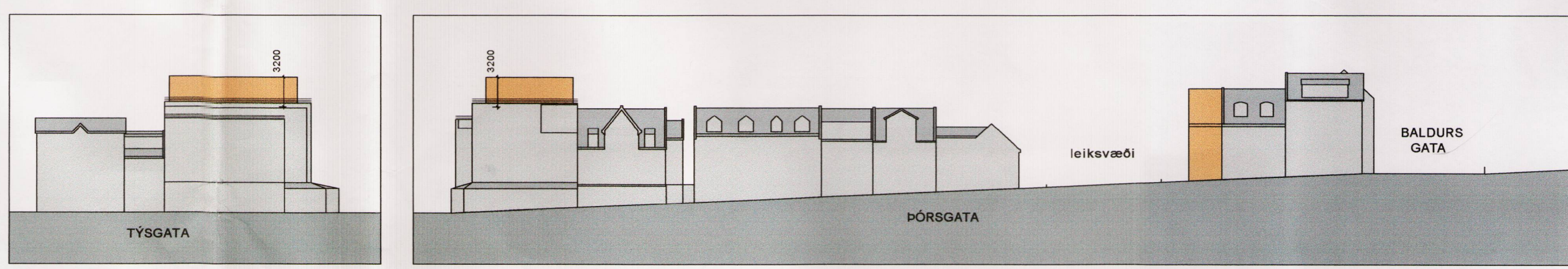
VB VERNDUN BYGGÐARMYNSTURS  
V20-VERNDUN 20.ALÐAR BYGGINGAR

14 HÚSNÚMÉR  
L LÓÐARSTÆRÐ Í M2  
N NYTINGARHLUTFALL  
H HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)  
K KJALLARI  
r RISHÆÐ  
S SVALIR

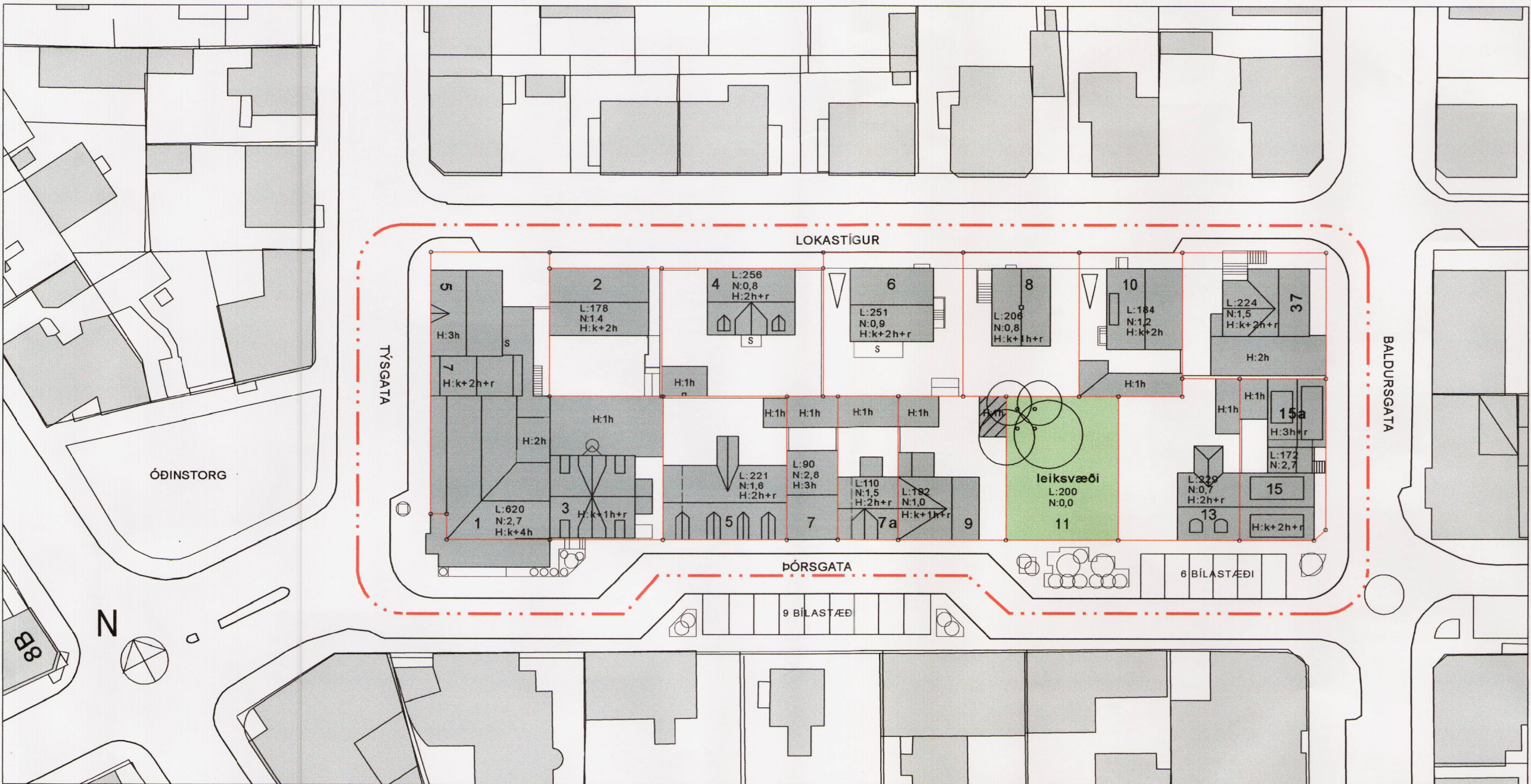
SJÁ JAFNFRAMT MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ  
"MIBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR. GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.181.1"



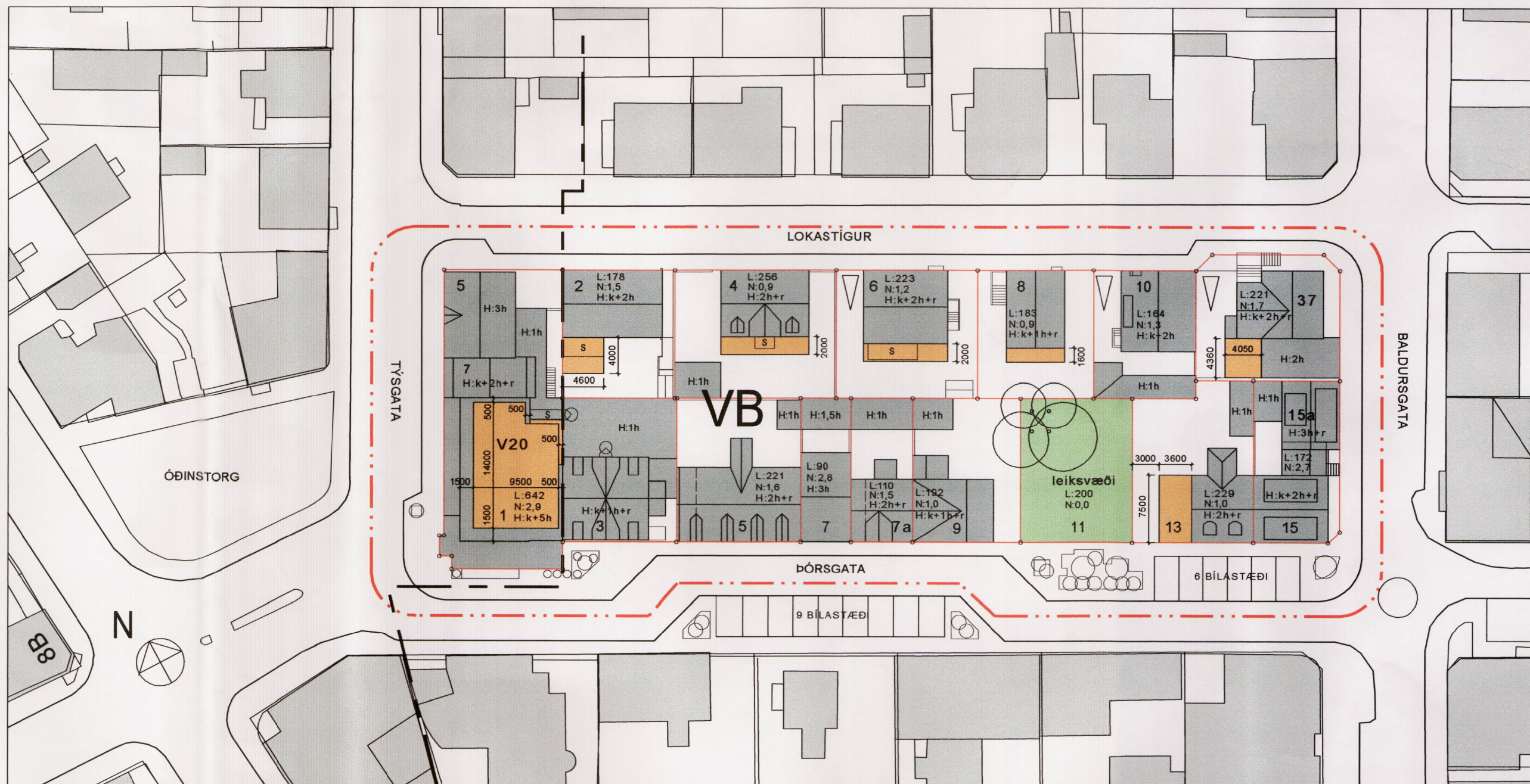
HLIÐARMYND TÝSGÖTU HLIÐARMYND ÞÓRSGÖTU - NÚVERANDI ÁSTAND - 1=500



HLIÐARMYND TÝSGÖTU HLIÐARMYND ÞÓRSGÖTU DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1=500



GRUNNMYND NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:500

SAMPYKKTIR  
DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMPYKKT AF  
SKIPULAGSNEFND REYKJAVÍKURBORGAR  
Þ ANN 18.12.02

F.H. SKIPULAGSNEFNDAR REYKJAVÍKUR  
DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST  
FRÁ 25.10.02 TIL 06.12.02

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGID HEFUR  
MEDFERÐ SAMKV.GR.25 Í LÖGUM NR.73/1997,  
VAR SAMPYKKT Í BORGARSTJÓRN Borgararáðs v.  
Þ ANN 09.01.03

BORGARSTJÓRI REYKJAVÍKUR

**ÞÓRSGÖTUREITUR REYKJAVÍK**

UNNID FYRIR  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ  
REYKJAVÍKURBORGAR

SKIPULAGSUPPRÁTTUR  
DEILISKIPULAGS

VERK NR.: 224  
KVARDI: 1:500  
DAGS: 15. ÁGÚST 2002  
16. DESEMBER 2002 - BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

ARKITEKTAR HJÓRDIS & DENNIS ehf.  
DENNIS DAVID JÓHANNESSON ARKITEKT FÁI, KT:290746-4420  
HJÓRDIS SIGURSLAÐÓTTIR ARKITEKT FÁI, KT:15056-7849  
KLAPPARSTÍG 27, 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 562 3211 FAX 561 8154 NETFANG arkhd@mi.is

**DEILISKIPULAG ÞÓRSGÖTUREITS Í REYKJAVÍK**  
STAÐGREINIR 1.181.1