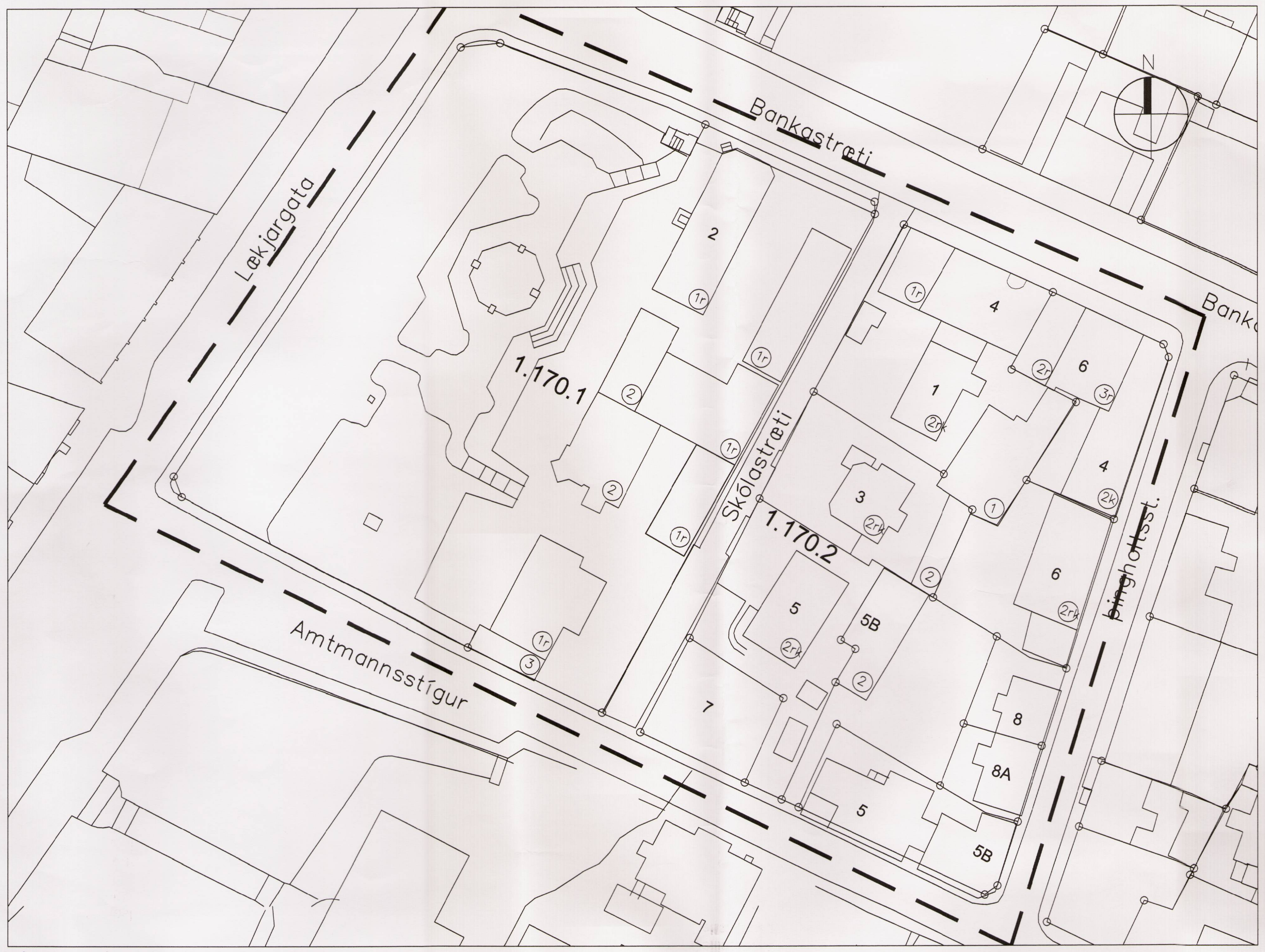
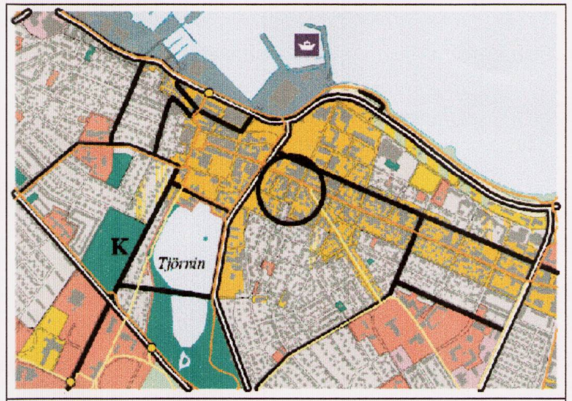
DEILISKIPULAG STGR. 1.170.1 OG 1.170.2

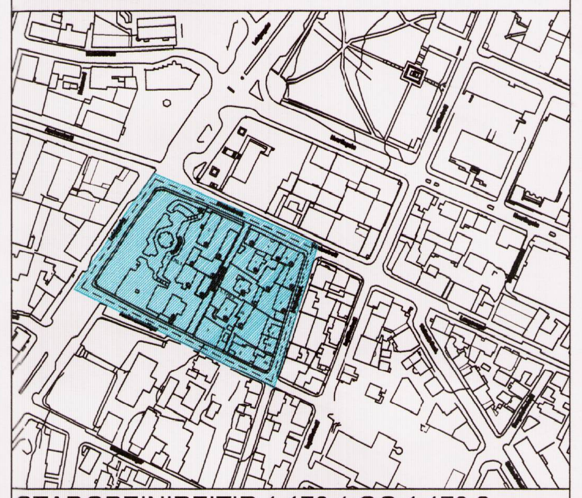


NÚVERANDI ÁSTAND

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



YFIRLITSMYND



STAÐGREINIREITIR 1.170.1 OG 1.170.2

SKÝRINGAR

— · — · —	Mörk miðborgar
—— ——	Afmörkun deiliskipulagsreits
—— · · ——	Mörk skilgreinds götusvæðis
Nb	Núverandi bygging
(S)	Niðurrif (skilyrt, komi til uppbygg. á lóð)
Nýb	Nýbygging
2	Húsanúmer
1	Hækkun húss (endanleg hæð)
2	Lækkun húss (endanleg hæð, komi til breytinga á lóð)
	Mænisstefna
	Grænt svæði
3/P	Bílastæði á lóð
(2)	Hæðir húsa
k	Kjallari
r	Ris
	Kvöð um umferð
	Kvöð um göngutengsl
M	Friðaðar minjar
F	Friðað hús
TF	Tillaga um friðun
F 1918	Byggt fyrir 1918
VG	Verndun götumyndar

GREINARGERÐ

Afmörkun
Reitirnir afmarkast af Lækjargötu, Bankastræti Þingholtsstræti og Amtmannsstíg. Á milli þeirra liggur Skólastræti.

Skipulagsforsendur
Reitirnir eru í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016 skilgreindir sem miðborgarsvæði.
Í Þróunaráætlun miðborgar eru þeir skilgreindir sem V-2.1 (hliðarverslunarsvæði)að undanskildum lóðum meðfram Bankastræti sem skilgreindar eru sem V-1.1 (aðalverslunarsvæði).

Núverandi ástand
Reitirnir eru í grundvallaratriðum fullbyggðir og yfirbragð byggðarinnar sterkt og heillegt.
Hús eru yfirleitt stakstæð og byggingarefnið oftast timbur, tvö steinsteypt hús standa við Laugaveg, eitt við Skólastræti og eitt (Gimli) á Torfunni. Húsin eru yfirleitt 2 – 3 hæðir.
Reitirnir hafa þá sérstöðu að 16 hús á þeim eru byggð fyrir 1918 og þannig háð ákvæðum Þjóðminjalaga, grein 36. Auk þess eru á þessum reitum 4 friðuð hús skv. þjóðminjalögum og 5 sem háð eru hverfisvernd. 5 hús eru frá miðri 19. öld.
Eignarhald lóða er á höndum einkaaðila að undanskildum Torfureitnum sem er í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar og lóð kringum brunn við Skólastræti (nr.7).
Meðalnýting á lóðum reitanna er 1.33 en tvær lóðir skera sig úr með mun hærri nýtingu, þ.e. lóð nr. 6 við Þingholtsstræti og sameiginleg lóð nr. 6 við Bankastræti og nr. 4 við Þingholtsstræti.
Starfsemi á reitunum einkennist af tiltölulega háu hlutfalli veitingahúsa en íbúðarhús eru einnig mörg á stgr.r. 1.170.1.
Útivistarsvæði eru á Torfureitnum framanverðum og á lóð nr. 7 við Skólastræti.
Bílastæði eru almennt ekki á lóðum að undanskildum íbúðarhúsalóðum við Skólastræti en þar eru samtals um 5 stæði. Á Torfureit hefur verið byggt merkt bílastæði fyrir 9 bíla og á lóð borgarinnar við Skólastræti hefur verið komið fyrir 4 bílastæðum. Að öðru leyti er aðallega um að ræða götustæði.

Deiliskipulag
Deiliskipulagið byggir á eftirfarandi megin þáttum:

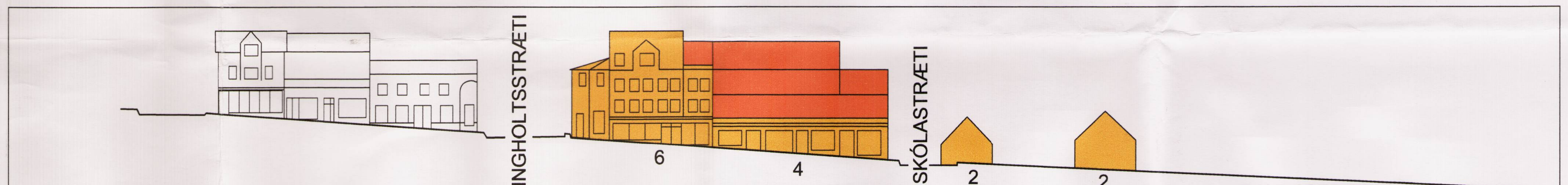
- Öll hús reitanna standa áfram en þó er gert ráð fyrir niðurrifi bakhúsa sem skilyrði fyrir uppbyggingu á baklóðum.
- Verndun húsa er í samræmi við tillögur Húsverndunarnefndar Reykjavíkur sem fram koma í þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.
- Leyfð er uppbygging einnar hæðar bakbygginga með flötu þaki á lóðum næst Bankastræti með skilyrðum um niðurrif núv. bakhúsa.
- Leyfð er hækkun húsanna nr. 4 og hluta hússins nr. 6 við Bankastræti, komi til breytinga á lóðinni
- Gert er ráð fyrir lækkun bakbygginga á lóð nr. 6 við Þingholtsstræti.
- Gert er ráð fyrir viðbyggingu á lóðinni nr. 5B við Skólastræti.
- Ekki er reiknað með fjölgun bílastæða á svæðinu að undanskildu því að koma mætti fyrir fleiri stæðum á lóðum við Skólastræti. Við aukið byggingarmagn á lóðum þar sem ekki verður við komið fleiri bílastæðum gilda reglur um gjald fyrir samsvarandi fjölda í bílastæðasjóð.
- Meðalnýtingarhlutfall reita 1.170.1 og 1.170.2 hækkar úr 1.28 í 1.35.
- Að öðru leyti gilda "Almennir deiliskipulagsskilmálar fyrir Miðborgarsvæði Reykjavíkur", dags. janúar 2002.

Ekki er gert ráð fyrir einnar hæðar þjónustubyggingum neðan Torfunnar né því að lækurinn verði gerður sýnilegur eins og lagt var til í drögum að deiliskipulagi frá því í júlí 2000. Þær hugmyndir verða væntanlega skoðaðar í heildar umfjöllun um Lækjargötusvæðið frá Tjörninni að Höfninni.

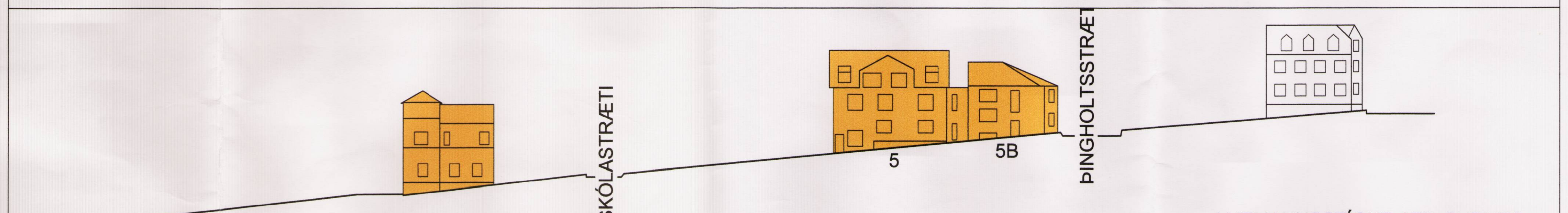
YFIRLIT

Staðgreinireitir 1.170.1 og 1.170.2

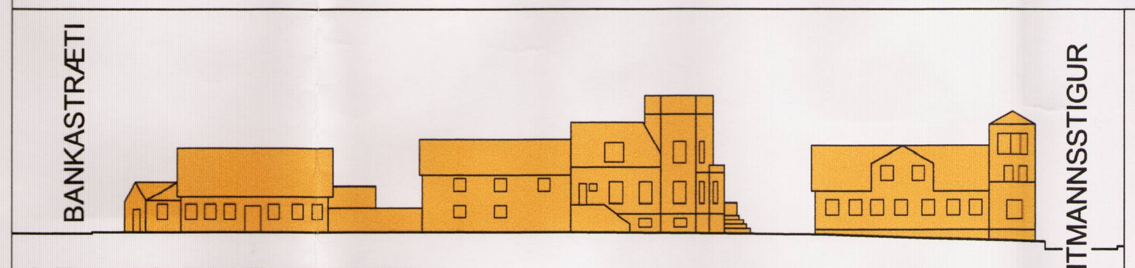
Heiti bygginga/lóð	Núverandi ástand Lóð m2	Bygg m2	nhl	Deiliskipulag Lóð m2	Bygg m2	nhl	Athugasemdir
Torfan (Bankastræti 2)	2187	1666	0,76	2187	1666	0,76	Sbr. þó ákvæði um viðbyggingar
Bankastræti 4/ Skólastræti 1	756	776	1,03	756	1785	2,36	2-3 hæðir ofaná við laugarveg.1 hæð á baklóð Skólastrætis (skilyrt niðurrif núverandi bakbygginga)
Bankastræti 6/ Þingholtsstræti 4	368	1024	2,78	368	1084	2,95	Hækkun hluta byggingar við Laugarveg.
Skólastræti 3 og 3b	406	356	0,88	406	356	0,88	Sbr. þó ákvæði um viðbyggingar
Skólastræti 5	481	230	0,48	481	230	0,48	Kvöð um aðkomu að 5B frá Skólastræti. Sbr. ákvæði um viðbyggingar
Skólastræti 5b	404	201	0,5	404	277	0,69	Sbr. þó ákvæði um viðbyggingar. Kvöð um aðkomu að nr. 5 frá Amtmannsstíg. Lóðamörk skv. Lóðaskiptasamningi dags. 29.11.89
Skólastræti 7	215	0	0	215	0	0	Leiksvæði og brunnur
Þingholtsstræti 6	353	979	2,77	353	937	2,65	Lækkun bakbyggingar um 1.hæð. (komi til uppbyggingar)
Þingholtsstræti 8	120	147	1,23	390	147	0,38	Sbr. þó ákvæði um viðbyggingar
Þingholtsstræti 8a	112	171	1,53	112	171	1,53	Sbr þó ákvæði um viðbyggingar
Amtmannsstígur 5	304	657	2,16	304	657	2,16	Sbr. þó ákvæði um viðbyggingar
Samtals	**6699**	**6207**	**1,28**	**6969**	**7310**	**1,36**	



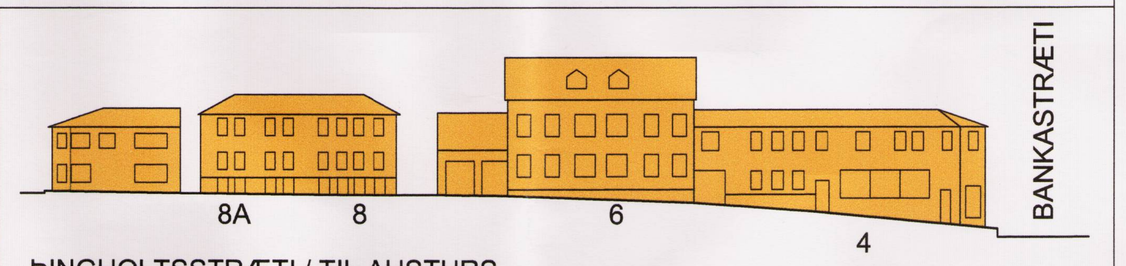
BANKASTRÆTI / TIL NORÐURS



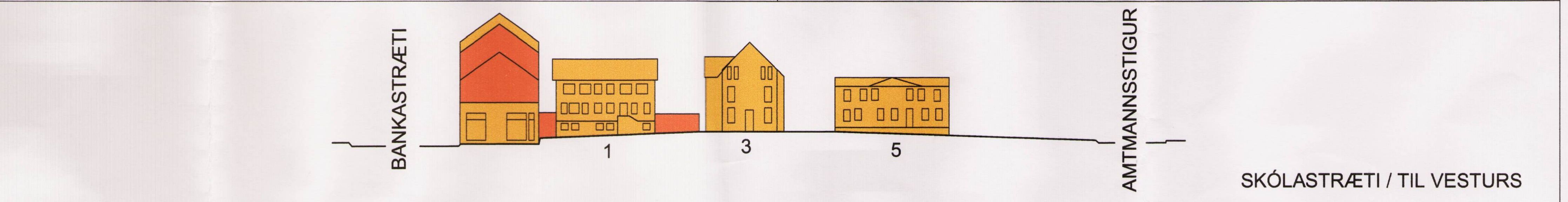
AMTMANNSSTÍGUR / TIL SUÐURS



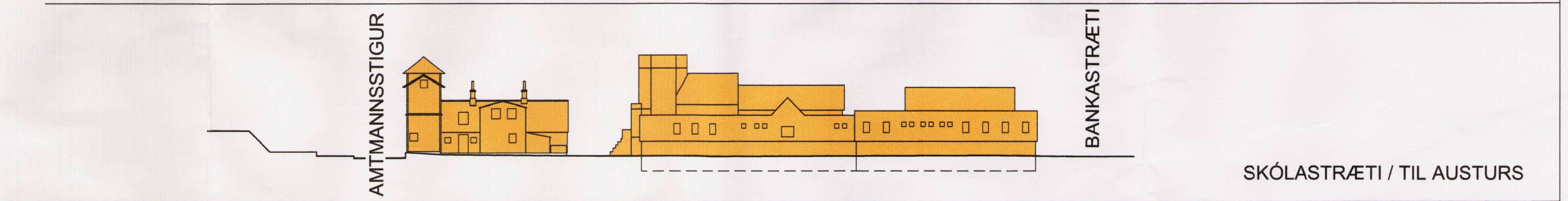
LÆKJARGATA / TIL VESTURS



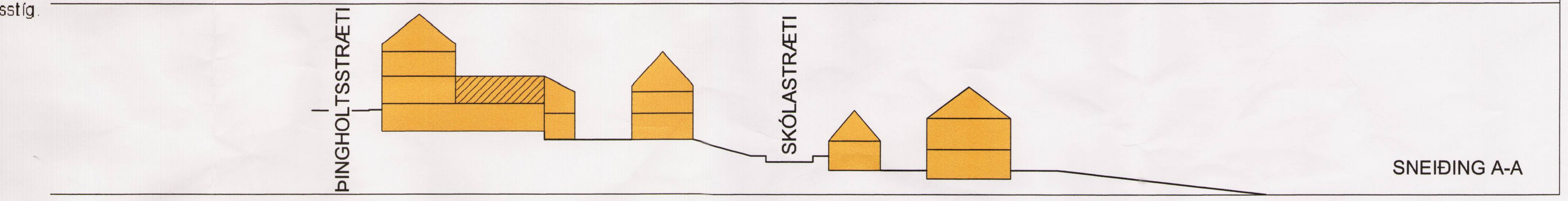
ÞINGHOLTSSTRÆTI / TIL AUSTURS



SKÓLASTRÆTI / TIL VESTURS



SKÓLASTRÆTI / TIL AUSTURS



SNEIÐING A-A

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í b-deild

Stjórnartíðinda þann ____________2002

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingalaga nr.73/1997 var samþykkt í skipulags og

byggingarnefnd þann 10.júlí 2002

og í borgarráði þann 16.júlí 2002

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 10.maí 2002 til 21.júní 2002

BATTERÍIÐ ARKITEKTAR
kt: 5212911259
Trönuhrauni 1
220 Hafnarfirði
Sími: 54 54 700
Fax: 54 54 701
Netfang: batteri@arkitekt.is

Jón Ólafur Ólafsson FAÍ FSSA
kt: 090658-4099
Sigurður Einarsson FAÍ FSSA
kt: 110457 -2789
Sigurður Harðarson FAÍ
kt: 030446-3999

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

1/500	DAGS: 08.01.02/03.04.02
SH/JS	TÖLVUSKRÁ: 0011–(99)1.02

Teikning lagfærð 26.07.02

Gögn eru byggð á LUKR

©BATTERÍIÐ EHF
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA