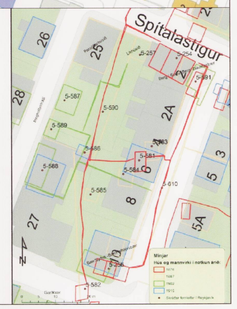
# DEILISKIPULAG Á GRUNDARSTÍGSREIT 1.183.3

Loftmynd úr Borgarvefsjá

Úr húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur
- skýrsla 156 frá árinu 2011

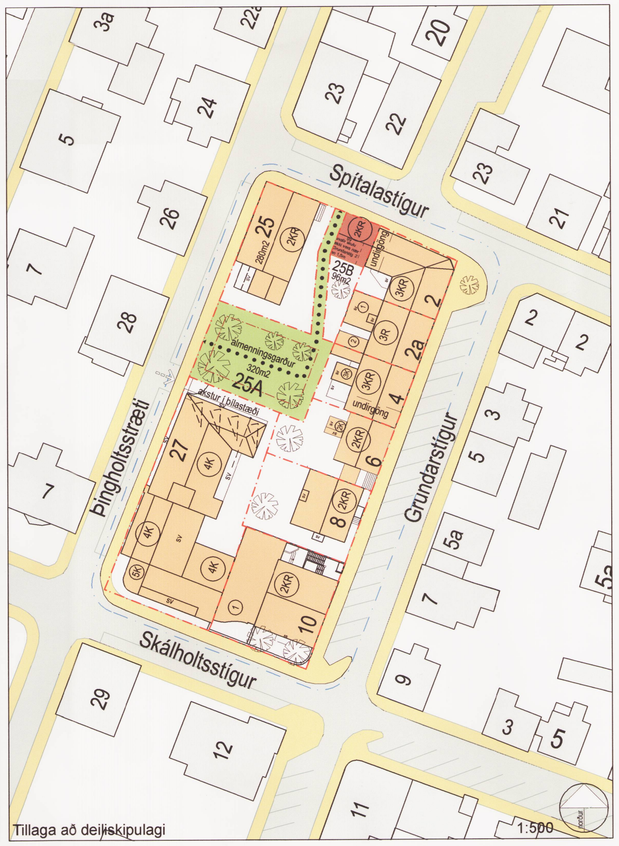



Úr fornleifaskráningu á Grundarstígsreit

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 177

útgefin í febrúar 2017

Á kortinu eru þau mannvirki (fornleifar) sem þekkt eru á skipulagssvæðinu. Litirnir gefa til kynna hvenær mannvirkin voru fyrst í notkun.

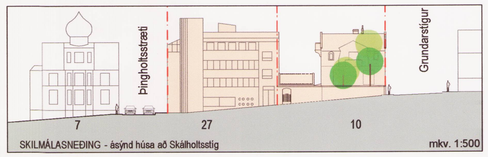


Tillaga að deiliskipulagi

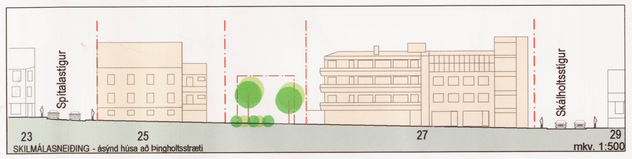
| SKILMÁLATAFLA - NÚVERANDI ÁSTAND | | | | | | | | | | | TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gata | nr. | byggt árið | hæðir | A rými m2 | B rými m2 | C rými m2 | lóð m2 | Nhlf. A,B,C | Notkun | Fjöldi íbúða | A rými m2 | B rými m2 | geymslur á lóð m2 | samtals AogB +geymslur | C rými m2 | lóð m2 | Nhlf. A,B,C | Notkun | Fjöldi íbúða | Helstu skilmálar |
| ÞINGHOLTS-STRÆTI | 25 | 1884 | 2KR | 580,0 | 10,0 | 5 | 680,0 | 0,88 | Gistiheimili | - | 600,0 | 22,0 | 6 | **628,0** | 20,0 | 280,0 | 2,31 | Fjölbýli | 4 | Lóðin er minnkuð. Heimilt að gera allt að 4 íbúðir í húsinu. Heimild til að stækka núv. svalir. Umsögn Minjastofnunar skal fylgja öllum byggingarleyfisumsóknum. |
| ÞINGHOLTS-STRÆTI | 25A | - | - | 0,0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0,00 | - | - | 0,0 | 0,0 | 0 | **0,0** | 0,0 | 320,0 | - | Almenning s- garður | 0 | Skilgreind er ný lóð undir almenningsgarð á borgarlandi. Gera skal ráð fyrir aðgengi hjólastóla frá götu. |
| ÞINGHOLTS-STRÆTI | 25B | - | - | 0,0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0,00 | - | - | 160,0 | 20,0 | 6 | **186,0** | 30,0 | 96,0 | 2,25 | Viðskipti / þjón/ verslun/íb | 1 | Heimilt að byggja hús á lóðinni með íbúð og eða hreinlegri atvinnustarfsemi. Þaksvalir heimilar, þær skulu þó ekki vera nær Grundarstíg 2 en 1,5m. Lóðarhafi skal framkvæma fornleifarannsökn í samráði við Minjastofnun fyrir útgáfu byggingarleyfis. |
| ÞINGHOLTS-STRÆTI | 27 | 1945/1981 | 4-5K | 1860,7 | 168,5 | 87,3 | 635,0 | 3,33 | Skrifstofur / fjölbýli | 4 | 1872,7 | 178,5 | 6 | **2057,2** | 87,3 | 635,0 | 3,38 | Skrifstofur / fjölbýli | 6 | Engar meiriháttar breytingar sjá almenna uppbyggingarmöguleika. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð / 1. hæð. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 2 | 1928 | 3KR | 545,7 | 25,6 | 8,2 | 140,1 | 4,14 | Fjölbýli | 4 | 557,7 | 35,6 | 6 | **599,3** | 18,2 | 140,1 | 4,41 | Fjölbýli / verslun | 5 | Engar meiriháttar breytingar sjá almenna uppbyggingarmöguleika. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð / 1. hæð. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 2a | 1927 | 3R | 390,6 | 0,0 | 31,4 | 134,0 | 3,15 | Fjölbýli | 3 | 402,5 | 10,0 | 6 | **418,6** | 41,4 | 134,0 | 3,43 | Fjölbýli / verslun | 3 | Engar meiriháttar breytingar sjá almenna uppbyggingarmöguleika. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð / 1. hæð. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 4 | 1925 | 3KR | 406,4 | 20,1 | 21,4 | 137,2 | 3,26 | Fjölbýli | 4 | 418,4 | 30,1 | 6 | **454,5** | 31,4 | 137,2 | 3,54 | Fjölbýli / verslun | 4 | Þinglýst kvöð er um aðgengi að baklóð nr. 6 um port. Heimilt er að innrétta verslun á götuhæð / 1. hæð. Sjá almenna uppbyggingarmöguleika. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 6 | 1906 | 2KR | 292,1 | 6,5 | 31,9 | 186,6 | 1,77 | Fjölbýli | 3 | 304,1 | 16,5 | 6 | **326,6** | 41,9 | 186,6 | 1,97 | Fjölbýli | 3 | Engar meiriháttar breytingar sjá almenna uppbyggingarmöguleika. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 8 | 1920 | 2KR | 350 | 0,0 | 22,8 | 229,3 | 1,63 | Fjölbýli | 3 | 362,0 | 10,0 | 6 | **378,0** | 32,8 | 229,3 | 1,79 | Fjölbýli | 3 | Engar meiriháttar breytingar sjá almenna uppbyggingarmöguleika. |
| GRUNDAR-STÍGUR | 10 | 1915/2013 | 2KR | 550,9 | 0,0 | 32,8 | 313,0 | 1,86 | Þjónusta/ atvinna | 0 | 562,9 | 10,0 | 6 | **578,9** | 42,8 | 313,0 | 1,99 | Þjónusta/ atvinna / íbúðir | 2 | Lóðin er fullbyggð. Heimilt að reka menningartengda starfsemi með samkomusal og veitingastað sem samræmist heimildum í aðalskipulagi. Heimilt að starfrækja vinnuaðstöðu fyrir fræðimenn. Hlaða skal í steyptan garðvegg umhverfis lóðina. Ef nýta á húsið sem íbúðarhús eru 2 íbúðir heimilar. Kvaðir á lóð: Mannfagnaðir í nýbyggingu skulu ekki standa lengur en til kl. 23:00 á kvöldin og falla undir skilgreiningu á veitingaleyfi í flokki II, þetta gildir alla daga vikunnar. Yfirlýsingin skal þinglýst á lóðina Grundarstíg 10, fyrir samþykkt byggingarleyfisumsóknar. Veitingarekstur í húsnu skal vera tengdur starfseminni |

Upplýsingar um byggingarmagn eru sóttar í skráningartöflur / byggingarnefndarteikningar. Upplýsingar um byggingarár húsa og notkun í húsakönnun Minjasafns og skra.is. Fyrirvari er gerður um að þessar upplýsingar séu réttar.
Lóðamörk á uppdrætti eru uppfærð eftir mælingu Reykjavíkurborgar í janúar 2016. Nýtt mæliblað verður gefið út fyrir Þingholtsstræti 25,25A og 25B.

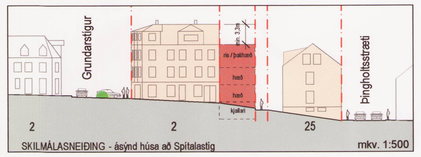
SKILMÁLASNEIÐING- ásýnd húsa að Grundarstíg



SKILMÁLASNEIÐING - ásýnd húsa að Skálholtsstíg



SKILMÁLASNEIÐING - ásýnd húsa að Þingholtsstræti



SKILMÁLASNEIÐING - ásýnd húsa að Spítalastíg

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030
Staðsetning svæðisins

## SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðamörk
- Gangstígar
- Götur
- Núverandi bílastæði í göturými staðsetning ekki bindandi
- Byggingar innan deiliskipulagsreits
- Byggingar utan deiliskipulagsreits
- Nýr byggingarreitur
- sv — Svalir heimilar
- Reitur fyrir listaverk / leiktæki þó ekki húsbyggingar
- Kvöð um almenningsgarð
- undirgöng — Kvöð um gangandi umferð
- Kvöð um gangandi umferð og umferð hjólastóla
- Innakstur á lóð
- Samþykkt bílastæði á lóð
- 2KR — Skilgreining á hæðum húsa 2=Fjöldi hæða, K=kjallari, R=rishæð
- Trjágróður, staðsetning ekki bindandi

**FORSENDUR**

**AFMÖRKUN SVÆÐISINS**
Svæðið afmarkast af Grundarstíg, Spitalastíg, Þingholtsstræti og Skálholtsstíg. Þær byggingar sem eru innan svæðisins eru Grundarstígur 2-10 (sléttar tölur) og Þingholtsstræti 25 og 27. Reiturinn er innan staðgreinireits 1.183.3.

**LÝSING**
Lýsing deiliskipulagsverkefnisis var lögð fram á embættisafgreiðslufundi Skipulagsstjóra Reykjavíkur þann 4. desember 2015 og samþykkt til kynninga hjá umhverfis- og skipulagsráði þann 9. desember 2015. Lýsingin var kynnt frá 8. janúar 2016 til 5.febrúar 2016.

**NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU**
Yfirbragð byggðarinnar að Grundarstíg er samþyggð randbyggð 2-3 hæðir kjallari og ris. Undantekning frá þessu er þó Grundarstígur 10 sem er stakstæð hornhús. Húsin við Grundarstíg byggðust upp á árunum 1906-1928 og hefur þeim verið nokkuð vel viðhaldið. Yfirbragð byggðarinnar að Þingholtsstræti er með nokkuð óðrum hætti þar sem Þingholtsstræti 25, sem er tvær hæðir kjallari og ris, stendur sem stakstæt hornhús á stórri lóð. Þingholtsstræti 27, sem er þrjár hæðir og inndregin 4 hæð, er hinsvegar umfangsmikið hús sem byggist alveg út í sin lóðamörk. Húsið var byggt í tveimur megin áföngum, hornhúsið 1945 og húshlutinn að Þingholtsstræti 1981. Húsunum við Þingholtsstræti hefur einnig verið nokkuð vel við haldið. Samkvæmt húsverndarkorti og húsakönnun er lagt til að vernda Grundarstíg 10 sem 20. aldar byggingu, tillaga er að friðun Þingholtsstrætis 25 (farsóttarhús) og húsið að Grundarstíg 6 var byggt 1906 og er því hið þjóðminjalögum. Einnig er lögð til verndun götumynda fyrir húsin nr 2, 2a og 4 við Grundarstíg.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á Grundarstígsreit. Árið 2011 var unnið deiliskipulag fyrir reitinn sem samþykkt var í borgarráði þann 22. september 2011. Skipulagið heimilaði kvisti, smærri viðbyggingar, svalir og geymslur í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa. Í sérskilmálum var gefin aukin byggingarheimild á lóðinni Grundarstíg 10 þar sem skilgreindur nýr byggingarreitur fyrir menningartengda starfsemi s.s. samkomusal, kaffihús og vinnuaðstöðu.
Deiliskipulagið var kært og fellt úr gildi með úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála þann 1. október 2015.

Byggt var við Grundarstíg 10 á grundvelli áðurnefnds deiliskipulags og lauk þeim framkvæmdum árið 2013. Ekki voru gerðar fleiri breytingar á reitnum á meðan skipulagið var í gildi.

**MEGIN MARKMIÐ OG ÁHERSLUR**
Deiliskipulag "Grundarstígsreits" skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030. Grundarstígsreitur er á svæði þar sem skilgreind er íbúðabyggð, ÍB10 Þingholt, en um það segir í aðalskipulagi: "Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má viða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í rikjandi byggðarmynstur. Þætting af þessi tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götureiti. Einkennni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar."
Skipulagsreiturinn er á svæði innan Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2011-2013.

**LANDNOTKUN**
Á svæðinu skal gera ráð fyrir notkun í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags.
Íbúðarsvæði:
Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi semsamrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um
í stefnu skipulagsins: (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).
Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.*
*Undir nærþjónustu getur, auk opinberrar grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s.hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, galleri og þrifaleigur smáíðnaður.

Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, sbr. nánari stefna í skipulagi borgarhluta og/eða í hverfis- og deiliskipulagi, gistijónusta er undanskilin og er óheimil á reitnum.

Skilgreind landnotkun reitsins er íbúðabyggð. Á svæðinu verður áfram gert ráð fyrir íbúðabyggð að mestu í samræmi við aðalskipulag. Á reitnum hafa í tímans rás verið reknar verslanir sem hafa vikið smátt og smátt fyrir annarri notkun. Í deiliskipulagi þessu er veitt heimild til verslunarrekstursá jarðhæðum nokkra húsa þ.e.a.s. á þeim lóðum þar sem áður voru verslanir. Einnig er heimilaður rekstur menningartengdrar starfsemi að Grundarstíg 10. Samræmist þessi tillaga markmiðum aðalskipulags um fjölbreytileika og sjálfbærni, þar sem starfsemi sem nýtist vel íbúðabyggðinni er heimiluð á reitnum í samræmi við sögu hans.

**BYGGÐAMYNSTUR**
Byggðamynstur reitsins er ekki mjög heildstætt. Í húsverndarhefti og húsakönnun er ekki lagt til að vernda byggðamynstrið. Engu að síður er þó mikilvægt að vinna sig inn í og virða mælikvarðann ásamt því að taka fullt tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er. Á þessum litla reit standa merkileg hús, þar af þrjú sem eru friðuð á grundvelli laga nr. 80 um menningarmenjar og styttist í að fleiri hús bætist í þann flokk. Heildstæð götumynd er við Grundarstíg. Við stefnumörkun um byggðarhönnun skal taka mið af hæð og mælikvarða byggðarinnar.

**NÝTINGARHLUTFALL**
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gefið upp nýtingarhlutfall til viðmiðunar. Núverandi nýtingarhlutfall á reitnum reiknast frá 1,79 til 4,41. Litlisháttar viðbætur eru heimilaðar í almennum skilmálum og eru þær reiknaðar með í nýtingarhlutfall í deiliskipulagstillögu. Lóðinni Þingholtsstræti 25 er skipt upp í 3 lóðir og því hækkar nýtingarhlutfall til muna þó stækkunarheimildir séu takmarkaðar.

**UMFERÐ**
Götur eru þröngar og miðast við hæga akandi umferð, bílastæði eru yfirleitt í götum og ekki er gert ráð fyrir að fjölga þeim. Gert er ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúða á einstaka lóðum. Ekki er gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða. Sjá einnig kafla um bíla- og hjólastæði.

**FORNLEIFASKRÁNING**
Fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur, Skýrsla nr. 177 var endanlega gefin út í febrúar 2017.
Í samantekt skýrslunnar bls. 19 segir: "Á þessum reit eru skráðir 15 minjastaðir. Flestir eru þeir frá gamla þændasamfélaginu. Elsta þekkta mannvirki sem var á þessum reit er austur-túngarður Skálholtsskots (5-590) en Skálholtsskot var ein að hjáleigum Reykjavíkur. Um 1830 eða fyrr byggjast kotin Berg (5-254) og Bær (5-256), utan við túngarð Skálholtskots. Þá eru tún og matjurtagarðar þessara bæja grjóthreinsaðir og túngarður reistur austar og aðhamar hann vestari hluta traðarinnar sem síðar verður Grundarstígur (5-610). Inni á túnum Bergs og Bæjar eru byggðir hjallar (5-583-585). Síðan er Þingholtsstrætið framlengt í suður inn á tún Skálholtskots. Farsóttarhúsið er reist árið 1884 og líkhúsið árið 1885, austan við það. Þá verður til Spítalastígur sem er hluti af þæjarhlaði Bergs. Þingholtsstræti 27 er síðan byggt 1897. Inni á lóðum þessara húsa eru byggðar nokkrar geymslur (5-586-588). Á fyrri hluta 19. aldar eru síðan flest húsin við Grundarstíg byggð, sjá húsakönnun fyrir þennan reit.

Listi yfir þekktar fornleifar og yngri minjar sjá einnig kort á uppdrætti og skýrslu Borgarminjasafns.
Þar sem verður nauðsynlegt að gera jarðrask skal fornleifafræðingur hafa eftirlit með framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að stöðvar verkið og fá álit Minjastofnunar á því hvort megi halda verkinu áfram og þá með hvaða skilmálum sbr. 24. grein laga um meningarminjar nr.80/2012.

| Númer | Sérheiti Staður | Hlutverk | Tegund | Aldur | Hnit X | Hnit Y | Lengd m | Breidd m | Ástand | Horfð |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5-254 | Berg Suður Berg Zakaríasbær Grundarstígur 2 | Torfbær | Heimild | 1833-1879 | 357164 | 407974 | 12 | 7,6 | Ómetið | Já |
| 5-256 | Bær Halldórsbær Syðstibær Grundarstígur 10 | Torfbær | Heimild | 1830-1914 1836 1889 | 357147 | 407924 | 10 | 4 | Ómetið | Að hluta |
| 5-257 | Líkhús Þingholtsstræti 25 | Bindings-verk. | Gólfplata | 1885-1885 | 357153 | 407977 | 6,28 | 5 | Gott | Nei |
| 5-581 | Hjallur Grundarstígur 6 | Hjallur | Heimild | 1856-1887 | 357157 | 407947 | 6 | 3 | Ómetið | Já |
| 5-582 | Garðbær Skálholtsstígur | Torfbær | Heimild | 1876 1906 | 357142 | 407908 | 4 | 4 | Ómetið | Að hluta |
| 5-583 | Grundarstígur 4 | Hjallur | Heimild | 1887 1906 | 357156 | 407951 | 5 | 4 | Ómetið | Já |
| 5-584 | Grundarstígur 6 | Hjallur | Heimild | 1887-1906 | 357148 | 407942 | 4 | 3 | Ómetið | Já |
| 5-585 | Grundarstígur 8 | Hjallur | Heimild | 1887 1906 | 357138 | 407936 | 5 | 4 | Ómetið | Að hluta |
| 5-586 | Þingholtsstræti 27 | Geymsla | Heimild | 1902-1927 | 357136 | 407949 | 5 | 4 | Ómetið | Að hluta |
| 5-587 | Þingholtsstræti 25 | Geymsla | Heimild | 1893-1920 | 357130 | 407964 | 5 | 4 | Ómetið | Að hluta |
| 5-588 | Þingholtsstræti 27 | Íbúðarhús | Heimild | 1897-1978 | 357130 | 407964 | 5 | 4 | Ómetið | Já |
| 5-589 | Þingholtsstræti 27 | Geymsla Salerni Hænsnahús | Heimild | 1903 | 357127 | 407956 | 5 | 3,7 | Ómetið | Að hluta |
| 5-590 | Þingholtsstræti 25-27. Grundarstígur 8-10. | Túngarður | Heimild | 1700 | 357127 | 407956 | 78 | 1 | Ómetið | Að hluta |
| 5-591 | Berg Zakaríasbær | Steinbær | Heimild | 1880-1928 | 357173 | 407971 | 78 | 1 | Ómetið | Að hluta |
| 5-610 | Grundarstígur 2-10 | Túngarður | Heimild | 1830 | 357159 | 407938 | 64 | 1 | Ómetið | Að hluta |

**SKILMÁLAR**

**ALMENNIR UPPBYGGINGARMÖGULEIKAR: ALLAR LÓÐIR**
**Almennt:** Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi þessu, dæmi um slíkt eru kvistir, svalir, lyftustokkar, þakskyggni, rampar og tröppur.
**Kvistir:** Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa. Fjarlægð þeirra frá útvegg inn á þak og gafllenda/skilum milli húsa má ekki vera minni en 1 m.
**Viðbyggingar:** Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við húsin, allt að 12 m2 í samræmi við byggingarstíl húsa.
**Svalir:** Byggja má nýjar svalir. Þær eiga að falla vel að byggingarstíl húsa.
**Litlar geymslur:** Á baklóðum en heimilt að byggja litlar geymslur allt að 6 m2. Hámarkshæð þeirra er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbyggingu og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Uppbygging er alltaf háð mati á því að framkvæmdin falli vel að byggðinni og viðkomandi húsi.

**VIÐGERÐIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR**
Við endurnýjun og viðgerðir húsa skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar skal stefnt að því að færa húsin til fyrra horfs.

**ENDURBYGGING EFTIR BRUNA EÐA ANNAÐ SLYS**
Almennt er óheimilt að rífa hús á reitnum. Nú brennur hús eða eyðileggst á annan hátt og er sannarlega dæmt ónýtt. Þá er heimilt að reisa annað hús á reitnum með eftirfarandi skilyrðum. Friðuð hús og hús í verndunarflokkunum tillaga að friðun og verndun 20. aldar bygginga skal endurbyggja í upprunalegri mynd. Hús í öðrum verndunarflokkum skal endurbyggja þannig að götuhliðar húss verði endurreistar í upprunalegri mynd. Þakhalli skal vera sambærilegur og í upprunalegri gerð og notast skal við sömu byggingarefni. Að auki má nýta byggingarheimild viðbyggingar sbr. skilmálatöflur, grunnmynd og snið. Þar sem ekki er dreginn byggingarreitur utan um hús mega ný hús ekki vera stærri en núverandi hús.

**VERNDUN BYGGINGA**
Við vinnslu þessa deiliskipulags var haft samráð við Minjastofnun.
Árið 2011 unnin Minjasafn Reykjavíkur húsakönnun fyrir reitinn, skýrsla nr. 156. Þar er lögð til verndun / friðun nær allra húsa á reitnum, sjá kort á uppdrætti. Árið 2012 voru samþykkt lög um menningarminjar, nr. 80 2012. Skv. 30. og 31. grein laganna er óheimilt að gera breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki og húsum sem byggð voru 1925 án þess að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara.
Hús sem falla undir þetta ákvæði eru (staða 2017): Þingholtsstræti 25, Grundarstígur 6 , 8 og 10. Sjá einnig sérákvæði um fornleifarannsókn fyrir Þingholtsstræti 25.

**LÓÐARMÖRK**
Lóðir á reitnum hafa fram til þessa ekki verið mældar með nútíma mælitækni. Í tengslum við skipulagsvinnu voru lóðir mældar upp og lóðarstærðir festar skv. núlurstöðum mælinga. Um er að ræða eignarlóðir í flestum tilvikum.
Lóðinni Þingholtsstræti 25 verður skipt upp í 3 lóðir; Þingholtsstræti 25, 25a og 25b og lóðarblað fyrir þær lóðir verður gefið út.
Ekki verða gerðar breytingar á lóðarmörkum annarra lóða og lóðarblöð ekki gefin út nema að framkvæmdir kalli á slíkt.

**BÍLA - OG HJÓLASTÆÐI**
Reglur um bílastæði á reitnum eru í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæði 1, miðborg.
Ekki er krafist bílastæða á lóð af húsbyggjendum en þeim gert skylt að greiða bílastæðagjöld vegna byggingar almenningsbílastæða, sbr. gjaldskrá fyrir bílastæðagjald í Reykjavík. Gjald reiknast af 1 bílastæði á hverja nýja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 50m2 af viðbættu atvinnuhúsnæði.
Koma skal fyrir stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.

Þau bílastæði sem sýnd eru á lóðum eru þau bílastæði sem eru hluti af samþykktum aðaluppdráttum fyrir viðkomandi lóð. Þetta á einungis við um Þingholtsstræti 27.
Ný bílastæði á einkalóðum verða ekki heimiluð og verður því að greiða fyrir bílastæði nýrra íbúða eins og lýst er að ofan.
Almenn gjaldskyld bílastæði eru á öllum götum umhverfis reitinn, þ.e: Grundarstíg, Þingholtsstræti, Spítalastíg og Skálholtsstíg. Gerð er grein fyrir núverandi fyrirkomulagi þeirra í uppdrætti, en ekki er um bindandi staðsetningu að ræða.

**GIRÐINGAR**
Girðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Nýjar girðingar að borgarlandi / gangstéttum mega ekki fara yfir 1,2 m mælt frá yfirborði á borgarlandi.

**SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR**

ÞINGHOLTSSTRÆTI 25
Lóðinni er skipt upp í 3 lóðir: Þingholtsstræti 25, 25A og 25B.

**Þingholtsstræti 25:** Á lóðinni stendur veglegt timburhús reist af Sjúkrahúsfélagi Reykjavíkur á árunum 1882-1884. Allar breytingar hússins eru háðar samþykki Minjastofnunar Íslands, skipulagsheimildir óðlast því fyrst endanlegt gildi þegar byggingarnefndarteikningar faha fengið umsögn Minjastofnunar.

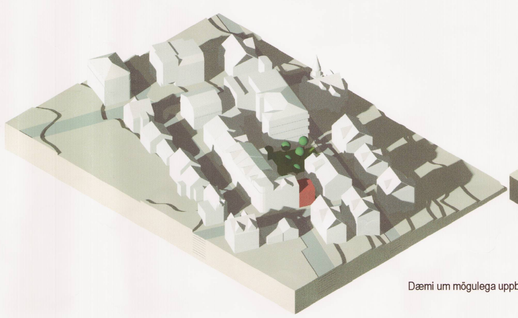
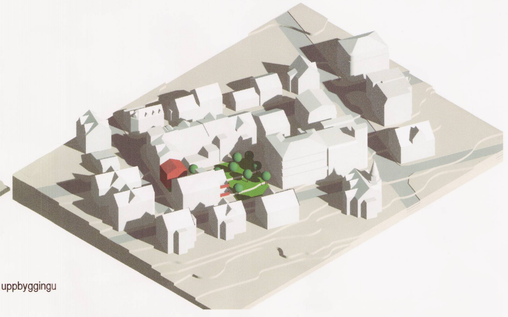
**Nýting:** Húsið verður skilgreint íbúðarhús / fjölbýli og heimilað er að skipta húsinu upp í allt að fjórar íbúðir. Óheimilt er að reka gististarfsemi í húsinu.
**Svalir:** Heimilt er að dýpka svalir á viðbyggingu í allt að 2,5m. Heimilt er að gera tröppur af neðri svölum niður í garð.
**Friðun og breytingar:** Húsið er friðað á grundvelli laga um menningarminjar. Allar breytingar skal bera undir Minjastofnun Íslands.

Lóðarstærð er áætluð 280 m2. Nýtingarhlutfall sbr. skilmálatöflu.

**ÞINGHOLTSSTRÆTI 25A:**
Skilgreind er ný lóð undir almenningsgarð á borgarlandi. Meginmarkmið garðsins er að vera rólegt andrými fyrir íbúa og gesti miðborgarinnar. Gert er ráð fyrir setusvæði og lágstemmdri lýsingu. Heimilt er að staðsetja listaverk í garðinum. Ekki er gert ráð fyrir umfangsmiklum leiktækjum eða leiksvæðum. Gert er ráð fyrir að garðurinn verði gróðursæll með grasþekju, trjám, runnum og blómum. Heimilt er að gróðursetja frekari gróður á lóðinni en fyrir er til að auka líffræðilega fjölbreytni, einkum til að laða að fuglalíf. Takmarka skal ógegnsræpt yfirborð við nauðsynlega aðkomustiga og nánasta umhverfi setusvæðis. Á lóðinni eru friðaðar fornminjar.

Kvöð er um aðgengi í garðinn frá Spitalastíg og Þingholtsstræti. Hönnun skal gera ráð fyrir aðgengi hjólastóla í garðinn. Nánari útfærsla á ábyrgð Reykjavíkurborgar.
Húseigendur aðliggjandi lóða geta sótt um bygginarleyfi fyrir hliðum í veggi og girðingar á lóðamörkum að almenningsgarði. Álit Minjastofnunar skal fylgja umsókn. Þetta á við um Grundarstíg 4-6 og Þinholtsstræti 25, 25B og 27.

**Þingholtsstræti 25B:**
Skilgreind er ný lóð undir nýbyggingu þar sem áður var líkhús. Líkhúsið var byggt árið 1885 og rifið 1985.
Heimilt er að byggja hús á tveimur hæðum með risi og kjallara. Íbúðarhús og / eða hreinleg atvinnustarfsemi, þó engin gististarfsemi. Ekki mega vera fleiri íbúðir í húsinu en ein. Heimilt er að gera svalir á 3. hæð húshliðar sem snýr að Spitalastíg og skulu þær ekki vera dýpri en 1,4m staðsetning þeirra er bindandi innan reits sem sýndur er í grunnmynd og ásýnd. Þaksvalir heimilar. Þakform er frjálst innan gefinna hæðarmarka. Lóðarstærð er áætluð 96m2. Nýtingarhlutfall sbr. skilmálatöflu. Á lóðinni eru fornleifar og skal lóðarhafi framkvæma fornleifarannsókn í samráði við Minjastofnun Íslands áður en bygginarleyfi verður veitt.



Dæmi um mögulega uppbyggingu

BREYTINGAR.
07.03.2017. Skipulagi breytt skv. niðurstöðu samráðsfundar skipulagsfulltrúa, skiplagshönnuða og Minjastofnunar.
-Vísað í endanlega útgáfu fornleifaskráningar í stað bráðabirgðaútgáfu áður. Mynd og lisa skipt út.
-Skerpt á friðunarákvæðum.
- Tekið fram að skipulagsreiturinn njóti Hverfisverndar í aðalskipulagi.
-Sértækar heimildir fyrir kvisti og svalir í Þingholtsstræti 25 felldar út, en almennar heimildir í aðalskipulagi gilda. Kvistur og svalir fellt út úr myndum.
-Fornleifarannsókn skilyrt fyrir bygginarleyfi í Þingholtsstræti 25B.
-Sett inn ákvæði um jarðrask.
-Tekið fram að friðaðar fornminjar séu á lóð Þingholtsstrætis 25A.
-Heimild fyrir hliðum að almenningsgarði frá næstu lóðum gefin.
-Skilmálatafla uppfærð m.t.t. annarra breytinga.
-Uppsetningu texta breytt.
-Útgáfudagsetning uppdráttar leiðrétt.

## Samþykktir:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í Borgarráði

þann 16. mars 2017 og í umhv.- og skipul.ráði

þann 8. mars 2017.

Tillagan var auglýst frá 16. mars 2016,

með athugasemdafresti til 28. des. 2016.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B -deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

| GRUNDARSTÍGSREITUR 101 REYKJAVÍK | | DEILISKIPULAG |
|---|---|---|
| Breyting: | Teikn.nr.: D01.01 | GLÁMA·KÍM |
| Útgáfud.: 25.10.2016 | Mkv.: 1:500 | Arkitektar Laugavegi 164 efri, 105 Reykjavík s: 535-8100, f: 535-8101, kt: 540 496 2729 glama@kim.is, www.glamakim.is |
| Verkn: | Teikn. ST / Yfirf. SK | |

BANNAÐ ER AÐ MÆLA AF TEIKNINGUM
TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI ENDURNÝTA MEÐ NEINUM HÆTTI AÐ HLUTA TIL EÐA I HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR