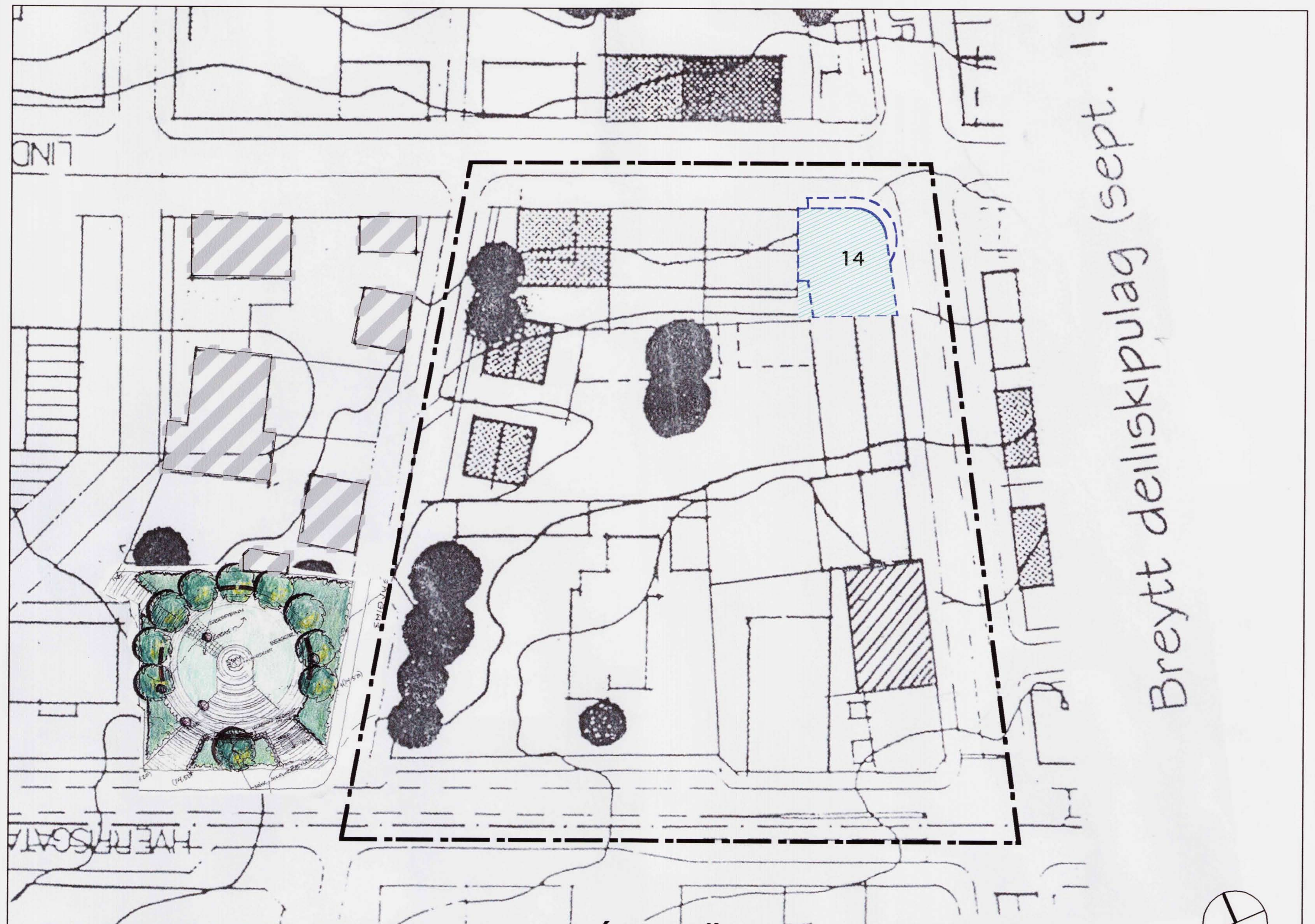
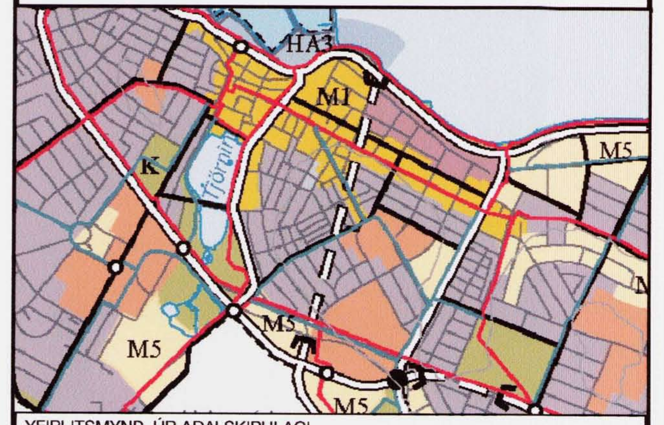
REYKJAVÍKURBORG

REITUR 1.151.5

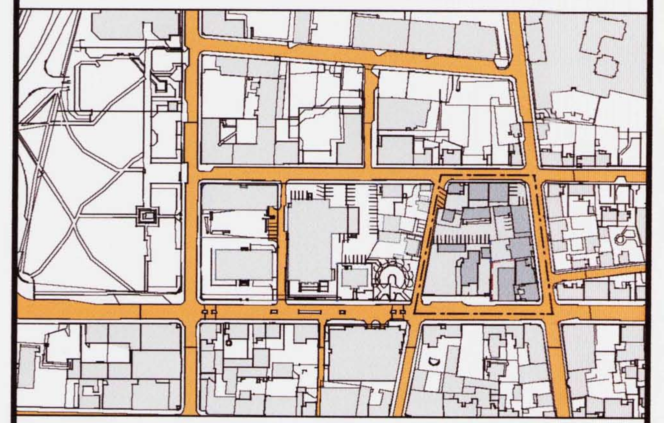


GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTUSVÆÐIS 1:500

BREYTT DEILISKIPULAG 1:500



YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI

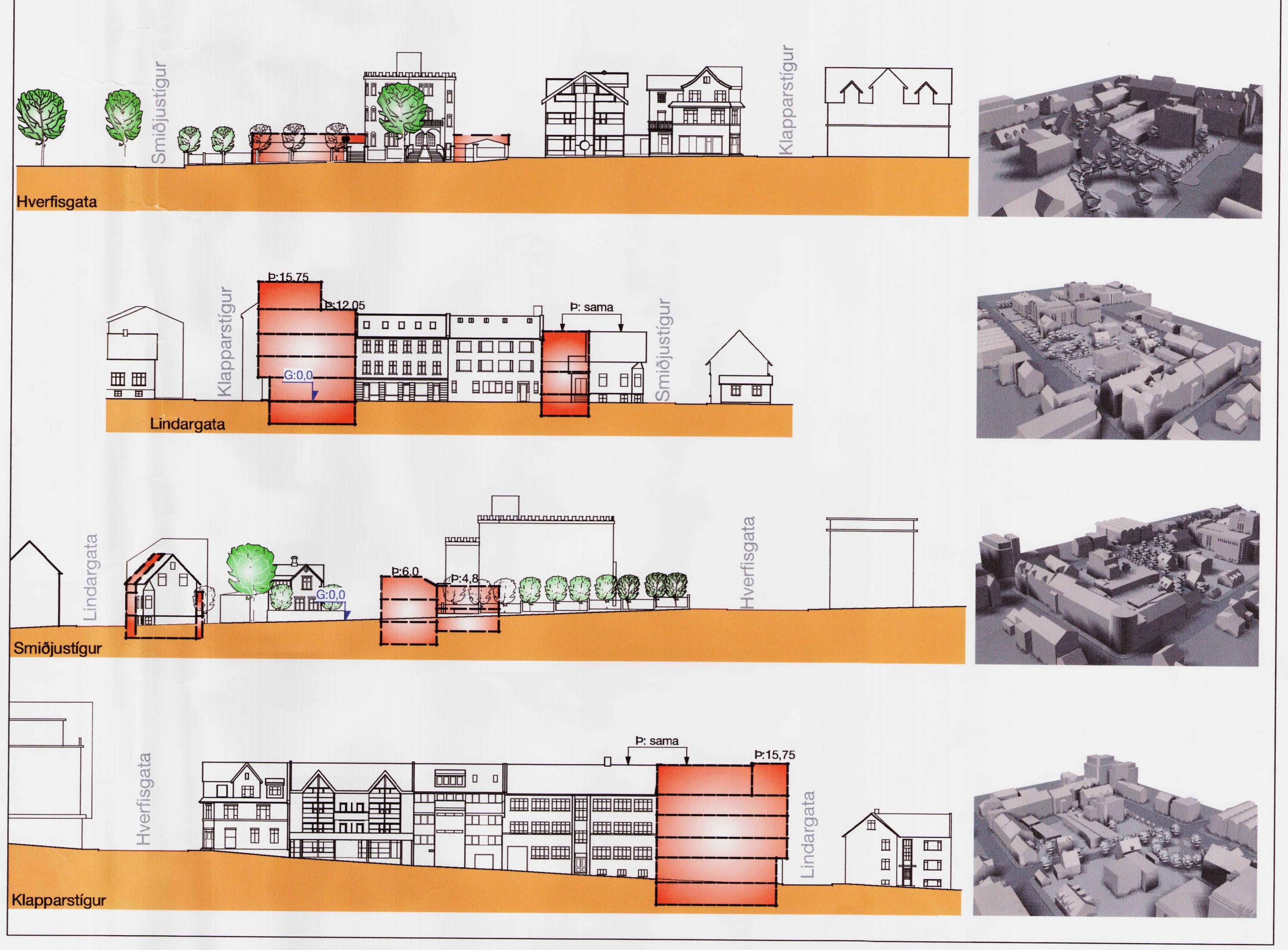


STAÐSETNING REITS 1.151.5

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI KJALLARI
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- *VG* — VERNDUN GÖTUMYNDA
- *V20* — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- *F1918* — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- Þ: — ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
- G:0,0 — GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
- 00 — HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500



GREINARGERÐ:

Afmörkun svæðis

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.151.5 og afmarkast af Lindargötu, Klapparstíg, Hverfisgötu og Smiðjustíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðis staðfest af ráðherra þannn 13.05.1986 með samþykktum eftirtöldum breytingum; Klapparstígur 20, samþykkt í Borgarráði 31.08.1999 og Klapparstígur 14, samþykkt í Borgarráði 4.11.2004.

Hús á reitnum eru misgömul, það elsta frá 1905 og þau yngstu frá 2000. Norðvesturhluti reitsins er mjög þétt byggður en á suðurhluta eru talsverðir uppbyggingarmöguleikar. Götumynd neðanverðs Smiðjustígs nýtur verndar og einnig er húsið að Hverfisgötu 35 hluti af verndaðri götumynd.
Lindargata 10, Ebenezershús er timburhús byggt 1913, hæð, kjallari og ris og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 og er hluti af verndaðri götumynd.*
Lindargata 12 er steinhús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1943, teiknað af Bárði Ísleifssyni arkitekt.
Lindargata 14 er steinhús, 3hæðir og ris með áföstum skúr, byggt 1929, teiknað af Pjetri Ingimundarsyni forsmiði..
Lóðin Klapparstígur 14 er óbyggð lóð notuð undir bílastæði. Samþykkt breyting á deiliskipulagi liggur fyrir, þar sem gert er ráð fyrir allt að 5 hæða húsi.
Klapparstígur 16 er steinhús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1942, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt. Einnig eru tveir steyptir bílskúrar á baklóð.
Klapparstígur 18 er steinhús, 3 hæðir, kjallari og ris, byggt 1979, teiknað af Birni H. Jóhannessyni arkitekt.

klapparstígur 20 er steinhús, 3 hæðir og ris, byggt 2000, teiknað af Teiknistofunni Óðinstorgi.
Hverfisgata 35 er timburhús, 2 hæðir og ris, byggt 1907 og fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 en auk þess er húsið hluti af verndaðri götumynd.*
Hverfisgata 33 er steinhús, 2 hæðir, kjallari og ris, byggt 1965, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt.
Hverfisgata 29, hús danska sendiráðsins er 3 hæðir og kjallari, byggt 1913, teiknað af Finni Ó. Thorlacius arkitekt. Húsið er í flokki verndaðra 20. aldar bygginga.* Á lóðinni er einnig íbúðarhús byggt árið 1968 og bílskúr byggður 1942.
Smiðjustígur 10 er steinhús, hæð og kjallari, byggt 1920, teiknað af H. Helgasyni.
Smiðjustígur 12 er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, byggt 1905, teiknað af Rögnvaldi Ólafssyni arkitekt. Húsið fellur undir friðun bygginga byggðra fyrir 1918 en auk þess er húsið hluti af verndaðri götumynd.*

* Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

Breytt deiliskipulag

Leitast er við að þétta byggð á reitnum eftir fremsta megni án þess að þrengja um of að þeim húsum sem fyrir eru. Um leið er kappkostað að taka fullt tillit til varðveislu götumynda og húsa með varðveislugildi.

Smiðjustígur er þrengdur að vestanverðu þannig að eftir stendur ein akbraut og breiður göngustígur með trjágróðri í framhaldi af Lýðveldisgarði. Þessi tenging fyrir gangandi umferð er mikilvæg í ljósi aukins íbúafjölda í Skuggahverfi og framtíðaruppbyggingar á stjórnarráðsreitum og einnig vegna þess að núverandi gönguleið yfir lóð Þjóðleikhússins að Lýðveldisgarði lokast að öllum líkindum þegar byggt verður við Þjóðleikhúsið.

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

Lindargata 10: Leyfilegt er að rífa núverandi bíslag og stækka húsið þ.e. kjallara, hæð og ris til austurs upp að brunavegg við Lindargötu 12. Stefna mænis og mænishæð skulu vera sú sama og á núverandi þaki. Sá hluti viðbyggingar sem nær inn á baklóð má vera ein hæð og kjallari.Leyfilegt heildarbyggingarmagn eftir stækkun er 203,0 m2 og nýtingarhlutfall verður 0,90. Leitast skal við að færa húsið nær upprunalegu horfi en nú er og skal viðbygging taka mið af því.
Klapparstígur 14: Samþykkt breyting á deiliskipulagi liggur fyrir þar sem gert er ráð fyrir allt að 5 hæða húsi. Næst Klapparstíg 16 verði húsið 4 hæðir og þakhæð, leyfðir eru kvistir á þaki. Stefna þaks og mænishæð skulu í þessum hluta hússins vera sú sama og á aðliggjandi húsi að Klapparstíg 16. Næst Lindargötu 14 verði húsið 4 hæðir. Fremst á horni Lindargötu og Klapparstígs megi húsið vera 5 hæðir. Kvöð er á lóðinni um 1,3 m aðkomu slökkviliðs og sorphirðu að Lindargötu 14 og 12 á jarðhæð. Byggingarmagn verði 925m2. Nýtingarhlutfall verði 5,64 með kjallara. Í húsinu verði 7-8 íbúðir.

Klapparstígur 16: Leyfilegt er að setja kvisti á þakhæð húss sem nemur að hámarki 2/3 af húshliðum í austur- og vesturátt. Hver einstakur kvistur skal ekki vera breiðari en 1/3 húshliðar. Leyft er að rífa og endurbyggja núverandi bílskúra á baklóð. Þak skuli ekki vera hærra en á núverandi húsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsunum. Heimilt er að tengja húsið við Smiðjustíg 10, sjá nánar að neðan.

Klapparstígur 18: Heimilt er að byggja yfir núverandi svalir á austurhlið (framhlið) hússins.

Hverfisgata 29: Heimilt er að byggja nýja byggingu, hæð og kjallara innan skilgreinds byggingarreits. Hæð byggingar skal ekki vera meiri en 4,8 m (m.v. lóðarmörk Smiðjustíg 12 sbr. nýbyggingu Smiðjustíg 10) Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir stækkun verður 1131,0m2 og nýtingarhlutfall 0,85.

Smiðjustígur 10: Heimilt er að tengja saman nýbyggingu á baklóð Klapparstígs 16 og núverandi steinhús með einnar hæðar byggingu og kjallara. Hæð tengibyggingar skal ekki vera meiri en 3,0 m. Heimilt er að byggja nýja byggingu við lóðamörk að Hverfisgötu 29 með binandi byggingarlínu inndregna við Smiðjustíg. Kjallari má ná út að lóðamörkum á Smiðjustíg. Byggingin má vera 2 hæðir og kjallari og skal ekki vera hærri en 4,8 m við lóðamörk Hverfisgötu 29 en má fara í 6,0 m þar sem hún er hæst. Uppgefnir kótar miðast við lóðamörk að Smiðjustíg 12. Heimilt er að byggja byggingu, eina hæð á stultum yfir bílastæðum við lóðamörk að Hverfisgötu 29. Byggingin skal ekki vera hærri en 4,8 m við lóðamörk Hverfisgötu 29 en má fara í 6,0 m þar sem hún er hæst. Heildarbyggingarmagn eftir stækkun er 615,0m2 og nýtingarhlutfall er 0,77. Kvöð er á lóðinni um innkeyrslu að Klapparstíg 16. Sú hlið fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðamörkum Smiðjustígs 10 og danska sendiráðsins að Hverfisgötu 29, sem snýr að lóð danska sendiráðsins, skal frágengin á sama máta og útveggir húss danska sendiráðsins, þ.e. sléttpússuð og hvítmáluð. Gott viðhald skal vera á umræddri hlið á öllum tímum. Bera skal teikningar vegna nýbygginga á lóðamörkum Smiðjustígs 10 og Hverfisgötu 29 undir danska sendiráðið til samþykktar áður en sótt er um byggingarleyfi til borgaryfirvalda.

SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND					TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI			
Staðgr.	heiti	lóð m2	bygg.m.	N:	lóð m2	bygg.m.	max N:	athugasemdir
1151501	Lindargata 10	225,4	90,6	0,40	225,4	203,0	0,90	Breytt,viðbygging heimil skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.151.5.
1151502	Lindargata 12	195,0	714,4	3,66	195,0	714,4	3,66	Óbreytt
1151503	Lindargata 14	182,2	438,9	2,40	182,2	438,9	2,40	Óbreytt
1151504	Klapparstígur 14	164,0	0	0	164,0	925,0	5,64	Breytt, nýbygging heimil skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.151.5.
1151505	Klapparstígur 16	454,0	1052,5	2,31	454,0	1052,5	2,31	Breytt, endurbygging heimil skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.151.5.
1151506	Klapparstígur 18	363,1	512,9	1,80	363,1	597,9	1,90	Breytt, heimilt er að byggja yfir svalir skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.15.5.
1151512	Klapparstígur 20	222,0	610,9	2,75	222,0	610,9	2,75	Óbreytt
1151508	Hverfisgata 35	158,6	470,4	2,96	158,6	470,4	2,96	Óbreytt
1151507	Hverfisgata 33	393,0	897,8	2,28	393,0	897,8	2,28	Óbreytt
1151509	Hverfisgata 29	1338,0	1030,0	0,76	1338,0	1131,0	0,85	Breytt, nýbygging heimil skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.151.5.
1151510	Smiðjustígur 10	803,0	260,0	0,32	803,0	615,0	0,77	Breytt, nýbygging og viðb. leyfð skv. deiliskipulagsskilmálum f. staðgreinireit 1.151.5.
1151511	Smiðjustígur 12	160,2	104,4	0,65	160,2	104,4	0,65	Óbreytt

BYGGINGARMAGN NÚ: 6.183 m2
BYGGINGARMAGN SKV. TILLÖGU: 7.676 m2

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinagerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1. 151.5."

SAMÞYKKTIR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 05-12. 2005

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI ÞANN 09. 11. 2005

OG Í BORGARRÁÐI ÞANN 17. 11. 2005

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ 31.08. 2005 TIL 12.10, FRAML. TIL 24.10.2005

STUDIO GRANDA
Smiðjustígur 11b
Reykjavík
IS-101
Iceland
sími +(354) 562 2661
fax +(354) 552 6626
email studiogranda@studiogranda.is

001	
HANNAÐ: MH	
TEIKNAÐ: ST	
KVARÐI:	1:500
DAGS: 11.11.04	
BREYTT: B: 30.03.05	

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219