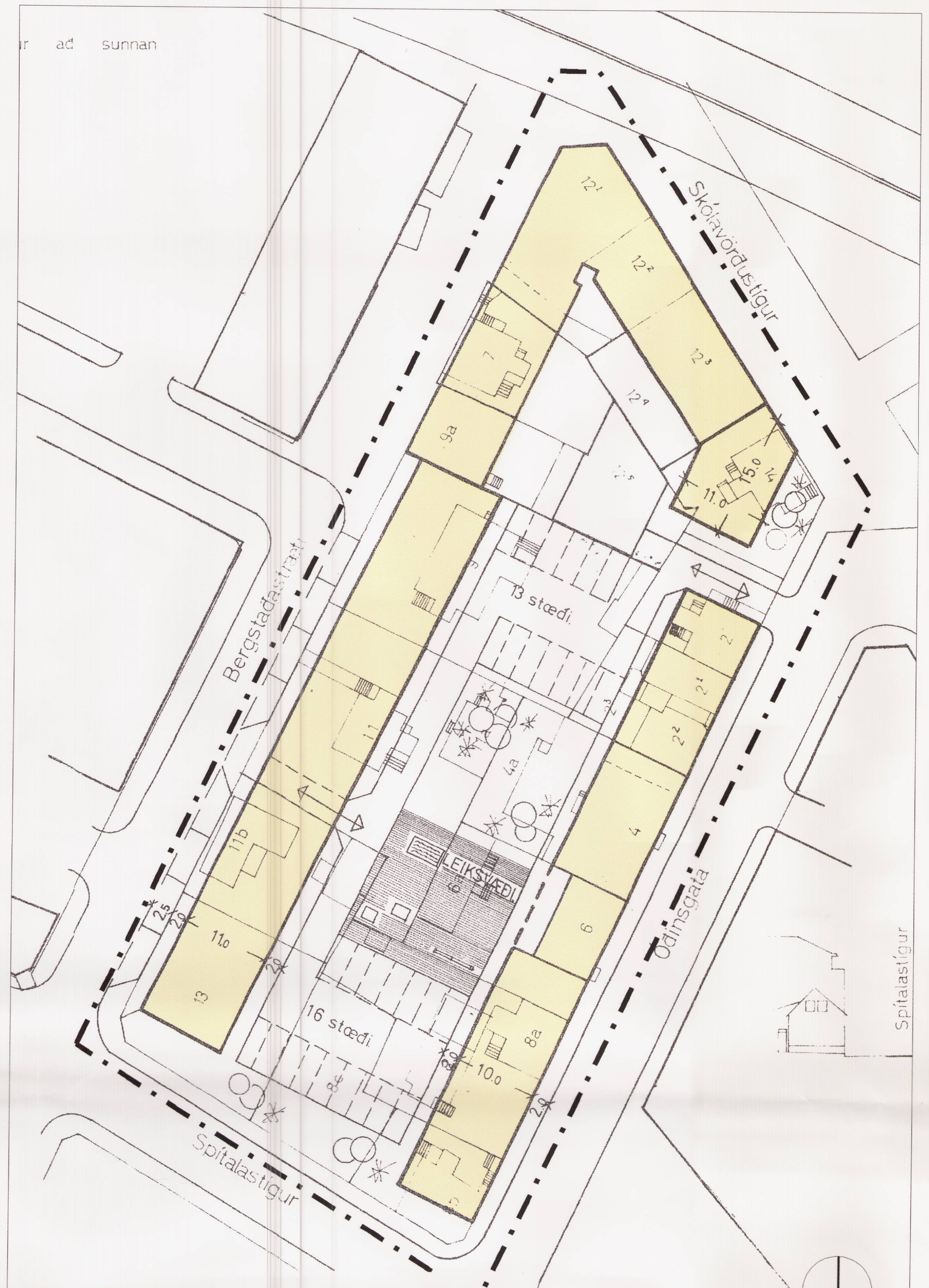
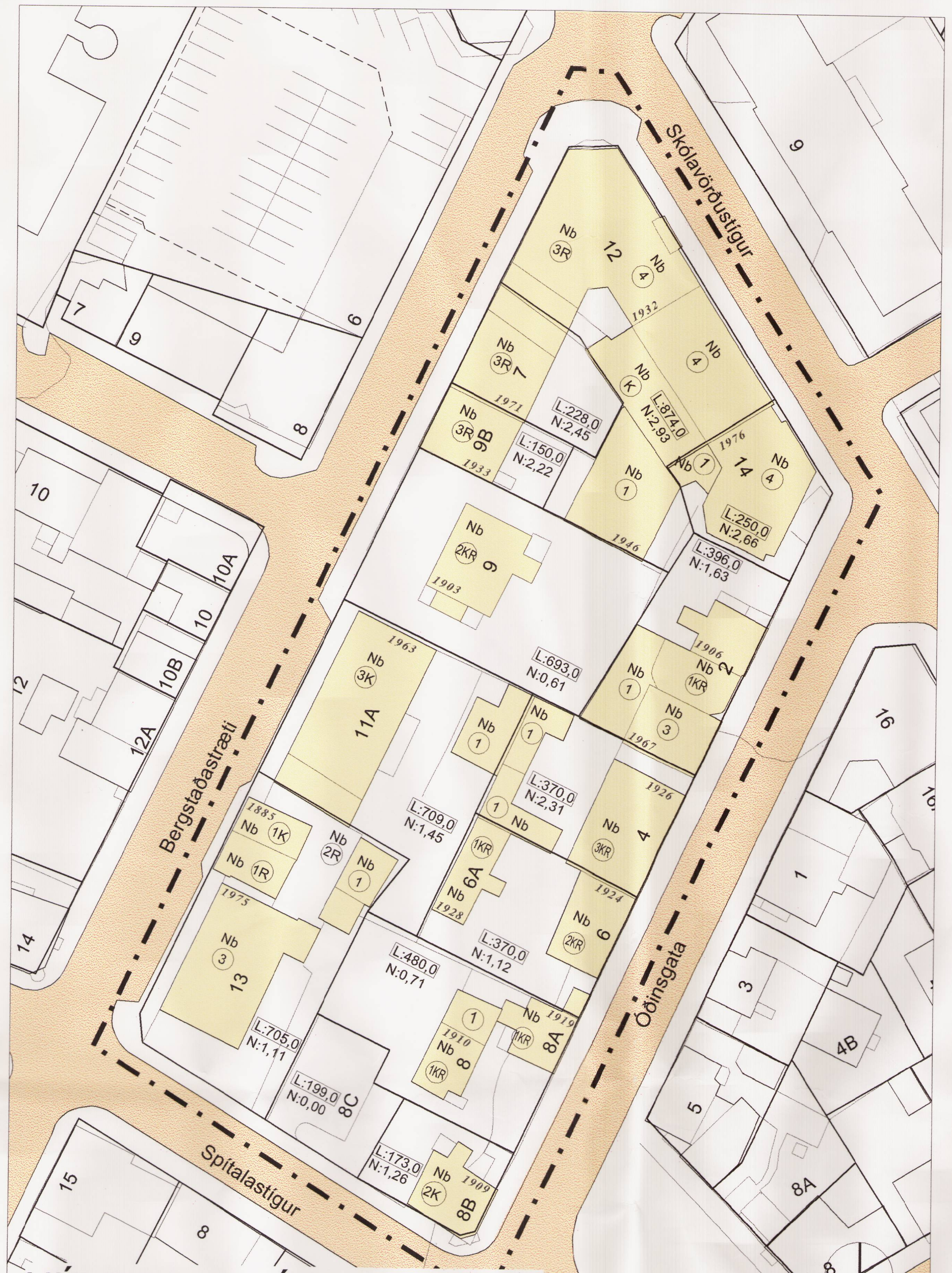
REYKJAVÍKURBORG, LAUGAVEGS- OG SKÓLAVÖRÐUSTÍGSREITIR

REITUR 1.180.3

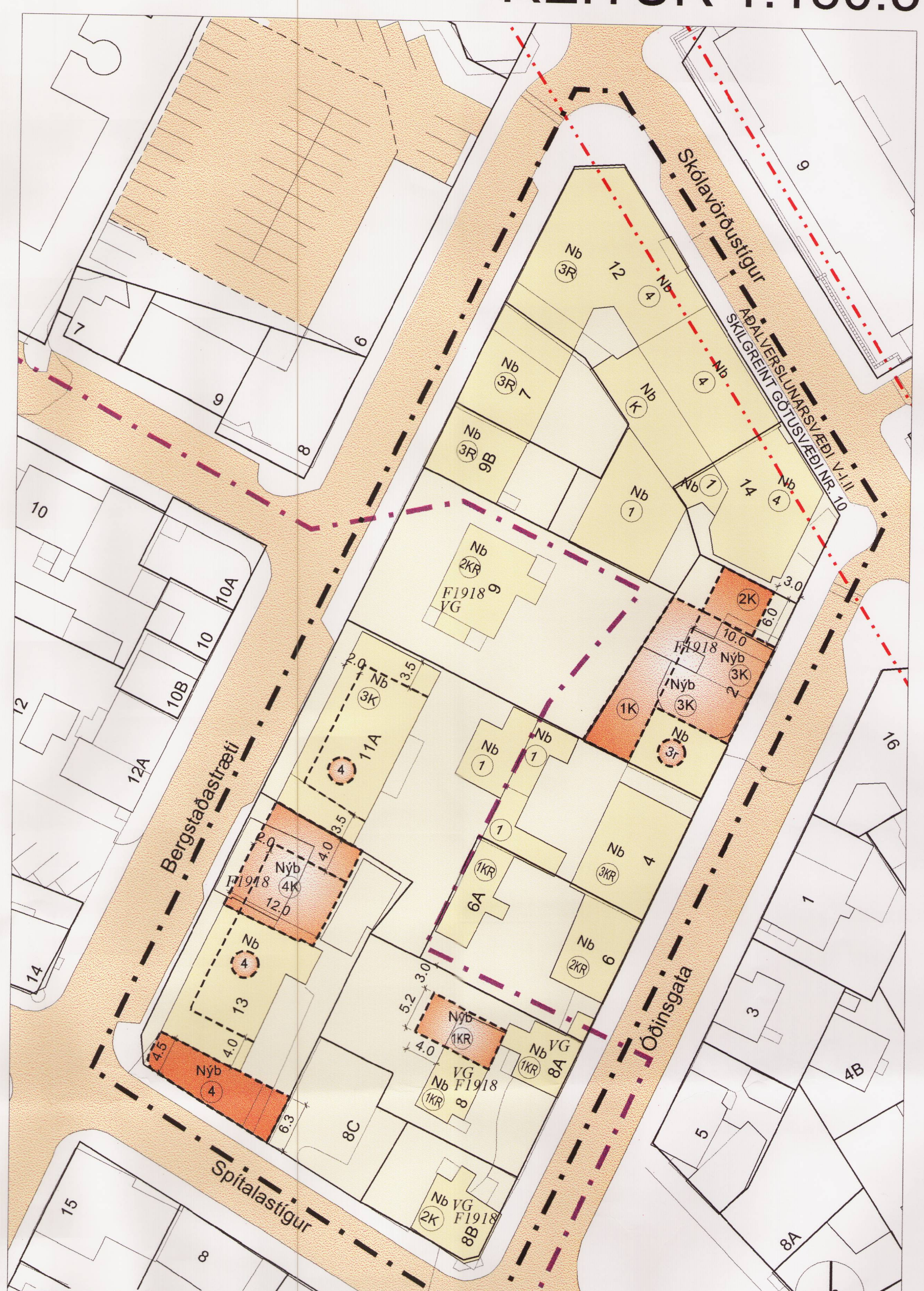


GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

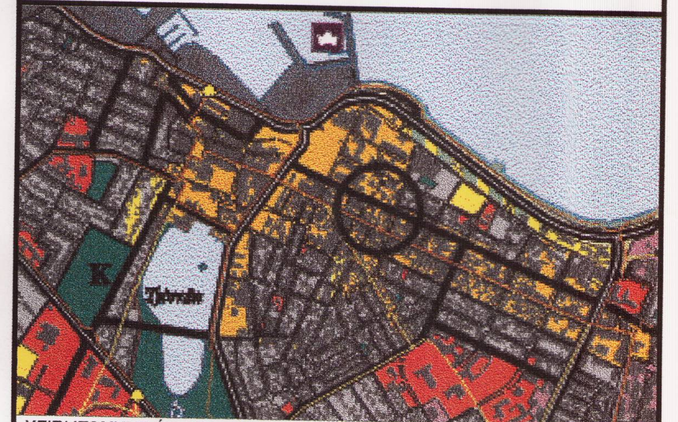
Samþykkt af borgarráði 19. 10. 1964.



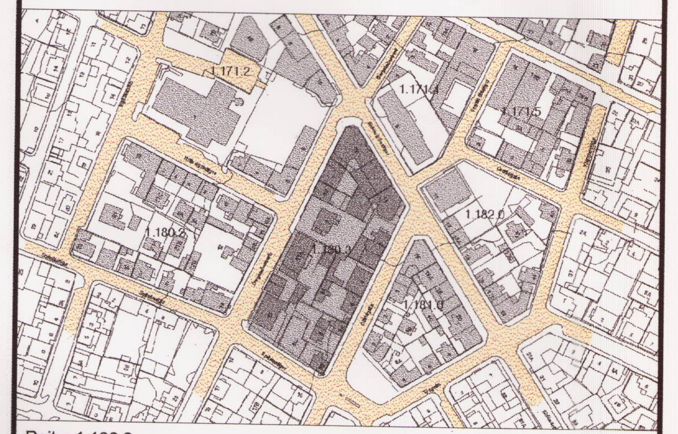
NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



TILLAGA AÐ BREYTINGU 1:500



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR



Reitur 1.180.3

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- NÚVERANDI LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 1KR — LEYFILEG HÆKKUN HÚSS, HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- *VG* — VERNDUN GÖTUMYNDA
- *F1918* — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- H: — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ: — ÞAKKÓTI (HÁMARK)
- *1948* — BYGGINGARÁR
- 00 — HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- GÖNGUSTÍGUR
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinagerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1. 180.3."

GREINAGERÐ:

Afmörkun svæðis

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.180.3 sem afmarkast af Bergstaðastræti, Skólavörðustíg, Óðinsgötu og Spítalastíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Reiturinn er allheilsteyptur hvað varðar götumyndir Skólavörðustígs, Óðinsgötu og Bergstaðastrætis. Götumynd Spítalastígs er brotakennd. Hlið Bergstaðastrætis 13 sem snýr að Spítalastíg er óráðin í götumyndinni. Skólavörðustígur 12 er upphaflega byggt 1932. Viðbygging á baklóð, byggð 1946 (Kramhúsið) er aðþrengd, í lélegu ástandi og þarfnast endurbóta. Núverandi starfsemi er hins vegar mikilvæg fyrir miðbæinn. Skólavörðustígur 14 er byggt 1976. Óðinsgata 2 er upphaflega byggt 1906. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (*F1918*). Uppbygging á lóðinni virðist hafa þróast í tímans rás án sérstakrar framtíðarsýnar. Óðinsgata 4 er byggt 1926. Óðinsgata 6 er byggt 1924 og Óðinsgata 6a 1928. Óðinsgata 8 er byggt 1910, Óðinsgata 8a 1919 og Óðinsgata 8b 1909. Samkvæmt tillögum Húsverndarnefndar Reykjavíkur njóta húsin nr. 8, 8a og 8b við Óðinsgötu verndar (*VG*). Vegna aldurs eru húsin nr. 8 og 8b og háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þeirra (*F1918*). Óðinsgata 8c er óbyggð lóð sem notuð er sem bílastæði. Bergstaðastræti 7 er byggt 1971 og Bergstaðastræti 9b 1933. Bergstaðastræti 9 er byggt 1903. Í tillögum Húsverndarnefndar Reykjavíkur nýtur húsið verndar (*VG*). Vegna aldurs er húsið og háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (*F1918*). Bergstaðastræti 11a er byggt 1963. Bergstaðastræti 13 (nyrðri hluti lóðar), steinbær er upphaflega byggður 1885. Í tillögum Húsverndarnefndar Reykjavíkur kemur fram að huga ber að friðun hans (*TF*). Vegna aldurs er hann og háður þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi (*F1918*). Húsin báðum megin steinbæjarins eru byggð samkvæmt deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að steinbærinn víki. Hann nýtur sín því illa með háum brunagöflum beggja vegna og er auk þess í lélegu ástandi og stendur út í gangstétt. Bergstaðastræti 13 (syðri hluti lóðar) er byggt 1975.

* Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Á grundvelli hennar hefur Árbæjarsafn gefið út skýrsluna Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt, Reykjavík 2000.

Deiliskipulag

Á reitnum er í gildi deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 19. 10. 1964. Aðeins lítill hluti þeirrar skipulagsáætlunar hefur komið til framkvæmda. Byggingar að Bergstaðastræti 11a, 13 og Skólavörðustíg 14 voru reistar samkvæmt því skipulagi. Hér er því um að ræða nýtt deiliskipulag þar sem eldra deiliskipulag fellur úr gildi.

Deiliskipulagið miðar að því að styrkja horn Spítalastígs og Bergstaðastrætis með því að gera ráð fyrir viðbótarbyggingarreit á lóðinni Bergstaðastræti 13 fyrir fjögurra hæða hús með hornhúsaeinkennum til suðurs.

Gert er ráð fyrir því að steinbærinn á nyrðri hluta lóðarinnar að Bergstaðastræti 13 ásamt bakhúsi víki. Í stað þess er afmarkaður byggingarreitur fyrir fjögurra hæða nýbyggingu með kjallara þar sem efsta hæðin er með flötu þaki og inndregin.

Heimilt er að byggja inndregna hæð (4. hæð) ofan á Bergstaðastræti 11a.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að viðbygging á baklóð Skólavörðustíg 12 standi áfram. Nyrðri hlutar Óðinsgötu 2 frá 1906 ásamt bakhúsi og viðbyggingu frá 1926 má víkja. Viðbygging frá 1967 standi áfram. Heimilt er að byggja ris á þann hluta.

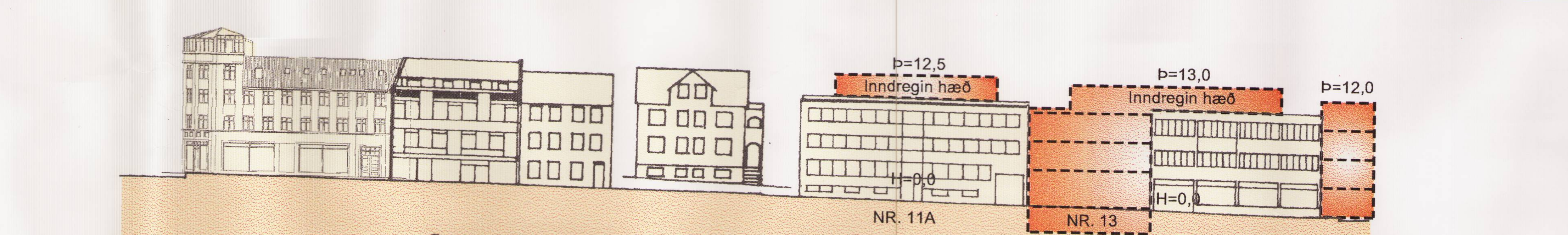
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýjum byggingarreit við götu sem gefur kost á þriggja hæða byggingu með kjallara. Með því móti er stefnt að því að styrkja norðurhluta götumyndar Óðinsgötu þannig að hún tengist betur Skólavörðustíg 14.

Óðinsgata 8, 8a og 8b njóta verndar (*VG*). Óðinsgata 8 og 8b njóta auk þess verndar (*F1918*). Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir tveggja hæða viðbyggingu á lóð nr 8 við Óðinsgötu norðan við aðalhús. Lóðin Óðinsgata 8c verður áfram notuð sem bílastæði með aðkomu frá Spítalastíg.

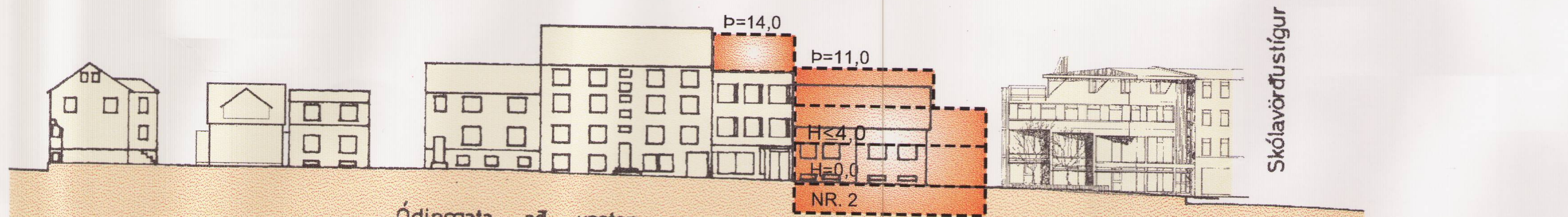
NÚVERANDI ÁSTAND					TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI			
Staðgr.	heiti	lóð m2	bygg.m.	N:	lóð	bygg.m.	N:	athugasemdir
1.180.3	Skólavörðustígur 12	847	2483	2,93	847	2483	2,93	Óbreytt.
1.180.3	Skólavörðustígur 14	250	667	2,66	250	667	2,66	Óbreytt.
1.180.3	Bergstaðastræti 7	228	559	2,45	228	559	2,45	Óbreytt.
1.180.3	Bergstaðastræti 9b	150	333	2,22	150	333	2,22	Óbreytt.
1.180.3	Bergstaðastræti 9	693	423	0,61	693	423	0,61	Óbreytt.
1.180.3	Bergstaðastræti 11a	709	1032	1,45	709	1177	1,66	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.180.3.
1.180.3	Bergstaðastræti 13	705	635	0,90	705	1744	2,47	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.180.3.
1.180.3	Óðinsgata 2	396	648	1,63	396	1127	2,85	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.180.3.
1.180.3	Óðinsgata 4	370	828	2,31	370	828	2,31	Óbreytt.
1.180.3	Óðinsgata 6	370	300	1,12	370	300	1,12	Óbreytt. Óðinsgata 6 og 6a á sömu lóð
1.180.3	Óðinsgata 6a	*	115	*	*	115	*	Óbreytt.
1.180.3	Óðinsgata 8	480	182	0,71	480	222	0,8	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.180.3.
1.180.3	Óðinsgata 8a	*	162	*	*	162	*	Óbreytt. Óðinsgata 8 og 8a á sömu lóð
1.180.3	Óðinsgata 8b	173	219	1,26	173	219	1,26	Óbreytt.
1.180.3	Óðinsgata 8c	199	0,00	0,00	199	0,0	0,0	Óbyggt land, bílastæði

BYGGINGARMAGN NÚ: 8.586 m2

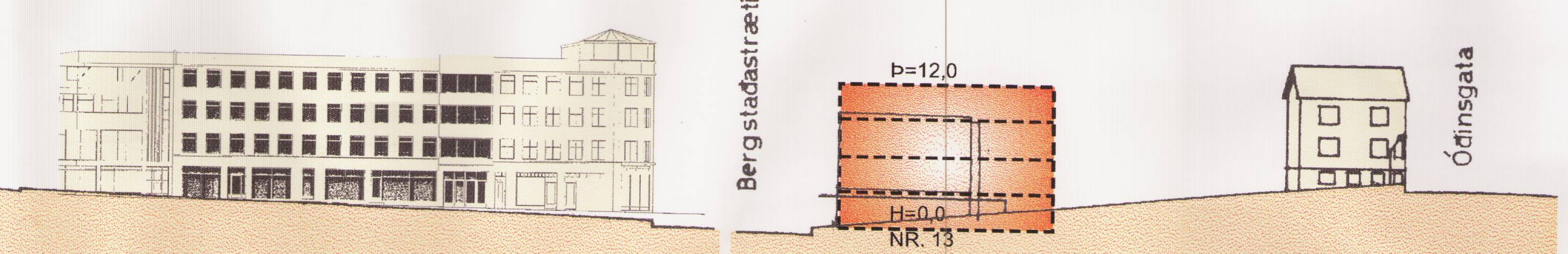
BYGGINGARMAGN SKV. TILLÖGU: 10.359 m2



Bergstaðastræti að austan



Óðinsgata að vestan



Skólavörðustígur að sunnan

Spítalastígur að norðan

SAMÞYKKTIR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ____________ 2002.

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR SKIPULAGS-SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN ____________ 2002.

0G Í BORGARRÁÐI ÞANN 14.05.2002 ~~2002~~.

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ ____________ 2002. TIL ____________ 2002.

[signature]

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KLAPPARSTÍG 16, 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552-8740 FAX 562-8740
NETFANG: GYLFI@TEIKNA.IS

029

HANNAÐ:	GY/SJÓ
TEIKNAÐ:	GY/SJÓ
KVARÐI:	1:500
DAGS:	2001-07-18
BREYTT:	2001-09-05

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