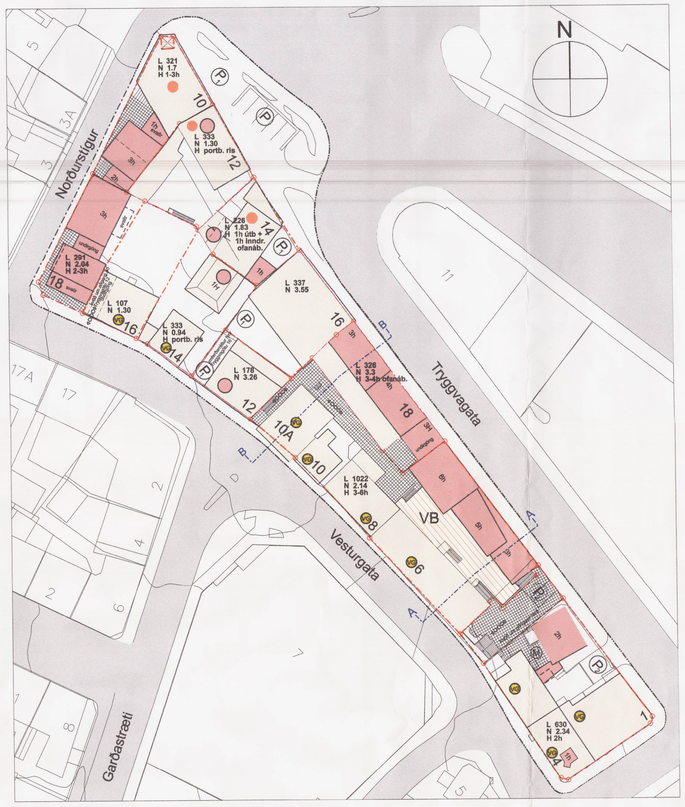
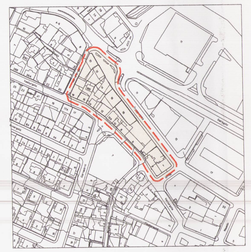
NAUSTREITUR 1.132.1 - GRÓFIN, VESTURGATA, NORÐURSTÍGUR, TRYGGVAGATA

GRUNNMYND NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

MÖRK DEILISKIPULAGS
LÓÐARMÖRK
NÚVERANDI BYGGINGAR
TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
TILLAGA AÐ FLUTTNINGI HÚSS
TILLAGA AÐ NÝBYGGINGUM
GÖNGUSVÆÐI OFAN Á NÝBYGGINGU
PORTBYGGÐ HÆÐ OFANÁBYGGING
GÖNGUSVÆÐI
TORG / LEIKSVÆÐI
GÖNGUTENGSL
(P) FJÓLDI BÍLASTÆÐA
VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
VS VERNDUN SVÆÐA
VERNDUN GÖTUMYNDAR
TILLAGA AÐ FRIÐUN
10 HÚSNÚMER
L LÓÐARSTÆRÐ m²
N NÝTINGARHLUTFALL
H HÚSHÆÐIR Í NÝB. (FJÖLDI)
(M) FORNLEIFAR (HLAÐIN STÉTT)
BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1918



SJÁ JAFNFRAMT MEÐFYLGJANDI GREINARGERÐ "MIÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR. GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.132.1

NÚVERANDI ÁSTAND

REITI	BYGG.ÁR	LÓÐ m²	BYGG.M m²	NÝT.HL.
Tryggvagata 10	1906	321	509	1,58
Tryggvagata 12	1904 aðalhús	333	393	1,18
Tryggvagata 14	1899 aðalhús	226	382	1,69
Tryggvagata 16	1937	337	1198	3,55
Tryggvagata 18	1919	326	600	1,84
Grófin 1, Vesturgata 4	1916 1882 1897	630	1311	2,08
Vesturgata 12	1940	178	580	3,26
Vesturgata 14 og Vesturgata 14A (bakhús)	1885-88 bygg.ár óþekkt	333	191+68= 265	0,79
Vesturgata 16 og Vesturgata 16B	1927 1882	297	390+134 =524	1,76
Vesturgata 18	1910	291	146	0,50

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ m²	+BYGG.M. m²	NIÐURRIF FLUTTN.H. m²	BYGG.M. m²	NÝT.HL.	FJÓLDI HÆÐA Í NÝB.	STAÐGREINIREITUR 1.132.1
321	223	163	569	1,77	1-3h efsta h. ris.	Húsið við Tryggvagötu er verndað í appelsínulum flokki: Verndun byggginga byggðra fyrir 1918. Lagt er til að endurreistur verði turn sem áður var á byggingunni. Fjarlægð er 1 hæðar bygging 163m² við Norðurstíg og heimilt að byggja 3ja hæða nýbyggingu skv. byggingarreit. Efsta hæðin sé risherð og útbygging að vestanverðu inndregin og 2ja hæða. Heimilt er að byggja 1 hæðar inndregna tengibyggingu að austanverðu sbr. byggingarreit. Nýbyggingin sniðar í lóðamörkum og þarfa fjössop á þeirri hlið að uppfylla skilyrði um eldvarnir. Sjá nánar í skilmálum f. nýbyggingu á uppdrætti og í greinargerð.
333	40		433	1,30	portb. ris	Húsið er verndað í appelsínugulum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Heimilt er að byggja portbyggt ris ofan á húsið í stað kvista sem nú eru. Heimilt er að reisa tröppu úr garðinum upp á á lóð Vesturgötu 16 til að fullnægja áhvílandi kvöð um aðgang að Tryggvagötu 12 frá Vesturgötu.
226	32		414	1,83	1h útb.x2	Húsið er verndað í appelsínugulum flokki: Verndun byggingar byggðra fyrir 1918. Heimilt er að byggja 1 hæðar inndregna útbyggingu milli hússins og Tryggvagötu 16 sbr. byggingarreit og 1 hæðar byggingu ofan á útbyggingu að vestanverðu. Breidd hennar sé 2 m mælt frá aðalhúsi. Aftétt er áhvílandi kvöð um umferðarrétt fyrir Vesturgötu 14 yfir lóðina.
337			1198	3,55		Lagt er til að brunagafl til vesturs verði málaður og hafi samráð við Tryggvagötu 14 um litaval. Lagt er ennfremur til að hár veggur á lóðamörkum hússins og Vesturgötu 14A verði lækkaður í samráði við eiganda þess húss. Sjá nánar í greinargerð.
326	541	64	1077	3,30	3-4 h ofanáb.	Fjarlægð er 1 hæðar timburbygging 63.6m² sem myndar nú syðsta hluta grásteinshússins. Lagt er til að grásteinsbyggingin (1 hæð) haldi sér en heimilt er að reisa 3- 4 hæða byggingu ofan á hana og sé efsta hæðin inndregin og léttari. Bygging hluta efstu hæðar er háð því að nægilega fjarlægð sé á milli húsa við Vesturgötu og nýbyggingar. Gera þarf ráð fyrir undirgöngum að baklóðum á syðsta hluta lóðarinnar. Sjá nánar á uppdrætti og í skilmálum í greinargerð.
630	177	10	1478	2,34	2h	Húsin á lóðinni eru verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumynda. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Á lóðinni er hlaðin stétt Tryggvagötumegin sem fellur undir þjóðminjaverndarsvæði: Fornleifar og friðlýstar minjar (M). Lagt er til að útlit húsanna við Vesturgötu verði lagfært til samræmis við eldra útlit og handrið verði aflur sett á fremra húsið. Heimilað er ný turnbygging á þaki hornhúsins svo þakið geti nýst sem útsýnaðstaða (aðan). Heimilt er að byggja 2ja hæða nýbyggingu með flötu þaki á baklóðinni Tryggvagötumegin, hæsta veggheið fylgi veggheð Grófarhúss. Heimilt er að byggja 2 hæðar tengibyggingu milli nýbyggingarinnar og Vesturgötu 4 (vestara hús) sem tengir nýbygginguna við kjallara og 1. hæð Vesturgötuhússins. Núv. útbygging sama húss 10m² víkur fyrir tengibyggingunni.Lagt er til að aðal aðkoma að nýbyggingu sé frá göngusvæði að vestan (sjá kvöð um göngutengsl á uppdrætti) og frá Tryggvagötu að norðan. Sjá nánar á uppdrætti og skilmálá f. nýbyggingu í greinargerð.
1127	1397		2415	2,14	3-6h	Húsin eru verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumynda. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Heimilt er að byggja 3-6 hæða nýbyggingu Tryggvagötumegin á lóðinni sbr. byggingarreit. Nýbyggingin stallist í hæð og grunnmynd og sé hásharðin lægst syðst. Þakhæð skal vera inndregin og létt. Heimilt er að byggja 1 hæðar tengibyggingu með flötu gangheldu þaki milli Vesturgötuhúsanna og nýbyggingarinnar við Tryggvagötu. Lagt er til að þak tengibyggingarinnar verði aðgengilegt sem göngusvæði í gegnum reitinn upp á Vesturgötu. Leyfilegar veggheðir eru sýndar á uppdrætti.Lagt er til að syðsti hluti lóðar 154m² verði almennt göngusvæði sem jafnframt gefi aðgang að nýbyggingu á bakló Vesturgötu 4. Sett er kvöð um gönguumferð á þetta svæði. Sjá nánar í greinargerð.
178	40		620	3,48	50cm hækkun+ kvistur	Leyfð er hækkun þaks um 50 cm og inndregnir kvistur (ir) á norðurhlið húss. Samanlögð lengd kvista má vera 1/3 af þaklengd. Áhvílandi kvöð á lóðinni um umferðarrétt fyrir Tryggvagötu 16 er látin halda sér.
333	50		315	0,94	portb. Ris	Framhúsið er verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumynda.Á lóðinni standa tvö hús. Bakhúsið stendur að hluta til á hlöðnum kjallara sem trúlega er byggður fyrir aldamótin 1900. Heimilað er portbyggð risherð ofan á bakhúsið. Lagfæra þarf útlit og umhverfi bakhúss. Sjá nánar á uppdrætti og í greinargerð.
297		134 fluttnings hús	390	1,30		Húsið er verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. A baklóðinni stendur Vesturgata 16B "Gröndalshús". Lagt er til að það verði friðað og flutt í Árbæjarsafn. Áhvílandi kvöð sem er á lóðinni um aðgang að Tryggvagötu 12 frá Vesturgötu er látin halda sér.
291	596	146	596	2,04	3h efsta h. inndr.	Heimilt er að byggja 3ja hæða nýbyggingu á horni Norðurstígs og Vesturgötu innan byggingarreits. Efsta hæðin að Vesturgötu sé inndregin.Við Norðurstíg er gert ráð fyrir undirgöngum inn á baklóðina. Til að uppbygging geti átt sér stað þarf að rífa núverandi hús sem er á lóðinni. Sjá nánar á uppdrætti og skilmála fyrir nýbyggingu í greinargerð.

DÆMI UM UPPBYGGINGU Á NORÐURHLUTA REITS

HORFT NIÐUR NORÐURSTÍG

DÆMI UM NÝBYGGINGAR VIÐ TRYGGVAGÖTU

VESTURGATA

VÍÐMYNDIR ÚTFÆRSLU Á HORNI GRÓFARINNAR OG VESTURGÖTU

DÆMI UM NÝBYGGINGU Á BAKLÓÐ GRÓFAR 1 OG VESTURGÖTU 4

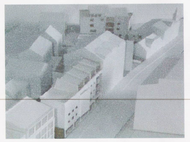
VESTURGATA

GRÓFIN

GRÓFARTORG

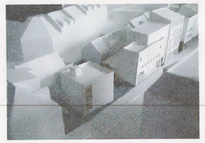
DÆMI UM UPPÞYGGINGU VIÐ TRYGGVAGÖTU

DÆMI UM UPPÞYGGINGU VIÐ TRYGGVAGÖTU



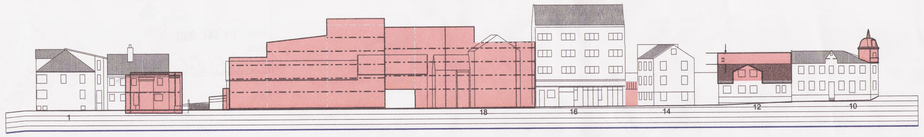
TRYGGVAGATA HORFT TIL NORÐURS

DÆMI UM UPPBYGGINGU VIÐ TRYGGVAGÖTU



HORN VESTURGÖTU og NORÐURSTÍGS

DÆMI UM UPPÞYGGINGU Á HORNI VESTURGÖTU OG NORÐURSTÍGS



TRYGGVAGATA

NORÐURSTÍGUR

FORSENDUR

Vestasti hluti staðgreinireitsins var áður í Hlíðarhúsalandi en heimildir segja til um byggð í landi Hlíðarhúsa frá því um 1500. Áður fyrr náði fjaran upp undir húsaröðina neðst við Vesturgötuna og má þar enn sjá leifar af gríðhleðslu, sem verið hefur í fjöruborðinu til varnar sjávarágangi. Sum húsin á reitnum Tryggvagötumegin eru reist á uppfyllingu. Byggð á þessu svæði hefur frá upphafi verið tengd verslun og iðgerð, þar voru einnig íbúðarhús kaupmanna. Byggðin hefur sterk tengsl við verslunar- og atvinnusögu Reykjavíkur og hefur ótvírætt menningarsögulegt gildi. Nú sem fyrr er atvinnustarfsemi (miðbæjarstarfsemi) yfirgnæfandi á reitnum þótt eðli starfseminnar hafi breyst. Þá eru þar nokkrar íbúðir.

Reiturinn hefur ýmsa sérstöðu í byggingarsögulegu tilliti. Timburhúsabyggð er áberandi á þessu svæði og eru þar á meðal nokkur af elstu timburhúsum borgarinnar. Timburhúsin við Vesturgötu mynda heildstæða götumynd sem er ein þeirra elstu og best varðveittu í borginni. Timburhúsin eru yfirleitt á hlöðnum kjöllurum, en á reitnum eru einnig dæmi um hlaðin hús. s.s. Tryggvagata 18 og Tryggvagata 14 að hluta en það hús er oft nefnt Schauhús eftir Júlíusi Schau, dönskum steinsmið, sem kom hingað í sambandi við byggingu Alþingishússins. Þá eru þarna hús frá fyrsta skeiði steinsteypualdar s.s. húsið við Grófina 1, teiknað af Einari Erlendssyni. Húsið er í nýklassískum stíl með vissum jugend áhrifum. Tryggvagata 10 í nýklassískum stíl frá byrjun síðustu aldar er annað dæmi. Yngri steinsteypuhús á reitnum eru reist á árunum 1927-40. Húsunum er mis vel viðhaldið. Lóðir húsanna og ytra umhverfi er óásjálegt og svæðið þarfnast margskonar lagfæringa og snyrtingar.

Í húsaskönnun Árbæjarsafns frá des. 2001 er dregin saman eftirfarandi niðurstaða varðandi verndunargildi húsa á reitnum: "Allt svæðið nýtur verndar í lögsgulum flokki, þ.e. verndun byggðamynsturs. Að auki er nánast öll húsaröðin við Vesturgötu vernduð sem götumynd, þ.e. í dökkgulum flokki utan eins húss sem er húsið nr. 12. Eitt hús fellur undir rauðan flokk, þ.e. um friðun húsa, það er Gröndalshús að Vesturgötu 16b. Þrjú hús falla síðan undir flokk húsa sem byggð eru fyrir 1918 (appelsínugulur flokkur), samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur". Sjá nánar um einstök hús í: "Húsakönnun stgr. 1.132.1 dags. 2001, skýrslur Árbæjarsafns nr. 88"

Mikilvægi reitsins í miðbæjarsamhengi hefur á síðustu árum styrkts með tilkomu stóraukinnar menningarstarfsemi við Tryggvagötu (Listasafn Reykjavíkur og Borgarbókasafnið). Megin hliðar reitsins, Vesturgata og Tryggvagata vísa annarsvegar til gömlu byggðarinnar í Grjótaþorpi og hins vegar til hærri bygginga handan Tryggvagötu. Smágerður mælikvarði húsa er einkennandi fyrir reitinn. Ennfremur aldur þeirra og saga.

SKIPULAGSÁHERSLUR OG MEGIN MARKMIÐ

Að styrkja stöðu reitsins sem miðbæjarsvæðis
Að varðveita sögulega og umhverfislega merkilega byggð
Að auka notkunargildi svæðisins og skapa ný "borgarrými"
Að stuðla að endurbótum á svæðinu í umhverfislegu tilliti

Í deiliskipulaginu er gengið út frá niðurstöðum Árbæjarsafns hvað snertir varðveislugildi. Megin hugmyndin að tillögugerðinni er að tvinna saman gamla og rótgróna byggð og nýja og skapa á svæðinu spennandi miðbæjarsvæði með hnitmiðuðum "borgarrýmum" og gönguleiðum. Meginhærsla er lögð á nýbyggingar Tryggvagötumegin og við Norðurstíg. Tilgangur með uppbyggingu á reitnum er að styrkja götumynd Tryggvagötu og að endurnýta lóðir sem í dag nýtast illa eða óverulega. Í tilögunni er gert ráð fyrir að möguleikar verði á uppbyggingu á eftirfarandi lóðum

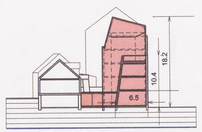
Grófin 1/Vesturgata 4 (sameiginleg lóð), Vesturgata 6-10A (sameiginleg lóð), Vesturgata 12, Vesturgata 14A (sameiginleg lóð með Vesturgötu 14) Vesturgata 18, Tryggvagata 10, Tryggvagata 12, Tryggvagata 14, Tryggvagata 18. Eftirfarandi byggingar þurfa að víkja vegna uppbyggingarinnar: Vesturgata 4 (útbygging aftur úr aðalhúsi), Vesturgata 18 (bygging við Norðurstíg). Tryggvagata 10 (viðbygging við Norðurstíg), Tryggvagata 18 (viðbygging úr timbri syðst). Lagt er til að eitt hús Vesturgata 16B verði friðað og flutt í Árbæjarsafn.

FRAMKVÆMDIR

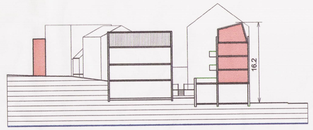
Byggðin er þétt og því mikilvægt að samstaða náist um útfærslur og endurbætur, þótt lóðarhafar séu að langmestu leyti óháðir hver öðrum um uppbyggingu.

BÍLASTÆÐI

Tillagan gerir ekki ráð fyrir að bílastæði fyrir eldri byggðina eða nýbyggingar verði leyst nema að óverulegum hluta á reitnum.



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B - B

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkurborgar

þann 1. okt. 2003

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 28. febr. til 11. apríl 2003

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð Samkv. Gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði

þann 7. okt. 2003

borgarstjóri Reykjavíkur

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann

NAUSTREITUR REYKJAVÍK

UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
REYKJAVÍKURBORGAR

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
DEILISKIPULAGS

KVARÐI 1:500
DAGS. 30. SEPTEMBER 2003

TEIKNISTOFA GUÐRÚNAR JÓNSDÓTTUR
TJARNARGÖTU 4 101 REYKJAVÍK
SÍMI 5627750 FAX 5627710 NETFANG teikngj@vortex.is

GUÐRÚN JÓNSDÓTTIR ARK.FAÍ
SAMSTARFSMENN: RAGNHEIÐUR RAGNARSDÓTTIR ARK.FAÍ
NGUYEN VIET THANH ARKITEKT