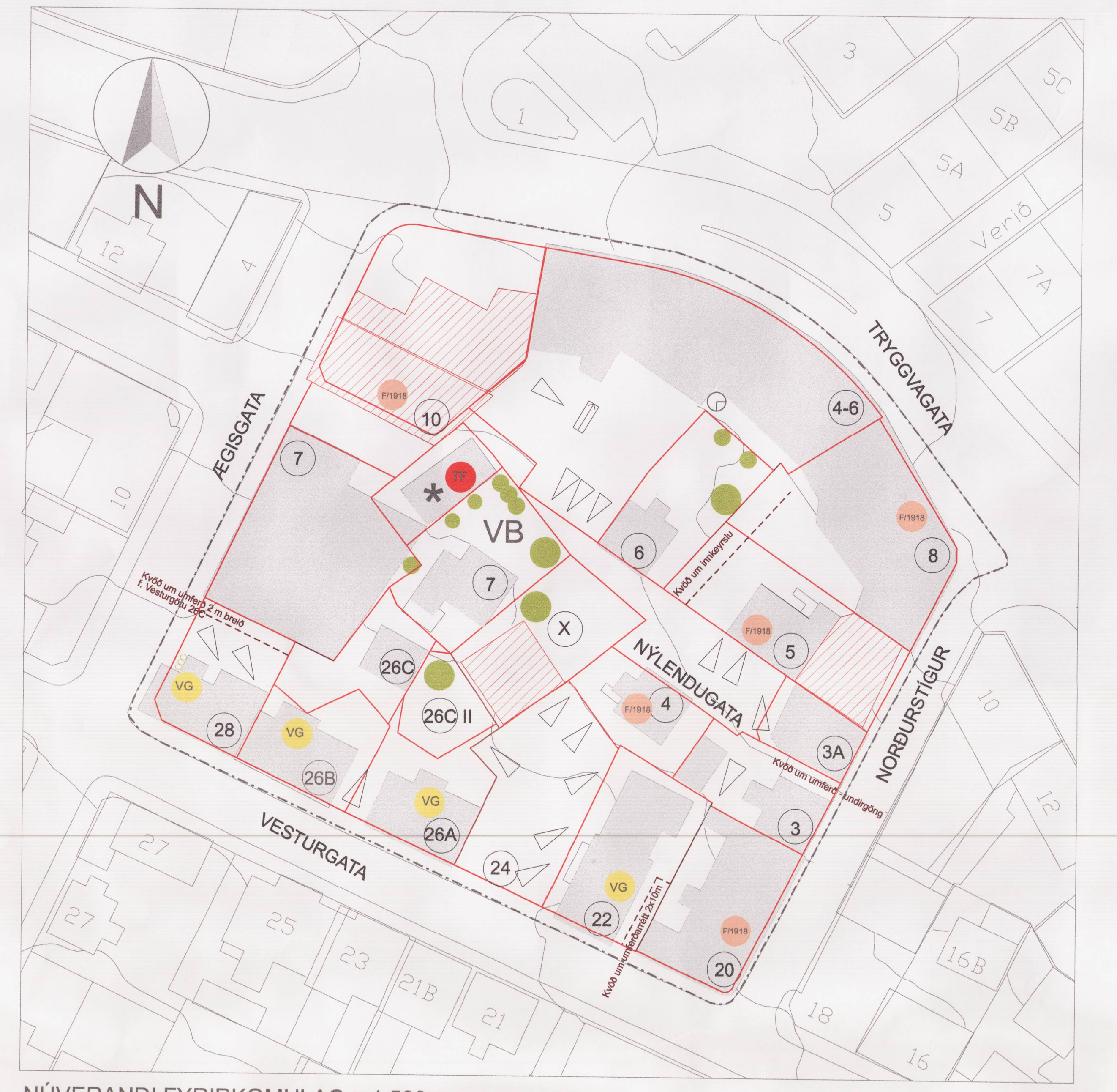
NORÐURSTÍGSREITUR 1.132.0 - VESTURGATA - ÆGISGATA - TRYGGVAGATA - NORÐURSTÍGUR



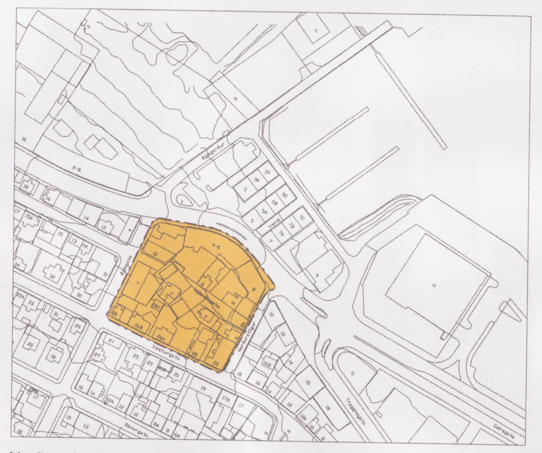
NÚVERANDI FYRIRKOMULAG 1:500

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

MÖRK DEILISKIPULAGS
LÓÐAMÖRK
NÚVERANDI BYGGINGAR
TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
NÝBYGGINGAR
OFANÁBYGGING
INNDREGIN EFSTA HÆÐ
MARKALÍNA SVALA
FLUTNINGSHÚS/ NÝBYGGING
BORGARLAND - (NÝLENDUGATA)
BÍLASTÆÐI BÍLAST. F. FATLAÐA
KVAÐIR

VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
VG VERNDUN GÖTUMYNDA
F/1918 BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1918
TF TILLÖGUR AÐ FRIÐUN BYGGINGAR
22 HÚSNÚMER * HLÍÐARHÚS
L LÓÐARSTÆRÐ m²
N NÝTINGARHLUTFALL
H HÚSHÆÐIR

Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024



Norðurstígsreitur 1.132.0

NÚVERANDI ÁSTAND / SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

HEITI	BYGG.ÁR UPPR. ÁRTAL	LÓÐ m²	BYGG.M m²	NÝT.HL	LÓÐ m²	+BYGG.M. m²	NIÐURRIF m²	BYGG.M. m²	NÝT.HL	FJÖLDI HÆÐA í nýb.	STAÐGREINIREITUR 1.1.32.0 -SKÝRINGAR
Vesturgata 20	1917	288,0	788,0	2,70	288			788,0	2,7		Hönnuður: Finnur Ó Thorlacius arkitekt. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu, en mörkuð er útlína fyrir svalir á efstu hæð húss vestanmegin. Lagt er til að stórátak verði gert til að bæta útlit lóðar og vesturhlið húss. Aðkoma að bakhlið hússins er um 2x10m langa umferðarkvöð samkv. samningi frá 1939. Æskilegt er að hlið verði sett milli húsanna nr. 20 og 22 og hlið og girðing út við Vesturgötu.
Vesturgata 22	1881	309,0	473,0	1,52	309			473,0	1,5		Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu en lagt til að umhverfi hússins verði bætt. Núverandi kvöð um umferðarrétt fyrir Vesturgötu 20 er viðhaldið í deiliskipulagi.
Vesturgata 24	Auð lóð	***346,0***	0,0		151	162,5		162,5	1,1	2h + ris+kj	Vesturgata 24 er auð lóð í dag - Lagt er til að hluti lóðar verði borgarland með 4 bílastæðum, þar af einu fyrir fatlaða, sem íbúum á reitnum gefist kostur á að kaupa/ leigja. Á þeim hluta sem að Vesturgötu snýr verði leyft að rísi flutningshús /nýbygging upp á 2 hæðir, ris og kjallara með einu bílastæði á lóð.
Vesturgata 26A	1898	~206,0	300,0	0,94	~238			300,0	1,3		Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu, en mörkuð byggingarlína fyrir svalir á bakhlið.Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð.Lóðabreyting: Hluti lóðarspildu Vesturgötu 26C II bætist við lóðina sjá afmörkun á uppdrætti
Vesturgata 26B	1896	190,0	258,4	1,36	192			258,4	1,3		Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu, en mörkuð byggingarlína fyrir svalir á bakhlið. Lóðamörk hafa verið lagfærð að Vesturgötu 26C (ósk eigenda) .
Vesturgata 26C	1897	***174,0***	121,5	0,69	203	35,0		156,5	0,8		*Lóðamörk hafa verið lagfærð að Vesturgötu 26B (ósk eigenda) og færð að húshlið Ægisgötu 7. Við lóðina bætast ~29 m² af lóðarspildu merkt Vesturgata 26 C II. Á lóðinni er leyfð 2. hæða viðbygging til vesturs að Ægisgötu 7. Aðkoma að húsinu er frá Ægisgötu um kvöð á lóð nr. 28 við Vesturgötu. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á lóð.
Vesturgata 28 Viðbygging	1881 1932	218,4	270,0	1,88	229,4			270,0	1,7		Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsunum. 2m breið kvöð um umferð sem fyrir er á lóðinni vegna aðkomu að Vesturgötu 26C er látin halda sér .Lagt er til að lóðin stækki um 11m² til vesturs, þannig að eldra húsið standi á eigin lóð.
Ægisgata 7	1939	***536,0***	973,0	1,81	526			973,0	1,8		Hönnuður: Gústaf E. Pálsson verkfræðingur. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hússins.* Lóðin er ofreiknuð í Borgarsjá. Hún mælist 481 m² í stað 536 m² . Lóðamörk hafa verið lagfærð örlítið að austanverðu þannig að totur sem teygðu sig út frá húshliðinni eru nú sameinaðar lóðunum Nýlendugötu 7 og Vesturgötu 26C - Samtals 10m²
Nýlendugata Hlíðarhús	1898	122,0	56,9	0,46	122			56,9	0,5		Hlíðarhús standa vestast á reitnum við Nýlendugötu. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hússins en lagt til að það verði friðað í rauðum flokki. Tillaga er gerð um að frágangur í kringum það verði samræmdur bættum frágangi stígs og Nýlendugötu. Þar sem Nýlendugata er akfær á þessum kafla er sett ákvæði um akstur yfir vestasta hluta lóðarinnar sem veiti aðkomu að 4 bílastæðum á lóð Tryggvagötu 4-6.
Nýlendugata 10	1907	***612,0***	374,0	0,76	544	1430,0	374,0	1430,0	2,6	4-5h+bíla kjallari	*Lóð skv. Borgarsjá er talin vera 612 m² en mælist 544m² . Leyft er niðurrif á þeim húsum sem nú standa á lóðinni og tillaga gerð að 4-5 hæða nýbyggingu (efsta hæð inndregin) samtals 1430 m² + bílakjallara á lóðinni. Kvöð um umferð yfir á bílastæði Tryggvagötu 4-6 inni á reitnum er sett á lóðina syðst. Gert er ráð fyrir að innkeyrsla í bílakjallara nýbyggingarinnar verði frá garðsvæði hennar. Vegghæð nýbyggingar fylgir vegghæð Tryggvagötu 4-6 .
Tryggvagata 4-6	1943	1095,0	2819,5	2,57	1095			2819,5	2,6		Hönnuður: Sigurður Guðmundsson, arkitekt. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu. Gerð er tillaga að fyrirkomulagi á 4 bílastæðum inni á lóðinni með aðkomu frá Ægisgötu, ennfremur eru sýnd göngutengsl inni á lóðinni handan bílastæðanna frá Nýlendugötu að húsunum.
Nýlendugata 6	1906	252,0	153,9	0,61	252			153,9	0,6		Hönnuður: Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu. Garðsvæði þarfnast endurbóta.
Tryggvagata 8	1907	429,0	921,1	2,14	429			921,1	2,1		Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu. Lagt er til að leyft verði að reisa svalir á húsið sunnanvert. Kvöð um umferð að húsinu sunnanverðu er látin halda sér.
Norðurstígur 5	1902	***361,0***	387,7	1,12	385,5	340,0	120,0	607.7	1,5	3-4h	Leyfð er nýbygging á lóðinni Norðurstígsmegin upp á 4 hæðir að hluta og 3 hæðir næst Tryggvagötu 8. Byggingareitur er inndreginn 1.5 m frá götu og á jarðhæð verði komið fyrir 2 bílastæðum í bílskúr. Efsta hæð sé skert með svölum (þakgarði) næst Tryggvagötu 8. Geymsluhúsnæði sem stendur við Norðurstíg víkur fyrir nýbyggingu. Kvöð um umferð f.Tryggvag 8 er á lóðinni og er látin halda sér. Lagt er til að lóðin fyrir sunnan gamla húsið inni á reitnum verði stækkuð til suðurs . Stækkunin er tekin af borgarlandi.
Norðurstígur 3A	1931	106,0	241,7	2,28	106			241,7	2,3		Hönnuður: Þorleifur Eyjólfsson, arkitekt. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu.
Norðurstígur 3	1909	197,0	235,4	1,19	197	79,0		314,4	1,6	1h	Leyfð er ofanábygging, 1 hæð á húsið. Kvöð um umferð (undirgöng) eru látin halda sér.
Nýlendugata 4	1906	162,0	146,0	0,90	162	59,0		205,0	1,2		Leyfð er hækkun húss (ris) og bílskúr með þakgarði upp á 24 m2
Nýlendug/ Hlíðarhús lóð merkt X	*	***269,0***	97,0	0,33	249	174,2	90,0	174,2	0,7	2h +kj + ris	*Lóðin er skráð á Hlíðarhús. Á henni stendur skúr sem lagt er til að verði fjarlægður. Gerð er tillaga um að Reykjavíkurborg leysi til sín lóðina og þar verði komið fyrir 2 bílastæðum fyrir húsin við götuna. Lagt er til að flutningshús geti risið upp á 2h með risi og kj. og einu bílastæði á lóð á syðri hluta lóðarinnar. Lóðin er stækkuð til suðurs og við hana bætist hluti af lóðarspildu merkt 26C II, sjá uppdrátt.
Lóðarspilda merkt Vesturgata 26C II		***113,0***									Sjá nánar undir BORGARLAND hér að neðan
Nýlendugata 7	1922	***292,0***	188,5	0,64	294			188,5	0,6		Hönnuður: Guðmundur H. Þorláksson byggingarmeistari. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á húsinu. Lóðamörk eru færð að Ægisgötu 7.

BORGARLAND:	
Vesturgata 24	346,0
Lóð við Nýlendugötu tilh. Hlíðarhúsum merkt X	269,0
Lóðarspilda Vesturgata 26 C II	113,0
Nýlendugata	

*Lagt er til að auð lóð við Vesturgötu 24 verði keypt af Reykjavíkurborg og komið fyrir 4 bílastæðum á hluta hennar og lóð fyrir flutningshús/ nýbyggingu á þeim hluta sem snýr að Vesturgötu.

*Lagt er til að Reykjavíkurborg leysi til sín lóð á miðjum reit, sem tilh. Hlíðarhúsum og komi fyrir 2 bílastæðum við götu ásamt lóð fyrir flutningshús.

*Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg leysi til sín lóðarspildu, sem talin er vera u.þ.b. 113m² að stærð og henni verði skipt milli Vesturgötu 26C, Vesturgötu 26B og flutningshúsalóðar merkt X á uppdrætti.
*Lagt er til að Nýlendugata verði gerð upp, hellu- eða steinlögð og að lóðarskiki sá sem hluti gamla Hlíðarhúsabæjarins stendur á fái svipaðan. frágang. Gatan sem er akfær göngustígur að hluta og göngustígur að hluta í gegnum reitinn verði öll endurgerð og umhverfi fegrað.

LÝSING SVÆÐIS

Svæðið var hér áður fyrr land Hlíðarhúsa. Þegar byggðin tók að teygja sig upp úr Kvosinni út frá Aðalstræti í upphafi 19. aldar myndaðist fyrsti vísir að Vesturgötu. Fram á seinni hluta þeirrar aldar lá fremur illa ruddur stígur vestur að tómthúsahvirfingunni Hlíðarhúsum en hún var vestast á reitnum sem hér er til umfjöllunar. Hlíðarhús var upphaflega hjáleiga Reykjavíkurbæjarins en var orðin sjálfstæð jörð um 1600. Í Hlíðarhúsum bjuggu árið 1762 39 manns. Stígurinn að Hlíðarhúsum gekk undir nafninu Hlíðarhúsastígur en um 1860 var Vesturgatan sem var lögð eilítið sunnan við stíginn komin á þann stað sem hún er í dag.

Enn stendur á reitnum hluti af Hlíðarhúsaþyrpingunni, svonefndur Norðurbær eða Hlíðarhús b. Þetta er steinbær sem byggður var árið 1898 upp úr torfbæ sem þar stóð áður. Timburhúsabyggðin sem enn stendur norðan Vesturgötu reis á árunum 1881-1898. Þetta voru íbúðarhús og eru þau meðal elstu timburhúsa borgarinnar. Fleiri timburhús eru á reitnum. Það eru húsin Nýlendugata 4, Norðurstígur 5 og Tryggvagata 8, öll byggð sem íbúðarhús nokkru upp úr aldamótunum 1900.

Svæðið fyrir neðan Vesturgötuhúsin var á sínum tíma mýrlent og var það lengi vel hagi fyrir hesta ferðamanna sem gekk undir heitinu Svartiskógur. Á síðari hluta 19. aldar myndaðist þar gata svo til samhliða Vesturgötu en árið 1896 hlaut gatan nafnið Nýlendugata.

Steinsteypuhúsin á reitnum eru byggð á árunum 1907-1943 mismunandi að stærð og gerð. Eitt húsið Vesturgata 20 er hlaðið úr holsteini. Það hús er byggt árið 1917.

Samkvæmt húsa- og fornleifakönnun Árbæjarsafns, skýrslu nr. 98 frá 2003, nýtur allt þetta svæði verndar byggðamynsturs (ljósgulur litur) og falla öll hús á svæðinu undir þann flokk. Að auki eru timburhúsaröðin norðan Vesturgötu vernduð sem götumynd (sýnd í dekkri gulum lit). Eitt hús fellur undir rauðan flokk þ.e. um friðun og eru það Hlíðarhús b við Nýlendugötu.

MEGIN EINKENNI REITSINS

1) Timburhúsabyggðin við Vesturgötu.
2) Hin misháa randbyggð sem rís hæst (fjórar-fimm hæðir) nyrst á reitnum og skýlir svæðinu fyrir norðanáttinni.
3) Leyfarnar af Nýlendugötunni með sínum stöku timbur- og steinhúsum og göngusvæði sem skapa reitnum sérstöðu.
4) Áberandi skortur er á útiaðstöðu, bílastæðum og frágangi nær allra útisvæða og lóða. Þetta á einnig við um núverandi borgarland. Skjól fyrir norðanáttinni gerir svæðið mjög eftirsóknarvert til útivistar.Sum húsin á reitnum eru nær lóðarlaus. Þetta á t.d. við um húsið Vesturgötu 20, en þar eru skráðir 19 íbúar og Norðurstíg 3a þar sem skráðir eru 6 íbúar. Óhætt er að fullyrða að um 20% íbúa reitsins hafa enga útiaðstöðu á lóðum sínum, svalir né garðholu þar sem sólar nýtur.
5) Mörg húsanna þarfnast viðhalds.

Íbúðarbyggðin er ríkjandi landnotkun á svæðinu og voru skv. borgarsjá í febrúar 2003 skráðir þar 154 íbúar. Önnur landnotkun er
veitingastarfsemi, verslunar- og þjónustustarfsemi, lagerhúsnæði og bílskúrar. Greinilega er mikill skortur á bílastæðum á reitnum og er bílum troðið á ólíklegustu staði. Mikilvægi reitsins, sérstaklega sem íbúðasvæðis í miðborgarsamhengi hefur verið að aukast og fer vaxandi.

SKIPULAGSÁHERSLUR OG MEGINMARKMIÐ

Að varðveita sögulega- og merkilega byggð.
Að styrkja stöðu reitsins sem miðborgar- og íbúðarsvæðis.

Að auka notagildi svæðisins almennt og stuðla að endurbótum á svæðinu í umhverfislegu tilliti.

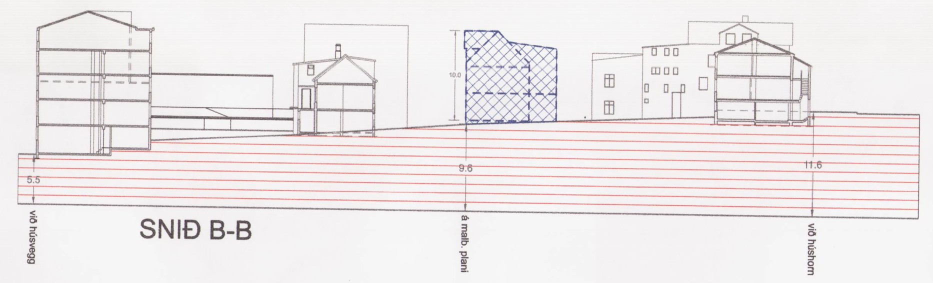
DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Stutt lýsing:
Í deiliskipulagi er gengið út frá niðurstöðum Árbæjarsafns hvað snertir varðveislugildi húsa. Þá er gengið út frá því að nýbyggingar á reitnum verði fyrst og fremst fyrir íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir niðurrifi á skúr á lóð merkt X sem talin er hluti af Hlíðarhúsalandi inni á reitnum, húsi á lóð nr. 10 við Nýlendugötu og geymsluhúsnæði við Norðurstíg 5. Á þessum lóðunum eru sýndir byggingarreitir. Þá er gert ráð fyrir að lokið verði við bílskúrsbyggingu á lóð nr. 4 við Nýlendugötu og hækkun á því húsi, ofanábyggingu á hús nr. 3 við Norðurstíg og viðbyggingu við hús nr. 26C við Vesturgötu. Gert er ráð fyrir að á lóð nr. 24 við Vesturgötu rísi flutningshús eða nýbygging og flutningshús rísi á fyrrnefndum hluta af Hlíðarhúsalandi inni á reitnum.
Áhersla er lögð á lágmarks skilyrði til útivistar fyrir alla íbúa reitsins. Í því skyni er gert ráð fyrir að svalir og pallar séu reistir við hús og ofan á bílskúrum og einnar hæðar byggingum, einnig að gert sé átak í sambandi við frágang á borgarlandi og einstökum lóðum sjá uppdrátt.
Ekki er hægt að fullnægja bílastæðaþörf/kröfum inni á reitnum. Þó verður að taka tillit til þess að þarna eru margir íbúar á öllum aldri. Þess vegna er gerð tillaga um tvö bílastæði í lokaðri bílageymslu á lóð nr. 5 við Norðurstíg í tengslum við uppbyggingu lóðarinnar og 20 stæði í bílakjallara nýbyggingar á lóð nr. 10 við Nýlendugötu og eitt stæði á lóð á miðjum reitnum við Nýlendugötu, þar sem leyft er að komið verði fyrir flutningshúsi og sömuleiðis eitt stæði á lóð Vesturgötu 24 vegna uppbyggingar á henni. Til þess að sinna eldri byggðinni örlítið hvað bílastæði áhrærir er gerð tillaga um 10 stæði inni á reitnum. Fjögur þeirra eru með aðkomu frá Vesturgötu, tvö með aðkomu frá Norðurstíg og fjögur með aðkomu frá Ægisgötu. Eitt þessara stæða eru ætlað fötluðum.

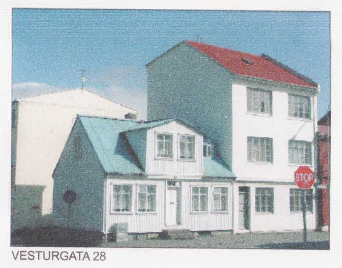
Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg leysi til sín tvær lóðir á svæðinu og lóðarspildu sem merkt er Vesturgata 26C II. Annars vegar lóðina nr. 24 við Vesturgötu og hins vegar ótölusetta lóð inni á reitnum, sem talin er hluti af Hlíðarhúsalandi, merkt X. Fyrri lóðinni er skipt í íbúðarhúsalóð, þar sem markaður er byggingarreitur fyrir nýbyggingu eða flutningshús og bílastæðalóð þar sem afmörkuð eru fjögur bílastæði. Á síðari lóðinni við Nýlendugötu merkt X, og á hluta af lóðarspildu merkt Vesturgata 26CII er gert ráð fyrir flutningshúsi með einu bílastæði á lóð og tveimur bílastæðum við götuna.

Staðfest gögn um nákvæma legu lóðamarka milli Vesturgötu 26A og spildu, sem merkt er Vesturgata 26C II eru ekki til. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að Reykjavíkurborg leysi til sín spilduna og horn í norðaustur hluta lóðarinnar nr. 26A. Spildunni verði skipt upp í þrjá hluta sem sameinaðir verða lóðunum Vesturgötu 26A, Vesturgötu 26C og ótölusettri lóð á milli 5 og 7 við Nýlendugötu merkt X á uppdrætti, eins og sýnt er á uppdrætti. Nokkrar smá breytingar eru gerðar á lóðarmörkum einkum til að einfalda þau, en einnig til að liðka til fyrir umferð um reitinn. Nákvæmar stærðir og skipting verða sýnd á mæliblaði.

SNIÐ A-A

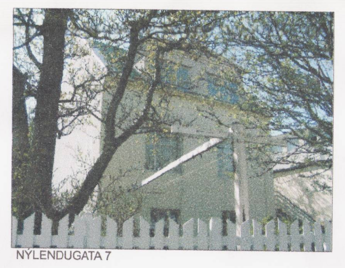


SNIÐ B-B



VESTURGATA 28

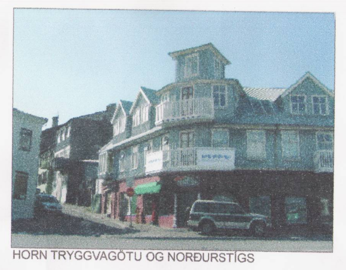
VESTURGATA 22



NÝLENDUGATA 7

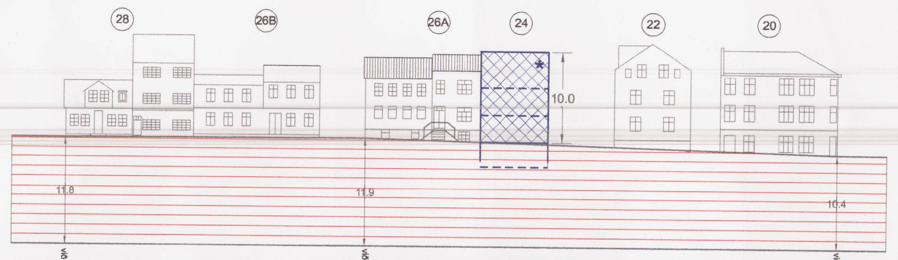
BAKHLIÐAR TRYGGVAGÖTU 4-6 OG 6

NORÐURSTÍGUR 5

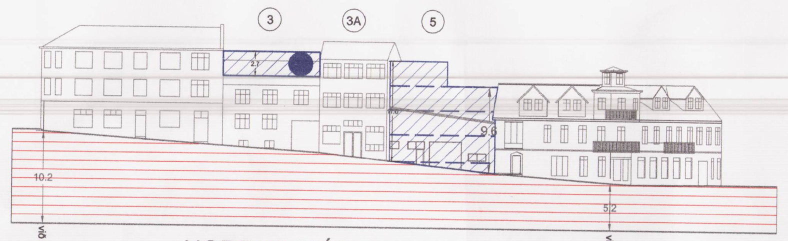


HORN TRYGGVAGÖTU OG NORÐURSTÍGS

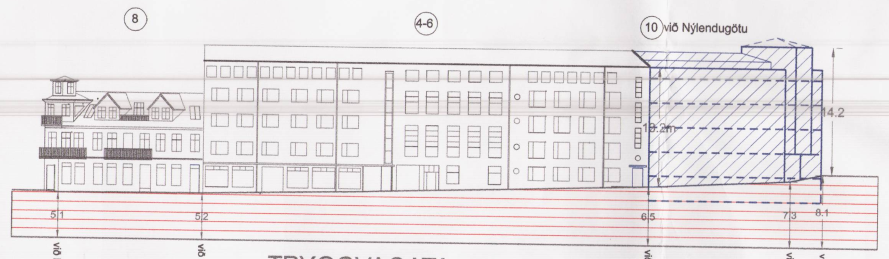
HLÍÐARHÚS SÉÐ FRÁ ÆGISGÖTU



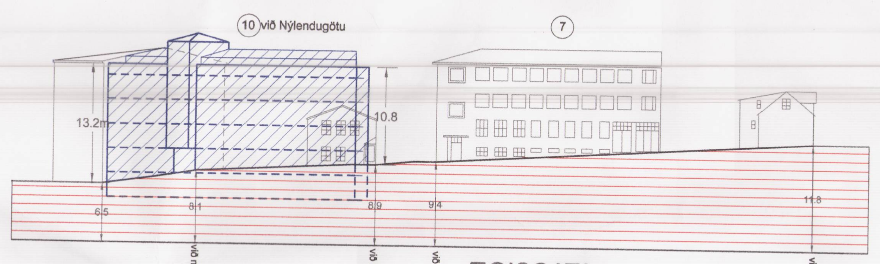
VESTURGATA



NORÐURSTÍGUR



TRYGGVAGATA



ÆGISGATA

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkurborgar

þann 14 jan 2004

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 26. sept. til 7. nóv. 2003

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

þann 20. jan. 2004

[signature] borgarstjóri Reykjavíkur
[stamp: BORGARSTJÓRINN REYKJAVÍK]

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann

NORÐURSTÍGSREITUR REYKJAVÍK

UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
REYKJAVÍKURBORGAR

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR
DEILISKIPULAGS

KVARÐI 1:500
DAGS. 12.sept 2003 / BREYTT jan. 2004

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

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