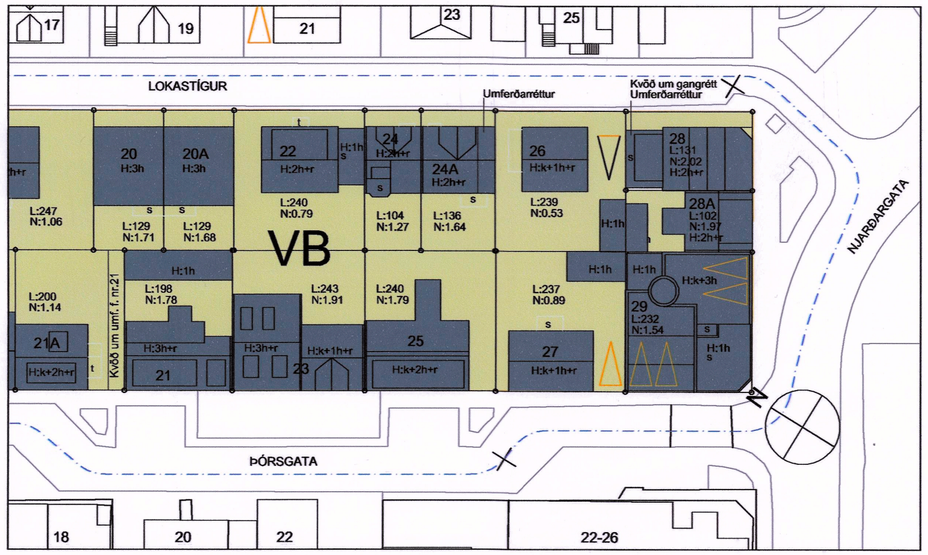
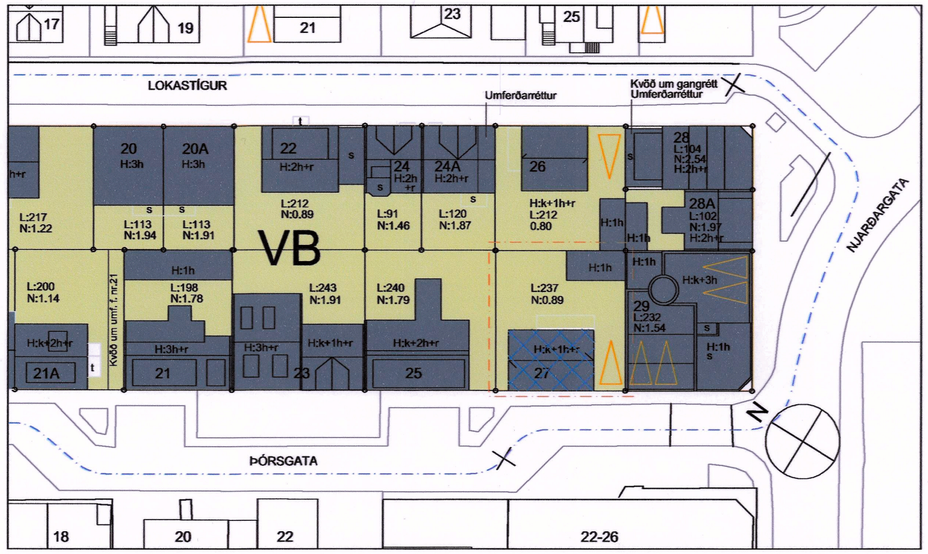
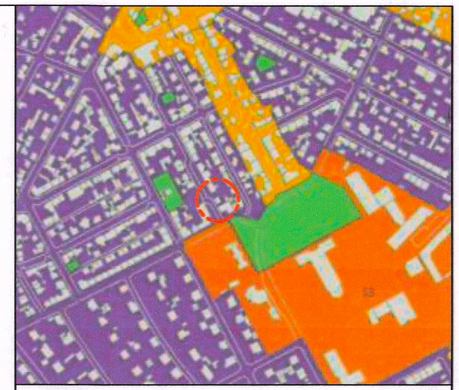
BREYTING Á DEILISKIPULAGI Á LOKASTÍGSREIT 3, REYKJAVÍK, staðgreinireit 1.181.2



NÚGILDANDI DEILISKIPULAG LOKSTÍGSREITS 3, M 1:500
Samþykkt í Borgarráði 10. desember 2009



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI M 1:500



STAÐSETNING
HLUTI YFIRLITSMYNDAR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

ÚRDRÁTTUR ÚR NÚGILDANDI GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Svæðið afmarkast af Lokastíg, Baldursgötu, Þórsgötu og Njarðargötu.

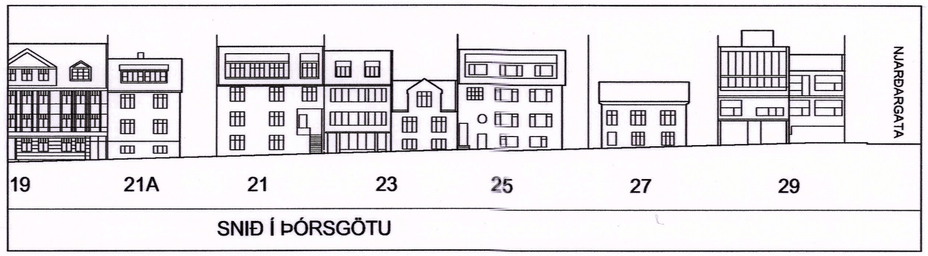
LÝSING DEILISKIPULAGSSVÆÐIS
Yfirbragð byggðarinnar er fremur lágt og þétt. Flest húsanna eru tví- eða þrílyft með risi.
Flest húsin eru sambyggð og eru þau að mestu byggð á milli 1919 og 1930.

MARKMIÐ OG SKIPULAGSÁHERSLUR
Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið að hlúa að því sem fyrir er og búa þannig um hnútana að uppbygging geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur. Skýra og skilgreina skal byggingarmöguleika og tryggja að ný- og viðbygingar falli vel að því umhverfi sem fyrir er. Deiliskipulag Lokastígsreita skal vera í ramræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og í viðeigandi þáttum þróunaráætlunar miðborgarinnar frá árinu 2000s.s. stefnumarkandi ákvarðanir varðandi landnotkun, framkvæmd, verndun og uppbyggingu, mótun lands o.s.frv.
2. BYGGÐAMYNSTUR
Við mótun byggðamynsturs ber að hafa í huga hæð og mælikvarða þeirrar byggðar sem er fyrir á svæðinu og nágrenninu. Leitast skal við að aðlaga nýbyggingar og viðbyggingar við eldri hús að götumynd og mynda fallega heild.
Sjá hefti þróunaráætlunar nr. 5: Verndun og uppbygging.
3. NÝTINGARHLUTFALL
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er ekki gefið upp nýtingarhlutfall. Nýtingarhlutfall á svæðinu er mjög mismunandi eða frá 0,34-3,99. Meðaltal nýtingarhlutfalls er 1,43.
Hér verður hver lóð skoðuð með tilliti til nýtingar, enda aðstæður afar ólíkar.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

1.A BYGGINGARMÖGULEIKAR, ALLAR LÓÐIR
Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0m.
Heimilt er að byggja litlar viðbyggingar við húsin, allt að 12m² í samræmi við byggingarstíl húsa. Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita. Þar sem ekki er um byggingarreit að ræða er átt við útmörk húsa. Þær eiga að falla vel að stíl húsa og mega ekki koma nær lóðarmörkum en sem nemur dýpt þeirra þar sem um randbyggð er að ræða. Þær mega ekki vera dýpri en 1,5 m.
Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að byggja litlar geymslur á baklóðum allt að 6 m². Hámarkshæð er 2,5 m. Ef fjarlægð viðbygginga eða geymslna er minni en 3 m, þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.
Allar stærðir eru til viðmiðunar, nánari útfærslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum.
1.B BYGGINGARMÖGULEIKAR, EINSTAKAR LÓÐIR
Tillagan geriri ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð Lokastígs 26.
Heimilaðar hækkanir og stækkanir einstakra húsa skulu vera eins og teikningar og skilmálar sýna.
5. VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS – VG
Lagt er til að byggðamynstur á öllum reitnum njóti verndar samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur.
Breytingar taki mið af mælikvarð byggðar og hlutföllum húsa.
Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
6. VIÐGERÐUIR, BREYTINGAR OG VIÐBYGGINGAR
Við viðgerðir og endurnýjun húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, skal færa húsin til fyrra horfs.

Gildandi deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Þórsgata 27	0-1- 1181312	237,0 m2	190,6 m2	0,80



SNIÐ Í ÞÓRSGÖTU

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Gildandi deiliskipulag reits 1.181.2 var samþykkt í borgarráði 10. 12. 2009. Húsið Þórsgata 27 er byggt árið 1921. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er varðveislugildi hússins talið felast í verdun byggðamynsturs *(VB)*.

UMSAGNARSKYLD HÚS OG MANNVIRKI.

Framkvæmdir við hús og mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr og kirkjur sem reistar voru 1940 eða fyrr eru umsagnarskyldar.

Minjastofnun Íslands skal innan fjögurra vikna frá því að erindi berst tilkynna viðkomandi aðilum um álit sitt. Stofnuninni er heimilt að leggja til skilyrði um slíkar framkvæmdir eða gera tillögu um friðlýsingu umrædds húss eða mannvirkis.

Byggingarfulltrúum ber að fylgjast með því að eigendur húsa og mannvirkja, svo og forráðamenn kirkna, leiti eftir áliti Minjastofnunar Íslands áður en leyfi er veitt til framkvæmda.

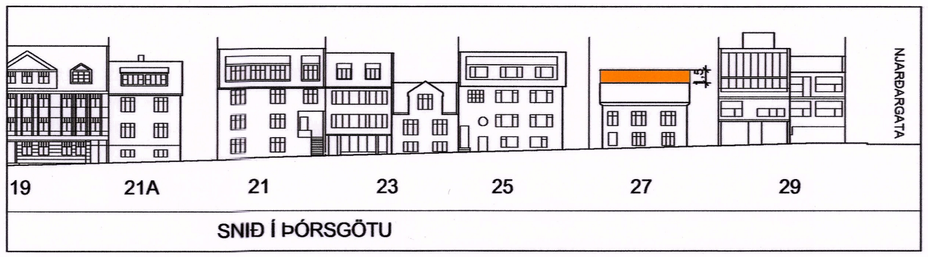
Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum.

Heimilt er að hækka ris hússins um 1,5 metra.

Nýtingarhlutfall eykst úr 0,8 í 1,0.

Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreyttir.

Breytt deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Þórsgata 27	0-1- 1181312	237,0 m2	245,9 m2	1.0



SNIÐ Í ÞÓRSGÖTU

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSREITS
- MÖRK DEILISKIPULGSBREYTINGAR
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BREYTING / HÆKKUN
- LEYFILEG HÆKKUN
- MÆNISSTEFNA
- LÓÐAMÖRK
- (XX) HÆÐIR / KJALLARI

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

Samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Var samþykkt í/á emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa
Þann 26. febrúar 2021.
Tillagan var grenndarkynnt frá 21. janúar 2021 með
athugasemdafresti til 18. febrúar 2021.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 14. maí 2021.

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

LOKASTÍGSREITUR 3
DEILISKIPULAGSBREYTING Á STAÐGREINIREIT 1.181.2
AFSTÖÐUMYND 1:500, GREINARGERÐ, SKILMÁLAR, SKÝRINGARMYNDIR

PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT
ÓLÖF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT

Kjörgarði, Laugavegi 59
101 Reykjavík
Kt. 431005-0690
Sími: 821 9880, 663 6396
pall@p-ark.is
olof@p-ark.is

VERK	511-01
TEIKNAÐ	PVB/ÓP
KVARÐI	1:500
DAGS:	18. 12. 2020