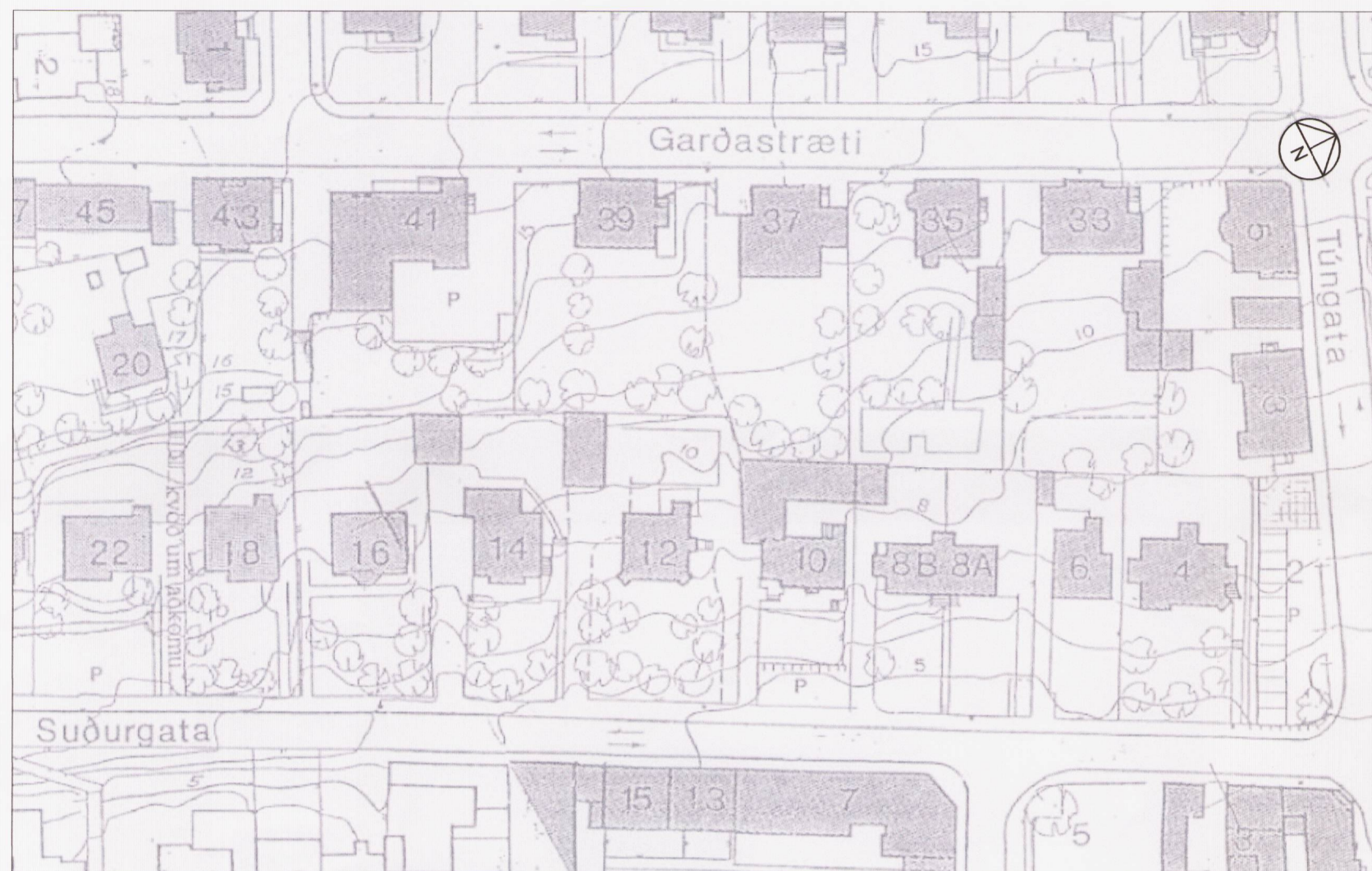
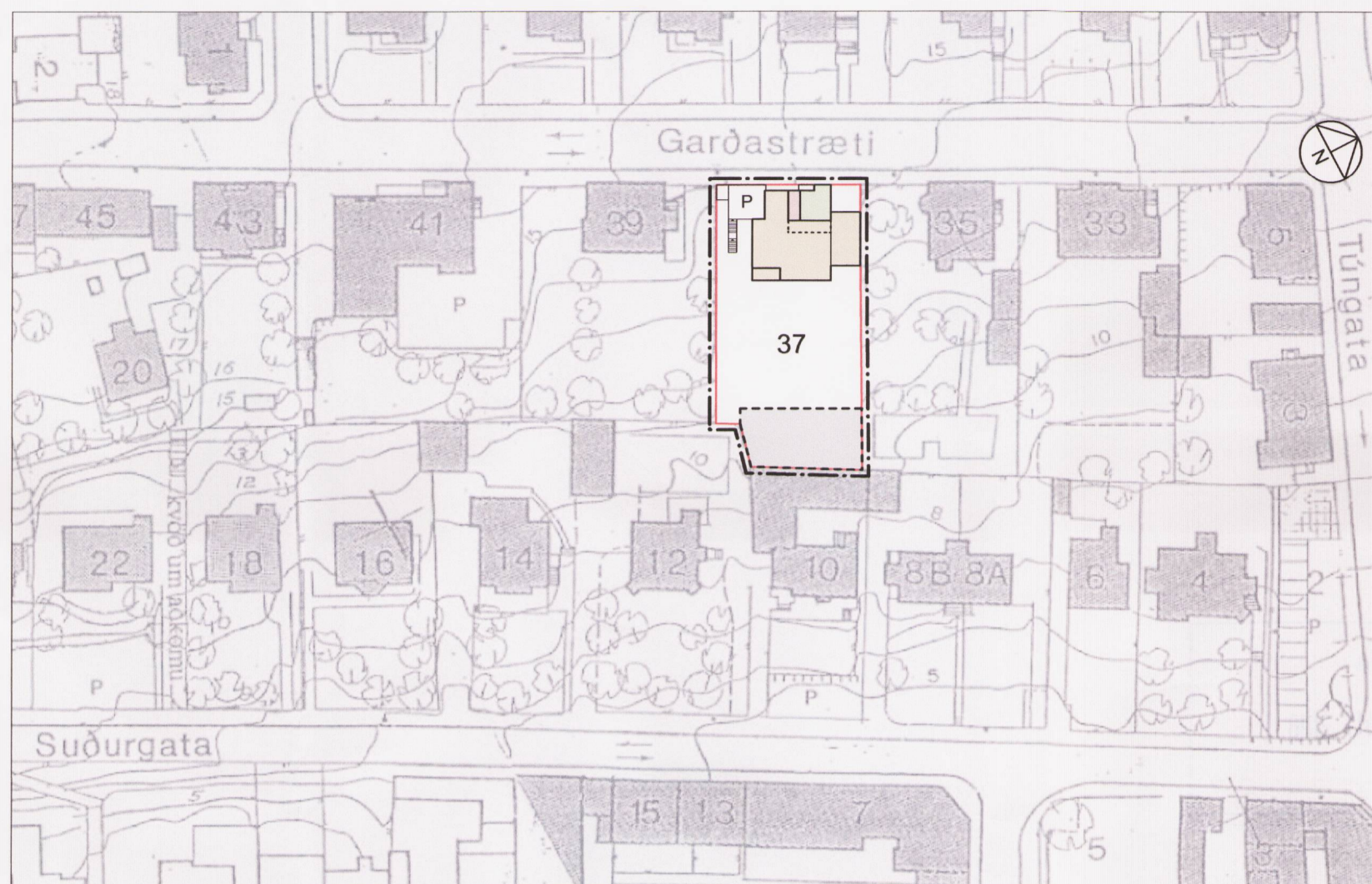


Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata, Stgr. 1.161

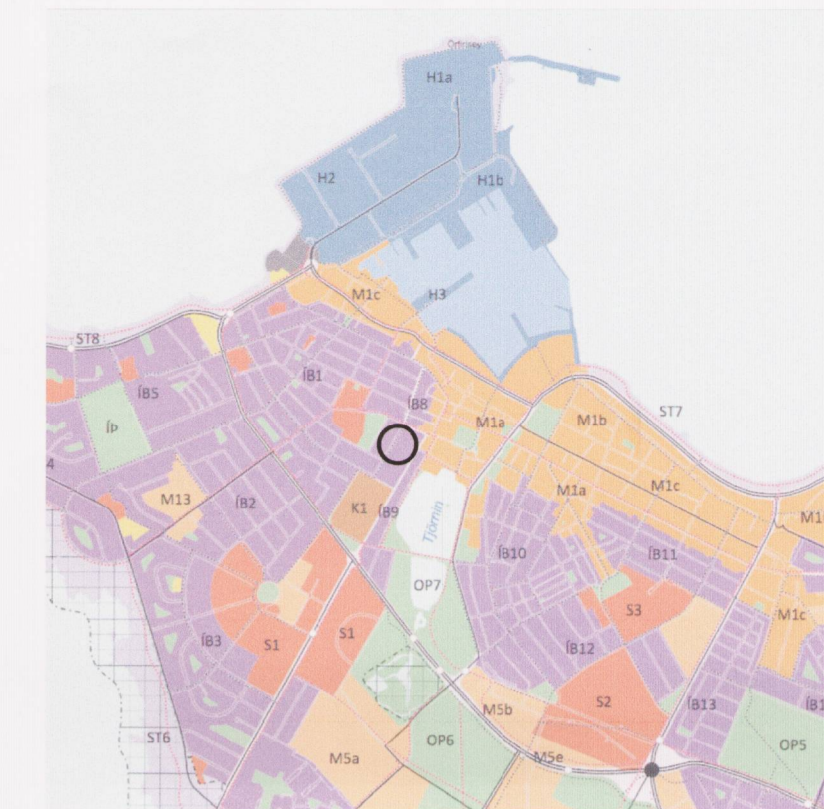
Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Garðastræti 37



Hluti af núgildandi deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 15. maí 1993
mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag lóðar númer 37 við Garðastræti
mkv. 1:1000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á embættisfundum skipulagsf. þann 1. júlí 2016 og í borgarráði þann 28.4. 2016.

Tillagan var auglýst frá 13. maí 2016 með athugasemdafresti til 24. júní 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Björn Axelsson

Greinargerð:

Forsendur:

Deiliskipulagsbreyting þessi lýtur að lóð númer 37 við Garðastræti, staðgreinir: 0-1-1161100, landnúmer: 101204. Heimilt verður að stækka þakhæð til suðurs, byggja þakskyggni til austurs og gera þaksvallir á hluta þaks. Einnig er heimilt að stalla lóð og byggja garðskála við austuráðarmörk, sbr. breytta skilmála og upprátt. Gert er ráð fyrir bilastæðum við götu á suðvesturhorni lóðarinnar.

Í gildi er deiliskipulagið Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata, Stgr. 1.161 sem samþykkt var í Borgarráði þann 15. maí árið 1993.

Gildandi skilmálar, tilvitnun:

Í raun er reiturinn fullbyggður og lagt til að í flestum tilvikum verði sem minnst hrófað við byggingum, fyrir utan eðlilegt viðhald bygginga og lóða og haldið í margbreytileika sviprótt reits í ströngum ramma. Í borgarstjórn dags. 17.4.1969 var eftirfarandi samþykkt gerð um reitinn: "Ekki skulu leyfðar neinar meiriháttar stækkanir né breytingar á húsaskipan á viðkomandi reit". Hér er gert ráð fyrir að leyfa megi minniháttar breytingar, svo sem kvista, svalir, garðstolar og smærri viðbyggingar sem færir íbúðir nær nútíma hyllaháttum og bæta aðstöðu íbúa. Farið skal varlega í allar útlitsbreytingar og hugað að listrænu gildi húsa. Hafa ver í huga mikilvægi íbúðarbyggðar í miðborg, eigi að þrífast þar fjölbreytt starsemi og mannif.

Vegna hins mikla hæðarmismunar á lóðarmörkum Garðastrætis og Suðurgötu mætti hugsa sér einhverjar bakbyggingar á Suðurgötu lóðum, e.t.v. yfirbyggð bilastæði. Bilastæði eru á einkalóðum og í götastæðum. Suðurgata er þróng tvístefnugata þar sem erftit er að stöðva bíla, á nokkrum lóðum hefur verið gengið frá missnotnum bilastæðum á ausurhluta lóðar, þar sem áður voru gróskumiklir garðar. /Eskillegt væri að leggja bílum á baklóðum í vestri, þar sem því vætur komið við, að öðrum kosti þarf að vanda og samræma frágang bilastæða við Suðurgötu.

Lóð Reykjavíkurborgar, Suðurgata 2, er opið bilastæði og er gert ráð fyrir að svo verði áfram. Bilastæðinu þarf að gera til góða, staðsetja inn- og útleyslur og lagt er til að myndarlegu tré verði komið fyrir á honri Suðurgötu og Túngötu, ásamt hekkjum og bekkjum við Túngötu 3. Með tilliti til umferðarþunga við Suðurgötu og tengsla hennar við miðbæ og framkvæmdir þar, mætti lagfæra kringumstæður með bættir ljásing og gangstíttarlögn, til að gæta gönguleikis og legra umhverfi á þessum sögufæra stað.

Suðurgata 6, 8, 10, 12 og 26 eru háð "líkningsarkitektúru" skv. 36. gr. ljóðminjalaga 1989. Suðurgata 4, 8a, 14, 20, 24 og Garðastræti eru háð "líkningsarkitektúru" skv. 36. gr. ljóðminjalaga 1997. Sögulegt gildi byggðar á þessu svæði er mikið og mikilvægt að Reykjavíkurborg standi vörð um það. Sjá einnig: Byggingarsaga stgr. 1.161.1 og 2. Árbjarsafts 1993.

Skilmálar á lóð númer 37 við Garðastræti eftir breytingu:

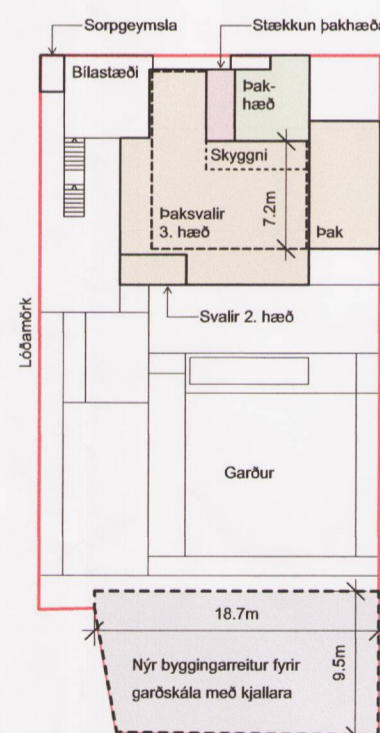
Gert er ráð fyrir að byggja megi garðskála allt að 65 m² grunnfleti með kjallara 130 m² að flatarmáli innan byggingarreits. Hæð garðskála skal taka laga sig að hæð bakhæss á Suðurgötu 10 sbr. langsníð. Gert er ráð fyrir 2 bilastæðum við götu sunnan megin húss og að baklóð sé stöðluð með steypnum stöðveggjum.

Heimilt er að stækka þakhæð til suðurs um allt að 9 m². Þakhæðin skal ekki ná lengra en núverandi veggbrún og hana skal útfæra þannig að hún verði ekki áberandi frá götu. Heimilt er að byggja skyggni til austurs, allt að 2 metra út frá vegg. Jafnframt er heimilt að gera þaksvallir innan afmarkaðs reits, sbr. skýringarmynd. Handrið skal vera létt og í samræmi við upprunalegan byggingarstíl. Lagfæra skal síðari tíma breytingar á þakanti. Þakantur skal ekki ná út fyrir veggfleti nema þar sem er skyggni. Allar breytingar skulu gerðar með tilliti til upprunalegs byggingarstíls hússins.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Suðurgötureits 1.161.1 samþykktir í borgarráði 15. maí 1993.

Skilmálar fyrir og eftir:

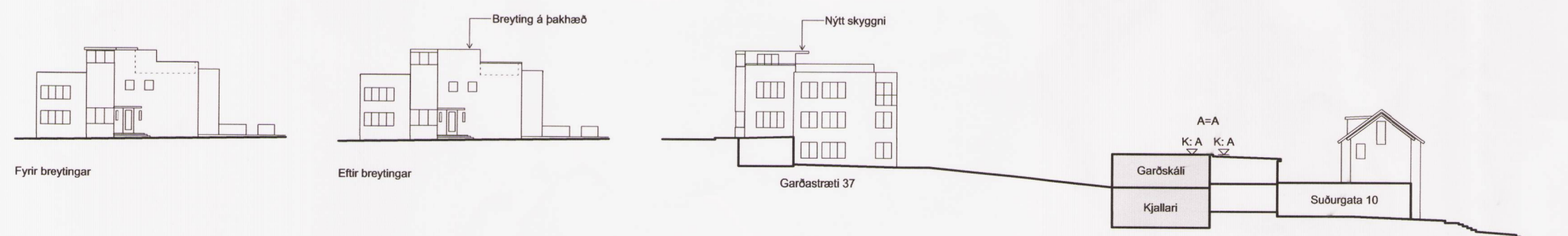
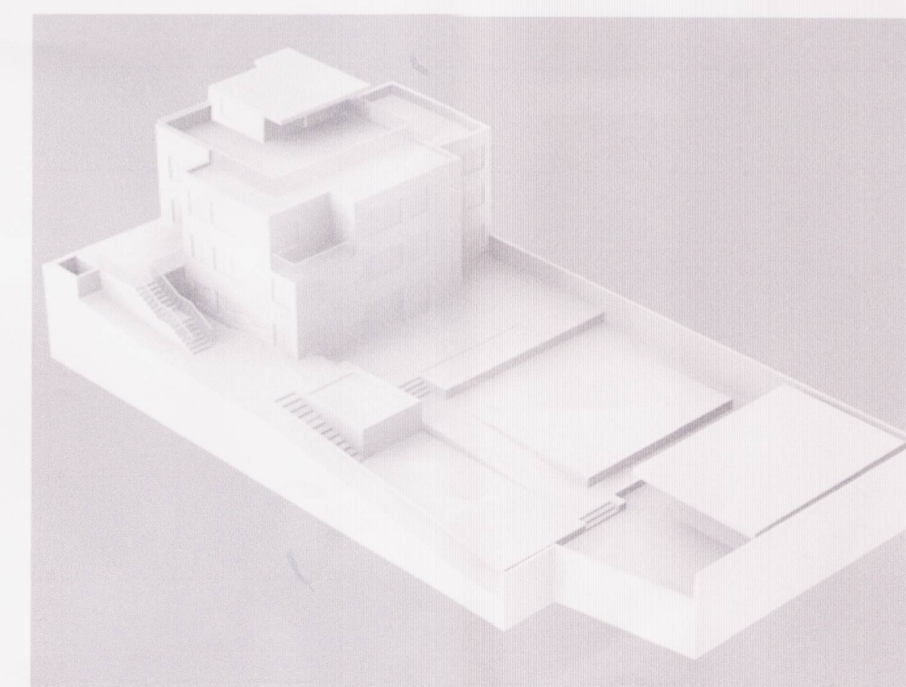
Fyrir breytingu:	Lóð	977,5 m ²
	Heimilt byggingarmagn	685,9 m ²
	Heimilt nýtingarhlutfall	0,70
	Hæðir	2KJ,Þ
Eftir breytingu:	Lóð	977,5 m ²
	Heimilt byggingarmagn	874,7 m ²
	Heimilt nýtingarhlutfall	0,89
	Hæðir	2KJ,Þ / 1KJ (garðhúsi)



Skýringarmynd
mkv. 1:500

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Núverandi hús
- Núverandi þakhæð
- Stækun þakhæðar
- Nýr byggingarreitur fyrir garðskála með kjallara
- Reitur fyrir þaksvallir
- Skyggni



Langsníð frá Garðastræti að Suðurgötu
mkv. 1:500

Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt ETH-FAI

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Kurtogpi

Verk:
Garðastræti 37

Teikning:
Deiliskipulagsbreyting reits 1.161

Unnið:
GS/SKK

Dags:
07.04.2016

Mælikvarði:
1:1000 & 1:500 @A2

Útgáfa:
Skipulag