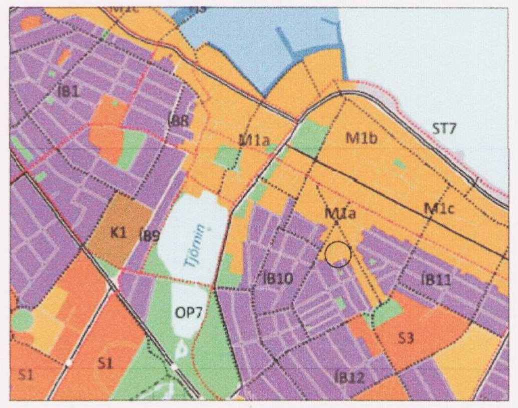
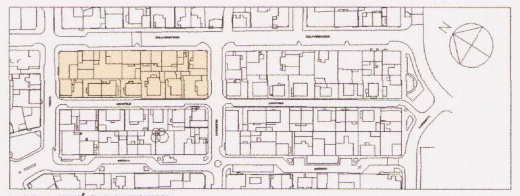
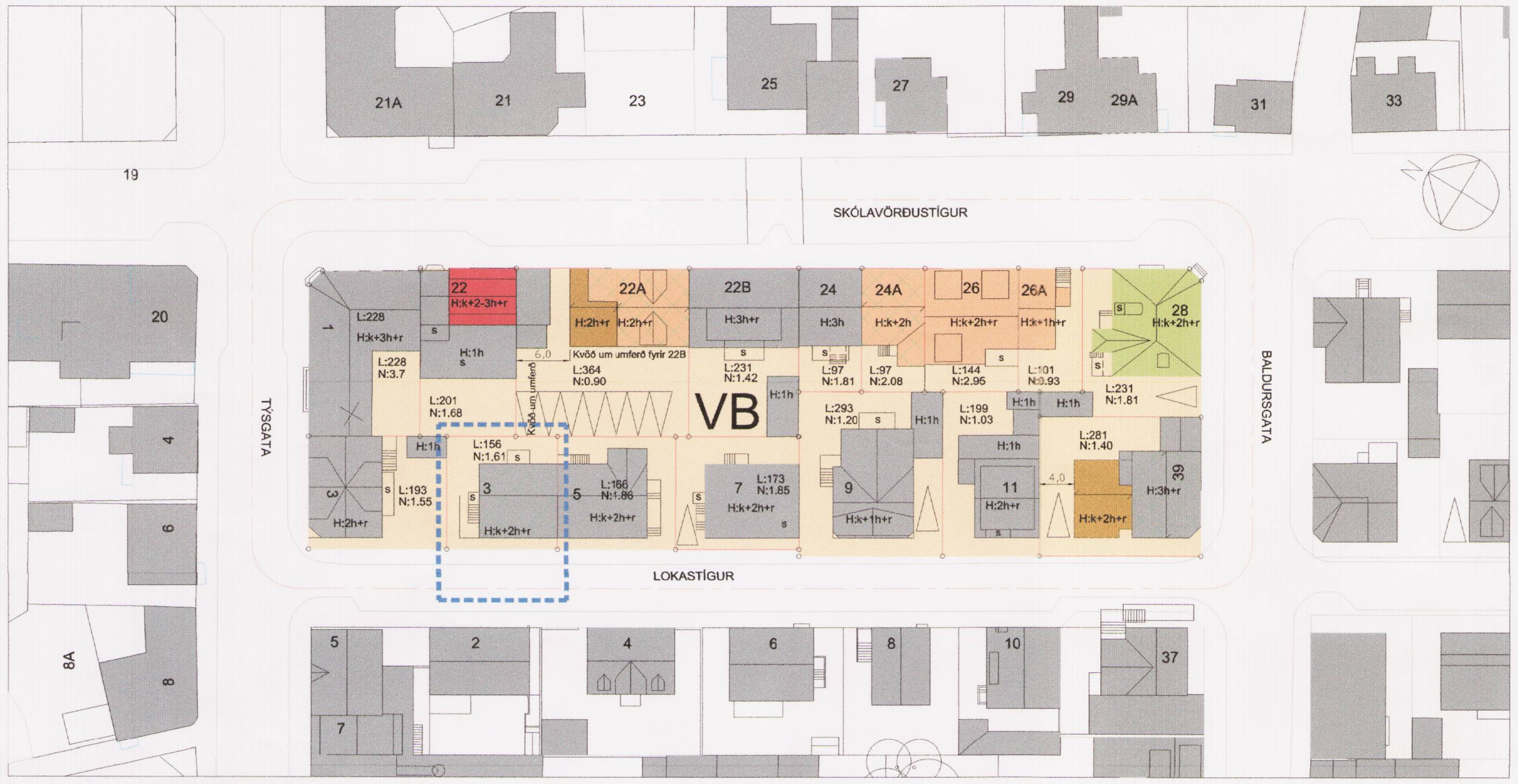
REYKJAVÍKURBORG - LOKASTÍGSREITUR 2
STAÐGREINIREITUR: 1.181.2
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LOKASTÍGS 3



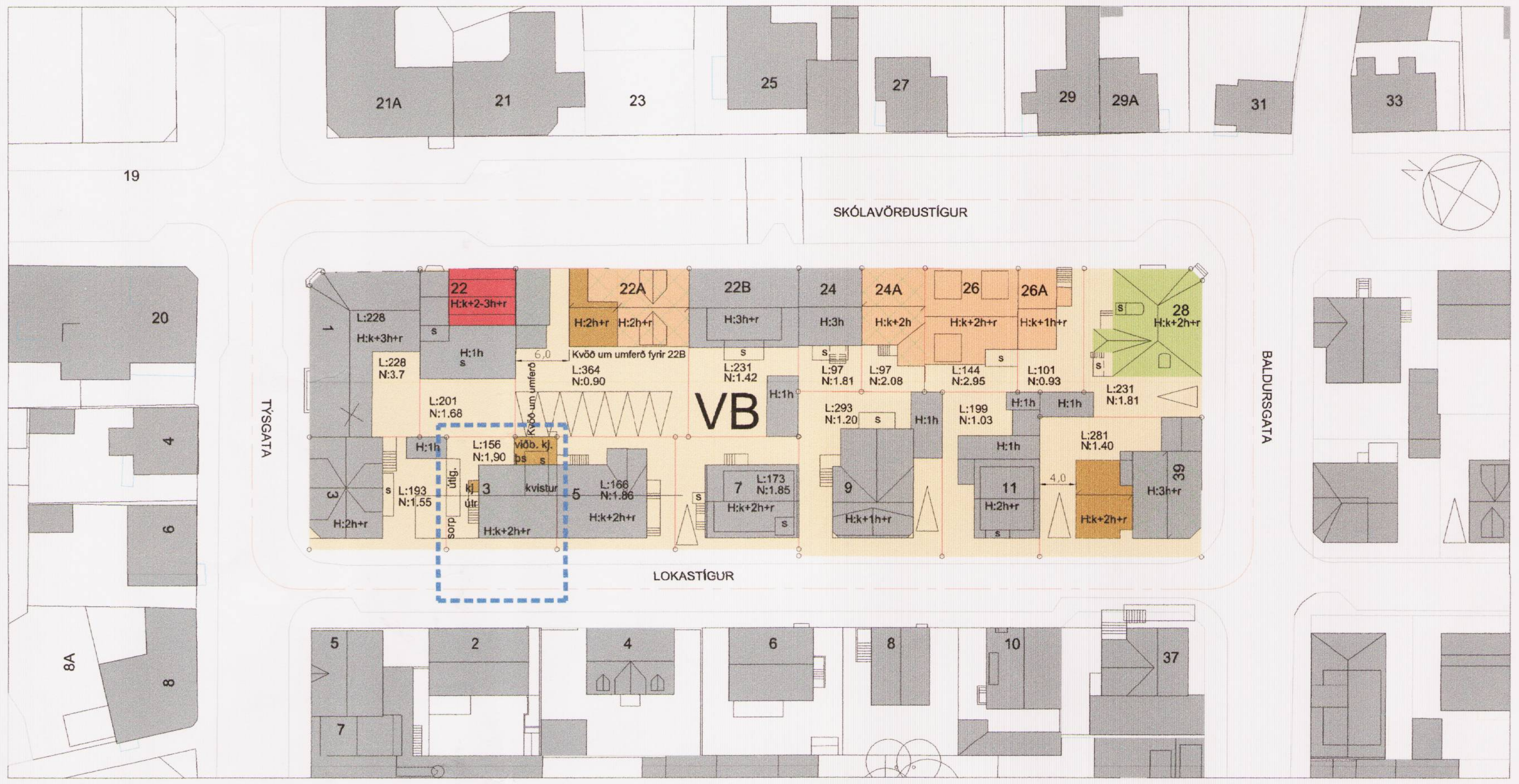
HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010 -2030



LOKASTÍGSREITIR



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 30 JAN. 2014 1:500
BIRT Í B DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 25.FEB. 2014



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:500

GILDANDI DEILISKIPULAG

SNIÐ Í LOKASTÍG BREYTT DEILISKIPULAG Á LOKASTÍGI 3

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK LOKASTÍGS 3
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS-HÁMARKSHÆÐ
- LEYFILEG VIÐBYGGING-HÁMARKSSTÆRÐ
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- TILLAGA AÐ FRIÐUN
- F1918 - HÚS REIST FYRIR 1918
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- BÍLASTÆÐI
- 14 HÚSNÚMER
- L LÓÐARSTÆRÐ Í M2
- h HÆÐIR HÚSA (FJÖLDI)
- k KJALLARI
- r RISHÆÐ
- s SVALIR

Skilmálar markmið og forsendur deiliskipulagsins koma jafnframt fram í greinargerð, dags. sept. 2009 / uppfært nóv. 2009 og apríl/maí 2010.
"Miðborgarsvæði Reykjavíkur greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireiti 1.181.2, 1.181.3 og 1.181.4 sem eru þrír reitir við Lokastíg".

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN SVÆÐIS
Breyting á gildandi deiliskipulagi nær til lóðarinnar nr 3. við Lokastíg.

BREYTINGAR SEM GERÐAR ERU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI

Heimilt er að hækka húsið sem er í dag kjallari hæð og ris um eina hæð og verður það eftir breytingu kjallari tvær hæðir og ris.
Mænishæð hússins hækkar um 2,75 metra.
Núverandi stærð hússins er 175,2m2 og stækkar það um 72,0m2 og verður 247,2m2

Lokastígur 3 má ekki verða hærri en aðliggjandi hús nr. 5 hvorki mænisás né þakkantur.
Mæla skal hæð aðliggjandi húss áður en byggingarnefndarteikningar eru teiknaðar.
Á vesturhlið verða settar svalir yfir aðalinngangi og á norðurhlið verða einnig settar svalir.
Við hönnun hússins skal taka mið af því útliti og frágangi sem fyrir er á húsinu.
Nýtingarhlufall eftir stækkun verður 247,2 m2 + B rými 4,5m2 = 251,7 / 156 =1,61
Heimilt er að vera með þakglugga að götu.
Í húsinu eru tvær íbúðir.
Uppmæling hæðar hússins að Lokastíg 5 skal liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samþykkt í Borgarráði 10. desember 2009

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN SVÆÐIS
Breyting á gildandi deiliskipulagi nær til lóðarinnar nr 3. við Lokastíg.

BREYTINGAR SEM GERÐAR ERU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI

Áður hefur verið samþykkt að hækka húsið sem er í dag kjallari hæð og ris um eina hæð og verður það eftir breytingu kjallari, tvær hæðir og ris.
Heimilt er að vera með 3 íbúðir í húsinu.
Núverandi stærð hússins er 175,2m2. Eftir stækkun verður húsið um 303m2 með porthæð í risi undir 1,8m2 en án porthæðarinnar er húsið 274m2 og stækkar það um 98,8m2. Hæð í risi undir 1,8m er ekki reiknuð inn í nýtingarhlutfall.
Hámarksnýtingarhlutfall verður 1,9 (A og B rými)
Svölum á vesturgafli verður sleppt en heimilt er að lengja útitröppur lítilsháttar til norðurs þannig að pláss sé fyrir nýjar inngansdyr efri hæðar og við það stækkar inngangur í kjallara um 2,0m2.
Á risi á norðurhlið verður kvistur og svalir.

Lokastígur 3 má ekki verða hærri en aðliggjandi hús nr. 5 hvorki mænisás né þakkantur.
Afstaða mænis á Lokastíg 3 verður sú sama og er á Lokastíg 5 og fylgir gaflinum á því húsi.
Mæla skal hæð aðliggjandi hús áður en byggingarnefndarteikningar eru teiknaðar.
Við hönnun hússins skal taka mið af því útliti og frágangi sem fyrir er á húsinu.
Á þaki verða þakgluggar.
Byggingarreitur fyrir svalir (s) færist yfir á bakhlið hússins og er heimilt að vera með svalir innan hans á öllum hæðum.
Heimilt er að byggja 12m2 viðbyggingu við kjallara hússins innan bygginarreits viðbyggingar og vera með þaksvalir 1. hæðar ofan á henni.
Heimilt er að byggja 10m2 útigeymslu innan byggingarreits.
Uppmæling hæðar hússins að Lokastíg 5 skal liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samþykkt í Borgarráði 10. desember 2009

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embatgd. skipl. þann 22.12 2016

Tillagan var grenndarkynnt frá 12.des 2016 með athugasemdafresti til 12.jan 2017

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2.jan. 2017

Björn Axelsson

SKILMÁLAR FYRIR LOKASTÍG 3 FYRIR BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

LÓÐ m2	BYGG.M*2	N	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
156	251,7	1,61	kj+2h+r	Heimilt er að hækka húsið um eina hæð og verður það eftir breytingu kjallari, tvær hæðir og ris. Mænishæð hússins hækkar um 2,75 metra. Núverandi stærð hússins er 175,2m2 og stækkar um 72,0m2 og verður 247,2m2 Nýtingarhlufall eftir stækkun verður 247,2m2 + B rými yfirbyggður inngangur 4,5m2= 251,7/ 156 =1,61 Við hönnun hússins skal taka mið af því útliti og frágangi sem fyrir er á húsinu og gluggum verður breytt til fyrra horfs.Lokastígur 3 má ekki verða hærra en aðliggjandi hús nr. 5 hvorki mænisás né þakkantur. Uppmæling hæðar hússins að Lokastíg 5 skal liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.

SKILMÁLAR FYRIR LOKASTÍG 3 EFTIR BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

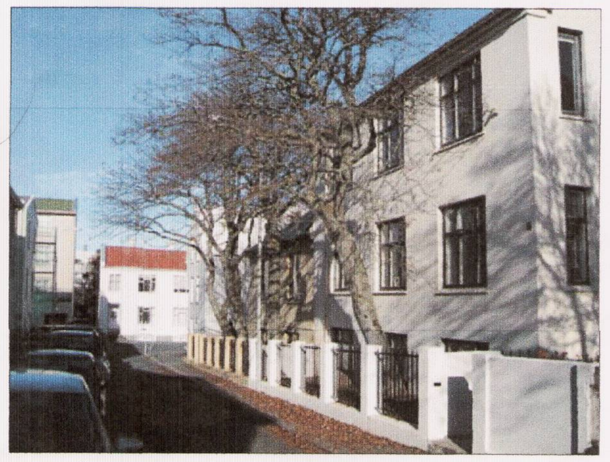
SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

LÓÐ m2	BYGG.M*2 A+B rými	N	HÆÐ HÚSS	SKILMÁLAR
156m2	296m2	1,90	kj+2h+r	Heimilt er að hækka húsið um eina hæð og verður það eftir breytingu kjallari, tvær hæðir og ris. Núverandi stærð hússins er 175,2m2 og stækkar um 98,8m2 og verður um 274m2. Útigeymsla er 10m2. Nýtingarhlufall eftir stækkun með A og B rýmum =1,90 . Heimilt er að vera með 3 íbúðir í húsinu Við hönnun hússins skal taka mið af því útliti og frágangi sem fyrir er á húsinu og gluggum verður breytt til fyrra horfs.Lokastígur 3 má ekki verða hærra en aðliggjandi hús nr. 5 hvorki mænisás né þakkantur. Uppmæling hæðar hússins að Lokastíg 5 skal liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi. Í húsinu verða þrjár íbúðir.
Nýtingarhlutfall með A og B rýmum og útigeymslum.				

LOKASTÍGUR 3 SÉÐ TIL SUÐ-AUSTURS

LOKASTÍGUR 3 SÉÐ TIL SUÐ-AUSTURS

LOKASTÍGUR 3 SÉÐ TIL SUÐ-VESTUR



LOKASTÍGUR 3 SÉÐ TIL NORÐ-VESTURS

LOKASTÍGSREITUR 2
LOKASTÍGUR 3
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTNGU

Teiknað af: OKF
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 19.09.2016
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

VERKNÚMER 04-01
13-43-01 Númer Útgáfa