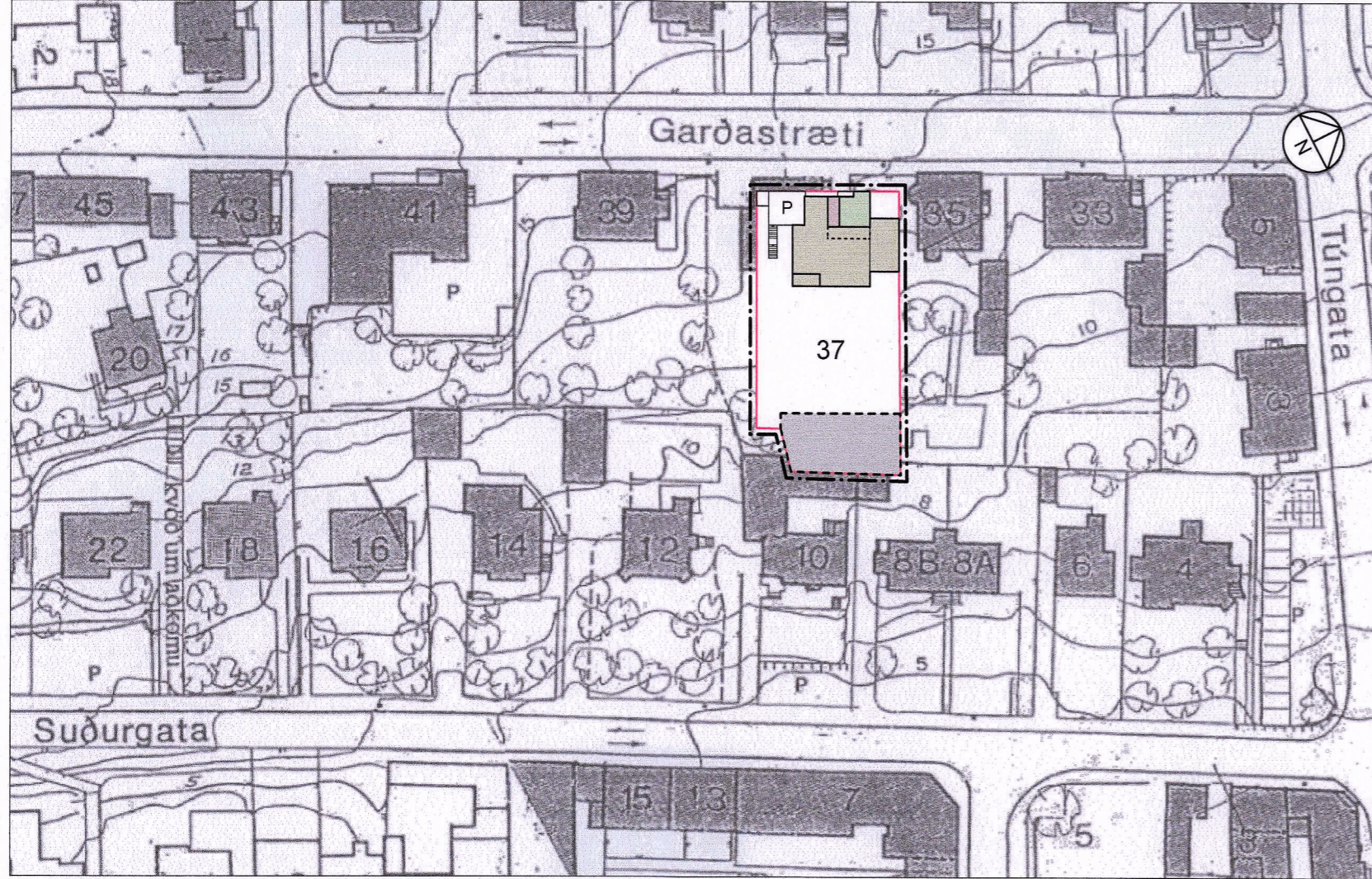
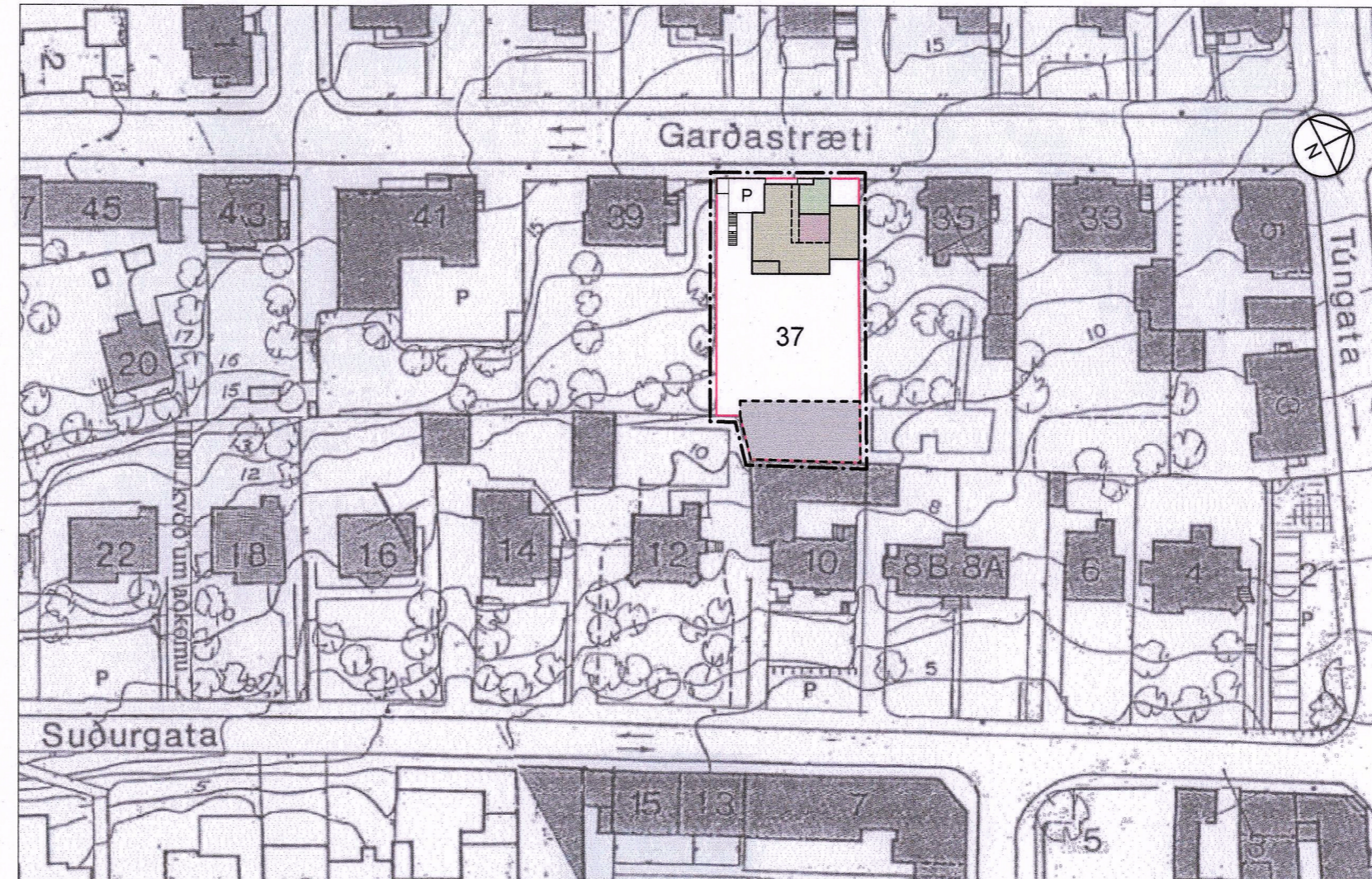


# Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata, Stgr. 1.161

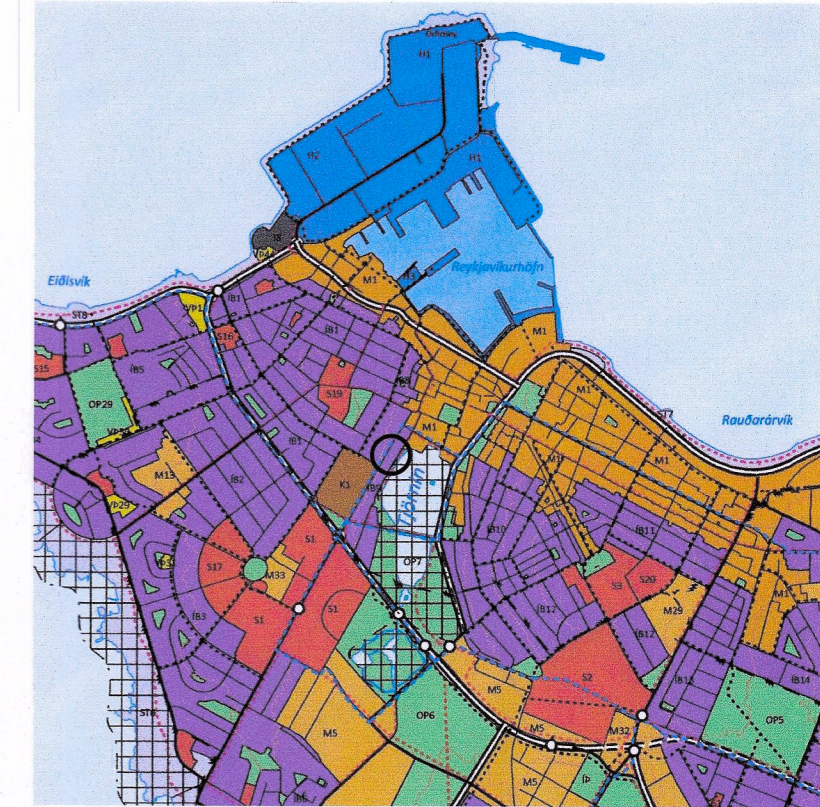
## Breyting á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Garðastræti 37



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



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



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á emb. afstj. skipulagsfulltrúa þann 4. júlí 2024

Tillagan var grenndarkynnt frá 4. júní 2024 með athugasemdafrest til 3. júlí 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 31. júní 2024.



### Greinargerð:

#### Forsendur:

Deiliskipulagsbreyting þessi lýtur að lóð númer 37 við Garðastræti, staðgreinin: 0-1-1161109, landnúmer: 101204. Deiliskipulag fyrir lóðina, sem samþykkt var árið 2016, heimilar byggingu garðskála í lóð auk stækkunar á þakhæð og gerð þaksvala.

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 hrofið við byggingu, fyrir utan eðlilegt viðhald bygginga og lóða og hald í margbreytileika svipmót 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 húsáskipan á víðkomandi reit". Hér er gert ráð fyrir að leyfa meiri minniháttar breytingar, svo sem kvista, svalir, garðstofur og smærri viðbyggingar sem færir líuðir nær nútíma hýliaháttum og bæta aðstöðu íbúa. Farið skal varlega í allar ótilsýnbreytingar og hugað að listrænu gildi húsa. Hafa ver í huga mikilvægi líuðarbygginga í miðborg, eigi að þrífast þar fjölbreytt starsemi og mannlif.

Vegna hins mikla hæðarmismunar á lóðarmörkum Garðastrætis og Suðurgötu mætti hugsa sér einhverjar bakbyggingar á Suðurgötulóðum, e. t. v. í byggðu bílastæði. Bílastæði eru á einkalóðum og í götustæðum. Suðurgata er þröng tvísteignugata þar sem erfið er að stóða bíla. Á nokkrum lóðum hefur verið gengið frá missnotum bílastæðum á austurhluta lóðar, þar sem áður voru gróskumiklir garðar. Æskilegt væri að leggja bílum á baklóðum í vestri, þar sem því verður komið við, að öðrum kosti þarf að vanda og samræma frágang bílastæða við Suðurgötu.

Lóð Reykjavíkurborgar, Suðurgata 2, er opió bílastæði og er gert ráð fyrir að svo verði áfram. Bílastæðinu þarf að gera til góða, staðsetja inn- og útkeyrslur og lagt er til að myndarlega tré verði komið fyrir í horni Suðurgötu og Túngötu, ásamt hekkum og bekkjum við Túngötu 3. Með tilliti til umferðarpunga við Suðurgötu og tengsla hennar við miðbæ og framkvæmdir þar, mætti lagfæra kringumstæður með bætri lýsingu og gangstéttarlögn, til að gæta gönguleiða og legra umhverfi á þessum sögufræga stað.

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

#### Skilmálar á lóð númer 37 við Garðastræti fyrir breytingu:

Gert er ráð fyrir að byggja megi garðskála allt að 65 m<sup>2</sup> grunnfleti með kjallara 130 m<sup>2</sup> að flatarmáli innan byggingarreits. Hæð garðskála skal taka laga sig að hæð þakhúss á Suðurgötu 10 sbr. langsníð. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum við götu sunnan megin húss og að baklóð sé stölluð með steyptum stoðveggjum.

Heimilt er að stækka þakhæð til suðurs um allt að 9 m<sup>2</sup>. 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 þaksvalir innan afmarkaðs reits, sbr. skýringarmynd. Handrjú skal vera létt og í samræmi við upprunalegan byggingarstíl. Lagfæra skal síðari tíma breytingar á þakkanti. Þakkantur 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 Suðurgöturreits 1.161.1 samþykktir í borgarráði 15. maí 1993.

#### Skilmálar á lóð númer 37 við Garðastræti eftir breytingu:

Gert er ráð fyrir að byggja megi garðskála allt að 110 m<sup>2</sup> (A-rými) að grunnfleti með kjallara 40 m<sup>2</sup> að flatarmáli innan byggingarreits. Hæð garðskála skal laga sig að hæð þakhúss á Suðurgötu 10 sbr. langsníð. Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum við götu sunnan megin húss og að baklóð sé stölluð með steyptum stoðveggjum.

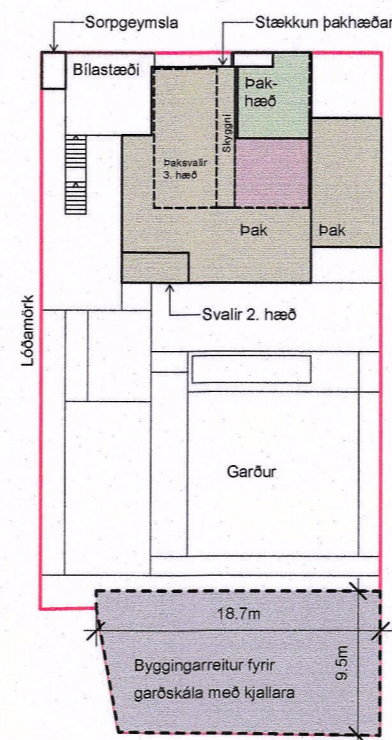
Heimilt er að stækka þakhæð til austurs um allt að 25 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja skyggni til suðurs, sem skal ekki ná nær núverandi veggbrún á götuhlíð en 0,5m. Jafnframt er heimilt að gera þaksvalir innan afmarkaðs reits, sbr. skýringarmynd. Handrjú skal vera létt og í samræmi við upprunalegan byggingarstíl. Lagfæra skal síðari tíma breytingar á þakkanti. Þakkantur 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 Suðurgöturreits 1.161.1 samþykktir í borgarráði 15. maí 1993.

#### Skilmálar fyrir og eftir:

Fyrir breytingu:  
Lóð 977,5 m<sup>2</sup>  
Heimilt byggingarmagn 874,7 m<sup>2</sup>  
Heimilt nýtingarhlutfall 0,89  
Hæðir 2Kj, þ / 1Kj (garðhúsi)

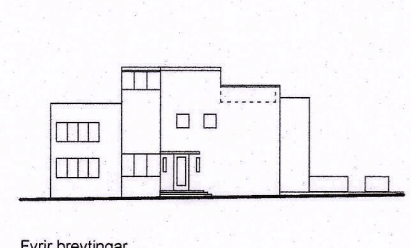
Eftir breytingu:  
Lóð 977,5 m<sup>2</sup>  
Heimilt byggingarmagn 845,9 m<sup>2</sup>  
Heimilt nýtingarhlutfall 0,87  
Hæðir 2Kj, þ / 1Kj (garðhúsi)



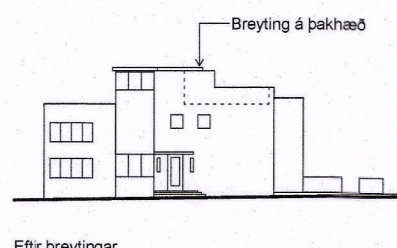
Skýringarmynd  
mkv. 1:500

### Skýringar

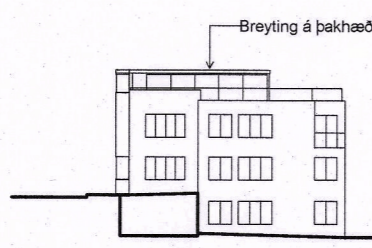
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Núverandi hús
- Núverandi þakhæð
- Stækkun þakhæðar
- Byggingarreitur fyrir garðskála með kjallara
- Reitir fyrir þaksvalir
- ..... Skyggni



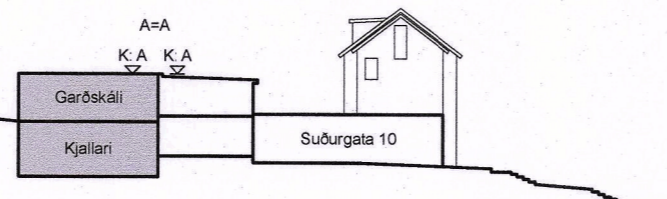
Fyrir breytingar



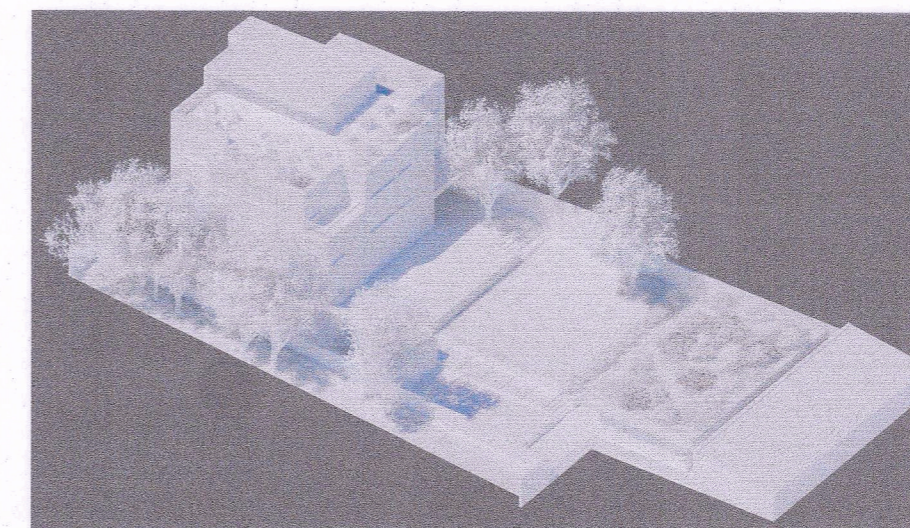
Eftir breytingar



Garðastræti 37



Langsníð frá Garðastræti að Suðurgötu  
mkv. 1:500



Skýringarmynd  
lóð og hús eftir breytingar

Útlit að Garðastræti  
mkv. 1:500

Skólavörðustígur 2  
101 Reykjavík / Iceland  
www.kurtogpi.is

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

Kurtogpi

Ásmundur H. Sturluson  
Arkitekt FAI

Kt. 280765 2959  
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárasón  
Arkitekt ETH-FAI

Kt. 160867 5319  
steinthor@kurtogpi.is

Verk:  
Garðastræti 37

Teikning:  
Deiliskipulagsbreyting reits 1.161

Unnið:  
SH/GS/SKK

Dags:  
02.05.2024

Mælikvarð:  
1:1000 & 1:500 @A2

Útgáfa:  
Skipulag

Númer:  
267/S/101

Breyting:  
-