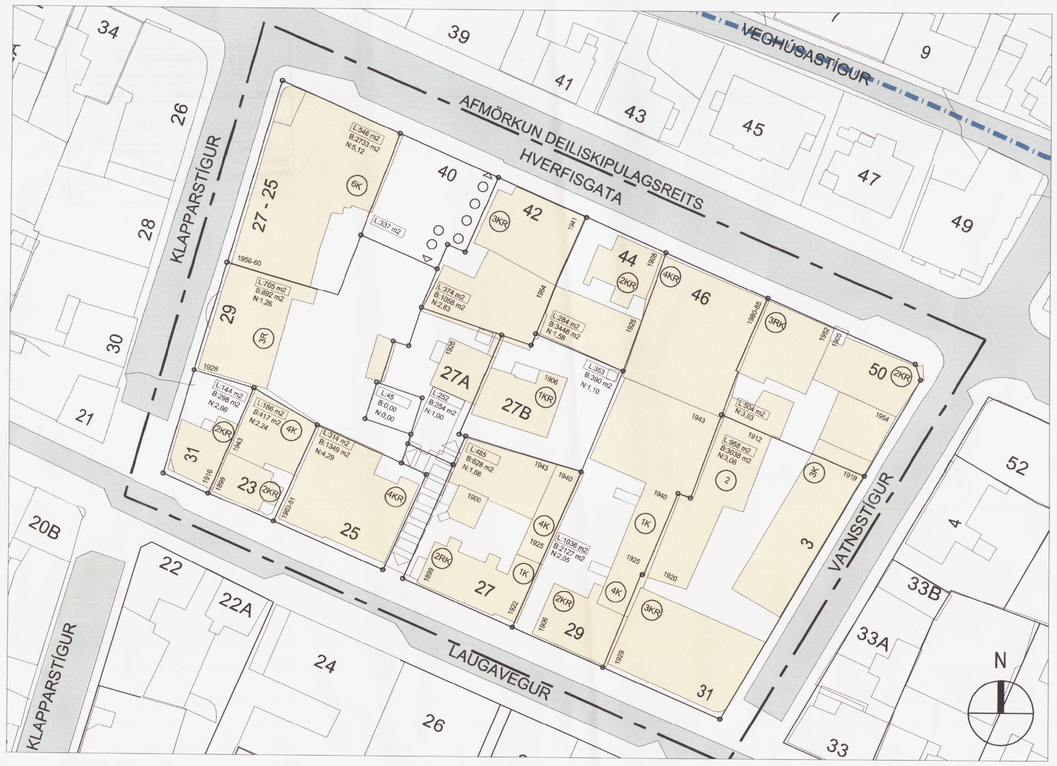
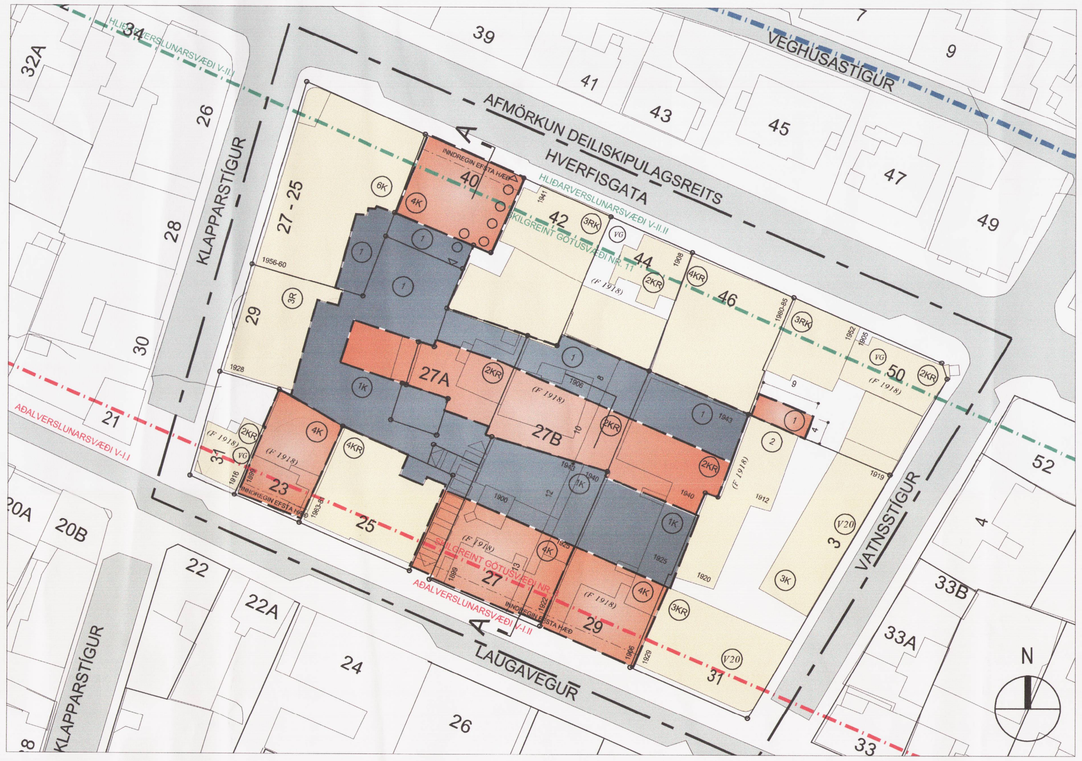
REYKJAVÍKURBORG, HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, KLAPPARSTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.0



NÚVERANDI ÁSTAND-MÆLIKVARÐI 1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA -MÆLIKVARÐI 1:500

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR-MIÐBORG

MIÐBORG REYKJAVÍKUR - LAUGAVEGUR - DEILISKIPULAG

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN HLIÐARVERSLUNARSVÆÐI
- AFMÖRKUN AÐALVERSLUNARSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐAMÖRK
- 000 m² LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- 00 HÚSNÚMER
- (1K/R) HÆÐ/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- (V20) VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- (VG) VERNDUN GÖTUMYNDA
- (F 1918) BYGGT FYRIR 1918
- N HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- 1950 BYGGINGARÁR
- H GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM AKSTUR
- KVÖÐ UM GANGRÉTT

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkurborgar. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreiniireit 1.172.0 Dags. 06.11.2002 breytt 17.03.2003.

Breytt í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar 7. maí 2003.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 19. mars 2003

og í borgarráði þann 25. mars 2003

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 15. nóv. 2002 til 5. jan. ~~2002~~ 2003.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2003.

T.ark
TEIKNISTOFAN ehf
ARKITEKTAR - BRAUTARHOLTI 6
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
SÍMI: 553 8750 - FAX: 568 9820
teiknistofan@tark.is - www.tark.is

IVON STEFÁN CILIA FAÍ 141155-4159
BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAÍ 020753-4989
ÁSGEIR ÁSGEIRSSON BFÍ 060161-5429

STAÐGREINIR 1.172.0
MIÐ-LAUGAVEGUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA
30. OKTÓBER 2002
br. 17. mars 2003 br. 7. maí 2003

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORGARTÚN 3 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI 563 2340 • MYNDSENDIR 562 3219

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND

Svæðið, sem þessi greinargerð fjallar um og afmarkast af ofangreindum götum, er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunarsvæði, en Hverfisgata er skilgreind sem hliðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um ræða íbúðabyggð á efri hæðum og í bakhúsum. Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því að húsin á svæðinu eru byggð á mismunandi tímum, eru mismunandi að stærð því virka húsraðirnar bæði við Laugaveg og Hverfisgötu sundurleitar. Á Laugaveginum eru það húsin nr. 23, 27 og 29 sem virka smá miðað við aðliggjandi hús. Það sama á við um Hverfisgötuna, þar er stórt skarð, vegna auðrar lóðar, Hverfisgata 40 og einnig er skarð í húsaröðina hjá Hverfisgötu 44, en þar stendur gamalt, nýendurgert bárujárnshús á milli tveggja stórra bygginga. Hornhúsin eru hvert á sinn hátt ágætis fulltrúar fyrir byggingastíla þess tíma, sem þau voru byggð á. Byggingarnar á þessu svæði mynda skjólgott garðrými inn á milli húsaraðanna. Þar hafa verið byggð nokkur bakhús. Flest þessara bakhúsa eru byggð sem lager og geymsluhúsnæði, eða verkstæði í tengslum við verslanir við Laugaveg, Hverfisgötu og Vatnsstíg. Þetta eru t.d. bakhúsin við Laugaveg 27 og 29. Bakhúsið við Laugaveg 29, Brynjuportið er afar gott dæmi um hvernig verkstæði og lagerbygging var byggð í tengslum við verslun. Á baklóðunum Laugavegi 27A og 27B eru íbúðarhús. Þau standa í góðu skjóli á bakvið húsaröðina við Laugaveginn og húsaröðin við Hverfisgötu skýlir þeim fyrir norðanáttinni. Þá er rétt að nefna að á bakvið húsaröðina við Hverfisgötu, eru nokkrir skúrar. Ástand bygginga á svæðinu er yfirleitt í samræmi við aldur þeirra. Endurnýjun hefur farið fram á nokkrum húsum, en önnur þarfnast viðhalds. Hús á þessum reit, sem byggð eru fyrir 1918 eru eftirfarandi: Klapparstígur 31, Laugavegur 23, 27 og 29 og Hverfisgata 44 og 50.

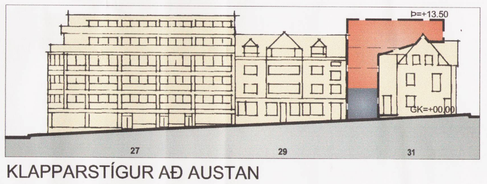
DEILISKIPULAGSTILLAGA

Deiliskipulagið (1.172.0) nær til allra húsanna á reitnum. Lagt er til að á svæðinu verði áfram blönduð byggð verslunar- og þjónustuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Lagt er til að bæði verði heildaryfirbragð byggðarinnar styrkt og götumyndir Laugavegar og Hverfisgötu. Því stefnumiði verði náð með því að byggja í skörðin við Laugaveg og Hverfisgötu. Á Laugavegi er lagt til að heimilt verði að byggja nýjar byggingar í stað húsanna nr. 23, 27 og 29 og fella þær að aðliggjandi húsum í hæð og mælikvarða. Einnig er lagt er til að byggja á tómri lóð að Hverfisgötu 40 og tengja uppbyggingu á baklóð uppbyggingu á baklóðum aðliggjandi lóða. Götumyndir bæði Vatnsstígs og Klapparstígs eru mun heilsteyptari og ekki sérstök ástæða til þess að gera neitt sérstaklega til þess að styrkja þær götumyndir. Uppbyggingu baklóðum er mögulegt að tengja uppbyggingu á framlóðum. Þannig er bent á tækifæri til að byggja samfellda jarðhæð, sem næði frá Hverfisgötu 40 og upp í gegnum reitinn og að Laugavegi, þar sem möguleiki er að koma fyrir bílakjallara. Jarðhæð við Laugaveg kæmi ofan á þessa hæð og næði að nyrðri lóðamörkum baklóða við Laugaveg. Á þessum tveimur hæðum er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á efri hæðum er mögulegt að gera íbúðir, sem fengu þakgarða ofan á jarðhæð Laugavegar.Með góðri samvinnu lóðareigenda á reitnum er því gefinn möguleiki á heildstæðri uppbyggingu verslunar- þjónustu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið gefur jafnframt heimild til uppbyggingar á einstökum lóðum, óháð aðliggjandi lóðum.Heimilt er að breyta lóðamörkum án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu til að gera uppbyggingu, sem ella hefði verið á mörgum lóðum mögulega, enda liggi fyrir samþykkt í skipulags-og byggingrnefnd og borgarráði og gerð grein fyrir henni á deiliskipulagsuppdrætti. Sé lóðamörkum breytt breytast skilmálar fyrir hvern lóðarhluta ekki þ.e. óheimilt er að færa byggingamagn milli lóðarhluta. Heimilt er að gera minnihattar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

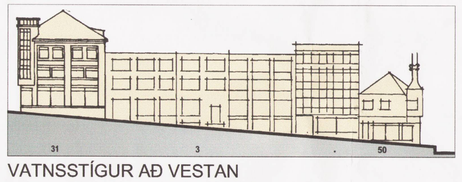
SKILMÁLAR

NÚVERANDI ÁSTAND — SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

HEITI	lóð (m2)	NHL	lóð (m2)	Max NHL án kjallara	Max NHL með kjallara	
Laugavegur 23	186	2,24	186	4,0	5,0	Heimild til niðurrifs. Allt að 4 hæða nýbygging meðfram Laugavegi. Þakhæð sé inndregin. Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu með aðlægum lóðum.
Laugavegur 25	314	4,29	314	4,35		Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklóð með aðlægum lóðum.
Laugavegur 27	485	1,66	485	3,0	3,7	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæðin er inndregin. Hæð mænis og þakbrúna í samræmi við aðliggjandi hús.
Laugavegur 27a	252	1,00	252	1,65	2,8	Heimild til niðurrifs. Nýbyggingar skv. uppdrætti.
Laugavegur 27b	353	1,07	353	1,77	2,7	Heimild til niðurrifs. Nýbyggingar skv. uppdrætti.
Laugavegur 29	1036	2,05	1036	2,81	4,1	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæð inndregin. Hæð mænis og þakbrúna í samræmi við aðliggjandi hús. Heimild til uppbyggingar á baklóð skv. uppdrætti. Sameiginleg lóð með Hverfisgötu 46.
Laugavegur 31	958	3,08	958			Óbreytt.
Klapparstigur 25-27	546	5,12	546	5,2	5,3	Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklóð með aðlægum lóðum.
Klapparstigur 29	705	1,28	705	2,2	2,9	Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklóð með aðlægum lóðum.
Klapparstigur 31	144	2,06	144			Óbreytt.
Hverfisgata 40	337	0	337	2,5	4,1	Nýbygging 4 hæðir. Efsta hæð inndregin. Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklóð með aðlægum lóðum. Kvöð um gönguleið. Á lóðinni er heimilt að setja innkeyrslu fyrir bílgeymslu.
Hverfisgata 42	374	2,83	374			Óbreytt.
Hverfisgata 44	284	1,58	284			Óbreytt.
Hverfisgata 46						Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 29.
Hverfisgata 50	504	3,03	504			Heimild til að rífa skúr á lóðinni og byggja upp á nýju.
Vatnsstigur 3	958	3,08	958			Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 31.
HEILDARBYGGINGAMAGN	15.237			19.125	22.665	



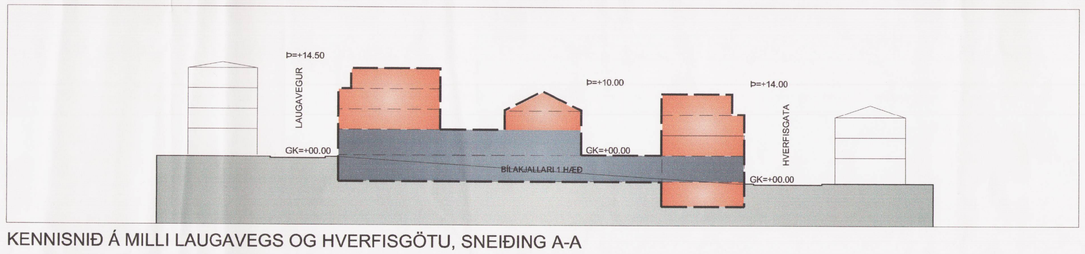
KLAPPARSTÍGUR AÐ AUSTAN



VATNSSTÍGUR AÐ VESTAN

HVERFISGATA AÐ SUNNAN

LAUGAVEGUR AÐ NORÐAN



KENNISNIÐ Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU, SNEIÐING A-A