

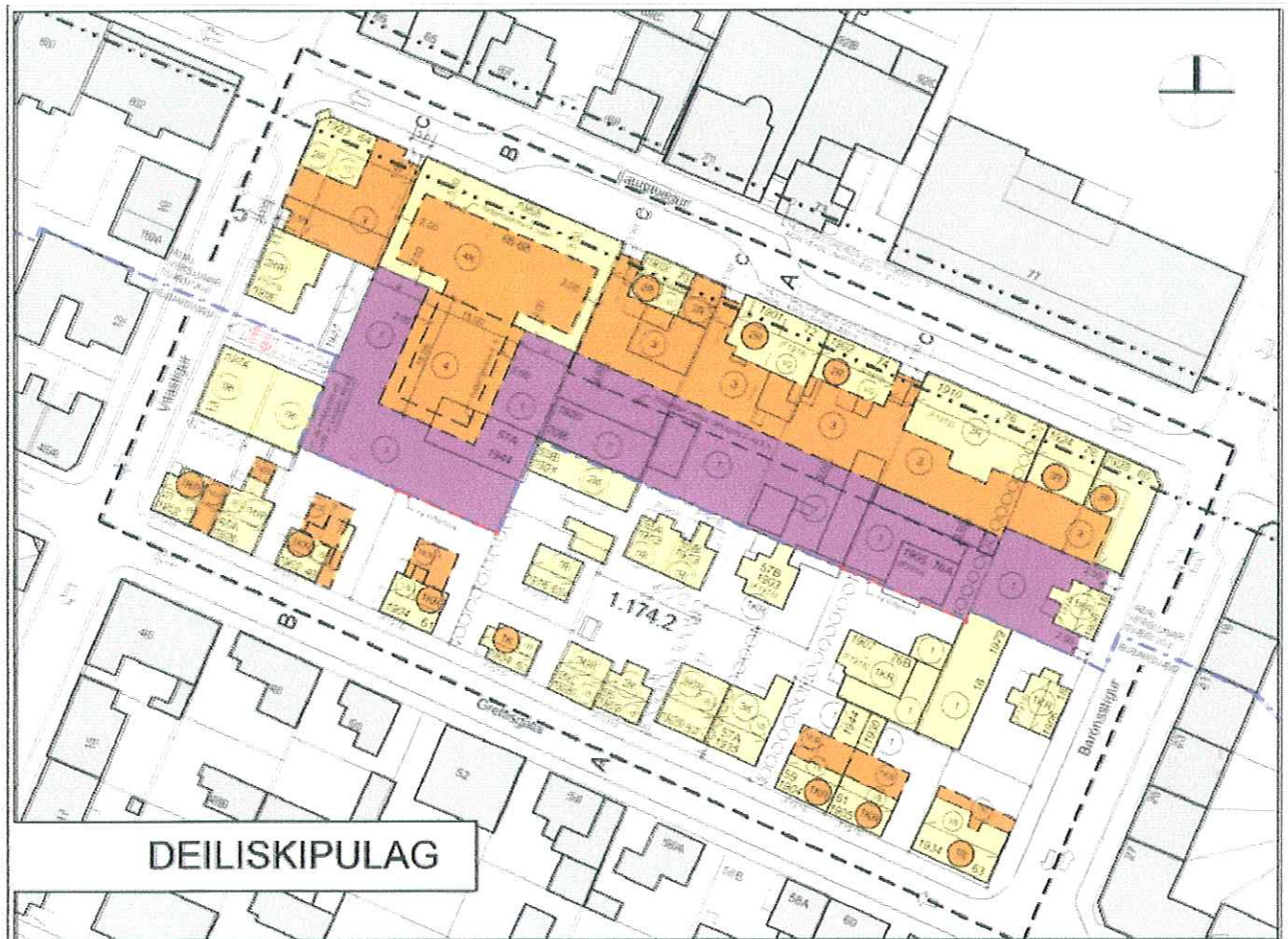
Skipulagsnúmer Sveitarfélag Undirnúmer Dagsetning

5441 0000 636 11.4.2003

# MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

## *Greinagerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.174.2*

sem afmarkast af Vitastíg, Laugavegi, Barónstíg og Grettisgötu.  
(fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. 130-004A dags. 05.06.2002  
breytt 03.12.2002 og 01.04.2003)



ARKITEKTAR GUNNAR OG REYNIR sf  
LAUGAVEGI 32b 101 REYKJAVÍK

2003050025

REYKJAVÍKURBORG  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

5. júní 2002, breytt 1. apríl 2003

# GREINAGERÐ

## Greinagerð

### **Almennt**

Í miðborgum flestra höfuðborga er jafnan að finna sögulegan kjarna og uppruna margra þátta borgar- og þjóðlífs. Þar eru oft höfuðstöðvar verslunar, menningar, atvinnu, stjórn mála og annarra meginstoða samfélagsins. Miðborgir og áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hverrar borgar. Í þessu tilliti sker miðborg Reykjavíkur sig ekki úr. Í henni er því þétt byggð og fjölbætt starfsemi auk þess sem lesa má úr byggðinni stutt söguskeið borgarinnar og þróun hennar úr litlu sjávar- og verslunarþorpi í höfuðborg.

Í miðborginni má í dag greina ýmiss einkenni erlendra stórborga. Hin margbrotna byggð og starfsemi ber ótvíræð merki vaxtarhraða borgarinnar. Kemur það fram í ólíkum jafnvel andstæðum hagsmunum. Þessar andstæður, hin fjölbreytta starfsemi og hið sögulega gildi svæðisins skapa flóknari aðstæður og úrlausnarefni en að öllu jöfnu eru til staðar við gerð deiliskipulags. Þær kalla eftir óhefðbundnum lausnum og aðferðum. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og Þróunaráætlun miðborgarinnar<sup>1</sup> hefur verið leitast við að skilgreina þetta viðfangsefni auk þess sem teknar hafa verið stefnumarkandi ákvarðanir um einstaka þætti og málaflokka. Í eftirfarandi skilmálum er leitast við að fylgja eftir og festa í sessi, á deiliskipulagsstigi, þá stefnu sem mótuð hefur verið og samþykkt af borgaryfirvöldum um svæðið í þróunaráætlun og aðalskipulagi.

### **Forsendur**

Skilmálarnir byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í einstökum köflum Þróunaráætlunnar miðborgar (sjá lista að neðan), ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, m.s.br., reglugerðum settum á grundvelli þeirra og öðrum lögum og stjórnvaldsreglum sem varða skipulags- og byggingarmál.

Listi yfir kafla Þróunaráætlunar miðborgarinnar sem samþykktir hafa verið af borgaryfirvöldum :

1. Breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016, staðfest í júlí 2000.
2. Framkvæmd, samþykkt í febrúar 2000
3. Samgöngur, samþykkt í júní 2000
4. Íbúðarsvæði, samþykkt október 2000
5. Verndun og uppbygging, samþykkt september 2000
6. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis, samþykkt október 2000
7. Mótun umhverfis, samþykkt desember 2000.
8. Reglur um afgreiðslu umsókna um breytta notkun, 23. janúar 2001 (fskj. nr. 1).

<sup>1</sup> **Þróunaráætlun miðborgar:** Áætlun um heildrænt skipulag fyrir miðborg Reykjavíkur þar sem mörkuð er stefna varðandi landnotkun, notkun, ásýnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin samanstendur af nokkrum köflum sem hver um sig fjallar um afmarkaðan þátt áætlunarinnar sbr. upptalningu hér að ofan .



### Tilgangur og meginmarkmið

Tilgangur og meginmarkmið skilmálanna og deiliskipulagsáætlana á miðborgarsvæðinu, er að stuðla að uppbyggingu og vernd miðborgarsvæðisins í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016 m.s.br. og þá stefnu sem mótuð hefur verið með hinum ýmsu köflum Þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur. Þeir eiga að leiða til einföldunar, samræmingar og jafnræðis á deiliskipulagsstigi og verða grunnur deiliskipulagsáætlanna innan svæðisins.

### Afmörkun svæðis

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.174.2 sem afmarkast af Vitastíg, Laugavegi, Barónstíg og Grettisgötu.

### Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.174.2)

Skipulagsreitirinn einkennist af húsum af ýmsum stærðum og gerðum. Flest húsin eru lítil að flatarmáli, ein til tvær hæðir með risi, úr timbri eða steinteypu, flest byggð á árunum 1902-1944. Af eldri húsunum er steinhúsið við Laugaveg 76 (1910) áberandi stærst. Þrjú hús á reitnum eru byggð töluvert seinna, Laugavegur 66-68 (1968), Vitastígur 13 (1974) og einnar hæðar bakhús (1979) við Barónstíg 18. Þessi hús eru úr steinsteypu og hafa töluvert annað svipmót en eldri húsin á reitnum. Laugavegur 66-68 er langstærsta byggingin á skipulagsreitnum. Mikið er um bakhús og ýmsar úr sér gengnar skúrbyggingar á baklóðum og baklóðir við Laugaveg margar illa nýttar.

Húsin nr. 64 (1923), 70 (1902), 72 (1901) og 74 (1902) við Laugaveg falla undir ákvæði um verndun götmyndar í skilmálum. Húsið nr. 64 stendur á horni Vitastígs og Laugavegar og er eitt af einkennandi hornhúsum við Laugavegin.

Þau hús á reitnum sem standa næst Grettisgötu, þ.e. nr. 47 (1902), 47a (1926), 49 (1902), 51 (1904), 53 (1904), 55c (1926), 55 (1903), 57 (1929), 57a (1935), 59 (1904), 61 (1905) og 63 (1934) falla undir ákvæði um verndun byggðamynsturs í skilmálum.

Allmörg hús á reitnum eru byggð fyrir 1918 og um þau gilda ákvæði þjóðminjalaga. Þau eru: Laugavegur 70 (1902), 72 (1901), 74 (1902), 76 (1910), 76a (1905) og 76b (1907), Barónstígur 16 (1906) og 18 þ.e. hús við götu (1906), Grettisgata 61 (1905), 59 (1904), 57b (1903), 55 (1903), 55a (1913), 55b (1913), 53 (1904), 53a (1916), 51 (1904), 49 (1902) og 47 (1902) og Vitastígur 11 (1906).

### **Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.174.2)**

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu við Laugaveg, nýju verslunarrými á jarðhæðum og íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Til þess að stækka mögulegt verslunarrými við Laugaveg er lagt er til að þrjár lóðir verði stækkaðar. Til stækkunar lóðarinnar Laugavegi 66-68 kemur hluti lóðar nr. 51 við Grettisgötu, til stækkunar lóðar Laugavegi 70 kemur lóðin Laugavegur 70b og við lóðina Laugavegi 76 bætist hluti lóðarinnar Laugavegi 76a og hluti hennar við lóðina Laugabegi 76b. Gert er ráð fyrir að bakhús (1944) á lóðinni Grettisgötu 51, hús á lóðinni Laugavegi 70a (1920) og 76a (1905) víki, svo og nokkrar viðbyggingar og skúrabyggingar á lóðum við Laugaveg.

Heimilað er að jarðhæðir húsa við Laugaveg megi stækka að suðurmörkum lóða til þess að auka við verslunarhúsnæði við Laugaveg. Auk þess má stækka jarðhæð á lóðinni við Barónstíg 16. Einnig er lagt til að önnur og þriðja hæð húsa við Laugaveg megi stækka í suðurátt og að húsinn megi tengja saman sbr. deiliskipulagsupprátt.

Timburhúsin við Laugaveg 64 (1923), 70 (1902), 72 (1901) og 74 (1902) falla undir ákvæði um verndun götumyndar. Stækkun jarðhæðar, annarrar og þriðju hæðar er heimil svo sem áður segir en með skilyrðum um að útlit húsa og þakform að götuhliðum verði í samræmi við upprunalegt útlit húsa. Heimilt er einnig að byggja á sama hátt við steinhúsin Laugavegi 76 (1910), 78 (1924) og 80 (1928). Tvö síðarnefndu húsin má einnig hækka um eina hæð og ris.

Einnig er gert ráð fyrir að lyfta megi núverandi húsum nr. 70, 72 og 74 við Laugaveg og hækka jarðhæð þeirra þannig að hámarkshæð jarðhæðar verði allt að 3,30 m mælt frá gangstétt við miðja húshlið við Laugaveg.

Auk stækkunar annarrar og þriðju hæðar er heimilað er að byggja útbyggingar við suðurhliðar húsa nr. 70, 72, 74 og 76 við Laugaveg. Breidd útbygginga má vera allt að 30% af suðurhlið viðkomandi húss sbr. deiliskipulagsupprátt.

Auk stækkunar jarðhæðar hússins nr. 66-68 við Laugaveg er heimilt að byggja þrjár hæðir ofan á áður nefnda jarðhæð sunnan við húsið og fjórðu hæð ofan á núverandi hús. Efsta hæð skal vera inndregin sbr. deiliskipulagsupprátt.

Þau hús á reitnum sem standa næst Grettisgötu falla sem áður segir undir ákvæði um verndun byggðamynsturs í skilmálum. Húsin eru mismunandi stór og er heimilað að byggja við, hækka rishæð og breyta þakformi nokkurra þeirra.

Heimilt er að gera minniháttar 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 byggingarreglugerðar. Breytingar skulu í öllum tilfellum miðast við aðstæður og nýtingarhlutfall lóða má hækka í samræmi við mögulega stækkun húsa skv. þessari grein. Sjá jafnframt töflu um einstök hús í skilmálum.

Ofantaldar framkvæmdir skulu vera í samræmi við ákvæði í Þróunaráætlun Reykjavíkur, varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd.

Ljóst er að hús verða ekki fjarlægð nema með samningum og fullu samráði við eigendur, þannig að þeir verði ekki fyrir tjóni vegna tillögunar.

### **Ferill deiliskipulags**

Í febrúar árið 2000 var hafinn undirbúningur að gerð deiliskipulags í miðborginni sem hluta af vinnu að Þróunaráætlun miðborgarinnar. Vinna að staðfæringu og framsetningu á samþykktum þróunaráætlunar hófst í júní 1999 og fullnaðarfágangur allra kafla þeirrar áætlunar var lokið í janúar 2001. Í apríl-júní árið 2000 var hafin vinna að samhæfðri framsetningu og efnistökm deiliskipulags í samvinnu við ráðgjafa, sem ráðnir voru til starfa með forvali haustið 1998. Ráðgjafar lögðu fram til kynningar greiningu á þörf og hugmyndir að deiliskipulagi sem með samþykki skipulags- og umferðarnefndar var auglýst og kynnt í júlí og ágúst árið 2000. Auglýst var í fjölmiðlum og eigendum á svæðinu send bréf og óskað eftir ábendingum og athugasemdum. Fjölmargar fyrirspurnir og tölvuert af ábendingum og óskum hafa borist og verið efniviður í tillögur.

Vinnu að lokaköflum þróunaráætlunar lauk í janúar 2001 og lá þá fyrir allt efni í gerð almennra skilmála fyrir miðborgarsvæðið.

Árbæjarsafn vann húsakönnun á reitnum, *Byggingasaga Stgr. 1.174.2*, Skýrslur Árbæjarsafns nr. 26, Reykjavík 1993.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 5. júní. 2002.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 14. júní 2002.

# SKILMÁLAR

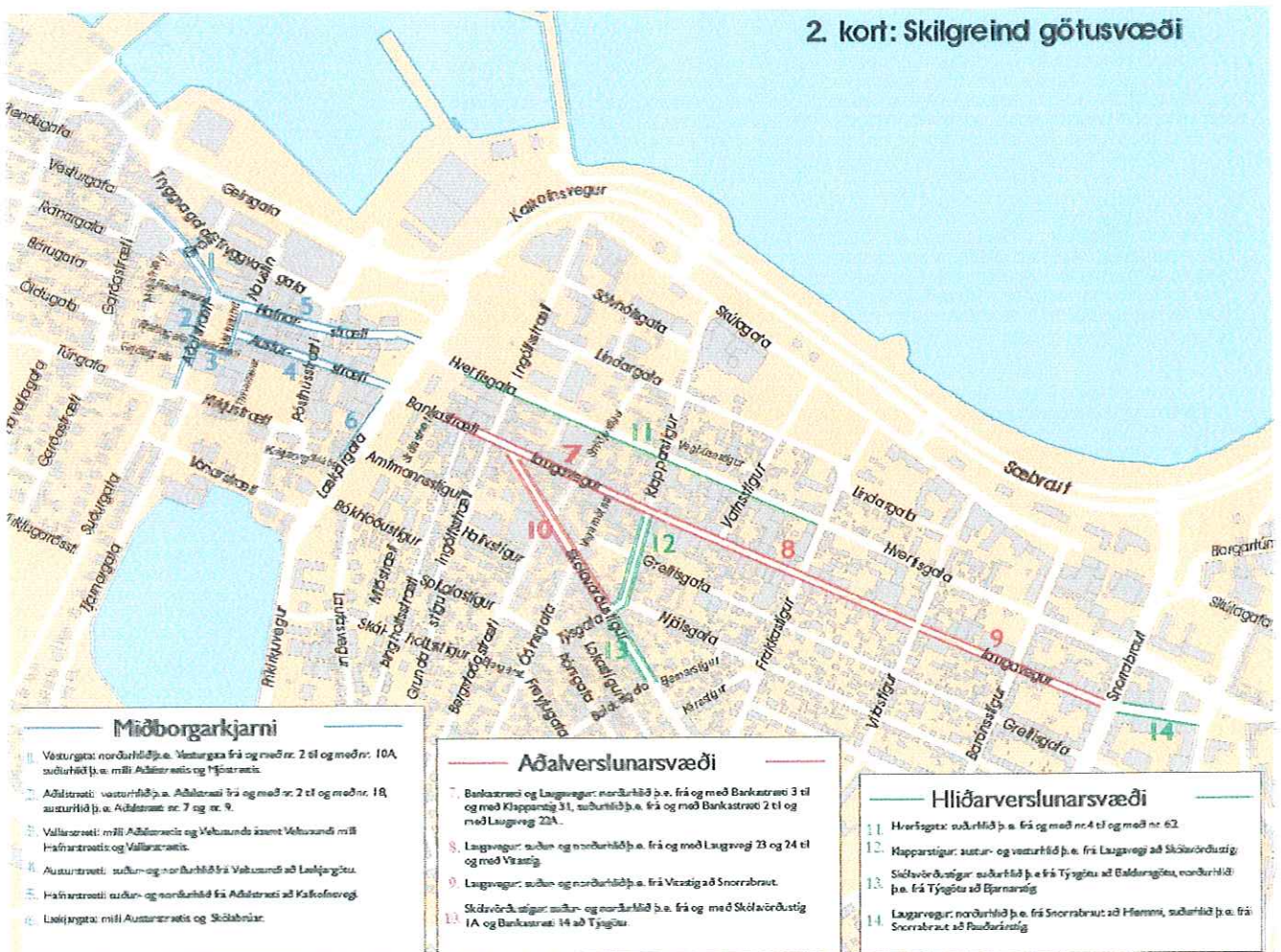
# Almennir skilmálar / kvaðir

## 1. Landnotkun

### 1.1 Almennt

Innan miðborgarsvæðisins er heimil sú notkun (landnotkun/starfsemi) sem samræmist reglum þar um skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, m.s.br., með þeim takmörkunum sem hér verður getið. Í því sambandi er rétt minna á að sérstakar takmarkanir gilda um starfsemi á nokkrum götuhliðum jarðhæða innan miðborgarinnar (sjá kort nr. 2 hér að neðan yfir skilgreind götusvæði og reglur um útreikning götusvæða, fskj. nr. 2). Reglur um málsmeðferð vegna þessa eru fylgiskjal með skilmálum þessum (sjá fskj. nr. 1).

Einkaréttarlegar kvaðir um takmarkanir á notkun húsa eða húshluta s.s. ákvæði í kaupsamningum eða skv. þinglýstum kvöðum, sem ekki hafa hlotið samþykki borgaryfirvalda, gilda ekki í þeim tilvikum sem þær brjóta gegn þeim markmiðum sem settar eru fram um landnotkun/notkun í skipulagsáætlunum. Í ljósi þessa verða eingöngu þinglýstar kvaðir sem lúta að umferð um lóð sýndar á uppdráttum. Ekki verða sýndar aðrar kvaðir, sem er að finna í þinglýstum samningum einkaaðila.





Óheimilt er að veita leyfi fyrir starfsemi nýrra næturlúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.<sup>2</sup>

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnæði t.d. íbúðarhúsnæði í skrifstofur eða verslun í veitingastað o.s.frv. til byggingarfulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokkka sem tilgreindir eru í meðfylgjandi töflu (sjá fskj. nr. 1). Ávallt þarf að sækja um breytta notkun þegar verið er að breyta um notkun milli þeirra flokka sem þar eru tilgreindir.

## 1.2 Miðborg

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á jarðhæð götuhliðar skilgreinds götusvæðis skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, sbr. notkunarflokkun í fylgiskjali nr. 2, skal kynna slíka breytingu fyrir hagsmunaaðilum á götusvæðinu og gefa þeim kost á að tjá sig um tillöguna (sjá nánar um málsmeðferð slíkrar umsóknar, "Reglur um um afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

*Húseignirnar Laugavegur 64, 66-68, 70, 72, 74, 76, 78 og 80 eru á þeim hluta svæðisins sem er skilgreint götusvæði nr. 9, sem er aðalverslunarsvæði nr. 3 (V-I.II). Fyrir þessar eignir gilda því framangreindar takmarkanir um breytingar á notkun húsnæðis á aðalverslunarsvæði. Þetta skilgreinda götusvæði fjallar um jarðhæðir eigna að Laugavegi beggja vegna götu milli Vitastígs og Snorrabrautar.*

## 1.3 Íbúðasvæði/jaðarsvæði

Núverandi íbúðahúsnæði og íbúðalóðum ber að halda sem slíkum nema í þeim undantekningartilvikum þar sem aðstæður mæla gegn því, svo sem:

- verulegur kostnaður
- breyting á notkun nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi
- breyting á notkun styðji við íbúðareinkenni svæðisins s.s. "kaupmaðurinn á horninu
- fella þarf húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Sporna skal við atvinnuhúsnæði sem fyrir er á íbúðasvæðum vaxi að umfangi þannig að það skaði umhverfi íbúa og gæði þess.

Á jaðri íbúðarsvæða og miðborgar er heimilt er að breyta notkun íbúðarhúsnæðis í verslunarhúsnæði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. fskj. nr. 2) eða stækka slíkt húsnæði, í samræmi við deiliskipulagsáætlun, ef fullnægjandi þjónusta er tryggð, ekki um að ræða lóð sem úthlutað hefur verið til annarra nota og sýnt er fram á að notkunin hafi ekki neikvæð áhrif á nýtingu nálægra bygginga og lóða.

Notkun húsnæðis undir léttan iðnað, skrifstofur eða ámóta (notkunarflokkar B1 og B2, sjá fskj. nr. 1) skal ekki leyfð ef hætta er á stöðugu ónæði fyrir íbúa eða verulegri aukningu á umferð.

## 2.0 Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.

Deiliskipulagið nær til miðlínu aðlægra gatna, sem allar eru skilgreindar sem húsa-götur. Hönnun gatna (þ.m.t. bilastæða í götu), torga og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsuppdætti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega

<sup>2</sup> Með næturlúbba er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni sbr. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði.

fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppdráttum er því til viðmiðunar. Tillögur að verulegum breytingum á hönnun þessara svæða skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar og staðfestingar í borgarráði. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Bílastæðum í göturými skal almennt ekki fjölgað.

Við allar framkvæmdir og úrbætur á umferðarkerfi miðborgarinnar/ miðborgarsvæðisins skulu þarfir gangandi vegfarenda hafðar að leiðarljósi.

Tillögur að hönnun framangreindra svæða skulu unnar í samræmi við þá stefnu og tillögur sem fram koma í köflum Þróunaráætlunar miðborgar um samgöngur, samþ. í borgarráði 6. júní 2000, og mótun umhverfis, samþ. í borgarráði 29. desember 2000.

### 3.0 Verndun, hverfisvernd og þjóðminjaverndarsvæði

#### 3.1 Almennt um hverfisvernd

Í grein 1.3. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Hverfisvernd" skilgreint þannig:

*"Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja eða trjágróðurs án þess að um lögformlega friðun sé að ræða."*

Í grein 4.22 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, er fjallað nánar um hverfisverndarsvæði. Þar segir m.a:

##### *"4.22.1 Skilgreining hverfisverndarsvæða*

*Um hverfisverndarsvæði gilda sérstök ákvæði í skipulagsáætlunum sem sveitarstjórnir hafa sett og kveða á um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, s.s. einstakra bygginga, mannvirkja eða húsabyrpinga, náttúruminja eða trjágróðurs sem æskilegt er talið að vernda vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um lögformlega friðun sé að ræða.*

Eins og ráða má af framangreindu er það skipulagsyfirvalda hvers sveitarfélags að ákveða hvort vert sé og eða nauðsynlegt að setja ákvæði um hverfisvernd í skipulagsáætlanir. Þeim er jafnframt falið að ákveða hvað felst í slíkri vernd. Í ljósi þess eru hér skilgreindir 5. flokkar hverfisverndar til verndar umhverfi, byggðamynstri og einstökum húsbyggingum. Byggja þeir á flokkun sem sett er fram í Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, um "Húsvernd í Reykjavík á svæðinu innan Hringbrautar/Snorrabrautar" og nánari útfærslu þeirra flokka í kafla Þróunaráætlunar miðborgar um Verndun og uppbyggingu, sem samþykktur var í borgarráði í september árið 2000.

Í deiliskipulagsáætlunum á miðborgarsvæðinu, sem skilmálar þessir gilda um, skal miðað við þessa flokkun og þær skilgreiningar sem hér koma fram nema sérstaklega sé kveðið á um annað. Heimilt er að kveða nánar á um þau atriði sem verið er að vernda á hverju svæði, reit eða húsi í deiliskipulagsáætlun, bæði til rýmkunar eða þrengingar verndunarinnar.

Hverfisvernd tekur ekki til innviða húss eða innra fyrirkomulags nema um það sé mælt sérstaklega fyrir í deiliskipulagsáætlun.

### 3.2 Flokkar hverfisverndar :

#### Flokkur I.

##### Verndun byggðamynsturs (VB).

*Ljósugulur litur á húsverndarkortum*

Með hugtakinu byggðamynstur er átt við fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, s.s. húsagerðir, hæð húsa, þéttleiki byggðar og tegundir landnotkunar. Þar sem kveðið er á um vernd byggðamynsturs skulu breytingar sem leyfðar verða á húsum taka mið af mælikvarða byggðar, hlutföllum húsa og taka tillit til þeirrar landnotkunar sem ríkjandi er á svæðinu. Á slíkum svæðum er því lögð áhersla á að varðveita andblæ svæðisins sem verndunin tekur til þ.e. grunngerð byggðarinnar (stúktúr) fremur en einstök hús. Æskilegt er að halda í eldri hús á slíkum svæðum ef kostur er. Ný hús er heimilt að byggja í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi. Hönnun þeirra þarf þá að taka mið af mælikvarða, yfirbragði og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja. Gerð og lega gatna, göngustíga o.fl. getur skipt miklu fyrir svipmót svæðis en huga ber að slíku við breytingar á þessum hlutum og umferðarleiðum.

**Ákvæði þessi gilda um húseignirnar Grettisgata 47, 47a, 49, 51, 53, 55c, 55, 57, 57a, 59, 61 og 63, þ.e. öll hús sem standa næst Grettisgötu.**

#### Flokkur II.

##### Verndun byggðra svæða (VS).

Á ekki við á þessum reit.

#### Flokkur III.

##### Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).

*Dökkugulur litur á húsverndarkortum.*

Heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, flokka húsa (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) eða svipmót húss með umhverfisgildi sem falla/fellur í þennan flokk skal njóta verndar. Æskilegt er að útlit húsa sem í þennan flokk falla verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga við þessi hús. Ekki skal lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem ekki blasa við frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum og hafa því lítil áhrif á heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

**Laugavegur 64, 70, 72 og 74 falla undir þennan flokk (VG)**

#### Flokkur IV.

##### Verndun 20. aldar bygginga. (V20)

Á ekki við á þessum reit.

#### Flokkur V

##### Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (TF).

Á ekki við á þessum reit.

### 3.3 Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918)

*Appelsínugulur litur á húsverndarkortum*

Merkja skal þessi hús sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þessara húsa, en vegna aldurs þeirra skal tilkynna með góðum fyrirvara til borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) og Húsafriðunarnefndar ríkisins, sbr. ákvæði 6. gr. laga um húsafriðun, ætli menn að breyta þessum húsum, flytja þau eða rífa. Ef lagt er til í deiliskipulagi að heimila niðurrif þessara húsa skal það sérstaklega tekið fram og ástæður þess tilgreindar.

**Laugavegur 70, 72, 74, 76, 76a og 76b, Barónsstígur 16 og 18, Grettisgata 61, 59, 57b, 55, 55a, 55b, 53, 53a, 51, 49 og 47 og Vitastígur 11 falla undir þennan flokk (F1918).**

**3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti. (VM).**

Engar minjar eru þekktar á þessum reit.

**3.5. Almennt um þjóðminjaverndarsvæði.**

Í grein 4.20 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Þjóðminjaverndarsvæði" skilgreint þannig:

*"Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt þjóðminjalögum."*

**3.5.1 Þjóðminjaverndarsvæði : Þegar friðaðar byggingar og mannvirki. (F).**

Á ekki við á þessum reit.

**3.5.2 Þjóðminjaverndarsvæði : Fornleifar og friðlýstar minjar. (M).**

Á ekki við á þessum reit.

**3.6. Almenn ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði.**

**3.6.1** Ávallt skal leita umsagnar borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) um umsóknir um breytingar, viðbyggingar eða niðurrif húsa sem falla undir einhvern flokk hverfis- eða þjóðminjaverndar þ.m.t. tillögur sem kalla á breytingu á deiliskipulagi, afléttingu friðunar eða hverfisverndar.

**3.6.2** Á slíkum svæðum skal sérstaklega vanda til hönnunar og frágangs lóða og opinna svæða. Leitast skal við að gróður og aðrir mikilvægir þættir í umhverfinu geti haldið sér.

**3.6.3** Leitast skal við að draga úr neikvæðum áhrifum bifreiða á umhverfið með viðeigandi tilhögun bílastæða með þeim hætti að efnisval og umhverfismótun slíkra mannvirkja verði í sátt við yfirbragð svæðisins.

**3.6.4** Þegar sótt er um leyfi til niðurrifs skal að jafnaði liggja fyrir áætlum um framtíðaruppbyggingu þar sem gerð er grein fyrir því hvernig hún samræmist stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og markmiðum deiliskipulagsáætlunar. Við það skal miðað að byggingarleyfi fyrir niðurrifi sé að jafnaði samþykkt samtímis byggingarleyfi fyrir nýju húsi.

**3.6.5** Með umsóknum um nýframkvæmdir og breytingar á deiliskipulagsáætlun ber að leggja fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld uppdrætti með útlitsmyndum bygginga ásamt greinagóðri lýsingu á efnisvali og frágangi úthliða sem áhrif hafa á heildarmynd svæðisins.

**4.0 Uppbygging****4.1 Hönnun nýbygginga**

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa
- stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga
- efnisnotkun og litaval
- fyrirkomulag glugga og hurða
- notkun efna og deililausna í byggingu
- lóðahönnun og frágang

## 4.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu
- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga

## 4.3 Sérákvæði um miðborgina

4.3.1 Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

4.3.2 Gera skal ráð fyrir reiðhjólástæðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið. Reiðhjólástæði eru hluti af þeim götugögnum sem yfirvöld koma fyrir við endurgerð á götum og torgum miðborgarinnar.

4.3.3 Ekki verða gerðar kröfur um leiksvæði á lóð vegna byggingar íbúða eða breytingu annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði, sbr. ákvæði greinar 65.1 í byggingarreglugerð.

4.3.4 Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

## 5.0 Bílastæðakröfur

### 5.1 Almenn

Við útreikning á bílastæðakröfum nýbygginga, sem byggðar eru þar sem áður hafa staðið byggingar, skal tekið mið af bílastæðainneign þeirra bygginga sem fjarlægðar eru miðað við samþykktu notkun þeirra. Skal við það miðað að ekki þurfi að greiða fyrir eða gera bílastæði nema fyrir það byggingarmagn sem aukið er frá eldri byggingum (þ.e. fyrir viðbótar byggingarmagn).

Bílastæðainneign skal reiknuð út á grundvelli núgildandi reglna um bílastæði miðað við síðustu samþykktu notkun húsnæðisins. Sömu reglu skal beitt þegar sótt er um breytta notkun á þegar byggðu húsnæði.

Þegar reiknuð er bílastæðapörf vegna atvinnuhúsnæðis skal reikna með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> húsnæðis.

### 5.2 Miðborg/jaðar miðborgar

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningsamgöngur, bílastæðahús og almenningsbílastæði. Verður því að jafnaði ekki krafist fjölgunar bílastæða innan lóða í tengslum við byggingarframkvæmdir nema ef um meiriháttar nýbyggingar er að ræða. Skal bílastæðum þá komið fyrir neðanjarðar í bílageymslum. Húsbyggjendum verður í stað þess gert að greiða bílastæðagjöld sem varið skal til byggingar bílastæða til almenningsnota. Ekki verður krafist fjölgunar bílastæða vegna stækkunar íbúðarhúsnæðis í miðborginni nema íbúðum fjölgi. Fyrir nýjar íbúðir í miðborginni skal ekki gert ráð fyrir nema 1 bílastæði á íbúð óháð stærð. Í því sambandi skiptir ekki máli hvort því er komið fyrir innan lóðar eða greitt er fyrir það.

Skilmálar fyrir hverja lóð

## NÚVERANDI ÁSTAND

HEITI	LÓÐ fm	NHL núv.
Laugavegur 64	276	1,25
Laugavegur 66-68	1182	1,77
Laugavegur 70	224	1,44
Laugavegur 70b	255	1,19
Laugavegur 72	492	0,84

## SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ fm	NHL mest	STAÐGREINIREITUR 1.174.2
276	3,06	Ákvæði um vermdun götumyndar. Stækkun húss (1923) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhliðum verði í samræmi við upprunalegt útlit hússins. Húshlutar sem tengjast Laugavegi 66-68 og Vitastíg 11 eru inndregin um 1,5 m frá lóðamörkum við götur, þakhalli inndregins byggingarhluta við götu er sá sami og á núverandi húsi. Núverandi skúr við Vitastíg er fjarlægður. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð.
1408	2,76	Stækkun húss (1968) á baklóð og hækkun núverandi húss er heimilúð sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð, bílageymsla má vera í suðurhluta jarðhæðar. Út- og innkeyrsla að jarðhæð við Laugaveg er heimil frá Vitastíg. Á 2. og 3. hæð er gert ráð fyrir íbúðum og þjónustu. Þessi uppbygging á lóðinni er háð því að við hana sé bætt hluta lóðar við Grettisgötu 51.
479	2,27	Ákvæði um vermdun götumyndar. Stækkun húss (1902) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við upprunalegt útlit hússins. Heimilt er að lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að hámarkshæð jarðhæðar verði allt að 3,30 m mælt frá gangstétt við miðja húshlið við Laugaveg Húshluti sem tengist Laugavegi 66-68 er inndreginn um 1,5 m frá lóðamörkum við götu, þakhalli inndregins byggingarhluta við götu er sá sami og á núverandi húsi. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð. Heimilt er að nýta allt að 30% þriggja metra breiðrar ræmu við suðurhlið þriggja hæða byggingareits, til stækkunar á 2. og 3. hæð (sjá uppdrátt). Þessi uppbygging á lóðinni er háð því að við hana sé bætt lóð nr 70b við Laugaveg.
0		Ef uppbygging við Laugaveg 70 verður skv. skipulagsuppdreitti sameinast lóðin Laugavegi 70 og núverandi hús (1920) á lóðinni er fjarlægð.
492	2,28	Ákvæði um vermdun götumyndar. Stækkun húss (1901) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við upprunalegt útlit hússins. Heimilt er að lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að hámarkshæð jarðhæðar verði allt að 3,30 m mælt frá gangstétt við miðja húshlið við Laugaveg. Húshluti sem tengist Laugavegi 70 er inndreginn um 1,5 m frá lóðamörkum við götu, þakhalli inndregins byggingarhluta við götu er sá sami og á núverandi húsi. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð. Heimilt er að nýta allt að 30% þriggja metra breiðrar ræmu við suðurhlið þriggja hæða byggingareits, til stækkunar á 2. og 3. hæð (sjá uppdrátt).

Laugavegur 74	476	0,82	476	2,28	476	Ákvæði um verndun götumyndar. Stækkun húss (1902) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við upprunalegt útlit hússins. Heimilt er að lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að hámarks hæð jarðhæðar verði allt að 3,30 m mælt frá gangstétt við miðja húshlið við Laugaveg. Húshluti sem tengist Laugavegi 76 er inndreginn um 1,5 m frá lóðamörkum við götu, þakhalli inndregins byggingarhluta við götu er sá sami og á núverandi húsi. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð. Heimilt er að nýta allt að 30% þriggja metra breiðrar ræmu við suðurlíð þriggja hæða byggingareits, til stækkunar á 2. og 3. hæð (sjá uppdrátt).
Laugavegur 76	390	1,86	390	2,38	578	Stækkun húss (1910) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð. Heimilt er að nýta allt að 30% þriggja metra breiðrar ræmu við suðurlíð þriggja hæða byggingareits, til stækkunar á 2. og 3. hæð (sjá uppdrátt). Þessi uppbygging á lóðinni er háð því að við hana sé bætt hluta lóðar við Grettisgötu 76a og að hús á þeirri lóð verði fjarlægð. Kvöð er um göngurétt að Laugavegi 76A og 76B.
Laugavegur 76a	280	0,76	0			Ef uppbygging við Laugaveg 76 verður skv. skipulagsuppdraefti sameinast hluti lóðarinnar Laugavegi 76 og hluti hennar Laugavegi 76b, og núverandi hús á lóðinni (1905) verður fjarlægð. Kvöð um göngurétt er að lóðinni frá Laugavegi og Grettisgötu sbr. skilmála fyrir lóðirnar Grettisgata 59 og Laugavegur 76 og 76b.
Laugavegur 76b	242	1,04	381	0,76		Byggingarmagn óbreytt. Ef uppbygging við Laugaveg 76 verður skv. skipulagsuppdraefti sameinast hluti lóðarinnar Laugavegur 76a þessari lóð. Kvöð um göngurétt frá Grettisgötu að lóð Laugavegs 76a. Komi til uppbyggingar skv. deiliskipulaginu fellur þessi kvöð um göngurétt niður.
Laugavegur 78	139	2,51	139	4,00		Stækkun húss (1924) er heimil, sbr. deiliskipulagsuppdraeft, með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við núverandi útlit hússins. Gert er ráð fyrir vestrslu á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð.
Laugavegur 80	147	1,84	147	3,20		Stækkun húss (1928) er heimil, sbr. deiliskipulagsuppdraeft, með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við núverandi útlit hússins. Gert er ráð fyrir vestrslu á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð.
Barónstígur 16	238	0,58	238	1,38		Heimilt er að byggja jarðhæð fyrir verslunarrekstur á lóðinni sbr. deiliskipulagsuppdraeft. Gólfhæð jarðhæðar verði sú sama og gólfhæð vestrslunar Laugavegi 80 og hæð byggingar sú sama og annarra nýrra jarðhæða á baklóðum við Laugaveg.
Barónstígur 18	347	0,83	347	0,83		Byggingarmagn óbreytt.
Grettisgata 63	197	0,63	197	1,08		Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris og byggja við húsið sbr. deiliskipulagsuppdraeft. Vegghæðir útveggja norður- og suðurlíða í risi mega vera 1,0 m yfir gólfi. Mænishæð má vera allt að 5 m yfir gólfi í rishæð.
Grettisgata 61	207	0,66	207	0,98		Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris og byggja við húsið sbr. deiliskipulagsuppdraeft. Vegghæðir útveggja norður- og suðurlíða í risi mega vera 1,0 m yfir gólfi. Mænishæð má vera allt að 5 m yfir gólfi í rishæð.
Grettisgata 59	189	0,74	189	1,16		Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris og byggja við húsið sbr. deiliskipulagsuppdraeft. Vegghæðir útveggja norður- og suðurlíða í risi mega vera 1,0 m yfir gólfi. Mænishæð má vera allt að 5 m yfir gólfi í rishæð.
Grettisgata 57	165	1,56	165	1,56		Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt. Kvöð um göngurétt að lóð nr. 57b við Grettisgötu.

Grettisgata 57a	158	1,98
Grettisgata 57b	196	0,86
Grettisgata 55	159	0,90
Grettisgata 55a	122	0,76
Grettisgata 55b	112	0,79
Grettisgata 55c	127	1,33
Grettisgata 53	140	0,61
Grettisgata 53a	195	0,32
Grettisgata 53b	168	1,55
Grettisgata 51	504	0,52
Grettisgata 49	262	0,49
Grettisgata 47a	107	1,29
Grettisgata 47	132	0,87
Vítastigur 13	242	1,97
Vítastigur 11	213	1,26

158	1,98	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt. Kvöð um göngurétt að lóð nr. 57b við Grettisgötu.
196	0,86	Byggingarmagn óbreytt.
159	0,90	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt. Kvöð um göngurétt að lóð nr. 55b við Grettisgötu.
122	0,76	Byggingarmagn óbreytt.
112	0,79	Kvöð um göngurétt að lóð nr. 55a við Grettisgötu. Byggingarmagn óbreytt.
127	1,33	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt.
140	0,80	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Vegghæðir útveggja norður- og suðurhlíða í risi mega vera 1,0 m yfir gólfi. Þakhalli má vera allt að 45°.
195	0,32	Kvöð um göngurétt að lóð nr. 53a við Grettisgötu.
168	1,55	Kvöð um göngurétt að lóð nr. 53b við Grettisgötu. Byggingarmagn óbreytt.
278	0,92	Byggingarmagn óbreytt.
262	1,00	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris og byggja við húsið sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Vegghæðir undir súð í risi mega vera 1,0 m yfir gólfi. Þakhalli má vera allt að 45°.
107	1,48	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að byggja við húsið sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þakhalli viðbyggingar má vera allt að 45°.
132	1,42	Ákvæði um verndun byggðamynsturs. Heimilt er að hækka ris og byggja við austurhlíð húss sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Þakhalli má vera allt að 45°.
242	1,97	Kvöð um göngurétt að lóð nr. 47a við Grettisgötu.
213	1,26	Byggingarmagn óbreytt. Kvöð um akstur að lóð Laugavegar 66 – 68.
		Byggingarmagn óbreytt.

Heimilt er að gera minniháttar 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 þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur og byggingarreglugerðar. Breytingar skulu í öllum tilfellum miðast við aðstæður og nýtingarhlutfall lóða má hækka í samræmi við mögulega stækkuð húsa skv. sérákvæði þessu.



# FYLGISKJÖL

## Fylgiskjal nr. 1

### Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum<sup>3</sup>

### Vinnureglur

#### 1. Fyrirspurnir/umsóknir

- 1.1 Öllum fyrirspurnum/umsóknum um breytta notkun skal beint til byggingarfulltrúa.
- 1.2 Öllum fyrirspurnum/umsóknum skal svarað skriflega.
- 1.3 Leitast skal við að afgreiða fyrirspurn/umsókn innan tveggja vikna frá því hún berst. Ef grenndarkynna þarf umsókn lengist afgreiðslutími sem því nemur.
- 1.4 Fyrirspurnir/umsóknir skulu afgreiddar í réttari tímaröð, þ.e. miðað við móttökustimpil. Berist fyrirspurn/umsókn frá öðrum aðila, eftir að fyrirspurn/umsókn hefur borist, skal fresta afgreiðslu seinni fyrirspurnar/umsóknar þar til séð verður á hvern hátt fyrri fyrirspurn/umsókn verður afgreidd.
- 1.5 Fyrirspurn er virk<sup>4</sup> í fjórar vikur eftir móttöku (dagstimplun). Hún fellur niður að þeim tíma liðnum hafi ekki borist formleg umsókn. Ef gögn með umsókn eru ófullnægjandi og umsækjandi bregst ekki við athugasemdum byggingarfulltrúa þar um innan fjögurra vikna fellur umsókn úr gildi. Vekja skal athygli á þessu sérstaklega í svarbréfi sbr. að ofan.
- 1.6 Um gildistíma byggingarleyfis gilda almennar reglur skipulags-og byggingarlaga/reglugerðar.

#### 2. Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa

- 2.1 Tengiliður Borgarskipulags við byggingarfulltrúa fer yfir umsóknir, í samráði við hverfisstjóra, áður en þær eru lagðar fyrir afgreiðslufund byggingarfulltrúa. Borgarskipulag ber ábyrgð á endanlegri umsögn.
- 2.2 Í þeim tilvikum þar sem um breytta notkun er að ræða ber byggingarfulltrúa að senda umsókn til skipulagsyfirvalda sem taka ákvörðun um grenndarkynningu.
- 2.3 Að lokinni grenndarkynningu skal umsókn ásamt athugasemdum send byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

#### 3. Gagnagrunnur

- 3.1 Upplýsingar um breytta notkun skulu færðar í gagnagrunn (Borgarsjá) þegar afgreiðslufundur byggingarfulltrúa hefur samþykkt breytingar.
- 3.2 Borgarskipulag ber ábyrgð á og sér um að færa upplýsingar um breytta notkun í gagnagrunn.

<sup>3</sup> Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

<sup>4</sup> Með hugtakinu „virkur“ er átt við að umsókn fyrirspyrjanda nýtur forgangs í vinnuferlinu í fjórar vikur frá móttöku. Umsóknir sem síðar berast eru ekki afgreiddar á meðan. Hafi tilskilin gögn ekki borist innan þessa tíma er umsóknin ekki lengur virk.

## 3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

## Notkunarflokkar

Notkunar- flokkar	Dæmi
<b>A1</b> Matvöru- verslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
<b>A2</b> Smásölu- verslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
<b>A3</b> <sup>5</sup> Veitinga- staðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
<b>A4</b> <sup>6</sup> Skemmti- staðir	Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, næturklúbbar.
<b>B1</b> Skrifstofur og fagleg þjónusta	Skrifstofur fyrir ýmis konar faglega þjónustu s.s. arkitekta- og verkfræðistofur, fasteignasölur, ferðaskrifstofur, fjármálafyrirtæki, banka, hárgreiðslu- og snyrtistofur, lækna- og sýkingastofur, lögfræðiþjónusta, sendiráð, sólbaðsstofur, stjórnsýslu ríkis og borgar, o.þ.h.
<b>B2</b> <sup>7</sup> Léttur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi, sbr. upptalningu hér að neðan, sem ekki fellur undir kröfur um mengunarvarnir s.s. fataiðnaður, prentun og útgáfa, matvælaíðnaður, bílaverkstæði, húsgagnaverksmiðjur, þvottahús, o.þ.h.
<b>B3</b> <sup>8</sup> Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

<sup>5</sup> Veitingahús er veitingastaður með fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu. Veitingastofa er veitingastaður með fábreyttar veitingar í mat og/eða drykk og takmarkaða þjónustu. Kaffihús er veitingastaður með einfaldar veitingar í mat og/eða drykk þar sem aðaláhersla er lögð á kaffiveitingar (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gististaði).

<sup>6</sup> Skemmtistaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi, fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu.

Krá er veitingastaður með takmarkaða þjónustu og einfaldar veitingar í mat þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar. Dansstaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi sem aðallega hefur opið seint að kvöld og að næturlagi og aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og dans gesta.

Næturklúbbar er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gististaði).

<sup>7</sup> Notkun sem fellur undir notkunarflokk B2 er þess eðlis að hún gæti verið á íbúðasvæðum án þess að valda nágrönnum ónáði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar s.s. ryks og sóts.

<sup>8</sup> Innan notkunarflokks B3 fellur öll atvinnustarfsemi sem mundi valda neikvæðum áhrifum á umhverfi sitt vegna ólyktar, hávaða, titrings og óþrifnaðar s.s. ryks og sóts.

Notkunar- flokkar	Dæmi
<b>B4</b> Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vörugeymslur.
<b>C1</b> Gisting	Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.
<b>C2</b> Opinber þjónusta tengd íbúðabyggð	Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.
<b>C3</b> <sup>9</sup> Íbúðir	Íbúðir, félagslegar íbúðir, sambyli, íbúðir fyrir námsmenn, fatlaða og eldri borgara. Einnig smáfyrirtæki í heimahúsum sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.
<b>D1</b> Opinber þjónusta	Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.
<b>D2</b> Menningar- starfsemi	Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.
<b>E1</b> Hafnsækin notkun	Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.
Sértæk notkun <sup>10</sup>	Bensínstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veislupjónusta, einkasalir (félagsheimili).

<sup>9</sup> Á íbúðasvæðum gætu notkunarflokkar A1, B1, B2 og D1 verið leyfðir að því gefnu að notkunin sé minniháttar og valdi ekki nágrönnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 1996-2016).

<sup>10</sup>Öll notkun sem fellur ekki undir ákveðinn flokk eða vafi leikur á um undir hvaða flokk fellur, fellur undir sértæka notkun.



## Fylgiskjal nr. 2

### REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyra ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgrafin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærri en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.

