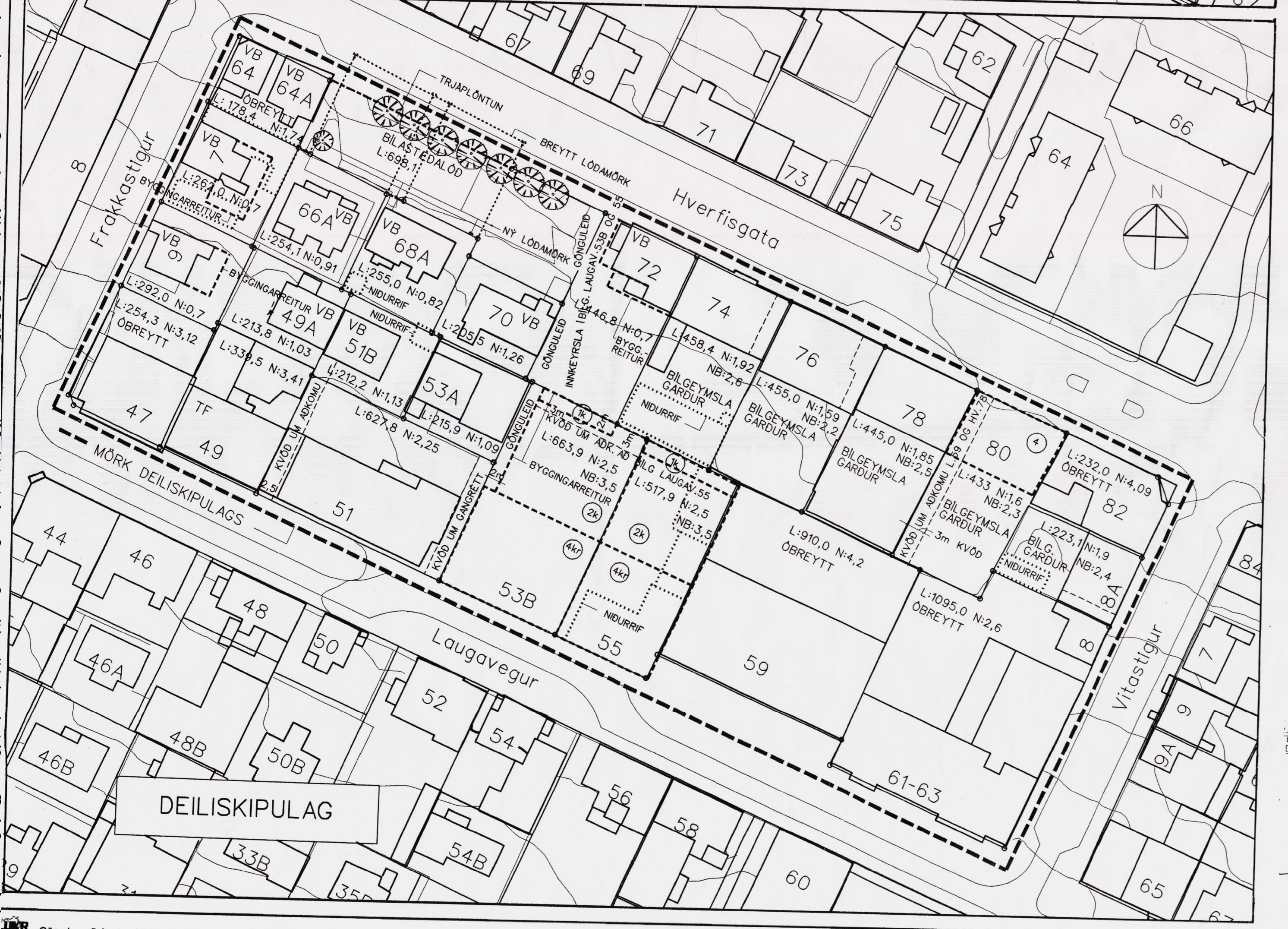


NÜVERANDI ASTAND



DEILISKIPULAG

**GREINARGERÐ:**

Almennt: Reitunin markast af Laugavegi, Frakkastíg, Hverfisgötu og Vitastíg. Deiliskipulag þetta er liður í átaki um deiliskipulag miðborgarinnar.

**Núverandi ástand:**

- **Nýting:** Á austurlíftu reitsins og meðfram Laugavegi er að mestu stórgerð byggð og há nýting. Á þeim lóðum sem hæst nýting er á, fer hún í rúmlega 4. Við Frakkastíginn og vestast á reitnum standa nokkur lítil hús, timburhús reist á fyrri hluta aldarinnar, en eitt hús, Hverfisgata 64 á horni Frakkastígs og Hverfisgötu, er frá 1898. Hæðir húsa eru mjög mismunandi, gömlu timburhúsin eru flest einlýft, en nýri hús eru um 4-5 hæða.
- **Notkun, starfsemi:** Allmikil íbúðabyggð er á reitnum og eru nokkur gömlu húsanna hrein íbúðarhús. Í byggingum við Laugaveg er verslun á neðri hæðum og á það einnig við flest þeirra húsa sem standa við götu. Á efri hæðum húsanna eru ýmist íbúðir, verslun eða önnur starfsemi.
- **Verndun/riðun:** Í húsvendaskýrslu Aðalskipulags Reykjavíkur er lagt til að vernda verð byggðamynstur timburhúsanna við Frakkastíg og Hverfisgötu 64-64A, 66A, 70 og 72 og að Reykjavíkurborg kanni sérstaklega varðveislugildi tveggja húsa og beiti sér fyrir friðun þeirra skv. Þjóðminjalögum ef ástæða þykir til. Í byggingarsögu Árbæjarsafns 1999 er lagt til að húsíð Laugavegur 49 verði friðað og að byggðamynstur ofanefndra timburhúsa verði varðveitt.

**DEILISKIPULAG:**

**Markmið með deiliskipulagi:**

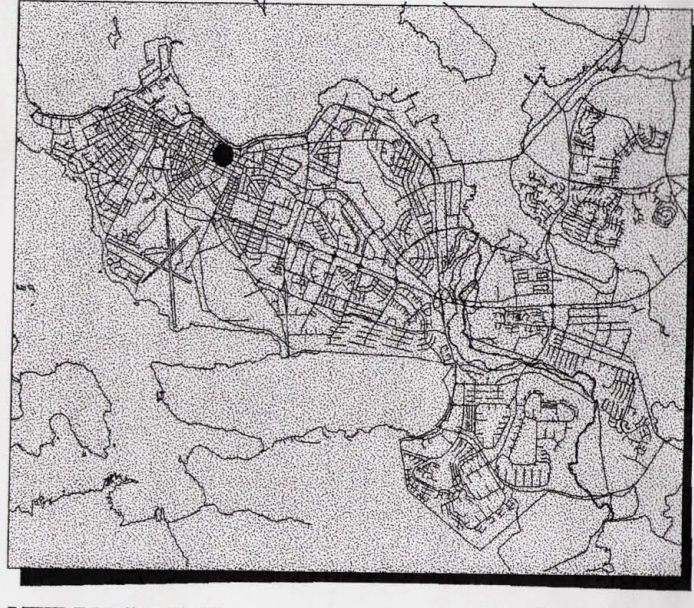
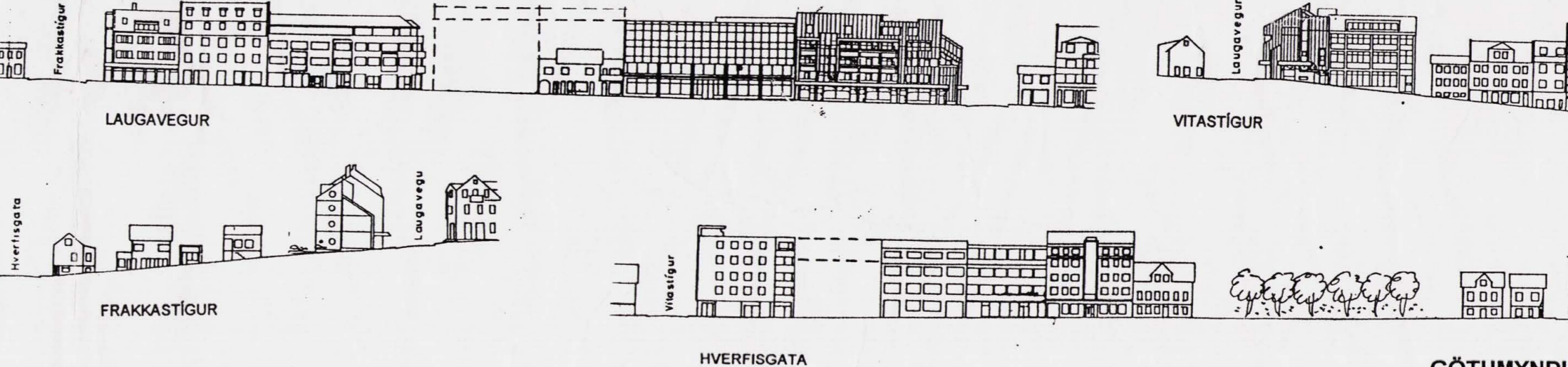
- Að hlúa að þétt fjölbreyttri byggð.
- Að miðbæjarstarfsemi verði áfram ríkjandi í landnotkun, en íbúðabyggð geti dafnað á efri hæðum og á baklóðum.
- Að hlúa að þeim jákvæðu hlutum sem gera Laugavegin sérstakann sem og umhverfi hans.
- Að bæta götumyndir, en halda um leið í sögulegt gildi byggðarinnar.
- Að auka umhverfislegt gildi byggðarinnar og bæta tengsl hennar við umhverfið.
- Að viðhalda og tryggja aðstoður fyrir smávöruslur og umhverfi hennar. Stefnt er að því að á götuhlíðum jarðhæða verði að stærstum hluta smásölurverslun, en einnig er hvatt til að nota efri hæðir verslunarsvæðis sem íbúðarhúsnæðis.
- Stefnt er að því að vernda byggðamynstur vestantil á reitnum í samræmi við tillögur húsvendamefndar og stuðla að friðun hússins Laugavegar 49. Sjá þemahefti aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016 um húsvendun og byggingarsögu reitsins, skýrslu Árbæjarsafns, 1999.

Reitunin er nánast fullbyggð og því gerir deiliskipulagið ekki ráð fyrir miklum breytingum. Til að nálgast sett markmið er þó gert ráð fyrir nýbyggingum á tveimur lóðum við Laugaveg (nr. 53b og 55) og á einni lóð við Hverfisgötu (nr.80) er fyllt upp í skarð, þannig að götumynd verður hellegri. Lagt er til að hlúa að eldri byggð og vernda byggðamynstur timburhúsabyggðar á vestanverðum reitnum (VB) í samræmi við tillögu í húsvendaskýrslu og byggingarsögu Árbæjarsafns, en auk þess bætt við beiti sér fyrir friðun hússins að Laugavegi 51B. Tilvera hússins að Laugavegi 53A styrkir byggðamynstur og gömlu timburhúsanna. Lagt er til að borgaryfirvöld beiti sér fyrir friðun hússins að Laugavegi 49. Einnar hæðar bilgeymsla á baklóð með aðkomu frá Hverfisgötu. Þak skal nýtt sem garður. Niðurrif skúrs á baklóð.

**ALMENNIR SKILMÁLAR:**

- **Starfsemi/notkun:** Á reitnum er heimilt að vera með bá starfsemi/notkun sem samræmist landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur.
- **Verndun byggðamynsturs/friðun:** Ekki er heimilt að breyta þeim húsum sem falla undir vernd byggðamynsturs. Breytingamar á þeim verða þó að vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins er gilda um hvert hús og taka mið af yfirbragði byggðarinnar í heild, mælikvarða og hlutföllum húsa. Lagt er til að borgaryfirvöld beiti sér fyrir friðun hússins að Laugavegi 49.
- **Fjarlægðir:** Bygging má nær lóðarmörkum en getur í 75. gr. nr. 441/1998 og víkja má frá lágmarksfjarlægðum milli húsa skv. deiliskipulagsupprætti.
- **Bilastæði í oðgöda við nýbyggingar:** Vegna nálægðar við bilageymsluhús þarf 1 stæði á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis, 1 stæði á íbúð undir 80 m<sup>2</sup> og 1½ stæði á íbúð yfir 80 m<sup>2</sup>, að frádrægun stæðum sem teljast til inngunnar í d. vegna niðurrifs bygginga eða greiðslu í borgarsjóð.
- **Kvaðir um aðkomu:** Þeir sem nýta þær aðkomukvaðir, sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, bera hlutfallslegan kostnað (miðað við rúmáhl hús eða húshluta) vegna þeirra s.s. vegna ofunna, gerðar, viðhalds o.fl.

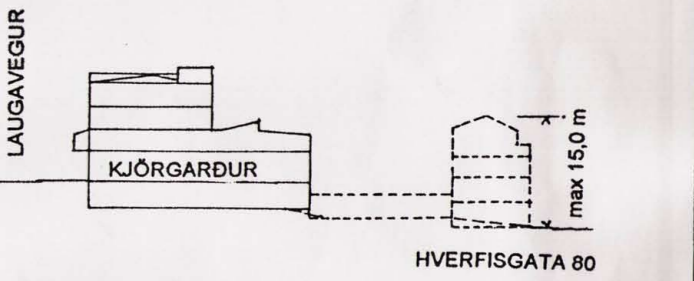
HEITI	Núverandi ástand:		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ:		
	lóð m <sup>2</sup>	NHL	lóð m <sup>2</sup>	max NHL án bilg.	max NHL með bilg.(NB)
Hverfisgata 64/64A	178,4	1,74	178,4	1,74	Verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt.
Hverfisgata 66	228,1	0,0	689,1	0,0	Lóðir Hverfisg. 66, 68 og Hverfisg. 70 x (eign borgarsjóðs) sameinast í bilastæðalóð.
Hverfisgata 68	209,9	0,0			
Hverfisgata 70x	251,1	0,0			
Hverfisgata 66A	287,4	0,8	254,1	0,91	Verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt, gangréttur lagður undir bilastæðalóð.
Hverfisgata 68A	307,2	0,7	255,0	0,82	Verndun byggðamynsturs. Niðurrif skúrs á baklóð. Gangréttur lagður undir bilastæðalóð.
Hverfisgata 70	205,5	1,26	205,5	1,26	Verndun byggðamynsturs.
Hverfisgata 72	446,8	0,87	446,8	0,7	Verndun byggðamynsturs. Möguleikar á útbýggingu innan byggingarreits. Kvóð um aðkomu að Laugavegi 53B og 55.
Hverfisgata 74	458,4	2,17	458,4	1,92	NB:2,6 Einnar hæðar bilgeymsla á baklóð með aðkomu frá Hverfisgötu. Þak skal nýtt sem garður. Niðurrif skúrs á baklóð.
Hverfisgata 76	455,0	1,59	455,0	1,59	NB:2,2 Einnar hæðar bilgeymsla á baklóð með aðkomu frá Hverfisgötu. Þak skal nýtt sem garður.
Hverfisgata 78	445,0	2,51	445,0	1,85	NB:2,5 Einnar hæðar bilgeymsla á baklóð með aðkomu um Hverfisgötu 80. Þak skal nýtt sem garður. Bilgeymsla í stað bakbygginga.
Hverfisgata 80	433,0	0,0	433,0	1,6	NB:2,3 Bygging meðfram Hverfisgötu, hám- mænishæð 15,0 m yfir gangstétt Hverfisg. Laga skal þakant að húsum beggja vegna. Einnar hæðar bilg. á baklóð m. aök. frá Hverfisg. Þak skal nýtt sem garður. 3 m breið aðkoma að Hverfisg. 78 og Laugavegi 59.
Hverfisgata 82	232,0	4,09	232,0	4,09	Byggingarmagn óbreytt.
Vitastígur 8A	223,1	1,97	223,1	1,9	NB:2,4 Heimilt að byggja bilg. á baklóð. Þak skal nýtt sem garður. Niðurrif skúrs á baklóð.
Laugavegur 61-63	1095,0	2,6	1095,0	2,6	Óbreytt. Húsið að Vitastíg 8 er háð þjóðminjalögum um breytingar.
Laugavegur 59	910,0	4,2	910,0	4,2	Lóð er fullbyggð. Heimilt er að breyta kjallara í bilg. með aðkomu um Hverfisgötu 80.
Laugavegur 55	517,9	1,24	517,9	2,5	NB:3,5 Hámarksænishæð 15,6 m yfir gangsth. Laugavegar. 1-4 hæðir, ris og bilg. undir húsi m. aðkomu um bilgeymslu Laugavegar 53B.
Laugavegur 53B	663,9	0,0	663,9	2,5	NB:3,5 Hámarksænishæð 15,6 m yfir gangsth. Laugavegar. Nýbygging innan byggingarreits. 1-4 h., ris og bilg. undir húsi. Góngueldi meðfram húsi. Kvóð um aök. að Laugav. 55 í gegnum bilg.
Laugavegur 53A	215,9	1,09	215,9	1,09	Óbreytt.
Laugavegur 51B	212,2	1,2	212,2	1,13	Verndun byggðamynsturs. Niðurrif skúrs á baklóð.
Laugavegur 51	627,8	2,25	627,8	2,25	Kvóð um gangrétt vestast á lóð breytt í kvóð um aðkomu.
Laugavegur 49	339,5	3,41	339,5	3,41	Tillaga að bilast. í stað bakbygginga, aðkoma um Laugav. 51. Tillaga um friðun (TF), tekur ekki til bakbygginga. Heimilt er að rífa þær og gera bilast. í stað þeirra.
Laugavegur 49A	213,8	1,03	213,8	1,03	Verndun byggðamynsturs. Byggingarmagn óbreytt.
Laugavegur 47	254,3	3,12	254,3	3,12	Óbreytt.
Frakkastígur 9	292,0	0,51	292,0	0,7	Verndun byggðamynsturs. Útbygg. heimil innan byggingarreits.
Frakkastígur 7	262,0	1,09	262,0	0,7	Verndun byggðamynsturs. Útbygg. innan byggingarreits. Niðurrif skúra á baklóð.



YFIRLITSMYND Staðsetning: ●

**SKÝRINGAR:**

- 1898 byggingarár
- \* timburhús
- L lóðarstærð í m<sup>2</sup>
- N nýtingarhlutfall
- NB nýtingarhlutfall með bilgeymslu
- VB verndun byggðamynsturs
- TF tillaga um friðun
- (1kr) 1hæð, kjallari, ris
- mörk deiliskipulags
- - - byggingarreitur
- ..... niðurrif



LAUGAVEGUR HVERFISGATA 80

**DÆMI UM SNEIDINGU**



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 1996-2016

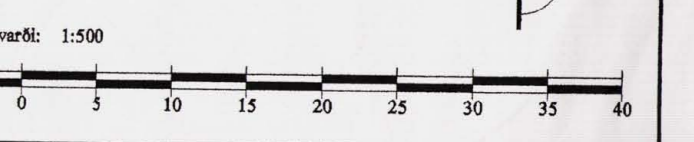
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þann **26. Okt.** 1999

Tjóðminjagæslan  
BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR

Auglýst í B-dæld stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 1999

**REITUR 1.173.0 - DEILISKIPULAG**

Hannað: Margrét Þormar  
Dags.: 14. júlí 1999, br. 19. okt. 1999



BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR  
Borgartúni 3, 105 Reykjavík s. 5632340 fax 5623219