

Grjótáborg 1980. Deiliskipulag.

Deiliskipulag var gert í framhaldi af húskönnun og varðveislumati Árbæjarsafns 1976 en í stefnumörkun borgarinnar í framhaldi af því (1979) kom í fyrsta sinn fram að varðveita skyldi húsin í Grjótáborpi og byggja áfram á þeim verðmætum sem þar væru.

Deiliskipulag þetta frá 1980 fellur úr gildi verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt.

Deiliskipulag 1980.

Yfirlit um stærðir lóða, byggingarmagn, nýtingarhlutf. o.fl.*

lóðast. gólfm. nhf. íbúðafj. bílast.

Var fyrir: 18.425 m² 21.920 m² 1.19 61

Deilisk. 80:18.755 m² 28.948 m² 1.55**102 112

* Hér að framan eru innifaldar lóðirnar: Aðalstr. 6 og 10, og Túng. 4-6. ** Heildarnýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi.

Dregnar frá lóðir, sem felldar voru undir Deiliskipulag Kvosarinnar '86:

lóðast. gólfm. nhf. íbúðafj. bílast.

Var fyrir: 3.788 m² 4.251 m² 1.12 3

Áætlað: 3.593 m² 6.185 m² 1.72 10 20



Deiliskipulag 1980. Mkv. 1:1000. Höfundar: Hjörleifur Stefánsson arkitekt og Peter Ottosson, þjóðháttafræðingur.

Kvosin '86. Deiliskipulag.

Sérstakt deiliskipulag fyrir Kvosina í Reykjavík var unnið 1984-88. Það tók nánast til allrar miðborgarinnar og Grjótáborgsins við Aðalstræti. Gert var ráð fyrir að húsin við Aðalstræti og Vesturgötu, á lóðinni Aðalstræti 2, yrðu varðveitt, framhús á lóð Aðalstrætis 4 yrði rífið og nýtt byggt á 5 hæðum.

Sá hluti deiliskipulags Kvosarinnar m.s.br., sem nær vestur yfir Aðalstræti, fellur úr gildi verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt, þ.m.t. breytingin, sem samþykkt var í borgarráði þ. 7. júlí 1998 og breyting á landnotkun sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þ. 27. júní 2001.

Deiliskipulag Kvosarinnar 1986.

Deiliskipulag Kvosarinnar 1986, þær lóðir sem teljast til Grjótáborgs*:

lóðast. gólfm. nhf.

Var fyrir: 3.548 m² 4.251 m² 1.20

Áætlað: 3.476 m² 8.600 m² 2.47

*Taldar eru þær lóðir, þar sem ráðgerðar voru breytingar: Aðalstræti 4, 8, 12, 14, 16, 18 og Túngata 2 og 4 og 4A.

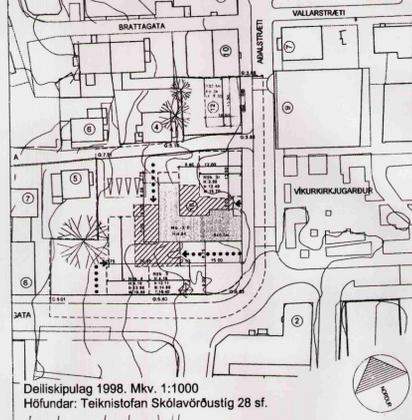
Heildartölur fyrir Grjótáborg þegar lagðar eru saman áætlanir 1980 og 1986:

lóðast. gólfm. nhf.

18.638 m² 31.363 m² 1.68



Deiliskipulag Kvosin 1986. Mkv. 1:1000. Höfundar: Teiknistofan Bankastræti 11. Dagný Heigadóttir og Guðni Pálsson, arkitektar.



Deiliskipulag 1988. Mkv. 1:1000 Höfundar: Teiknistofan Skólavörðustíg 28 sf.

Deiliskipulag fyrir Aðalstræti 12-18 og Túngötu 2-4.

Breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar var gerð árið 1998 þegar samþykkt var sérstakt deiliskipulag á fyrrnefndum lóðum. Skipulagið byggði á því að húsið Aðalstræti 16, sem er friðað yrði varðveitt á sínum stað en byggt upp í kringum það og tengt því. Á lóðinni nr. 12 við Aðalstræti var gert ráð fyrir húsinu "Isafold", sem áður stóð á lóðinni Austurstræti 8. Húsið var flutt 1999. Lóðirnar Aðalstræti 14/16 og 18 og Túngata 2-4 voru sameinaðar í eina lóð, Aðalstræti 16.

Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 7.7.1998, það fellur úr gildi verði deiliskipulagstillaga þessi samþykkt.

Deiliskipulag 1998, sem tók til lóðanna Aðalstræti 12, 14, 16, 18 og Túngata 2-4.

lóðast. gólfm. nhf.

Var fyrir*: 2.116 m²** 3.878 m² 1.83

Áætlað: 1.825 m²***3.178 m² 1.74

* Skv. deiliskipulagi Kvosarinnar 1986. ** Skv. mæliblöðum - 1803 m². ***Áætlað var að sameina lóðirnar í eina lóð, Aðalstræti 16, með breytingum á stærð lóðar Aðalstræti 14 vörð lóðin alls 1825 m².



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016

Útdráttur úr greinargerð

Grjótáborg – afmörkun reitsins 1.136. Grjótáborg er í deiliskipulagi þessu skilgreint sem reiturinn milli Aðalstrætis og Garðastrætis og milli Túngötu og Vesturgötu. Innan skipulagssvæðisins telst einnig Víkurgarður, gamli kirkjugarðurinn við Aðalstræti.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016. Sérstakt þemaheiti um húsvemd í Reykjavík fylgir Aðalskipulagi Reykjavíkur. Þar er skrá yfir friðaðar byggingar, byggingar sem lagt er til að verði friðaðar, byggðamýnstur, sem lagt er til að verði varðveitt og svæði, sem lagt er til að verði varðveitt.

Um Grjótáborpið segir svo: Heildstætt byggðarmynstur timburhúsa, á sér ekki beina hlíðstæðu annars staðar í borginni.

Lagt er til að öll timburhús innan reitsins njóti verndar. Æskilegt er að útlit húsa á reitnum verði lagfært með hlíðsjón af upprunalegi aðgát.

Skv. breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2001 vegna þróunaráætlunar miðborgar, sem staðfest var 6.7.2001, er hluti Grjótáborgs, þ.e. lóðirnar næst Aðalstræti, á miðborgarsvæði og skilgreindur sem miðborgarkjarni (K-1.II) en þar er lóð aðaláhersla á blandaða landnotkun. Utan eða vestan miðborgarkjarna er landnotkun í Grjótáborpi skilgreind sem íbúðarsvæði.

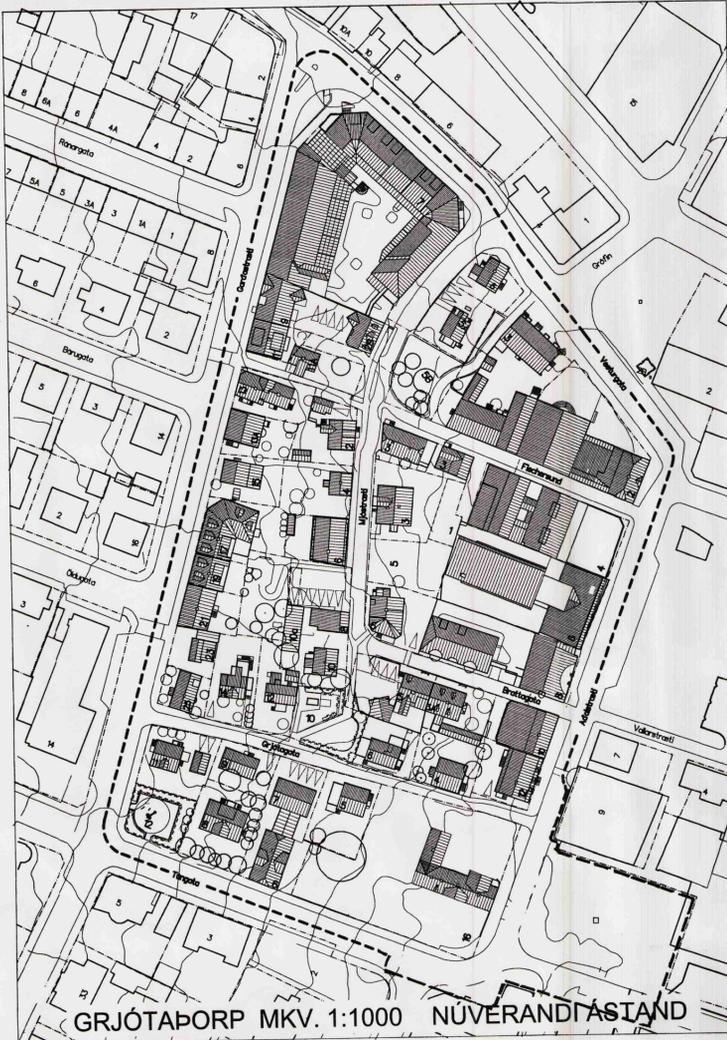
Húskönnun Árbæjarsafns. Grjótáborg 2000. Árbæjarsafn hefur gert tvær húskönnanir fyrir Grjótáborg. Sú fyrri var gerð 1976 og voru þá öll húsin í Grjótáborpi mæld og teiknuð og gerð ástandsönnun og varðveislumat, sem varð grundvöllur deiliskipulags sem samþykkt var í borgarstjórn 1981.

Í bláum flokki, friðað húsin, eru fjögur húsin: Aðalstræti 10, (sjálfkrafa friðað vegna aldurs, byggt fyrir 1850 (1765). Aðalstræti 16, sjálfkrafa friðað vegna aldurs, byggt að hluta til fyrir 1850 (1762).

Garðastræti 11a, Hákot. Ytra borð friðað af menntamálaráðherra 1999. Garðastræti 23, Vaktarabærinn. (Sjálfkrafa friðun vegna aldurs, byggður fyrir 1850 (1848). Í rauðum flokki, hús sem ber að friða, eru tvö húsin: Aðalstræti 2. Mýndar ásamt Hafnarstræti 1 og Vesturgötu 2 byggingu mjög mikilvægra húsa umhverfis "hornstein Reykjavíkur". Garðastræti 15, Unuhús. Sérstakt gerðar sinnar vegna, auk þess sem gildi þess í menningarsögu Reykjavíkur er ótvírætt. Vesturgata 3 og Vesturgata 5, en þau eru hluti sérstakrar gótmýndar timburhúsa við Vesturgötu, sem ber að vernda. Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hlíðsjón af upphaflegri gerð. Sína þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Túngata 8 tilheyrir einnig þessum flokki. Í milligulum flokki, sem skilgreindir verndun svæða, segir eftirfarandi: "Verndun nær til allra timburhúsa í Grjótáborpi auk steinhlada húsnæðis að Mjóstærli 6. Ekki er gerður frekari greinarmunur á gildi húsnæna til varðveislu þar sem sérstakt gildi Grjótáborgs felst í heildarmynd allra húsnæna. Sína þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Nýbyggingar og breytingar yngri steinsteyptra bygginga taki mið af mælikvarða Grjótáborgsins og stærðarhlutföllum húsa. Þetta ákvæði um hverfisvernd er tekið inn í deiliskipulag þetta fyrir Grjótáborg og njóta þannig öll timburhús sem og steinhlada húsið að Mjóstærli 6 hverfisverndar.

Markmið deiliskipulagsins. Markmið deiliskipulags fyrir Grjótáborg eru í aðalatriðum tvö. Hið fyrra er að halda heildaryfirbragði byggðarinnar í Grjótáborpi að svo miklu leyti sem það er unnt, svo fjölbreytilegt sem húsagerðin er innan hverfisins og stýðjast þar við ákvæði aðalskipulagsins 1996-2016, að hér sé um sérstakt verndarsvæði að ræða. Hið seinna er að hreinsa upp ýmsa lausa enda í lóðarmörkuð og margháttaðum breytingum og afskiptum ýmissa aðila af skipulagi og byggingarmálum í hverfinu frá samþykkt síðasta deiliskipulags 1980 og fella inn í nýtt deiliskipulag.

Breytingar á lóðarmörkuð Nokkrar breytingar er talið að þurfi að gera í framhaldi af endurskoðun deiliskipulags og eru þær skilgreindar sérstaklega í greinargerð en koma jafnframt fram á skipulagsuppdrátti. Breytingar þessarar eru: 1) Á lóðum Garðastrætis 11 og 11a. 2) Á lóðum Mjóstærilis 3 og 5, Aðalstrætis 6 og Fischersunds 1 og 3. 3) Á lóð Aðalstrætis 6. 4) Á lóð Aðalstrætis 4. 5) Á lóðinni Aðalstræti 16. 6) Á lóðinni Vesturgötu 5b.



GRJÓTÁBORP MKV. 1:1000 NÚVERANDIÁSTAND

Skilmálar.

Nýbyggingar, mögulegar viðbyggingar og stækkanir. Heimilað verði niðurrif og nýbyggingar á lóð nr. 4 við Aðalstræti. Á framlið verði byggt 5 hæða hús auk þakhaðar en vestast á lóðinni 2 hæða hús í stað skúrbyggingar. Þakkhús á miðhluta lóðarinnar verði endurgerð að Fischersundi. Gert er ráð fyrir hótelerstri í byggingunni. Gerð er tilgát um niðurrif á bakhúsi á lóð nr. 10 við Aðalstræti og nýbyggingu innan byggingarreits enda verði hún gerð í tengslum við endurbýggingu húsnæðis. Gerð er breyting á lóð nr.16 við Aðalstræti, byggingarmagni, byggingarreit og hæðum bygginga hefur verið breytt. Gert er ráð fyrir að sýningarskáli verður byggður undir Aðalstræti og fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni nr. 16 við Aðalstræti og ingangur skálans og aðkoma verði frá Víkurgarði austan Aðalstrætis, enda hefur skipulagssvæðið verið stækkað svo garðurinn er innan reitsins og hluti þessa skipulags. Selt verða ákvæði um verndun stórra trjáa í garðinum og haft skil samráð við Fornleifavernd ríkisins og borgarmálaráðuneytið vegna fornleifa á svæðinu í samræmi við 4. kafla þjóðminjalaga nr. 107/2001. Efnfremur skal haft samráð við sömu aðila við hönnun mannvirkja neðanjarðar sem og meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Gerð er breyting innan lóðar nr. 5 við Grjótágoti. Heimilað er viðbygging til suðurs, kjallari, hæð og ris. Gerð er breyting innan lóðar nr. 23 við Garðastræti, Vaktarabæ. Bakhús verði rífið en heimilað viðbygging, hæð með bröttu þaki, skv. byggingarreit. Heimilað verður að byggja laufskála á einni hæð til suðurs frá íbúðarhúsi á lóð nr. 2 við Mjóstærli. Heimilað verður að byggja við húsin á lóð nr. 4 við Mjóstærli. Byggt verði til vesturs húsin í samræmi við eldra húsið, skv. skilmálum í greinargerð og á mælibládi.

Almennt er gert er ráð fyrir að gera megi minniháttar breytingar á byggingum innan svæðisins, s.s. litlar svaifar, svo og að færa hús nær upphaflegu horfi sínu. Í ákvæðum um hverfisvernd segir svo: Verndun nær til allra timburhúsa í Grjótáborpi auk steinhlada húsnæðis að Mjóstærli 6. Ekki er gerður frekari greinarmunur á gildi húsnæna til varðveislu þar sem sérstakt gildi Grjótáborgs felst í heildarmynd allra húsnæna. Sína þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Nýbyggingar og breytingar yngri steinsteyptra bygginga taki mið af mælikvarða Grjótáborgsins og stærðarhlutföllum húsa.

Tilgöngu um breytingar á húsum sem falla undir ákvæði hverfisverndar skal fylgja áilt og umsögn Árbæjarsafns og Húsfatirðunarnefndar ríkisins, skv. ákvæðum II. kafla laga nr. 104/2001 um húsfatirðun.

Nánari upplýsingar um einstakar lóðir og hús er að finna í töflu á uppdrátti 2/3. Ákvæði um verndun einstakra bygginga eru sett til að tryggja varðveislu menningarmanna þeirra sem í byggingum og umhverfi felast í einum elsta borgarhluta Reykjavíkur. Um leið og vísað er til þessara skilmála gefur auga leið að öll efnismóferðir, frágangur einstakra byggingarhluta, efnisval og litaval á yfirborði hafa mikil áhrif á að markmið þessara skilmála ná fram að gangi. Í þessu skyni er rétt að vísa enn og aftur til Húsfatirðunarnefndar ríkisins og byggingaræðis Árbæjarsafns sem gefið hafa út leiðbeiningarrit um þessi efni. Hverfisvernd nær í eðli sínu einnig til umhverfis innan svæðisins, göðúðurs, grindverka og girðinga, trappa og hléslina, lýsingar og annars þess sem tengist sögu byggðarinnar og aldrar hennar.

Bilastæði. Í dag eru almenn bilastæði í Grjótáborpi um 60, þar af um 55 við Túngötu og 5 við Mjóstærli, allt gjaldtökustæði. Ekki er gert ráð fyrir stæðum við Túngötu í gildandi deiliskipulagi. Bilastæði eru sýnd á uppdrátti þar sem þau eru innan lóða, alls um 40 stæði. Blilagemyslur eru í kjöllurum veggja húsa, Vesturgötu 7 og Bröttugötu 8, 109 gjaldtökustæði á fyrri staðnum og um 20 stæði á þeim síðari. Innan Grjótáborgs eru þannig í dag um 230 bilastæði. Vegna nálæðar við miðstöð almenningis og fjölda almenningstilastæða þ.m.t. í bilastæðahúsum ekki gert ráð fyrir fjögur bilastæða á reitnum um fram þau stæði, sem sýnd eru á uppdrátti. Verði íbúðum fjölgað innan sv.ðisins þarf að greiða fyrir eitt stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Stigar, opin svæði og gróður. Svæði þessi eru frágengin og tengjast sam almennum stigum um hverfið. Almennir göngustigar eru innan reitsins og í Grjótáborpi er nokkur fjöldi trjáa, sem vert er að vernda. Sem fyrr segir er Víkurgarður, hinn forni kirkjugarður Reykvikinga, nú innan skipulagssvæðisins, um Víkurgarð verður aðkoma og þaðan verður inngangur í fyrirhugaðan sýningarskála undir Aðalstræti og nýbyggingum handan götunnar. Gert er ráð fyrir breytingum á skipulagi og hönnun garðsvæðisins sem hluta af hönnun hins nýja inngangs. Hverfisvernd nær til gamla trjáa innan hverfisins s.s. sílfuræynisins, í Víkurgarði, almisins við Túngötu, reynis og hlýns við Grjótágoti og grenitríaa við Mjóstærli, sbr. einnig reglugerð um trjágróður í Reykjavík.

Sérstök ákvæði um landnotkun. Á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem hefur landnotkunina "Miðborgarkjarni"eins og hann er afmarkaður á uppdrátti, sbr. einnig Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016, er heimilt að vera með þá starfsemi sem samræmist landnotkun gildandi aðalskipulags á hverjum tíma. Óheimilt er þó að setja á stofn eða starfræka eftirtaldir tegundir veitingastaða á svæðinu: næturklúbba, dansstaði og skemmtistaði, sbr. b-, h-, og i-lóð 9. gr. laga um veitinga- og gjafstaði nr. 67/1985 m.s.br. Leyfi fyrir starfsemi veitingastaða, sem falla í framangreinda flokka, verða því ekki endurnýjuð og ekki veitt leyfi fyrir starfsemi nýrra slakra veitingastaða. Á svæðinu er jafnframt óheimilt að starfræka spílastæði, þ.e. staði þar sem reknar eru happdrættisvélar skv. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 13/1973 um happdrætti Háskóla Íslands og spílasala þar sem selður er aðgangur að spílakössum með tölvuleikjum. Árettað er að sækja þarf um leyfi til að breyta notkun húsnæðis t.d. um breyta íbúðarhúsnæði í skrifstofur, verslun í veitingastaði o.þ.h. Um leyfi skal sækja til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Innan Grjótáborgs fellur vesturhlíð Aðalstrætis, frá nr. 2 til 16 undir skilgreiningu götusvæða og nýjngu götuhliðar jarðhæða: Í miðborgarkjarna er lóð áhersla á blandaða landnotkun. Engin ein notkun, annur en smásöluverslun og matvöruverslun, má vera ríkjandi, þ.e. meira en 50% á götuhliðum jarðhæða skilgreindra götusvæða. Í þessu tilfalli er lítið á veitinga- og skemmtistaði sem sömu notkun. Takmörkun þessi á ekki við um önnur götusvæði innan K-1.II. Afgreiðslutími áfengis á svæði K-1.II í miðborgarkjarnanum verði takmarkaður.

Tillagan var auglýst til kynningar frá 8.mars 2002 til 19. apríl 2002 með athugasemdrafrestri til 19. apríl 2002.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þ. 2002.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í borgarráði þ. 30.júlí 2002. Deiliskipulagsuppdrátti fylgir greinargerð dags. 1.9.2002.

Dagný Heigadóttir

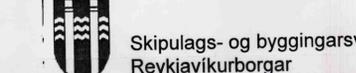
Kortagrunnur er fenginn frá LUKR, einstök húsin eru færð inn skv. uppdráttum frá byggingarfulltrúnum í Reykjavík og skv. mælingum.

GRJÓTÁBORP

Staðgreinireitur 1.136 Deiliskipulag, sem í gildi er, núverandi ástand, útdráttur úr greinargerð og skilmálar.

Mkv. 1:1000 Blað 1/3 1.9.2002 Deiliskipulagsuppdrátti fylgir greinargerð

Teiknistofan Skólavörðustíg 28 sf.



Upplýsingar og greinargerð voru lagð. í október 2002 sbr. ábendingar og athugasemdir sem fram komu í bréfi Skipulagstofnunar frá 29.9.2002.