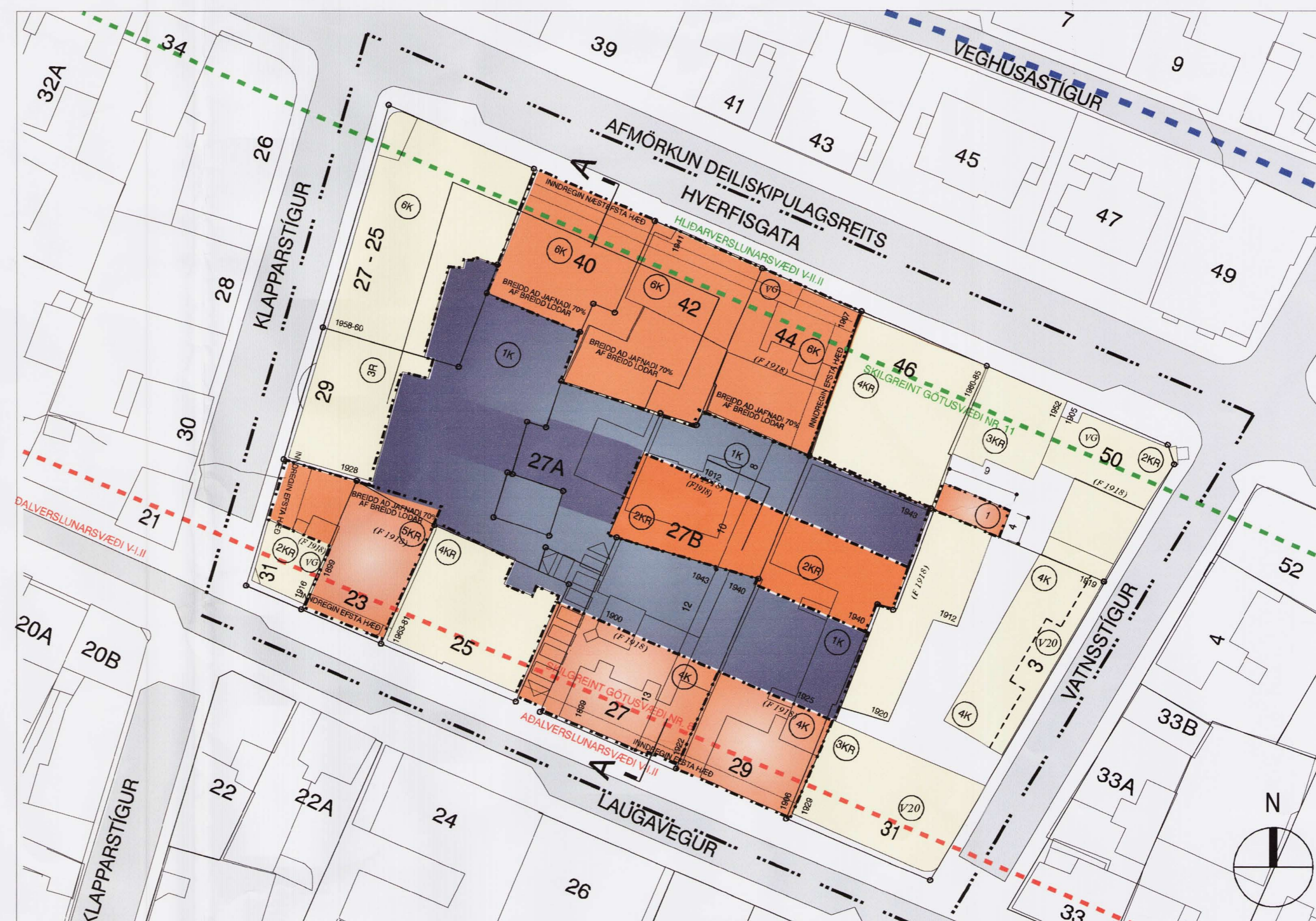


# HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, KLAPPARSTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.0



GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 25.03.03/MÉÐ BR. SAMÞ. 7. OKT. 2004. - MÆLIKVARÐI 1:500 Reitir 1.172.0



DEILISKIPULAGSTILLAGA-MÆLIKVARÐI 1:500

Laugavegur 23 - Klapparstígur 31 - Hverfisgata 40-44



## SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIDBORGARINNAR
- AFMÖRKUN HLÍÐARVERSLUNARSVÆÐI
- AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFLEGG HÆKKJUN HÚSS- HÆÐ OG ÞAKFORM
- VERÐI Í SAMRÆMI VÍÐ ADLUGGJAFI HÚSS
- VERSLUNARÞJÓNUSTUHÁSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- ÚTLINUR ELÐRA DEILISKIPULAGS
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ Í m<sup>2</sup>
- HÚSNÚMUR
- HÆÐ/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- VERNDUN GÓTUMYNDI
- BYGGT FYRIR 1918
- HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- BYGGINGARFAR
- GÓLFKÓTI ADALHÆÐAR
- ÞAKKÓTI
- KVÓÐ UM AKSTUR
- KVÓÐ UM GANGRETT

## Núverandi ástand: Lýsing samkvæmt gildandi deiliskipulagi: Samþ. 25.03.03

Svæðið, sem þessi greinargerð fjallar um og afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg og Hverfisgötu, er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunarsvæði, en Hverfisgata er skilgreind sem hlíðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og lítil þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um ræða íbúðabyggð á efrri hæðum og í bakhúsum. Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því, að húsin eru byggð á mismunandi tímum, og eru af mismunandi stærð. Því virka húsráðir bæði við Laugaveg og Hverfisgötu sundurleitar. Á Laugavegi eru það húsin nr. 23, 27 og 29 sem eru smá miðað við aðliggjandi byggð. Það sama á við um Hverfisgötu, þar er stórt skort, vegna auðrar lóðar, að Hverfisgata 40 einnig er skarð í húsaröðina við Hverfisgötu 44, en þar stendur gamalt, endurgert bárujámshús á milli veggja stóra byggingu. Hornhúsið Klapparstígur 31 er góður fulltrúi fyrir byggingastíla síns tíma. Flest bakhúsa eru byggð sem lager og geymsluhúsnæði, eða verkstæði í tengslum við verslanir við Laugaveg og Hverfisgötu. Ástand bygginga á svæðinu er yfirleitt í samræmi við aldur þeirra. Hús á þessum reit, sem byggð eru fyrir 1918 eru eftirfarandi: Klapparstígur 31, Laugavegur 23, 27 og 29 og Hverfisgata 44.

## Lýsing samkvæmt gildandi deiliskipulagi, samþ. 7. okt. 2004

Sótt er um að fá að byggja fjórðu hæðina ofan á Vatnsstíg 3, nú þegar er þar stíghúsið og geymsla. Hæðin mun vera inndregin um 1,5m að framanverðu. Hækkun hússins að Vatnsstíg 3 um 2,55mmun auka nýtingu lóðarinnar úr 3,08 í 3,24.

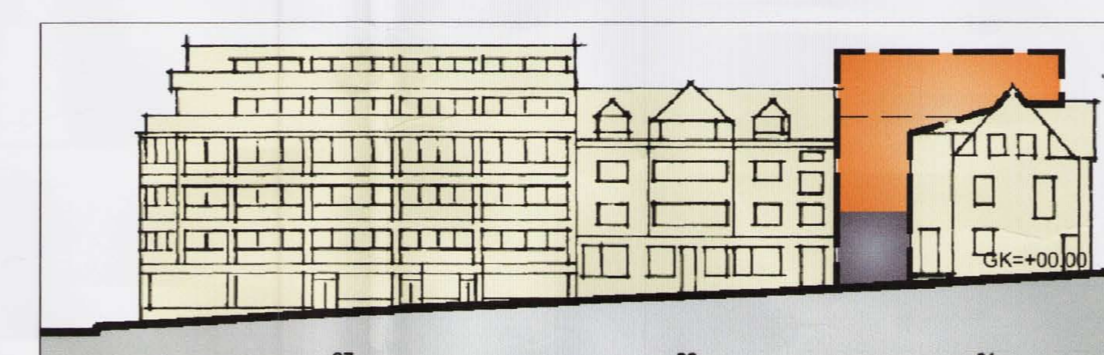
## Breyting á gildandi deiliskipulagi: lýsing á breytingu.

Deiliskipulagið (1.172.0) nær til eftirfarandi lóða á reitnum: Laugavegur 25, Laugavegur 23, Klapparstígur 31, Klapparstígur 29, Hverfisgötu 40, Hverfisgötu 42, og Hverfisgötu 44. Lagt er til að á svæðinu verði áfram blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Lagt er til að yfirbragð byggðarinnar verði samfellt og gótmýndir Laugavegs og Hverfisgötu styrktar. Það verði m.a. gert með því að fylla í skörð, sem eru bæði við Laugaveg og Hverfisgötu. Við Laugaveg er lagt til að heimilt verði að rífa hús nr. 23 og stíghúsið á norðurhlíð Klapparstígs 31. Hús og skúrar á lóðinni Laugavegur 27a verða rífin. Hverfisgata 42, ásamt bakbyggingum verða rífin. Hverfisgata 44 verður flutt og bakbyggingar á lóð verða rífar. Þetta eru aðgerðir til þess að lagfæra og styrkja gótmýndir Laugavegs og Hverfisgötu. Með þessari tillögu er lagt til að á ofangreindum lóðum verði byggður verslunar-, þjónustu- og íbúðarkjarni. Byggingarmagn inni á reitnum (baklóðum) umfram eina hæð verður fært til, og á vestari hluta hans, þ.e.a.s. þess hluta, sem þessi tillaga nær til, verður s.k. randbygging. Byggt verður í öli s.k. skörð. Undir húsum verður bifreiðakjallari (2 hæðir) með allt að 100 bílastæðum. Aðkoma að honum og þjónusta við verslanir verður um innkeyrslur frá Hverfisgötu. Á 1. hæð frá Laugavegi talið niður að Hverfisgötu verða verslunar- og þjónusturými. Gert er ráð fyrir við hönnun og hæðarafsetningu, að tengimöguleikar verði við núverandi verslanir og þjónustu við Klapparstíg og Laugaveg. Meðal annars vegna þess að byggingarmagn inni á reitnum er fært til, er byggingarmagn meðfram Hverfisgötu Klapparstíg og Laugavegi aukid frá gildandi deiliskipulagi. Nýbyggingar eru 4-6 hæðir að hæð (1. hæð verslun). Eftstu hæðir bygginga eru inndregnar, og gert er ráð fyrir þaksvolum þar sem aðstæður leyfa. Þak 1. hæðar (verslunarsvæði) verður garðsvæði íbúða eftir því sem aðstæður leyfa. Lóðir sem þetta deiliskipulag nær til verða sameinaðar. Einnig þarf að endurskoða núverandi kvæðir m.t.t. þess að afletta þeim. Afstætt er í þessu tilfalli að fjalla um nýtingarhlutfall einstakra lóða. Áætlað byggingarmagn á ofangreindum lóðum er eftirfarandi: Kjallari (bifreiðageymsla): 2036-4706 fm. 1-2 hæð (verslun/þjónusta) 3160-4706 fm. 2-6 hæð (íbúðir) 7660 fm, samtals 10820 fm ofan jarðar. Öbygð lóð samkvæmt þessari tillögu er 2036,2 fm

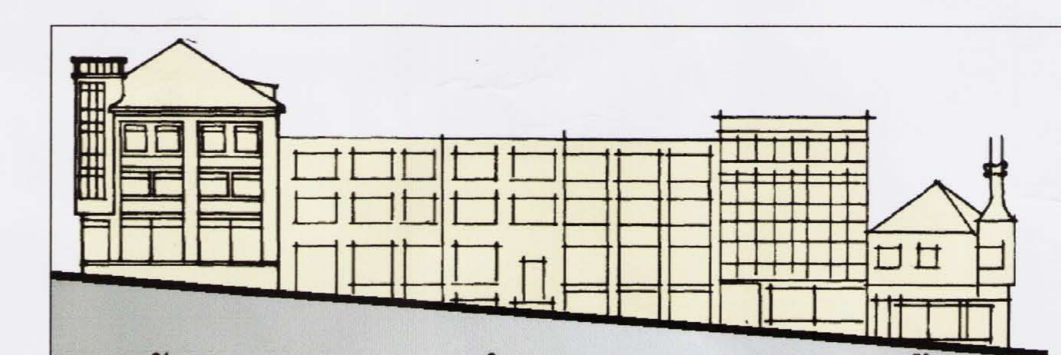
## SKILMÁLAR

LÓÐAR NR	STÆRÐ M <sup>2</sup>	NÚVERANDI BM	NÚVERANDI NHL	NÝTT BM	NÝTT NHL	SAMÞ DEILISK.
LAUGAVEGUR 27 a	252,0	252,0	1,0	504,0	2,00	1,65
LAUGAVEGUR 25	314,0	1.347,1	4,29	19,0	4,35	4,35
LAUGAVEGUR 23	185,0	394,1	2,13	920,0	4,97	4,00
KLAPPARSTÍGUR 31	147,0	452,8	3,08	400,0	5,80	3,08
KLAPPARSTÍGUR 29	705,0	902,4	1,28	1.300,0	3,12	2,20
HVERFISGATA 40	337,0	0,0	0,0	2.530,0	7,50	2,50
HVERFISGATA 42	374,0	1.058,4	2,83	2.870,0	7,60	2,83
HVERFISGATA 44	284,0	448,7	1,58	2.277,0	8,00	1,58
<b>SAMTALS</b>	<b>2.598,0</b>	<b>4.855,4</b>	<b>2,02</b>	<b>10.820,0</b>	<b>5,40</b>	<b>2,77</b>

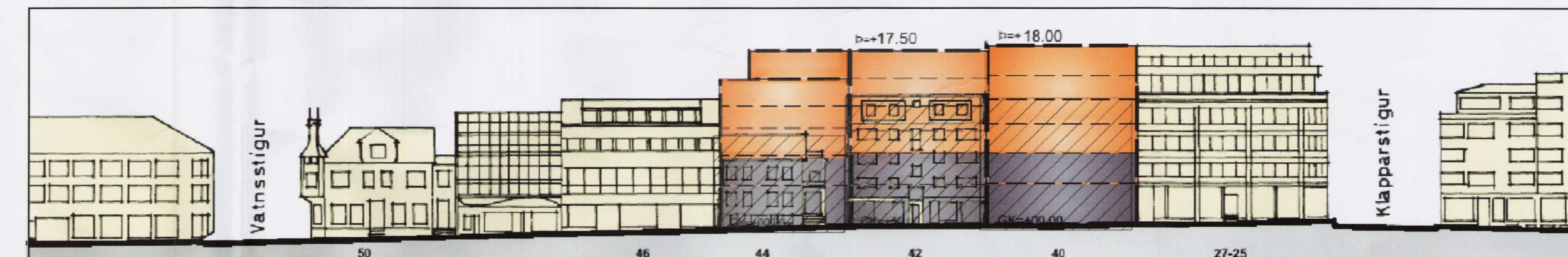
AD OFAN ER GETID UM NÝTINGARHLUTFALL MIÐAÐ VIÐ ÖBREYTT LÓÐAR FYRIRKOMULAG. ÞÆR LÓÐIR SEM FYRIRHUGAÐ ER AÐ SAMEINA ERU EFTIRFARANDI: LAUGAVEGUR 23, KLAPPARSTÍGUR 31, KLAPPARSTÍGUR 29 AÐ HLUTA, LAUGAVEGUR 27a, HVERFISGATA 40, HVERFISGATA 42 OG HVERFISGATA 44. ÖLL MANNVIRKI Á ÞESSUM LÓÐUM VERÐA RÍFIN EÐA FLUTT (Hverfisgata 44), NEMA KLAPPARSTÍGUR 31 (rífið stíghúsið samtals 17,9 fm). SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI VAR GERT RÁÐ FYRIR AÐ Á ÞESSUM LÓÐUM YRÐI HEILDAR BYGGINGARMAGN ALLT AÐ 7.200 M<sup>2</sup>. SAMKVÆMT ÞEIRRI TILLÖGU SEM HÉR ER KYNNT ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ HEILDARBYGGINGARMAGN SAMEINADRAR LÓÐAR VERÐI 10820,0 M<sup>2</sup>.



KLAPPARSTÍGUR AÐ AUSTAN



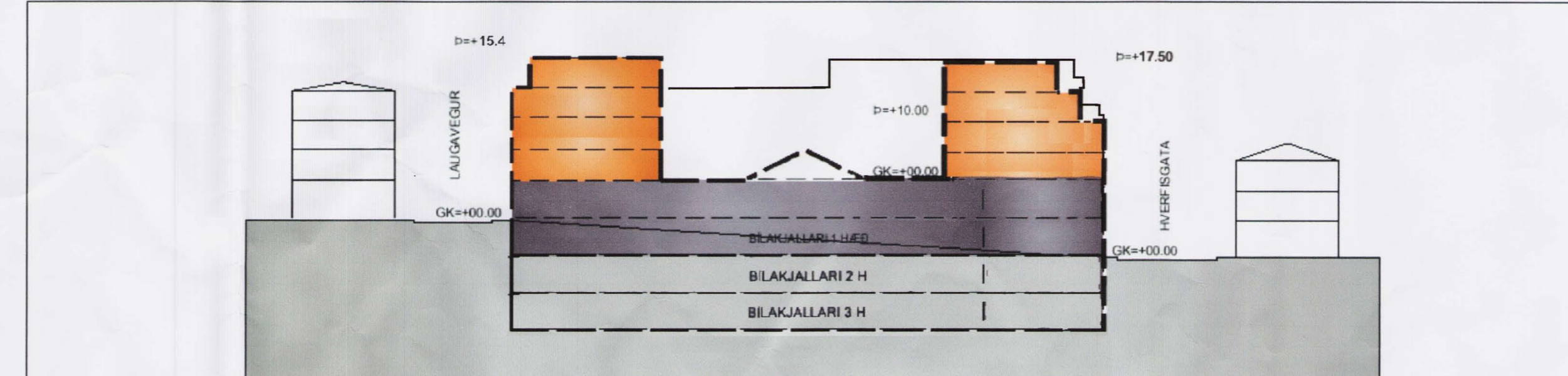
VATNSSTÍGUR AÐ VESTAN



HVERFISGATA AÐ SUNNAN



LAUGAVEGUR AÐ NORDAN



KENNISNIÐ Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU, SNEIÐING A-A

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkurborgar. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.172.0"

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í

SKILDUBAÐRÁÐI þann 7. júní 2006

og í *Bojarsmánaði* þann 15. júní 2006

Tillagan var auglúst frá 22. júní 2006 með

athugasemdafrest til 3. ágúst 2006

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2006

*Willy P. Wilkjalsson*

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 4. ágúst 2006

## +ARKITEKTAR

Laugavegur 59 101 REYKJAVÍK 522 959 w@wplmoo.is  
 Hórneldur Ingemundsson arkitekt 030956 3389 - 898-4959  
 Páll Pjónsson arkitekt 07856 2119 - 898-8953  
 Þorsteinn Sveinsson arkitekt 030653 5509 - 899-7486

STADGREINIR 1.172.0  
 MID-LAUGAVEGUR  
 DEILISKIPULAGSTILLAGA  
 21. APRÍL 2006

Byggingarfélagið Strýtusel ehf