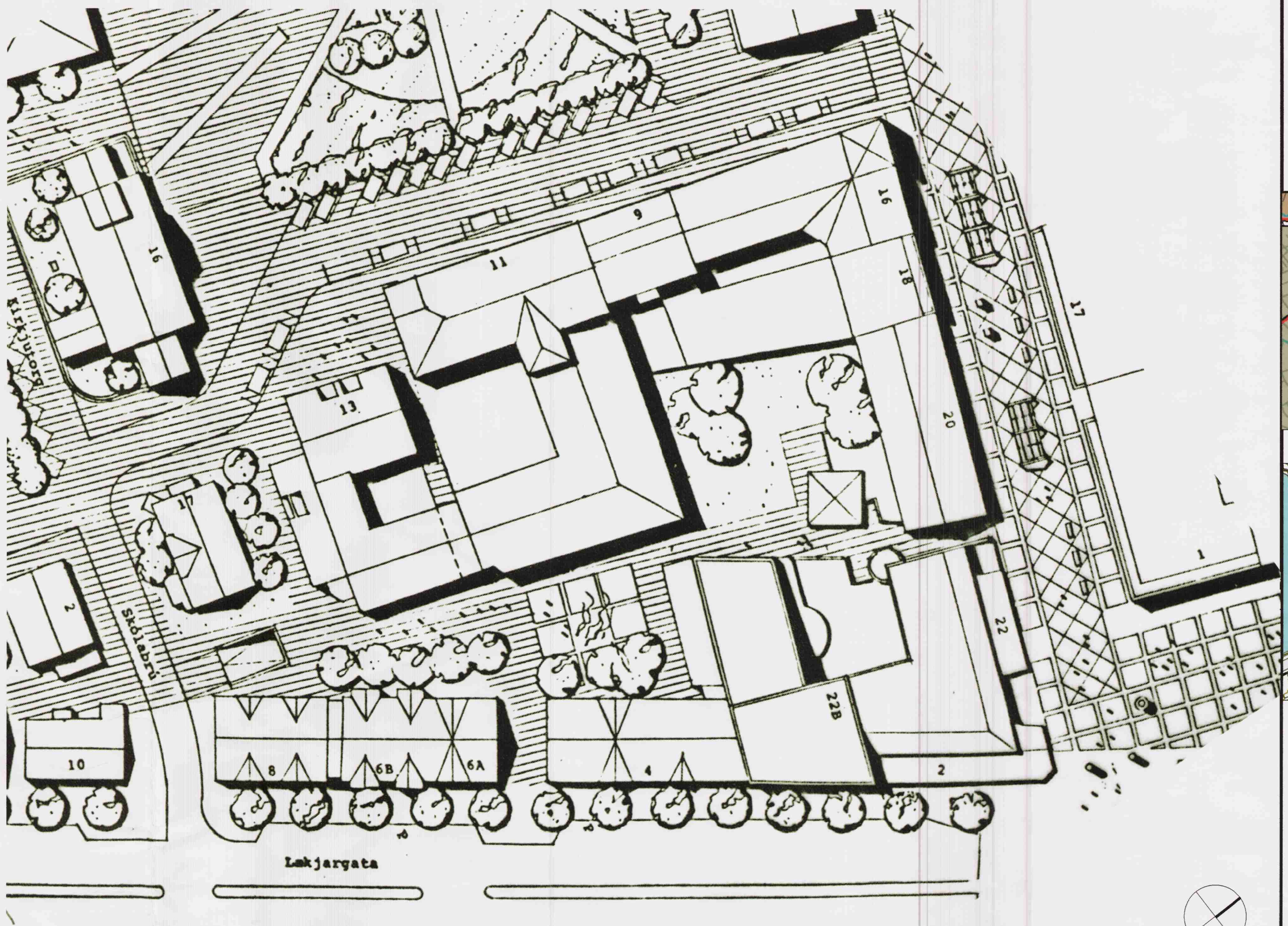
REYKJAVÍKURBORG

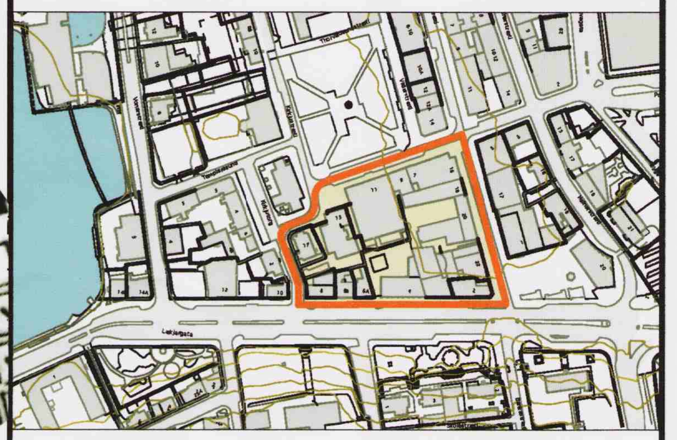
REITUR 1.140.5

NÚVERANDI ÁSTAND (FYRIR BRUNA) 1:500



GILDANDI DEILUSKIPULAG "KVOSARSKIPULAG" 1:500

YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI



STAÐSETNING REITS 1.140.5

GREINARGERÐ:

Afmörkun svæðis
Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.140.5 og afmarkast af Skólabrú, Pósthússtræti, Austurstræti og Lækjargötu.

Lýsing svæðis, núverandi ástand
Í gildi er deiliskipulag Kvosarinnar sem unnið var á árunum 1985-86, staðfest af ráðherra þann 1. október 1987. Síðar hafa verið samþykktar breytingar á eftirtöldum lóðum: Lækjargata 2A, Lækjargata 4, Lækjargata 6a og b, Skólabrú 1, Pósthússtræti 11 og Austurstræti 18. Einnig hafa orðið breytingar á lögum um húsafriðun og stefna borgaryfirvalda varðandi verndun og skipulag hefur verið skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og í Þróunaráætlun miðborgarinnar frá 2000. Þannig hafa byggingarnar á lóðunum Austurstræti 20 og Austurstræti 22, sem gert var ráð fyrir að hyrfu eða yrðu fyrir meiriháttar breytingum í gildandi deiliskipulagi verið friðaðar með löggjöf ásamt Austurstræti 16/Pósthússtræti 7. Borgaryfirvöld hafa jafnframt lagt til að byggingarnar Lækjargata 2 og 8 og Pósthússtræti 11 og 17/Skólabrú 1 yrðu friðaðar, auk þess sem götumyndin Lækjargata 6a og 6b hefur verið vernduð. Í apríl 2007 brann húsið að Austurstræti 22 nærri því til grunna og Lækjargata 2 stórskemmdist í eldinum. Engar breytingar hafa verið gerðar á lóðamörkum frá staðfestingu Kvosarskipulags 1987, en lóðamörk eru sýnd á uppdrætti af núverandi ástandi hér fyrir ofan.

Mörg hús á reitnum hafa mikið menningar- og byggingarsögulegt gildi, enda er hér um að ræða einn elsta hluta Kvosarinnar. Austurstræti er þriðja gatan sem byggðist í kaupstaðnum Reykjavík og þar til nýlega stóð þar enn fyrsta húsið sem reist var við götuna árið 1801 eða 1802, Landsyfirréttarhúsið að Austurstræti 22. Húsaröðin Lækjargata 2 og Austurstræti 20-22 er ein elsta varðveitta götumynd borgarinnar og eitt þekktasta og mest ljósmyndaða horn miðborgarinnar í gegnum tíðina. Húsaröðin tengist götumyndinni austan götunnar; Stjórnarráðinu, Bernhöftstorfunni, Menntaskólanum í Reykjavík og Íþöku. Húsalengjan á sér öll merka sögu, því þar voru helstu embætti landsins til húsa á sínum tíma og einnig bjuggu þar og störfuðu þekktir einstaklingar.

Önnur mikilvæg götumynd á reitnum er Lækjargata 6-8 sem tengist Lækjargötu 10 á næsta reit sunnan Skólabrúar, húsunum við Skólabrú og Dómkirkjunni. Sum hús á reitnum voru nýjungar í byggingarlist á sínum tíma t.d. Austurstræti 16 sem var eitt fyrsta steinsteypta stórhýsi í borginni og Hótel Borg sem var fyrsta nútíma hótelið í Reykjavík. Yngsta húsið er Lækjargata 2a frá árinu 2000.

Á reitnum er óvenju fjölbreytt byggð og starfsemi t.d. íbúðir, hótel, gistiheimili, verslanir, veitingastaðir og skrifstofur. Reiturinn er skilgreindur sem miðborgarkjarni K.I.I í Þróunaráætlun miðborgar með Austurstræti og Lækjargötu skilgreindum sem götusvæði í miðborgarkjarna, en það þýðir að engin ein notkun önnur en smásöluverslun, matvöruverslun, veitingasala og skemmtistaðir má vera ríkjandi, það er meira en 50% af götuhliðum jarðhæða. Skráðir íbúar á reitnum skv. borgarvefsjá eru 35 talsins en þegar fullbókað er á Hótel Borg og á gistihúsinu í Lækjargötu ætti íbúatalan að nálgast 150.

Reiturinn er þétt byggður og má í raun segja að hann sé fullbyggður, því hús standa þétt á öllum lóðum. Lægsta nýtingarhlutfall er 0,56 á lóðinni Austurstræti 20 (Hressó) en það hæsta er 6,37 á lóðinni Pósthússtræti 9. Níu af fjórtán lóðum eru með nýtingarhlutfall yfir 2,50.
Gömlu húsunum hefur verið breytt mikið í áranna rás. Byggt hefur verið við þau, þau hækkuð eða kvistir settir á þök. Í flestum tilfellum hefur húsunum verið vel við haldið og í sumum tilfellum reynt að halda upprunalegu útliti þeirra. Annað er þó uppi á teningnum á baklóðum, sumar viðbyggingar þar eru hálfgerðir skúrar og eitthvað er um framkvæmdir í óleyfi. Tveir ósamþykktir húshlutar eru við Lækjargötu 6a og utan í Hótel Borg á lóð Austurstrætis 18 og 20 stendur óhrjálegur timburgangur sem hýsir bæði sorptunnur og aðföng innan um rottugildrur. Sorpmál eru víðast í ólestri, tunnur standa upp við húsveggi og ljósastaura eða ruslapokum er hrúgað upp í ólæstum timburskýlum. Frágangur á gaskútum og loftræstistokkum er ekki heldur góður, kútarnir eru í flestum tilfellum í læstum skápum sem standa utan á húsveggjum og lofræstistokkar eru mjög áberandi og ljótir utan á húsum.

Lítið er um gróður á lóðunum sem skýrist af þéttleika byggðar auk þess sem bílakjallari er undir stórum hluta reitsins. Húsin standa yfirleitt þétt upp við götu og mynda svo til samfelldar raðir. Baklóðir eru lítt grónar nema Austurstræti 20, en þar er einn elsti skrúðgarður á Íslandi. Garðinn gerði Árni Thorsteinsson landfógeti á árunum 1862-1865 og enn má þar sjá eina fallegustu bergfléttu borgarinnar sem þekur stóran hluta austurveggs Austurstrætis 18 og tvö stór tré frá byrjun síðustu aldar. Einnig er nokkur trjágróður á lóðinni Skólabrú 1 og fyrir framan Póshússtræti 13-15. Trjáraðir eru í umferðareyju í miðri Lækjargötu.

Austurstræti 16 /Pósthússtræti 7 er steinsteypt verslunar- og skrifstofuhús, byggt 1916-1918, teiknað af Guðjóni Samúelssyni arkitekt. Húsið er 4 hæðir, ris með kvistum og kjallari, en á baklóð er áföst einnar hæðar bygging. Húsið var friðað af menntamálaráðherra 19. apríl 1991 og tekur friðunin til ytra borðs, innréttinga í apóteki og stigagangs að sunnan. Húsið myndar mikilvæga heild með Pósthússtræti 3, 5 og 11 og Austurstræti 14. Nú er rekinn skemmtistaður í húsinu en á efri hæðum eru skrifstofur. Gamla innréttingin úr Reykjavíkurapóteki hefur verið fjarlægð og er í geymslu.

Austurstræti 18 er steinsteypt verslunar- og skrifstofuhús, byggt á árunum 1961-1966. Húsið er 6 hæðir og kjallari, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt. Árið 1998 og 2007 voru samþykktar breytingar á deiliskipulagi vegna breytinga á glerframhlið að Austurstræti. Árið 2007 var einnig samþykkt að glerskáli yrði byggður aftan við húsið á 2. hæð og að þakinu yrði breytt að hluta í svalir. Syðst á lóðinni er kvöð um leyfi fyrir Pósthússtræti 11 til að flytja sorp og aðföng og stendur þar óhrjálegur timburgangur sem er notaður til þessa.

Austurstræti 20 er timburhús, hæð og ris, að stofni til frá 1805. Það var reist sem embættisbústaður fyrir sýslumanninn í Gullbringu- og Kjósarsýslu og var kallað Svenska húsið. Vestan við það var svonefnt Bökunarhús, fyrsta brauðgerð í bænum, en síðan 1932 hefur verið veitingarekstur í húsinu, Hressingarskálinn. Mikið hefur verið byggt við húsið og má þar helst nefna tvílyfta byggingu austan við það frá árinu 1862 og veitingaskála sunnan við frá 1943. Húsið hefur mikið gildi fyrir götumyndina og á baklóð er einn elsti garður í Reykjavík, skrúðgarður Árna Thorsteinssonar, frá síðari hluta 19. aldar. Í Þróunaráætlun miðborgar er lagt til að sérstakt tillit verði tekið til garðsins við gerð aðal- og deiliskipulags. Húsið var friðað 1. janúar 1990 samkvæmt aldursákvæði 1. mgr.36.gr. þjóðminjalaga nr.88/1989, vegna aldurs skv. lögum um húsafriðun nr.104/2001. Friðunin nær þó ekki til allra húshluta sjá húsverndunarkort á uppdrætti 001.
Syðst á lóðinni stóð hús sem var byggt 1889 af Árna Thorsteinssyni ljósmyndara og var það fyrsta ljósmyndastofa landsins. Grunnur hússins sést ennþá á lóðinni en húsið er geymt flokkað og skráð í pörtum í geymslum Árbæjarsafns. Vestan við grunninn er óhrjálegur timburgangur sem er notaður til að flytja og geyma sorp og aðföng að Austurstræti 18 og Pósthússtræti 9-11.

Austurstræti 22 var byggt árið 1801 eða 1802 af Ísleifi Einarssyni, dómara í Landsyfirrétti. Húsið brann síðasta vetrardag 18. apríl 2007 og er nú brunarúst. Landsyfirréttarhúsið er einstakt í byggingarsögu borgarinnar, gert úr furustokkum, sennilega af svonefndri bolhúsagerð og upphaflega klætt utan með tjörguðum borðum. Það er eitt elsta hús Reykjavíkur og hefur ótvírætt varðveislugildi ekki síst vegna menningarsögu og atburða sem þar urðu. Stuttu eftir að húsið var byggt bjó þar Trampe greifi, stiftamtmaður yfir Íslandi, en hann lét gera miklar endurbætur á húsinu. Árið 1809 var hann handtekinn þar af Jörundi hundadagakonungi sem sjálfur settist að í húsinu og gerði það að einu konungshöll Íslands. Landsyfirréttur var í húsinu 1820-1871 og eftir það Prestaskólinn til ársins 1911. Frá 1915 var Haraldarbúð rekin í húsinu en þá voru gluggar stækkaðir, kvistur settur í gegnum húsið og útbyggingar gerðar. Síðast var bætt við húsið árið 2003, en undir lokin var rekinn þar skemmtistaður.
Húsið var friðað 1. janúar 1990 samkvæmt aldursákvæði 1.mgr.36.gr. Þjóðminjalaga nr.88/1989. Friðunin nær þó ekki til allra húshluta sjá húsverndunarkort á uppdrætti 001. Á lóðinni er kvöð um gang fyrir almenning sbr. afsal, dags. 6.5.1919, Litra UI-nr. 89.

Lækjargata 2 er timburhús með timburklæðningu byggt 1852. Húsið skemmdist töluvert í bruna síðasta vetrardag 18. apríl 2007. Það var í upphafi einlyft en var síðar hækkað og stækkað í áföngum allt fram til 1980. Húsið er líklega fyrsta hornsneidda húsið í Reykjavík og er mikilvægt sem slíkt í götumyndinni Austurstræti 20, 22 og Lækjargata 2 sem er ein elsta varðveitta götumynd landsins. Það er hluti af umgjörð Lækjartorgs og eitt helsta kennileiti í miðbænum. Fyrir liggur tillaga að friðun hússins. Húsið var upprunalega íbúðarhús en 1871 keypti Sigfús Eymundsson það og rak þar ljósmyndastofu og bóksölu. Áður en húsið brann voru þar veitingastaðir og verslanir.
Lítill steinsteyptur húsgafl stendur á lóðinni vestast, Austurstrætis megin, en þar var söluturninn Fröken Reykjavík fyrir bruna. Húsið er frá árinu 1926 og er flokkað í skjölum sem viðbygging við Austurstræti 22, þó það standi á lóð Lækjargötu 2.

Lækjargata 2a er steinsteypt verslunar- og veitingahús, 4 hæðir og kjallari, byggt árið 2000 og teiknað af Guðna Pálssyni arkitekt. Lóðin tilheyrði áður Austurstræti 22b og þar var fyrsta kvikmyndahús landsins Nýja bíó byggt árið 1920 eftir teikningu Finns Thorlaciusar arkitekts. Á árunum 1945-47 var reist viðbygging austan við húsið, við Lækjargötu og kvikmyndasalurinn lengdur. Bæði húsin brunnu árið 1998.

Lækjargata 4 er steinsteypt hús, 5 hæðir, kjallari og ris, byggt árið 1992, teiknað af Ormari Þór Guðmundssyni og Örnólfi Hall arkitektum. Á jarðhæð eru veitingastaður og bakarí en skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Á lóðinni stóð áður fyrsta tvílyfta timburhúsið í borginni, sem byggt var 1852, en var flutt og endurbyggt í Árbæjarsafni árið 1988.
Kvöð er á lóðinni um almenna gönguumferð milli Skólabrúar og Austurstrætis og um neyðarútgang fyrir Austurstræti 22b og jafnframt um aðkomu, gröft og jarðstreng að dreifistöð Orkuveitunnar frá Lækjargötu. Einnig er kvöð skv. skjali nr. A-12690/89, dags. 17.7.1989 tilgreind á lóðarblaði auk annarra minni kvaða. Í kjallara eru bílastæði með innkeyrslu frá Skólabrú um lóðina Lækjargötu 8-II.

Lækjargata 6a er bárujárnsklætt timburhús, 2 hæðir, kjallari og ris, teiknað af Magnúsi Th. S. Blöndahl forsmiði. Húsið er byggt árið 1907 en 1915 og 1918 er bætt við kvistum. Lækjargata 6a og 6b eru í raun tvö sambyggð hús sem voru á sínum tíma eitt stærsta og reisulegasta húsið í Reykjavík. Húsið er hluti af verndaðri götumynd og allar breytingar á því eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001 vegna aldurs. Húsið er hluti af mikilvægri götumynd Lækjargötu og Skólabrúar og brúar á eðlilegan hátt stærðarmun hússins að Lækjargötu 4 og minni húsa við Skólabrú. Á baklóð eru nokkrar síðari tíma viðbyggingar, þar af tvær reistar án leyfis. Árið 1999 var samþykkt að lækka gólf í kjallara hússins og hækka viðbyggingu 6A til samræmis við 6B. Húsið var upprunalega byggt sem íbúðarhús en nú er þar veitingastaður á neðri hæðum.

Lækjargata 6b er bárujárnsklætt timburhús, 2 hæðir, kjallari og ris, byggt með Lækjargötu 6a árið 1907 og teiknað af Magnúsi Th. S. Blöndahl, forsmiði. Húsinu hefur verið breytt þannig að gólf 1. hæðar hefur verið hækkað og kjallaragluggar stækkaðir. Húsið hefur ásamt sambyggðu húsi bæði byggingarsögulegt gildi og skipulagslegt. Sömu ákvæði gilda um friðun og um sambyggt hús nr. 6a, sbr lýsingu hér á undan. Á baklóð eru síðari tíma viðbyggingar. Húsið var upprunalega byggt sem íbúðarhús en nú er þar einnig veitingastaður og gistiheimili. Árið 2003 var samþykkt breyting á deiliskipulagi sem fól í sér að rífa hluta af bakbyggingu og byggja viðbyggingu við kjallara.

Lækjargata 8 er bárujárnsklætt timburhús, hæð og ris byggt 1870. Ýmsar nýjungar voru í gerð hússins s.s. stór kvistur í gegn, óvenju hátt til lofts og inngangurinn var á gafli, svo herbergjaskipan var ekki eins og áður hafði tíðkast. Húsinu hefur verið breytt nokkuð síðan og er síðasta viðbyggingin frá 1996. Húsið var upphaflega byggt sem íbúðarhús en nú eru þar veitingastaðir. Fyrir liggur tillaga að friðun hússins skv. lögum um húsafriðun nr. 104/2001. Húsið er hluti af mikilvægri götumynd Lækjargötu og Skólabrúar.

Lækjargata 8-hluti II er 297,0 m2 lóð sem líklega er í eigu Reykjavíkurborgar. Hún er ekki skráð hjá Fasteignamati ríkisins en er skilgreind eftir breytingu lóðarmarka sem samþykkt var í byggingarnefnd 30.07.1981. Á lóðinni er innkeyrsla í bílageymslur svo og hluti bílageymslu sem annars er undir Pósthússtræti 13-15.

Pósthússtræti 17/Skólabrú 1 er einlyft járnklætt timburhús á hlöðnum kjalllara, byggt árið 1907 og teiknað af Einari Erlendssyni húsameistara. Húsið er í sinni upprunalegu mynd fyrir utan kvist, sem settur var á það árið 1925 og viðbyggingu með bakdyrainngangi sem samþykkt var árið 2004. Það var byggt sem íbúðarhús en nú er þar veitingastaður. Tillaga hefur verið gerð um friðun hússins, enda er það mikilvægur hluti af umhverfi Dómkirkjunnar og tengist húsunum við Skólabrú og Kirkjutorg.

Pósthússtræti 13-15 er steinsteypt verslunar- og íbúðarhús, 4 hæðir, kjallari og ris, byggt árið 1983, teiknað af Guðmundi Kr. Guðmundssyni og Ólafi Sigurðssyni arkitektum. Í kjallara eru bílastæði með innkeyrslu um lóðina Lækjargötu 8-II. Bílakjallarinn er samtengdur bílageymslu undir Lækjargötu 4. Lóðin Pósthússtræti 13-15 er samkvæmt gildandi lóðablaði tvískipt. Hjá Fasteignamati ríkisins er húsið skráð á stærri hluta lóðarinnar, sem er 637 m2, en minni hlutinn er 71m2 skv. lóðablaði en það var gert eftir samþykkta breytingu lóðamarka í byggingarnefnd þann 30.07.1981. Sá hluti er ekki skráður hjá Fmr svo líklega er hann í eigu Reykjavíkurborgar. Engin bygging er á þessum lóðarhluta.

Pósthússtræti 11, Hótel Borg, er steinsteypt 5 hæða hús, kjallari og ris, með turni. Húsið er byggt árið 1930 og teiknað af Guðjóni Samúelssyni arkitekt. Á baklóð eru nokkrar samhangandi viðbyggingar á einni hæð. Árið 2002 var samþykkt breyting á deiliskipulagi sem fól í sér að þakformi hússins yrði breytt nokkuð, kvistir stækkaðir og þeim fjölgað auk þess sem þakgluggum var bætt við á mæni. Á sama tíma var samþykkt að byggð yrði hæð ofan á turn og stigahús nyrst. Fyrir liggur tillaga að friðun hússins skv. lögum um húsafriðun nr. 104/2001.
Kvöð er á lóð Pósthússtrætis 11 um gröft og legu jarðstrengja Orkuveitunnar, spennistöð og aðkomu að henni auk útgöngu um neyðarútgang á norðurhlið. Húsið myndar mikilvæga heild með Pósthússtræti 3 og 5 og Austurstræti 14 og 16.

Pósthússtræti 9 er steinsteypt skrifstofuhús með glerforhlið. Húsið er kjallari og 6 hæðir, byggt árið 1958, teiknað af Gísla Halldórssyni arkitekt. Nú hefur húsið verið sameinað Hótel Borg og er rekið sem hótel. Á lóðinni er kvöð um umferð fyrir Pósthússtræti 11.

HÚSVERNDUNARKORT 1:1000

- Friðun
- Tillaga að friðun
- Verndun götumyndar
- Mikilvægir garðar

GÖTUMYNDIR "KVOSARSKIPULAG"

Austurstræti

Lækjargata

SKÝRINGAR:

(orange line)	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
Nb	NÚVERANDI BYGGINGAR
Ósþ	Ósamþykktar byggingar
	BYGGINGARREITUR YFIR 2.HÆÐ
	BINDANDI BYGGINGARLÍNA
	NÚVERANDI BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
	MEGIN MÆNISSTEFNA
	LÓÐARMÖRK
1KR	HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
5P	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
5P	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
VG	VERNDUN GÖTUMYNDA
V20	VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
F	FRIÐUN BYGGINGAR
TF	TILLAGA AÐ FRIÐUN BYGGINGAR
Þ:	ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
G:0,0	GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
00	HÚSNÚMER
	KVÖÐ UM UMFERÐ
	INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA
	KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
(orange dot)	SORP
(green dot)	GAS
(blue dot)	ÚTBLÁSTUR
(yellow dot)	SPENNISTÖÐ

BREYTINGAR

A ÞAKMYND NÁNAR SKÝRÐ. MIÐBORGARKJARNI SKILGREINDUR. 03.11.2008

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráætlunar miðborgarinnar.

Smávægilegar breytingar voru gerðar á texta þann 01.10.2008 vegna athugasemda frá Skipulagsstofnun.

SAMÞYKKTIR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ____________

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI ÞANN 2. júlí 2008

0G Í BORGARRÁÐI ÞANN 3. júlí 2008

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST FRÁ 30 apríl TIL 11. júlí 2008

STUDIO GRANDA
Smiðjustígur 11b
Reykjavík
IS-101
Iceland
sími +(354) 562 2661
fax +(354) 552 6626
email studiogranda@studiogranda.is

001

HANNAÐ:	MH
TEIKNAÐ:	ST/VFH/TH
KVARÐI:	1:500
DAGS:	07.04.2008
BREYTT:	03.11.2008

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
Borgartúni 3, 105 Reykjavík, s. 563-2340, fax 562-3219