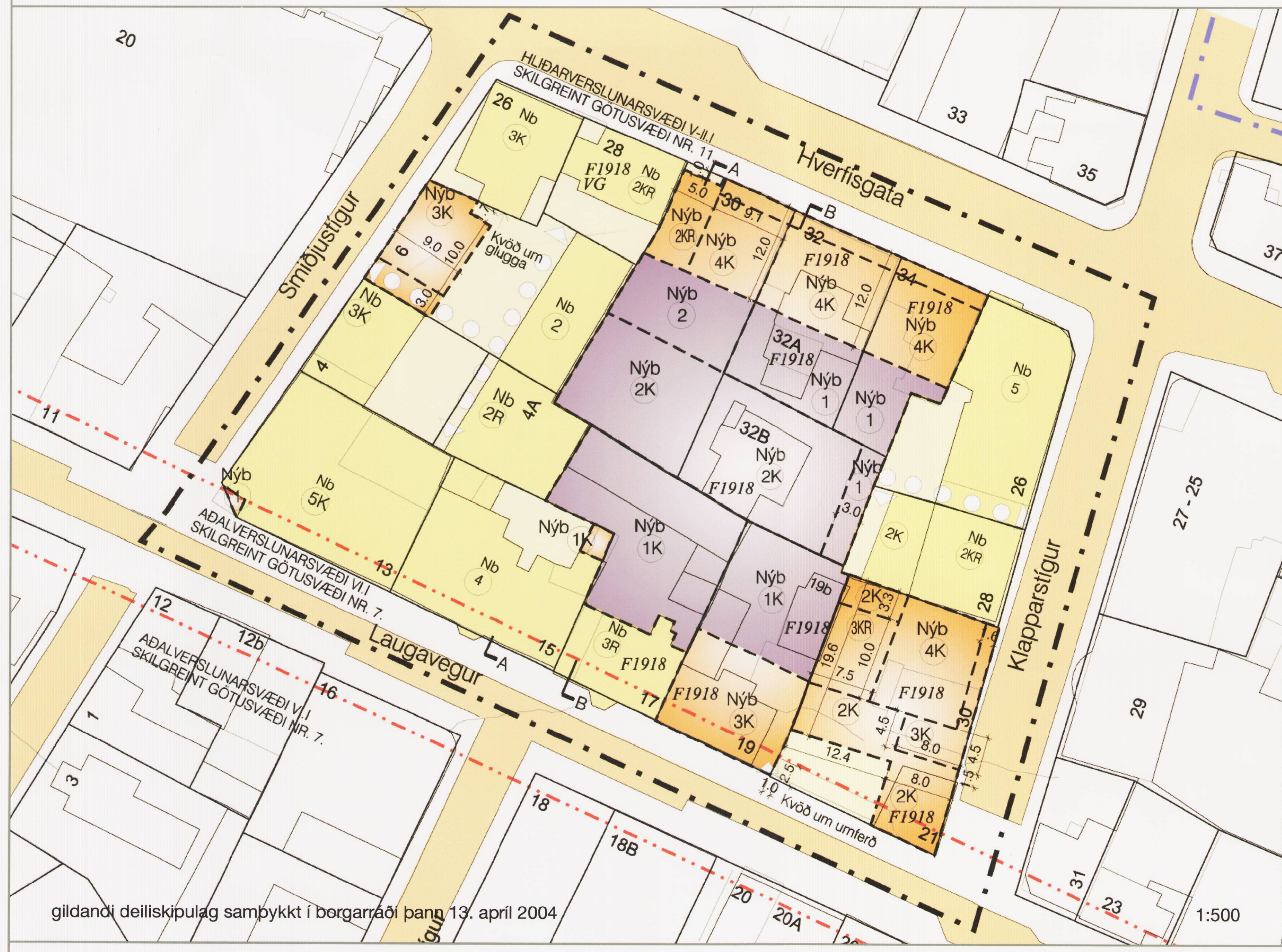
Hljómalindarreitur skilmálateikning

reitur 1.171.1

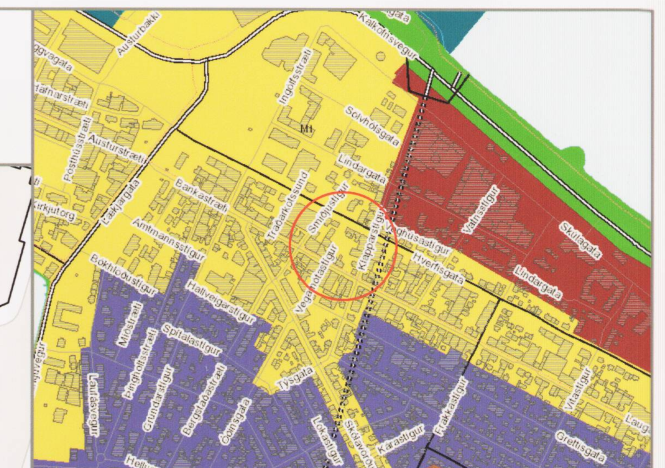


gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði þann 13. apríl 2004 1:500

tillaga að deiliskipulagi
uppdráttur skv. nýrri uppmælingu lóða og húsa 1:500

Lóðir 1:1000

Bygging neðanjarða 1:1000


yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 1:10000

staðsetning reits 1.171.1 1:5000

Lýsing
Skipulagssvæðið nær til staðgreinireits R1.171.1 og afmarkast af Laugavegi, Smiðjustíg, Hverfisgötu og Klapparstíg. Byggðin á reitnum er sundurleit, annars vegar timburhús byggð fyrir 1915 og hins vegar steinsteyptar randbyggingar byggðar 1920-1956. Reiturinn er þétt byggður á horni Laugavegs/Smiðjustígs og á horni Hverfisgötu/Klapparstígs, en á horni Laugavegs/Klapparstígs og Smiðjustígs/ Hverfisgötu eru lítil hús og auð lóð á Hverfisgötu 30.

Gömlu timburhúsunum hefur verið breytt í áranna rás; byggt hefur verið við þau, þau hækkuð eða kvistir settir á þök. Húsin eru í mjög mismunandi ástandi og sum hver að hruni komin. Mörg húsanna hafa þó menningar- og byggingarsögulegt gildi, enda um að ræða einn elsta hluta borgarinnar, en öll hús byggð fyrir 1918 eru háð þjóðminjalögum og þar með umsögn Húsafriðunarnefndar ríkisins um allar breytingar, Minjastofnunar Íslands frá síðustu áramótum. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við eldri lög um húsafriðun sem voru í gildi þegar hún var unnin. Húsakönnun var gerð fyrir reitinn árið 1994, uppfærð 6. nóv. 2012.

Starfsemi á reitnum er fjölbreytt: íbúðir, hótel, verslanir, veitingastaðir og skrifstofur. Skráðir íbúar á reitnum skv. borgarvefsjá eru 26 talsins, en þegar fullbókað er á Hótel Klöpp nálgast íbúatalan 100.

Mikilvæg trjáþyrping er á milli Laugavegs 19 og 21 og nokkur minni tré eru innar á reitnum.

Núverandi ástand
Í gildi er deiliskipulag samþykkt í apríl 2004. Síðan það var samþykkt hafa fjögur af elstu húsum reitsins verið rifin:"Grammið" á baklóð Laugavegs 17, byggt 1918, íbúðarhús á baklóð Laugavegs 19, byggt 1910, forskalað timburhús á Hverfisgötu 32B, byggt 1907 og gamall steinbær á Hverfigötu 32A (Bergshús), byggður 1894. Aðrar breytingar hafa verið smávægilegar. Gert var ráð fyrir því að húsið Laugavegur 21, Hljómalind, yrði flutt í gildandi deiliskipulagi, en það hefur nú verið friðað. Hverfisgata 28 er skilgreind sem vernduð götumynd. Húsin á Laugavegi 17 og 19, Hverfisgötu 32 og 34 og Klapparstíg 30 (Sirkus) eru öll byggð fyrir 1918 og njóta verndar í samræmi við það.

Nýtt deiliskipulag
Tilgangur hins nýja deiliskipulags er að koma til móts við breyttar áherslur og hugmyndir borgarbúa um uppbyggingu viðkvæmra miðborgarsvæða. Megin niðurstaða samráðsfunda Laugavegsreita ehf. með hagsmunaaðilum og Reykjavíkurborg var m.a. að: Styrkja þyrfti stöðu eldri húsa á reitnum og setja þau í lifandi samhengi, jafnvel andstæðu, við vel hannaðar nýbyggingar, búa til skjólgott, sólríkt torg inni á miðjum reitnum, í góðum tengslum við umhverfið, efla blandaða verslun og markaði, minnka vægi skemmtistaða en bæta aðstöðu til tónleikahalds, halda sögu poppmenningar á svæðinu til haga, efla íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi, bæta sorphirðu og endurvinnslu. Í breytingunni felst heimild til nýbygginga á reitnum, aukin áhersla á varðveislu eldri húsa og að viðhalda minnum um hús sem hverfa, auk þess að efla almannasvæði með gerð torgs í tengslum við götur í kring.

Æskilegt er að við endurhönnun Hverfigötu verði gangstéttir breikkaðar, gatan gerð meira aðlaðandi m.a. með gróðursetningu trjáa og lýsing lagfærð. Jafnframt að næg bílastæði verði við götuna og pláss til að ferma og afferma.

Skilmálar
Áhersla er lögð á að viðhalda smágerðum mælikvarða í allri uppbyggingu, hvort sem um er að ræða viðbót við eldri hús eða nýbyggingar. Hluti af því er að hlutföll og einkenni húsa miðast við það sem áður var, bæði götu megin og á bakhliðum, en ný bakhús koma umhverfis nýtt torg og við baksund sem liggur að torgi frá Smiðjustíg. Torgið er hugsað sem skjólgóður staður þar sem mannlífið fær notið sín. Það tengist Laugavegi um undirgöng við Laugaveg 17 og við austurgafl Laugavegs 19, en Klapparstíg á milli Sirkus og Hljómalindar. Hæðarmunur á milli Hverfisgötu og torgs veldur því að ekki er gert ráð fyrir undirgöngum með tilheyrandi þrepum, heldur að hægt sé að komast auðveldlega í gegnum nýbyggingarnar nr. 30-34 frá Hverfisgötu og uppá torg. Byggingarlína er bundin í kringum torg og skilyrði er að flöt þök verði þakin gróðri. Efnisnotkun skal vera vönduð, miðast við það besta sem fyrir er í miðborginni og áhersla er lögð á notkun náttúrulegra efna. Litir skulu valdir af næmni og tillitssemi við umhverfið og skilti skulu vera í lágmarki og háð samþykki byggingarfulltrúa.

Starfsemi á reitnum er í stórum dráttum verslun og þjónusta á jarðhæðum húsa sem snúa að götum, almannasvæði eða torgi og atvinnustarfsemi og íbúðir á efri hæðum. Gert er ráð fyrir lágmark 15 íbúðum í nýbyggingum á reitnum sem dreifast á efri hæðir Laugavegs 17 og 19, Smiðjustígs 4 og Hverfisgötu 30-34.

Sorp er geymt í sérstökum lokuðum geymslum á lóðamörkum sbr. merkingu á uppdrætti. Hjólastandar eru við gönguleiðir að torgi, önnur við Smiðjustíg og hin við gafl Laugavegs 19. Staðsetning er leiðbeinandi.

Eldvarnir eru sýndar á uppdrætti. Reiknað er með aðkomu slökkviliðsbíla um allt torgið, þaðan sem körfubílar ná að öllum svölum. Aðkoman er frá Laugavegi og Smiðjustíg. Eldvarnarveggur verður á lóðarmörkum, en útveggir eru REI60 með mest 50% opum þar sem a.m.k. 6 m eru á milli lóða, eða með þeim hætti að sýnt sé fram á öryggi gagnvart sambrunahættu. Bílageymsla er með flóttaleiðir um innkeyrslu og útgang í gagnstæðum enda.

Ekki er gert ráð fyrir því að sá hluti reitsins sem snýr að torgi og sundi sé opinn almenningi á næturnar. Heimilt er að loka aðkomuleiðum inn á torg með hliðum sem ekki byrgja sýn inn á reitinn. Tími lokunar skal vera í flokki 2, sbr. skilgreiningu í kafla III í reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, en þar er heimilt að hafa opið til kl. 23.00. Þó skal vera heimilt að hafa opið til kl. 01.00 allt að tólf daga á ári. Lokunin mun þó ekki hafa áhrif á aðgengi íbúa upp á efri hæðir, því inngangar í íbúðir skulu allir vera frá götu.

Nokkrar breytingar verða á lóðum sbr. uppdrátt. Kvaðir á Smiðjustíg 6 falla niður og lóðin er sameinuð öðrum, kvöð á Klapparstíg 26 er óbreytt, en ný kvöð kemur á lóðina Laugavegur 17 um gönguleið í undirgöngum og önnur á lóðina Hverfisgata 34 um flóttaleið frá bílageymslu út á Hverfisgötu. Jafnframt er gert ráð fyrir því að rekstraraðilar í kringum torgið hafi afnotarétt af afmörkuðu svæði á torgi framan við sinn húsvegg, sbr. merkingu á uppdrætti.

Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu, svo framarlega að slíkar breytingar séu innan afmarkaðs byggingarreits og augljóslega til bóta. Breytingar þessar skulu þó vera samþykktar af Minjasafni Reykjavíkur og Húsafriðunarnefnd ríkisins/Minjastofun íslands á þeim húsum sem njóta verndar.

Um fimm og hálfs meters hæðarmunur er á milli horns Laugavegar og Klapparstígs og horns Hverfisgötu og Smiðjustígs. Í deiliskipulagi eru hæðir húsa taldar frá götuhæð, svo 1. hæð húsa á Hverfisgötu er í raun hæð neðar en 1. hæð á Laugavegi. Hæðartalning á uppdrætti miðast við að skálína sé dregin frá horni Laugavegar og Smiðjustígs að horni Hverfisgötu og Klapparstígs. Hús við Smiðjustíg og Hverfisgötu fylgja sömu hæðartalningu og hús við Laugaveg og Klapparstíg fylgjast að með 1. hæð, hæð ofar.

Sérskilmálar um nýbyggingar sem snúa að torgi
Við torgið skal vera fjölbreytt þjónusta: veitingastaðir, kaffihús, verslanir og þjónusta sem styrkir blómlegt mannlíf á torginu og sé jafnframt opin á daginn á hefðbundnum opnunartíma verslana og kaffihúsa. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á torghæð. Dæmi: ekki er heimilt að á torghæð við Hverfisgötu 30-34 sé eina og sama starfsemin (þ.e. rekstur sama fyrirtækis).
Rekstrarhúsnæði að torgi skal opið öllum almenningi og vera minnst 1/3 af brúttógrunnfleti þeirrar hæðar við Smiðjustíg 4, Hverfisgötu 30-34, Klapparstíg 28-30 og Laugaveg 17-19. Sjá nánar á skýringarmynd fyrir torg.
Óheimilt er að byrgja gler í gluggum með málningu, álímdum filmum, skyggðu eða lituðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýn úr rýmunum. Kvöð um þetta atriði skal þinglýsa fyrir útgáfu á byggingarleyfi.
Gólfflötur jarðhæða skal vera órofinn í meginatriðum, enda er það forsenda fyrir góðri nýtingu jarðhæða fyrir almenna þjónustustarfsemi.

Sérskilmálar fyrir nýbyggingar sem snúa að götum
Við götur skal vera fjölbreytt þjónusta. Í hverju húsi skal vera mismunandi starfsemi á götuhæð. Dæmi: ekki er heimilt að í Hverfisgötu 30-34 sé eina og sama starfsemin á götuhæð (þ.e. rekstur sama fyrirtækis).
Rekstrarhúsnæði að götu skal opið öllum almenningi og vera minnst 1/3 af brúttógrunnfleti þeirrar hæðar við Smiðjustíg 4 og Hverfisgötu 30-34. Sjá nánar á skýringarmynd fyrir götu.
Óheimilt er að byrgja gler í gluggum með málningu, álímdum filmum, skyggðu eða lituðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýn úr rýmunum. Kvöð um þetta atriði skal þinglýsa fyrir útgáfu á byggingarleyfi.

Laugavegur 19

Laugavegur 13
Steinsteypt verslunar og skrifstofuhús (hús Kristjáns Siggeirsson) á fimm hæðum, með turni, byggt 1956. Heimilað er að hækka bakbyggingu um eina hæð til viðbótar þeirri sem fyrir er, í anda hússins sem fyrir er. Áhersla er lögð á að opna stóra glugga að nýju baksundi að því marki sem eldvarnir yfir sundið leyfa.

Laugavegur 15
Steinsteypt verslunar- og íbúðarhús (Ludvig Storr húsið) á fjórum hæðum með kjallara, byggt 1920 og hækkað 1936.
Gert er ráð fyrir viðbyggingu á tveimur hæðum með kjallara aftan við húsið, sem teygir sig yfir eldri bakbyggingar og mætir bakhúsi Laugavegs 13. Byggingarnar skulu samræmdar í hæð og stórir gluggar skulu opnast að baksundi og torgi. Engin opnun má vera að undirgöngum við Laugaveg 17 vegna eldvarna. Byggingarlína er bundin við torg.

Laugavegur 17
Lóðin minnkar og byggingrlína við torg er bundin. Kvöð er um gönguleið í undirgöngum meðfram vesturmörkum lóðar og inn á torg.
Reisulegt bárujárnsklætt timburhús á þremur hæðum með kjallara og risi, byggt árið1908 er óbreytt við Laugaveg, en mikilvægt er að húsið endurheimti fyrri reisn. Leyft er að byggja bakhús, tvær hæðir, kjallara og ris aftan við það. Bakhúsið skal vera eins konar samtengt systurhús eldra hússins og taka mið af gerð þess og einkennum. Þakstefna, hæð og dýpt miðast við samtengt bakhús á Laugavegi 19. Stórir verslunargluggar skulu snúa að torgi á jarðhæð.

Laugavegur 19
Lóðin minnkar og byggingarlína að torgi er bundin.
Þriggja hæða timburhús með kjallara, upphaflega byggt sem ein hæð og ris árið 1890, en hefur tekið miklum breytingum í gegnum tíðina.
Gert er ráð fyrir að hús á baklóð verði rifið og tveggja hæða bakbygging með kjallara og mansardþaki komi í staðinn. Hækkun er heimiluð um eina hæð á aðalhúsi, upp í þá fjórðu, sem skal áfram vera með mansardþaki. Áhersla er lögð á að húsið verði fært til fyrra horfs, en það var óvenju reisulegt bárujárnsklætt timburhús með mansard þaki og horninngangi í suðaustur horni sbr.ljósmynd. Ný bakbygging skal hafa verslunarglugga á jarðhæð að torgi og gönguleið inn á torg í austurgafli. Torghlið bakhússins er skásett og samtengd beinni bakhlið Laugavegs 17.

Laugavegur 21
Sameining lóðar við Klapparstíg 30 í fyrra skipulagi fellur úr gildi og lítil lóð er afmörkuð fyrir Laugaveg 21, tveggja hæða bárujárnsklætt timburhús með kjallara "Hljómalind" byggt árið 1884. Húsið er friðað.

Hverfisgata 32 & 34

Smiðjustígur 4
Gert er ráð fyrir að hluti lóðarinnar nr. 4, 4A og öll lóðin nr. 6 við Smiðjustíg verði sameinaðar ásamt hluta af öðrum baklóðum á reitnum í eina stóra lóð fyrir nýtt hús á 5 hæðum með kjallara og torg í götuhæð Laugavegar, þar sem áður voru bakgarðar. Aðkoma að nýju torgi á lóðinni er um svæði skilgreint sem almannasvæði, undirgöng sem eru til staðar við Laugaveg 17 og í gegnum húsin Hverfisgötu 30-34.

Núverandi steinsteypt hús við Smiðjustíg 4 er þrjár hæðir og kjallari, byggt árið 1929 og stækkað árið 1957. Heimild er gefin fyrir niðurrifi hússins ásamt bakhúsi nr. 4A og 6, sem byggt var 1945 sem trésmíðaverkstæði.

Undir nýja torginu er bílageymsla fyrir allt að 25 bíla með aðkomu í norðvesturhorni lóðar frá Smiðjustíg, sem einnig nýtist fyrir vörumóttöku. Kvöð er um flóttaleið, frá bílageymslu yfir lóðina Hverfisgötu 34. Heimilt er að tengja kjallara aðliggjandi húsa við bílageymslu. Loftun og reykræsing fyrir bílageymslu skal leyst innan lóðarinnar.

Á miðju almenningstorginu er sporöskjulaga röð ljósastaura með reglulegu millibili. Staurarnir eru með festingar fyrir tjöld, sem heimilt er að reisa tímabundið fyrir t.d. markað eða uppákomur. Kvöð er um sérafnotaflöt rekstraraðila í byggingum umhverfis torgið sbr. merkingu á uppdrætti, en torgið þar fyrir utan er ætlað almenningi. Sérstaklega skal vandað til yfirborðsefna og alls frágangs á torginu, sem skal samræmdur við aðliggjandi almannasvæði.

Hæðarmunur á milli torgs og Smiðjustígs er töluverður, en gengið er beint inn af götu á 1. hæð nýbyggingar við Smiðjustíg 4, í norðvesturhorni hússins, og beint inn á 2. hæðina um austurhlið frá torgi. Kjallari er heimilaður undir húsinu Smiðjustígs megin. Gert er ráð fyrir að á 1. og 2. hæð nýbyggingar verði verslun og þjónusta. Hæðirnar opnast á þrjá vegu um stóra glugga, 1. hæð að Smiðjustíg í vestur, 1.og 2. hæð að baksundi í suður og 2. hæð að torgi í austur með þeim takmörkum þó, sem eldvörn setur, sbr. eldvarnarmerkingar á uppdrætti.

Á efri hæðum er reiknað með atvinnustarfsemi og/eða íbúðum, en efsta hæðin er inndregin á þremur hliðum. Stigahús má ganga upp fyrir þaklínu vegna aðgengis að þaki.

Hverfisgata 28

Hverfisgata 26
Þriggja hæða steinsteypt hús í funkisstíl byggt árið 1940. Leyfi er veitt fyrir viðbyggingu í suðausturhorni lóðar, kjallari og jarðhæð með gróðurþaki.

Hverfisgata 28
Lóð breytist smávægilega.
Timburhús, sem þarfnast lagfæringar, tvær hæðir, kjallari og ris, byggt árið 1905. Inngangur, byggður úr steypu árið 1924 hefur varðveislugildi, en laga þarf aðgengi. Óvenjulegur hallandi gluggi er á bakhlið hússins, en hann var áður mun stærri þegar ljósmyndastofa var rekin í húsinu.
Húsinu er lyft um u.þ.b. meter, svo kjallari verði að 1. hæð og anddyrisbyggingu er breytt til samræmis við það, þ.e. þrep fjarlægð og hurð færð niður í götuhæð, til að bæta aðgengi að húsinu. Heimild er veitt fyrir einnar hæðar viðbyggingu með gróðurþaki aftan við húsið að nýjum lóðarmörkum. Nýr kjallari er heimilaður undir húsinu öllu.

Hverfisgata 30
Lóðin minnkar, en hún er nú óbyggð.
Gert er ráð fyrir fjögurra hæða nýbyggingu við Hverfisgötu með inndregnu horni á 3. og 4. hæð, næst Hverfisgötu 28, og inndreginni 5. hæð. Kjallari er leyfður undir öllu húsinu. Fyrsta hæð Hverfisgötu megin og önnur hæð torg megin skulu vera með stórum gluggum að útirými og skal almenningur geta gengið í gegnum húsið á milli Hverfisgötu og torgs. Bindandi byggingarlína er á 2., 3. og 4. hæð að torgi, en op fyrir svalir mega vera allt að 50% af veggyfirborði á hverri hæð. Mikilvægt er að húsið standi sem einstaklingur í röð húsa, hvert með sín sérkenni og að fjölbreytileiki sé tryggður í götumynd Hverfisgötu og að torgi.

Hverfisgata 32
Lóðin breytist.
Forskalað þriggja hæða timburhús með risi og steinsteyptum viðbyggingum beggja vegna byggt árið 1904 og stækkað og hækkað í gegnum tíðina. Húsið er í mikilli niðurníðslu og hús á baklóð hafa verið rifin.
Gert er ráð fyrir að húsið verði rifið og að í staðinn komi fjögurra hæða nýbygging með kjallara og risi. Hverfisgötu megin skal nýbyggingin fela í sér minni núverandi húss, þ.e. mælikvarði og einkenni eldra hússins eru eins konar formerki fyrir nýja húsið, sem varðveita skal anda eldri byggðar, sjá ljósmynd á uppdrætti. Húshlið torg megin skal einnig taka mið af eldra húsi. Fyrsta hæð Hverfisgötu megin og önnur hæð torg megin skulu þó vera með stórum gluggum að útirými og skal almenningur geta gengið í gegnum húsið á milli Hverfisgötu og torgs. Bindandi byggingarlína er á 2., 3. og 4. hæð að torgi, en op fyrir svalir mega vera allt að 50% af veggyfirborði á hverri hæð. Mikilvægt er að húsið standi sem einstaklingur í röð húsa, sem hvert hefur sín sérkenni og að fjölbreytileiki sé tryggður í götumynd Hverfisgötu jafnt sem ásýnd að torgi.

Hverfisgata 34
Lóðin breytist.
Forskalað tveggja hæða timburhús með mansardþaki, byggt 1908 og stækkað og breytt í mörgum áföngum. Húsið er í mikilli niðurníðslu og leyfi er veitt til niðrrifs. Heimiluð er fjögurra hæða nýbygging með kjallara, Hverfisgötu megin, sem fela skal í sér minni um eldra húsið, hvað varðar mælikvarða og sérkenni. Farið er fram á að mansardþakið sem sett var á eldra húsið árið 1920 eigi sér áfram stað á efstu hæð nýja hússins Hverfisgötu megin, sjá ljósmynd. Bakhús er hæðinni hærra, með sams konar mansardþaki torg megin og skal það einnig vera í anda eldra hússins. Fyrsta hæð Hverfisgötu megin og önnur hæð torg megin skulu vera með stórum gluggum að útirými og skal almenningur geta gengið í gegnum húsið á milli Hverfisgötu og torgs. Bindandi byggingarlína er á 2., 3. og 4. hæð að torgi, en op fyrir svalir mega vera allt að 50% af veggyfirborði á hverri hæð. Mikilvægt er að húsið standi sem einstaklingur í röð húsa, sem hvert hefur sín sérkenni og að fjölbreytileiki sé tryggður í ásýnd bæði að Hverfisgötu og torgi.
Kvöð er um flóttaleið úr bílageymslu undir torgi yfir lóðina að Hverfisgötu.

Klapparstígur 30

Klapparstígur 26
Steinsteypt fimm hæða hús með kjallara og inndreginni efstu hæð, byggt sem verslunar- og skrifstofuhús árið 1948. Húsið hefur verið klætt með flísum og þar er nú rekið hótel. Gróðurskáli á bakhlið hússins var samþykktur árið 1993.
Gert er ráð fyrir viðbyggingu, þrjár hæðir og kjallari, suðvestan við húsið, með svölum á þaki og tveimur hæðum til viðbótar í kverk upp við Hverfisgötuhluta. Stórir gluggar skulu vera á 2. hæð, sem snýr að torgi.
Kvöð á lóðinni um göngutengsl að baklóð Klapparstígs 28 er óbreytt.

Klapparstígur 28
Lóð breytist smávægilega.
Steinsteypt tveggja hæða hús, í klassískum stíl, með kjallara, risi og stórum kvistum á báðum hliðum. Húsið er byggt árið 1929, en hækkað og stækkað í tveimur áföngum. Heimilað er að rífa hluta kjallara og byggja þar í staðinn nýja bakhlið við bundna byggingarlínu torg megin í sama anda og götuhlið. Þak er framlengt yfir bæði húsin. Plötuhæð vesturhluta 1. hæðar skal samræmd við hæð torgsins og opnast að því um stóra glugga.

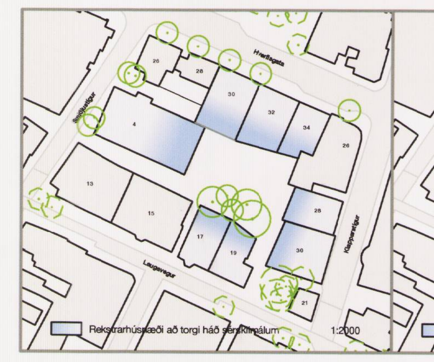
Klapparstígur 30
Lóðin breytist og er skipt upp aftur.
Á lóðinni er elsta húsið á reitnum, ein hæð og ris byggt árið 1883. Húsið brann árið 1922, en eftir það var verslunin Vaðnes rekin í húsinu, fram á áttunda áratuginn. Síðan þá hefur það lengst af verið öldurhús, þekktast undir nafninu "Sirkus".
Gert er ráð fyrir því að húsið verði endurbyggt í anda eldra hússins.
Fjögurra hæða nýbygging með kjallara er heimiluð á lóðinni, sambyggð og yfir eldra húsi. Stórir gluggar skulu opnast á 1. hæð hússins í þrjár áttir, þ.e. að Klapparstíg, Laugavegi og gönguleið að torgi. Eldvarnarveggur er að Laugavegi 21.

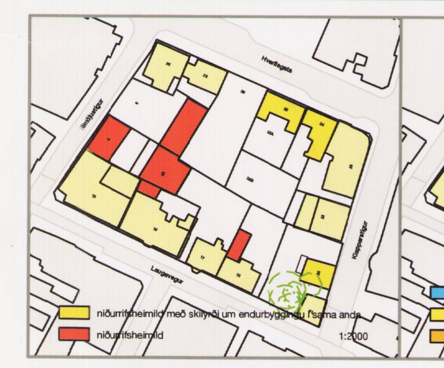
Almannasvæði
Svæðið aftan við húsin við Laugaveg og á suðausturhorni reitsins í kringum Laugaveg 21 er skilgreint sem almannasvæði. Það skiptist í sund frá Smiðjustíg, breytist í trjáreit sunnan við torg, aftan við Laugaveg 17 og 19, og heldur áfram sem göngusvæði að Laugavegi og Klapparstíg. Gert er ráð fyrir því að yfirborðsfrágangur verði sérstaklega vandaður og samræmdur við torg, en jafnframt að umhirða verði regluleg eins og á torgi.

staðgr.	heiti	Núgildandi deiliskipulag lóð m2	bygg.m. m2	N	Tillaga að deiliskipulagi lóð m2	bygg.m. ofanj. m2	bygg.m. m. kj. m2	max N ofanj.	max N m. kj	athugasemdir
1.171.1.13	Laugavegur 13	410	2.069	5,04	420	1.935	1.935	4,61	4,61	stærð núverandi húss er 1.853,6m2 skv. FMR
1.171.1.12	Laugavegur 15	384	1.292	3,36	389	1.430	1.513	3,67	3,89	
1.171.1.11	Laugavegur 17	470	1.095	2,33	255	755	850	2,92	3,29	bakhús 290,4m2 er horfið en talið með í FMR
1.171.1.10	Laugavegur 19-19b	369	1.115	3,02	189	770	856	3,92	4,35	19b er horfið
1.171.1.08	Laugavegur 21				99	128	128	1,29	1,29	var hluti af Klapparstíg 30 en er nú aftur sér lóð
1.171.1.14	Smiðjustígur 4	221	531	2,40	1.321	1.951	3.245	1,57	2,61	
1.171.1.15	Smiðjustígur 4a	196	311	1,58						sameinast öðrum lóðum
1.171.1.17	Smiðjustígur 6	435	752	1,73						sameinast öðrum loðum
1.171.1.01	Hverfisgata 26	185	600	3,24	185	594	606	3,21	3,27	
1.171.1.16	Hverfisgata 28	168			189	302	481	1,60	2,55	
1.171.1.	Hverfisgata 30	502	1.429	2,85	290	1.244	1.528	4,29	5,27	
1.171.1.03	Hverfisgata 32	305	945	3,10	271	1.209	1.474	4,22	5,15	
1.171.1.	Hverfisgata 32a									horfinn steinbær sem tilheyrði lóðinni nr. 32
1.171.1.	Hverfisgata 32b	298	564	1,90						32b er horfið og lóð sameinast öðrum
1.171.1.05	Hverfisgata 34	211	717	3,40	182	816	992	4,08	4,96	
1.171.1.06	Klapparstígur 26	374	1.556	4,15	380	1.711	1.802	4,46	4,70	
1.171.1.07	Klapparstígur 28	220	733	3,32	191	783	783	3,46	3,46	
1.171.1.08	Klapparstígur 30	535	1.737	3,25	283	846	1.129	2,99	3,99	
	Almannasvæði				684					óbyggt almannasvæði

byggingarmagn skv. núgildandi deiliskipulagi 15.446 m2
tillaga að deiliskipulagi
byggingarmagn ofanjarðar 14.474 m2
byggingarmagn ofan- og neðanjarðar samtals 17.322 m2

Ath.
Byggingarmagn eldri húsa á reitnum er skráð skv. FMR, en þar vantar almennt kjallara.
Lóðir hafa breyst svo ekki er hægt að bera saman tölur í gildandi deiliskipulagi við tölur í deiliskipulagstillögu.





Breytingar: 25.01.2013
Skilmálar fyrir götu- og torghæðir reitsins voru útskýrðir nánar og tveimur skýringarmyndum bætt inn á uppdrátt í tengslum við þá. Einnig voru gerðar minniháttar leiðréttingar á uppdráttum.

- afmörkun deiliskipulagsreits
- afmörkun götusvæðis
- Nb — núverandi byggingar
- Nýb — byggingarreitur hámark (Hæðir yfir 2 hæð við Hverfisgötu og hæðir yfir 1 hæð við Laugaveg)
- Nýb — byggingarreitur hámark (1 og 2 hæð við Hverfisgötu og 1 hæð við Laugaveg)
- byggingarreitur neðanjarðar
- almannasvæði
- sérafnotaflötur
- bindandi byggingarlína
- megin mænisstefna
- lóðamörk
- 1KR — hæðir/kjallari/nýtanlegt ris
- 1KR — leyfileg hækkun húss, hæð og þakform verði á samræði við aðliggjandi hús
- 5P — Fjöldi bílastæði á lóð
- 5P — fjöldi bílastæða í bílageymslu
- VG — verndun götumyndar
- TF — tillaga að friðun
- F1918 — byggingar reistar fyrir 1918
- H:0,000 — þakkóti (hámarks hæð byggingar)
- Þ:0,000 — götukóti
- 1948 — byggingarár
- 00 — húsnúmer
- innkeyrsla í bílastæðahús/kjallara
- kvöð um gönguleið
- kvöð um umferð
- kvöð um flóttaleið
- göngustígur
- eldvarnarveggur
- sorp/endurvinnsla
- HLIÐ — hlið fyrir næturlokun
- hjólastandur
- núverandi tré
- ný tré

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

SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.og skipul.ráði þann 30.jan. 2013 og í Borgarráði þann 7. febr. 2013.

Tillagan var auglýst frá 21.nóv 2012 með athugasemdafresti til 4. jan. 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 20_ .

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

001

HANNAÐ:	MH / SMC
TEIKNAÐ:	MH / SMC
KVARÐI:	1:500
DAGS:	07.11.2012
BREYTT:	