

MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.171.5

sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstígstíg, Grettisgötu og Vegamótastíg.
(fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. 026 dags. 24. apríl 2002)



TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
24. apríl 2002

GREINARGERÐ

Samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 24. apríl og sú
samþykkt staðfest í borgarráði Reykjavíkur 30 apríl 2002



Inngangur

Almennt

Í miðborgum flestra höfuðborga er jafnan að finna sögulegan kjarna og uppruna margra þátta borgar- og þjóðlífs. Þar eru oft höfuðstöðvar verslunar, menningar, atvinnu, stjórn mála og annarra meginstoða samfélagsins. Miðborgir og áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hverrar borgar. Í þessu tilliti sker miðborg Reykjavíkur sig ekki úr. Í henni er því þétt byggð og fjölpætt starfsemi auk þess sem lesa má úr byggðinni stutt söguskeið borgarinnar og þróun hennar úr litlu sjávar- og verslunarþorpi í höfuðborg.

Í miðborginni má í dag greina ýmiss einkenni erlendra stórborga. Hin margbrota byggð og starfsemi ber ótvíræð merki vaxtarhraða borgarinnar. Kemur það fram í ólíkum, jafnvel andstæðum hagsmunum. Þessar andstæður, hin fjölbreytta starfsemi og hið sögulega gildi svæðisins skapa flóknari aðstæður og úrlausnarefni en að öllu jöfnu eru til staðar við gerð deiliskipulags. Þær kalla eftir óhefðbundnum lausnum og aðferðum. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og Þróunaráætlun miðborgarinnar¹ hefur verið leitast við að skilgreina þetta viðfangsefni auk þess sem teknar hafa verið stefnumarkandi ákvarðanir um einstaka þætti og málaflokka. Í eftirfarandi skilmálum er leitast við að fylgja eftir og festa í sessi, á deiliskipulagsstigi, þá stefnu sem mótuð hefur verið og samþykkt af borgaryfirvöldum um svæðið í þróunaráætlun og aðalskipulagi.

Forsendur

Skilmálarnir byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, þeirri stefnu sem mótuð hefur verið í einstökum köflum Þróunaráætlunnar miðborgar (sjá lista að neðan), ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, m.s.br., reglugerðum settum á grundvelli þeirra og öðrum lögum og stjórnvaldsreglum sem varða skipulags- og byggingarmál.

Listi yfir kafla Þróunaráætlunar miðborgarinnar sem samþykktir hafa verið af borgaryfirvöldum :

1. Breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996 – 2016, staðfest í júlí 2000.
2. Framkvæmd, samþykkt í febrúar 2000
3. Samgöngur, samþykkt í júní 2000
4. Íbúðarsvæði, samþykkt október 2000
5. Verndun og uppbygging, samþykkt september 2000
6. Hafnarsvæði miðborgarsvæðis, samþykkt október 2000
7. Mótun umhverfis, samþykkt desember 2000.
8. Reglur um afgreiðslu umsókna um breytta notkun, 23. janúar 2001 (fskj. nr. 1).

¹ Þróunaráætlun miðborgar: Áætlun um heildrænt skipulag fyrir miðborg Reykjavíkur þar sem mörkuð er stefna varðandi landnotkun, notkun, ásýnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin saman stendur af nokkrum köflum sem hver um sig fjallar um afmarkaðan þátt áætlunarinnar sbr. upptalningu hér að ofan.



Tilgangur og meginmarkmið

Tilgangur og meginmarkmið skilmálanna og deiliskipulagsáætlana á miðborgarsvæðinu, er að stuðla að uppbyggingu og vernd miðborgarsvæðisins í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016 m.s.br. og þá stefnu sem mótuð hefur verið með hinum ýmsu köflum Þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur. Þeir eiga að leiða til einföldunar, samræmingar og jafnræðis á deiliskipulagsstigi og verða grunnur deiliskipulagsáætlanna innan svæðisins.

Afmörkun svæðis

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.171.5 sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Grettisgötu, og Vegamótastíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1. 171.5)

Byggð á reitnum er allheilsteyp. Þar er því ekki tilefni til mikilla breytinga Götumynd austanverðs Vegamótastígs virðist þó ófullgerð og þarfnast styrkingar. Laugavegur 18 er byggt 1962. Í Húsvendarskrá Reykjavíkur* er varðveislugildi hússins talið felast í mikilvægi þess sem 20. aldar bygging við Laugaveg (V20). Endurbætur og byggingarframkvæmdir að Laugavegi 20 a standa yfir (2001). Laugavegur 20 (20a í Húsvendarskrá) er byggt 1902. Viðbygging var reist 1921 (20a). Vegna aldurs er húsið háð lög um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi (F1918). Hús á vestari hluta lóðarinnar Laugavegur 20, bæði fram- og bakhús, eru í mjög lélegu ástandi og stendur framhúsið auk þess aðþrengt á milli hárra húsgafla. Laugavegur 20b er byggt 1903. Í Húsvendarskrá Reykjavíkur* er varðveislugildi hússins talið felast í verndun götumyndar Laugavegs (VG). Vegna

SKILMÁLAR

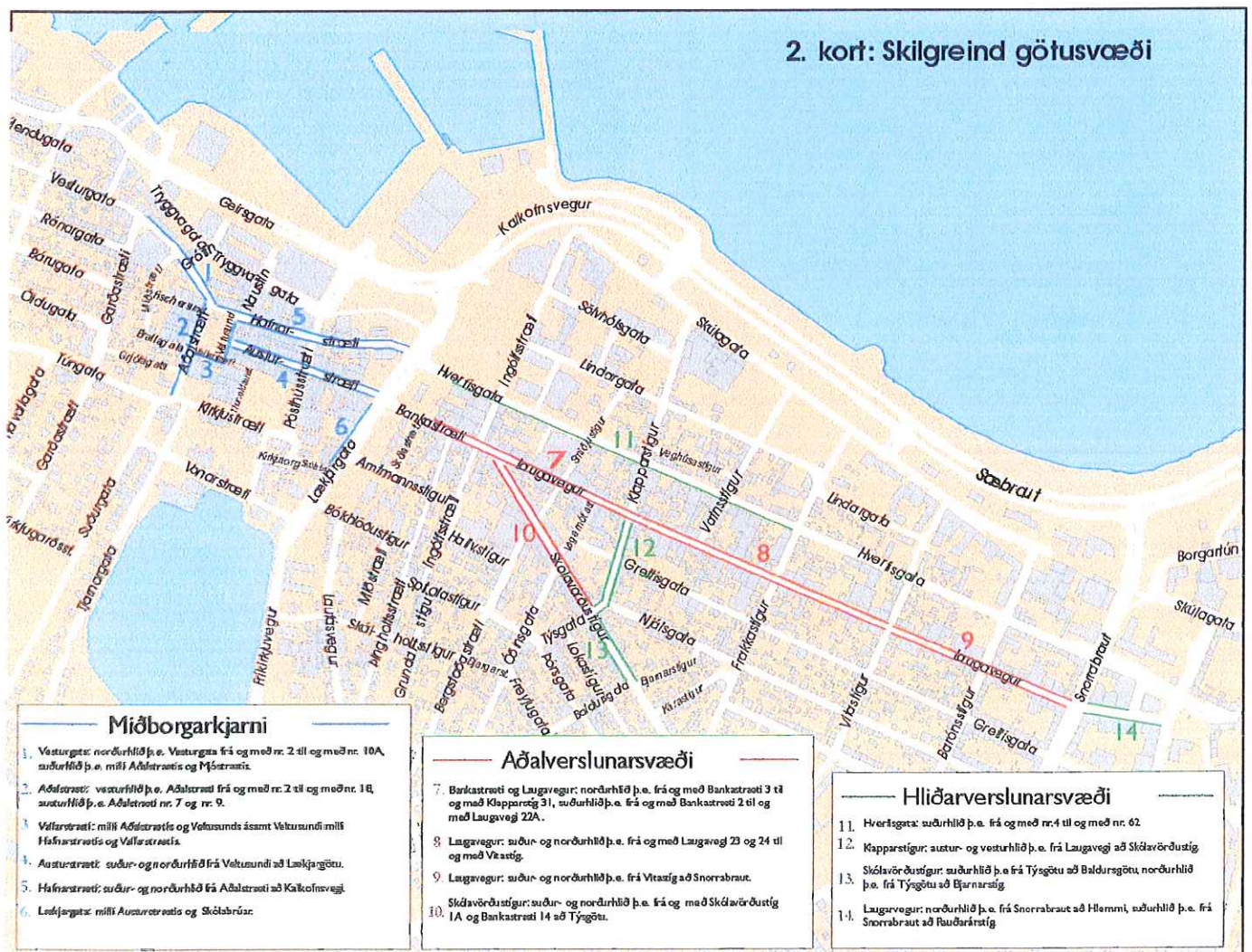
Skilmálar/kvaðir

1. Landnotkun

1.1 Almenn

Innan svæðisins er heimil sú notkun (landnotkun/starfsemi) sem samræmist reglum þar um skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, m.s.br., með þeim takmörkunum sem hér verður getið. Í því sambandi er rétt minna á að sérstakar takmarkanir gilda um starfsemi á nokkrum götuhliðum jarðhæða innan miðborgarinnar (sjá kort nr. 2 hér að neðan yfir skilgreind götusvæði og reglur um útreikning götusvæða, fskj. nr. 2). Reglur um málsmeðferð vegna þessa eru fylgiskjal með skilmálum þessum (sjá fskj. nr. 1).

Einkaréttarlegar kvaðir um takmarkanir á notkun húsa eða húshluta s.s. ákvæði í kaupsamningum eða skv. þinglýstum kvöðum, sem ekki hafa hlotið samþykki borgaryfirvalda, gilda ekki í þeim tilvikum sem þær brjóta gegn þeim markmiðum sem settar eru fram um landnotkun/notkun í skipulagsáætlunum. Í ljósi þessa verða eingöngu þinglýstar kvaðir sem lúta að umferð um lóð sýndar á uppdráttum. Ekki verða sýndar aðrar kvaðir, sem er að finna í þinglýstum samningum einkaaðila.



aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi (F1918). Klapparstígur 38 er byggt 1903. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur* er varðveislugildi hússins talið felast í verndun götumyndar Klapparstígs (VG). Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi (F1918). Vegamótastígur 9 er byggt 1904. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi (F1918). Grettisgata 3 (ekki liggja fyrir upplýsingar um byggingarár). Grettisgata 3a er byggt 1939. Grettisgata 5 er byggt 1983.

- Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Á grundvelli hennar hefur Árbæjarsafn gefið út skýrsluna Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt, Reykjavík 2000. Einnig er vísað til kafla 3 í skilmálum og kvöðum hér á eftir.

Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.171.5)

Húsið að Laugavegi 18 nýtur verndar (V20). Gert er ráð fyrir að húsið að Laugavegi 20 víki (1902), bæði aðal- og bakhús enda risi í stað framhússins á lóðinni fjögurra hæða hús með kjallara. Á baklóð er heimilt að byggja einnar hæðar hús með kjallara. Húsið að Laugavegi 20 b nýtur verndar (F1918) og (VG).

Sundurlaus götumynd að Vegamótastíg verður styrkt með því að afmarka nýjan byggingarreit fyrir fjögurra hæða byggingu með inndreginni efstu hæð og kjallara syðst á lóðinni Laugavegur 18b. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu umferðar að suðurgafli Laugavegs 18b.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir stærri byggingarreit að Vegamótastíg 9 þar sem fjarlægja má núverandi hús (1904) og reisa þess í stað fjögurra hæða byggingu með inndreginni efstu hæð og kjallara.

Heimilt er að breyta einni íbúð á 3. hæð að Grettisgötu 5 í þrjár minni íbúðir.

Húsið að Klapparstíg 38 nýtur verndar (VG). Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir einnar hæðar viðbyggingu sunnan við húsið.

Ferill deiliskipulags

Í febrúar árið 2000 var hafinn undirbúningur að gerð deiliskipulags í miðborginni sem hluta af vinnu að Þróunaráætlun miðborgarinnar. Vinna að staðfæringu og framsetningu á samþykktum þróunaráætlunar hófst í júní 1999 og fullnaðarfágangur allra kafla þeirrar áætlunar var lokið í janúar 2001. Í apríl-júní árið 2000 var hafin vinna að samhæfðri framsetningu og efnistöfum deiliskipulags í samvinnu við ráðgjafa, sem ráðnir voru til starfa með forvali haustið 1998.

Ráðgjafar lögðu fram til kynningar greiningu á þörf og hugmyndir að deiliskipulagi sem með samþykki skipulags- og umferðarnefndar var auglýst og kynnt í júlí og ágúst árið 2000. Auglýst var í fjölmiðlum og eigendum á svæðinu send bréf og óskað eftir ábendingum og athugasemdum. Fjölmargar fyrriþurnir og tölvuert af ábendingum og óskum hafa borist og verið efniviður í tillögur.

Vinnu að lokaköflum þróunaráætlunar lauk í janúar 2001 og lá þá fyrir allt efni í gerð almennra skilmála fyrir miðborgarsvæðið.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 9. janúar 2002.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 15. janúar 2002.

Tillagan var auglýst á tímabilinu 27. febrúar s.l. til 10. apríl og var breyt óverulega vegna Grettisgötu 5.

Tillagan var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd 24. apríl og sú samþykkt staðfest af borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2002.

Óheimilt er að veita leyfi fyrir starfsemi nýrra næturklúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.²

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnæði t.d. íbúðarhúsnæði í skrifstofur eða verslun í veitingastað o.s.frv. til byggingarfulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokka sem tilgreindir eru í meðfylgjandi töflu (sjá fskj. nr. 1). Ávallt þarf að sækja um breytta notkun þegar verið er að breyta um notkun milli þeirra flokka sem þar eru tilgreindir.

Um hverfisverndarsvæði og þjóðminjaverndarsvæði verður fjallað nánar í kafla 3. um uppbyggingu og verndun.

1.2 Miðborg

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á jarðhæð götuhliðar skilgreinds götusvæðis skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, sbr. notkunarflokkun í fylgiskjali nr. 2, skal kynna slíka breytingu fyrir hagsmunaaðilum á götusvæðinu og gefa þeim kost á að tjá sig um tillöguna (sjá nánar um málsmeðferð slíkrar umsókna, "Reglur um um afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

*Bankastræti og Laugavegur, norðurhlið, þ. e. frá og með Bankastræti 3 til og með Klapparstíg 31, suðurhlið, þ. e. frá og með Bankastræti 2 til og með Laugavegi 22a eru skilgreint götusvæði nr. 7 sem er aðalverslunarsvæð nr. 1. (V-I.I) (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði bls. 4)
Á staðgreinireit 1.171.5 eru húeignirnar Laugavegur 18, 18b, 20, 20a og 20b á aðalverslunarsvæðinr. 1.*

*Klapparstígur, austur- og vesturhlið, þ. e. frá Laugavegi að Skólavörðustíg eru svæði sem skilgreint götusvæði nr. 12 sem hliðarverslunarsvæði nr. 2. (V-II.I) (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði bls. 4)
Á staðgreinireit 1.171.5 eru húeignirnar Laugavegur 20b og Klapparstígur 38 á hliðarverslunarsvæði nr.2.*

2.0 Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.

Deiliskipulagsáætlunin nær í miðju aðliggjandi götu allar aðlægar götur eru húsagötur. Á deiliskipulagsuppdrætti skal kveðið á um hvort viðkomandi gata er stofnbraut, tengibraut, safnbraut, húsagata, vistgata eða göngugata.

Hönnun einstakra gatna (þ.m.t. bilastæða í götu), torga og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsuppdrætti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppdráttum er því til viðmiðunar. Tillögur að verulegum breytingum á hönnun þessara svæða skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar og staðfestingar í borgarráði. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Bílastæðum í göturými skal almennt ekki fjölgað.

Við allar framkvæmdir og úrbætur á umferðarkerfi miðborgarinnar/ miðborgarsvæðisins skulu þarfir gangandi vegfarenda hafðar að leiðarljósi.

² Með næturklúbbi er átt við veitingastað með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni sbr. 9. gr. laga um veitinga- og gististaði.

Tillögur að hönnun framangreindra svæða skulu unnar í samræmi við þá stefnu og tillögur sem fram koma í köflum Þróunaráætlunar miðborgar um samgöngur, samþ. í borgarráði 6. júní 2000, og mótun umhverfis, samþ. í borgarráði 29. desember 2000.

3.0 Verndun, hverfisvernd og þjóðminjaverndarsvæði.

3.1 Almenn um hverfisvernd

Í grein 1.3. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Hverfisvernd" skilgreint þannig:

"Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja eða trjágróðurs án þess að um lögformlega friðun sé að ræða."

Í grein 4.22 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, er fjallað nánar um hverfisverndarsvæði. Þar segir m.a.:

"4.22.1 Skilgreining hverfisverndarsvæða

Um hverfisverndarsvæði gilda sérstök ákvæði í skipulagsáætlunum sem sveitarstjórnir hafa sett og kveða á um verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, s.s. einstakra bygginga, mannvirkja eða húsaþyrpinga, náttúruminja eða trjágróðurs sem æskilegt er talið að vernda vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um lögformlega friðun sé að ræða.

Eins og ráða má af framangreindu er það skipulagsyfirvalda hvers sveitarfélags að ákveða hvort vert sé og eða nauðsynlegt að setja ákvæði um hverfisvernd í skipulagsáætlanir. Þeim er jafnframt falið að ákveða hvað felst í slíkri vernd. Í ljósi þess eru hér skilgreindir 5. flokkar hverfisverndar til verndar umhverfi, byggðamynstri og einstökum húsbýggingum. Byggja þeir á flokkun sem sett er fram í Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, um "Húsvernd í Reykjavík á svæðinu innan Hringbrautar/Snorabrautar" og nánari útfærslu þeirra flokka í kafla Þróunaráætlunar miðborgar um Verndun og uppbyggingu, sem samþykkuð var í borgarráði í september árið 2000.

Í deiliskipulagsáætlunum á miðborgarsvæðinu, sem skilmálar þessir gilda um, skal miðað við þessa flokkun og þær skilgreiningar sem hér koma fram nema sérstaklega sé kveðið á um annað. Heimilt er að kveða nánar á um þau atriði sem verið er að vernda á hverju svæði, reit eða húsi í deiliskipulagsáætlun, bæði til rýmkunar eða þrengingar verndunarinnar.

Hverfisvernd tekur ekki til innviða húss eða innra fyrirkomulags nema um það sé mælt sérstaklega fyrir í deiliskipulagsáætlun.

3.2 Flokkar hverfisverndar :

Flokkur I.

Verndun byggðamynsturs (VB).

Ákvæði um verndun byggðamynsturs (VB) eiga ekki við á staðgreinireit 1.171.5.

Flokkur II.

Verndun byggðra svæða (VS).

Ákvæði um verndun byggðra svæða (VS) eiga ekki við á staðgreinireit 1.171.5.

Flokkur III.**Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).***Dökkgulur litur á húsverndarkortum.*

Heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, flokka húsa (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) eða svipmót húss með umhverfisgildi sem falla/fellur í þennan flokk skal njóta verndar. Æskilegt er að útlit húsa sem í þennan flokk falla verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga við þessi hús. Ekki skal lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem ekki blasa við frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum og hafa því lítil áhrif á heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

*Laugavegur 20b og Klapparstígur 38 falla undir þennan flokk (VG).***Flokkur IV.****Verndun 20. aldar bygginga. (V20)***Græm litur á húsverndarkortum.*

Við gerð deiliskipulagsáætlanna skal skoðað hvort á svæðinu séu hús eða húsasamstæður með byggingarsögulegt, menningarlegt eða listrænt gildi, 30 ára og eldri sem þó er ekki brýn nauðsyn á að friða s.s. höfundardæmi. Slíkar byggingar skal sýna á deiliskipulagsáætlunum og greina frá ástæðum verndunarinnar. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar.

*Laugavegur 18 fellur undir þennan flokk (V20).***Flokkur V****Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (TF)***Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (TF) eru ekki á staðgreinireit 1.171.5.***3.3 Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918)***Appelsínugulur litur á húsverndarkortum*

Merkja skal þessi hús sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þessara húsa, en vegna aldurs þeirra skal tilkynna með góðum fyrirvara til borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) og Húsafriðunarnefndar ríkisins sbr. ákvæði 6. gr. laga um húsafriðun, ætli menn að breyta þessum húsum, flytja þau eða rífa. Ef lagt er til í deiliskipulagi að heimila niðurrif þessara húsa skal það sérstaklega tekið fram og ástæður þess tilgreindar.

Laugavegur 20b fellur undir þennan flokk (F1918).

3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)

Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM) eru ekki skráðar á staðgreinireit 1.171.5.

3.5. Almennt um þjóðminjaverndarsvæði.

Í grein 4.20 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Þjóðminjaverndarsvæði" skilgreint þannig:

"Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt þjóðminjalögum."

3.5.1 Þjóðminjaverndarsvæði : Þegar friðaðar byggingar og mannvirki. (F).

Þegar friðaðar byggingar og mannvirki (F) eru engar á staðgreinireit 1.171.5.

3.6. Almenn ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði.

- 3.6.1** Ávallt skal leita umsagnar borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) um umsóknir um breytingar, viðbyggingar eða niðurrif húsa sem falla undir einhvern flokk hverfis- eða þjóðminjaverndar þ.m.t. tillögur sem kalla á breytingu á deiliskipulagi, afléttingu friðunar eða hverfisverndar.
- 3.6.2** Á slíkum svæðum skal sérstaklega vanda til hönnunar og frágangs lóða og opinna svæða. Leitast skal við að gróður og aðrir mikilvægir þættir í umhverfinu geti haldið sér.
- 3.6.3** Leitast skal við að draga úr neikvæðum áhrifum bifreiða á umhverfið með viðeigandi tilhögun bílastæða með þeim hætti að efnisval og umhverfismótun slíkra mannvirkja verði í sátt við yfirbragð svæðisins.
- 3.6.4** Þegar sótt er um leyfi til niðurrifs skal að jafnaði liggja fyrir áætlum um framtíðaruppbyggingu þar sem gerð er grein fyrir því hvernig hún samræmist stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og markmiðum deiliskipulagsáætlunar. Við það skal miðað að byggingarleyfi fyrir niðurrifi sé að jafnaði samþykkt samtímis byggingarleyfi fyrir nýju húsi.
- 3.6.5** Með umsóknum um nýframkvæmdir og breytingar á deiliskipulagsáætlun ber að leggja fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld uppdrætti með útlitsmyndum bygginga ásamt greinagóðri lýsingu á efnisvali og frágangi úthliða sem áhrif hafa á heildarmynd svæðisins.

4.0 Uppbygging

4.1 Hönnun nýbygginga

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglanánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa
- stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga
- efnisnotkun og litaval
- fyrirkomulag glugga og hurða
- notkun efna og deililausna í byggingu
- lóðahönnun og frágang

4.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglanánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu
- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálæggra bygginga

4.3 Sérákvæði um miðborgina

4.3.1 Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

4.3.2 Gera skal ráð fyrir reiðhjólástæðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið. Reiðhjólástæði eru hluti af þeim götugögnum sem yfirvöld koma fyrir við endurgerð á götum og torgum miðborgarinnar.

4.3.3 Ekki verða gerðar kröfur um leiksvæði á lóð vegna byggingar íbúða eða breytingu annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði, sbr. ákvæði greinar 65.1 í byggingarreglugerð.

4.3.3 Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

5.0 Bílastæðakröfur

5.1 Almenn

Við útreikning á bílastæðakröfum nýbygginga, sem byggðar eru þar sem áður hafa staðið byggingar, skal tekið mið af bílastæðainneign þeirra bygginga sem fjarlægðar eru miðað við samþykkt

notkun þeirra. Skal við það miðað að ekki þurfi að greiða fyrir eða gera bílastæði nema fyrir það byggingarmagn sem aukið er frá eldri byggingum (þ.e. fyrir viðbótar byggingarmagn). Bílastæðainneign skal reiknuð út á grundvelli núgildandi reglna um bílastæði miðað við síðustu samþykktu notkun húsnæðisins. Sömu reglu skal beitt þegar sótt er um breytta notkun á þegar byggðu húsnæði.

Þegar reiknuð er bílastæðapörf vegna atvinnuhúsnæðis skal reikna með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis.

5.2 Miðborg/jaðar miðborgar

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur, bílastæðahús og almenningsbílastæði. Verður því að jafnaði ekki krafist fjölgunar bílastæða innan lóða í tengslum við byggingarframkvæmdir nema ef um meiriháttar nýbyggingar er að ræða. Skal bílastæðum þá komið fyrir neðanjarðar í bílageymslum. Húsbyggjendum verður í stað þess gert að greiða bílastæðagjöld sem varið skal til byggingar bílastæða til almenningsnota.

Ekki verður krafist fjölgunar bílastæða vegna stækkunar íbúðarhúsnæðis í miðborginni nema íbúðum fjölgi.

Fyrir nýjar íbúðir í miðborginni skal ekki gert ráð fyrir nema 1 bílastæði á íbúð óháð stærð. Í því sambandi skiptir ekki máli hvort því er komið fyrir innan lóðar eða greitt er fyrir það.

Skilmálatafla

NÚVERANDI ÁSTAND

HEITI	LÖÐ fm	N núv.
Laugavegur 18	325	6,28
Laugavegur 18b	628	2,87
Laugavegur 20	528	1,20
Laugavegur 20a	*	*
Laugavegur 20b	340	1,72
Vegamótastígur 9	214	0,63
Grettisgata 3	375	1,77
Grettisgata 3a	*	*
Grettisgata 5	184	2,49
Klapparstígur 38	322	0,80

DEILSKIPULAGSTILLAGA

LÖÐ fm	N mest	STADGREINIREITUR 1.171.5
305	6,28	Hús nýtur verndar (V20). Að öðru leyti óbreytt
628	4,14	Hús við Laugaveg óbreytt. Nýr byggingarreiturfarmarkaður syðst á lóðinni (við Vegamótastíg) fyrir fjögurra hæða byggingu með inndreginni efstu hæð og kjallara. Kvöð um aðkomu bifreiða að suðurgafli húss.
528	2,36	Fjarlægja má byggingar á lóð, bæði aðalhlús (1902) og bakhús. Í stað framhúss er heimilt að byggja fjögurra hæða hús með kjallara og risi. Á baklóð er heimilt að byggja einnar hæðar hús með kjallara.
*	*	Óbreytt.
340	1,72	Hús (1903) nýtur verndar (VG) og (F1918). Að öðru leyti óbreytt.
214	1,72	Fjarlægja má núverandi byggingu á lóð (1904). Gert er ráð fyrir stækkun byggingarreits þar sem reisa má fjögurra hæða byggingu með inndreginni efstu hæð með kjallara.
375	4,05	Sameiginleg lóð með Grettisgötu 3a. Kvöð um umferð bifreiða frá Grettisgötu að Grettisgötu 3a (bakhúsi). Að öðru leyti óbreytt.
*	*	Sameiginleg lóð með Grettisgötu 3. Kvöð um umferð bifreiða frá Grettisgötu að Grettisgötu 3a (bakhúsi). Að öðru leyti óbreytt.
184	2,49	Kvöð um umferð bifreiða frá Grettisgötu að Grettisgötu 5 (nyrðri enda). Heimilt er að byggja ofan hluta húss. Í stað einnar íbúðar á 3. hæð er heimilt að koma fyrir þremur minni íbúðum.
184	2,49	Hús (1903) nýtur verndar (VG). Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir einnar hæðar viðbyggingu sunnan við húsið að Klapparstíg 38.

Fylgiskjal nr. 1

Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum³

Vinnureglur

1. Fyrirspurnir/umsóknir

- 1.1 Öllum fyrirspurnum/umsóknum um breytta notkun skal beint til byggingarfulltrúa.
- 1.2 Öllum fyrirspurnum/umsóknum skal svarað skriflega.
- 1.3 Leitast skal við að afgreiða fyrirspurn/umsókn innan tveggja vikna frá því hún berst. Ef grenndarkynna þarf umsókn lengist afgreiðslutími sem því nemur.
- 1.4 Fyrirspurnir/umsóknir skulu afgreiddar í rétttri tímaröð, þ.e. miðað við móttökustimpil. Berist fyrirspurn/umsókn frá öðrum aðila, eftir að fyrirspurn/umsókn hefur borist, skal fresta afgreiðslu seinni fyrirspurnar/umsóknar þar til séð verður á hvern hátt fyrri fyrirspurn/umsókn verður afgreidd.
- 1.5 Fyrirspurn er virk⁴ í fjórar vikur eftir móttöku (dagstimplun). Hún fellur niður að þeim tíma liðnum hafi ekki borist formleg umsókn. Ef gögn með umsókn eru ófullnægjandi og umsækjandi bregst ekki við athugasemdum byggingarfulltrúa þar um innan fjögurra vikna fellur umsókn úr gildi. Vekja skal athygli á þessu sérstaklega í svarbréfi sbr. að ofan.
- 1.6 Um gildistíma byggingarleyfis gilda almennar reglur skipulags-og byggingarlaga/reglugerðar.

2. Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa

- 2.1 Tengiliður Borgarskipulags við byggingarfulltrúa fer yfir umsóknir, í samráði við hverfisstjóra, áður en þær eru lagðar fyrir afgreiðslufund byggingarfulltrúa. Borgarskipulag ber ábyrgð á endanlegri umsögn.
- 2.2 Í þeim tilvikum þar sem um breytta notkun er að ræða ber byggingarfulltrúa að senda umsókn til skipulagsyfirvalda sem taka ákvörðun um grenndarkynningu.
- 2.3 Að lokinni grenndarkynningu skal umsókn ásamt athugasemdum send byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

3. Gagnagrunnur

- 3.1 Upplýsingar um breytta notkun skulu færðar í gagnagrunn (Borgarsjá) þegar afgreiðslufundur byggingarfulltrúa hefur samþykkt breytingar.
- 3.2 Borgarskipulag ber ábyrgð á og sér um að færa upplýsingar um breytta notkun í gagnagrunn.

3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

³ Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

⁴ Með hugtakinu „virkur“ er átt við að umsókn fyrirspyrjanda nýtur forgangs í vinnuferlinu í fjórar vikur frá móttöku. Umsóknir sem síðar berast eru ekki afgreiddar á meðan. Hafi tilskilin gögn ekki borist innan þessa tíma er umsóknin ekki lengur virk.

Notkunar- flokkar	Dæmi
B4 Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vörugeymslur.
C1 Gisting	Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.
C2 Opinber þjónusta tengd íbúðabyggð	Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.
C3 ⁹ Íbúðir	Íbúðir, félagslegar íbúðir, sambýli, íbúðir fyrir námsmenn, fatlaða og eldri borgara. Einnig smáfyrirtæki í heimahúsum sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.
D1 Opinber þjónusta	Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.
D2 Menningar- starfsemi	Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.
E1 Hafnsækin notkun	Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.
Sértæk notkun ¹⁰	Bensínstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veisluþjónusta, einkasalir (félagsheimili).

⁹ Á íbúðasvæðum gætu notkunarflokkar A1, B1, B2 og D1 verið leyfðir að því gefnu að notkunin sé minniháttar og valdi ekki nágrönnnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 1996-2016).

¹⁰Öll notkun sem fellur ekki undir ákveðinn flokk eða vafi leikur á um undir hvaða flokk fellur, fellur undir sértæka notkun.

Fylgiskjal nr. 2

REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annarar götu (póstfang)?	Sú hlið hússins sem snýr að skilgreindu götusvæði skal skera úr hvaða notkun er heimil í húsinu.
Hvað með hornhús sem lenda á tveimur götusvæðum?	Hvert götusvæði er reiknað óháð öðru. Fari notkun yfir leyfilegt hámark á öðru svæði og/eða báðum verður breyting á notkun ekki heimil.
Hvað með hornskorin hús?	Tekin er lengd samsíða götu (ofanvarp hússins).
Hvað með sýningarglugga sem tilheyrir ekki notkun á jarðhæð?	Tekið er mið af notkun fyrir innan sýningarglugga.
Hvað með autt húsnæði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnæðinu þar til samþykkt hefur verið breyting á notkun.
Hvað með innganga á efri hæðir húsa?	Inngangar eru reiknaðir með notkun viðkomandi húss eða deilt hlutfallslega milli notkunar jarðhæðar sé um fleiri en eina notkun að ræða.
Hvernig er jarðhæð skilgreind?	Jarðhæð er sú hæð sem gengið er beint inn á frá götu og aðalhlið og inngangur eru ekki niðurgráfin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærri en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.

