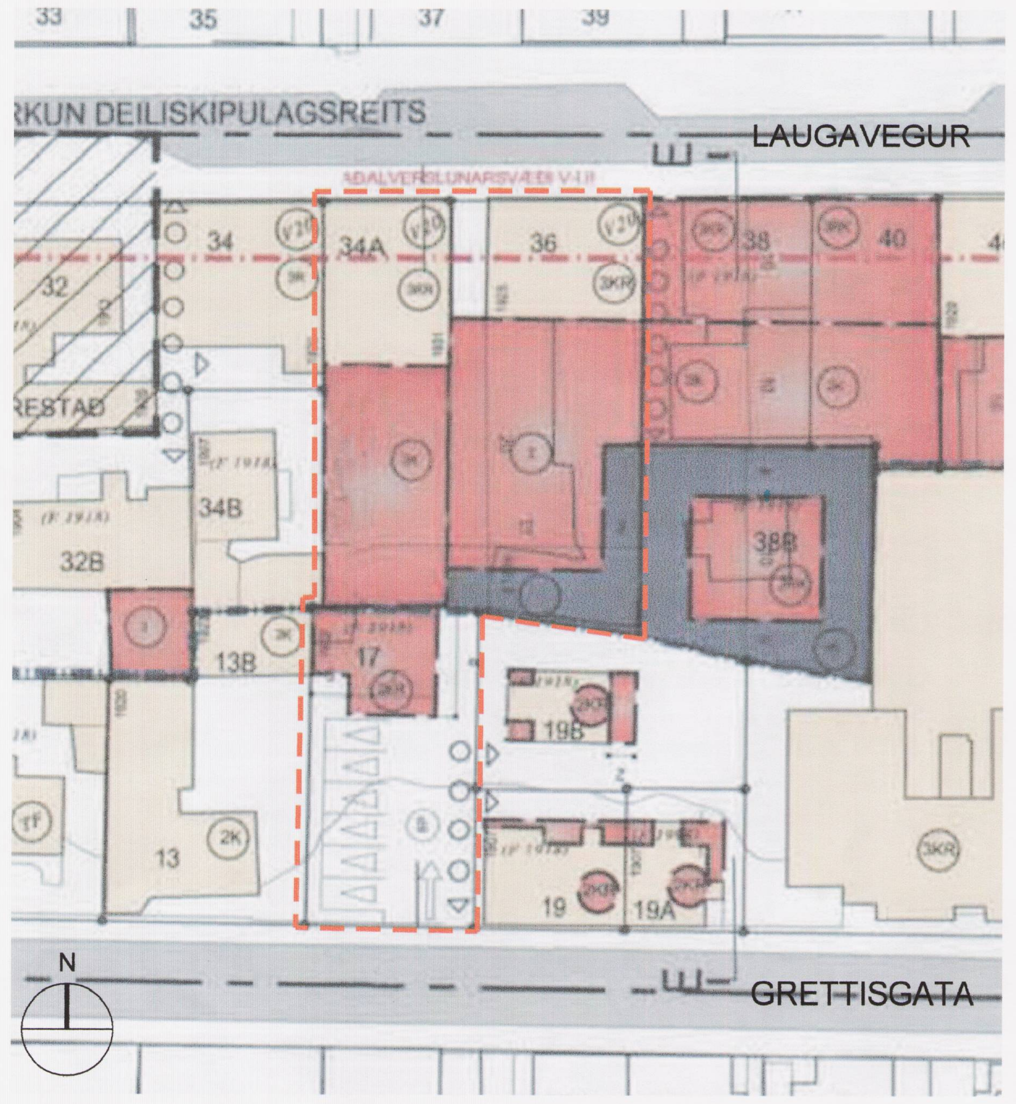
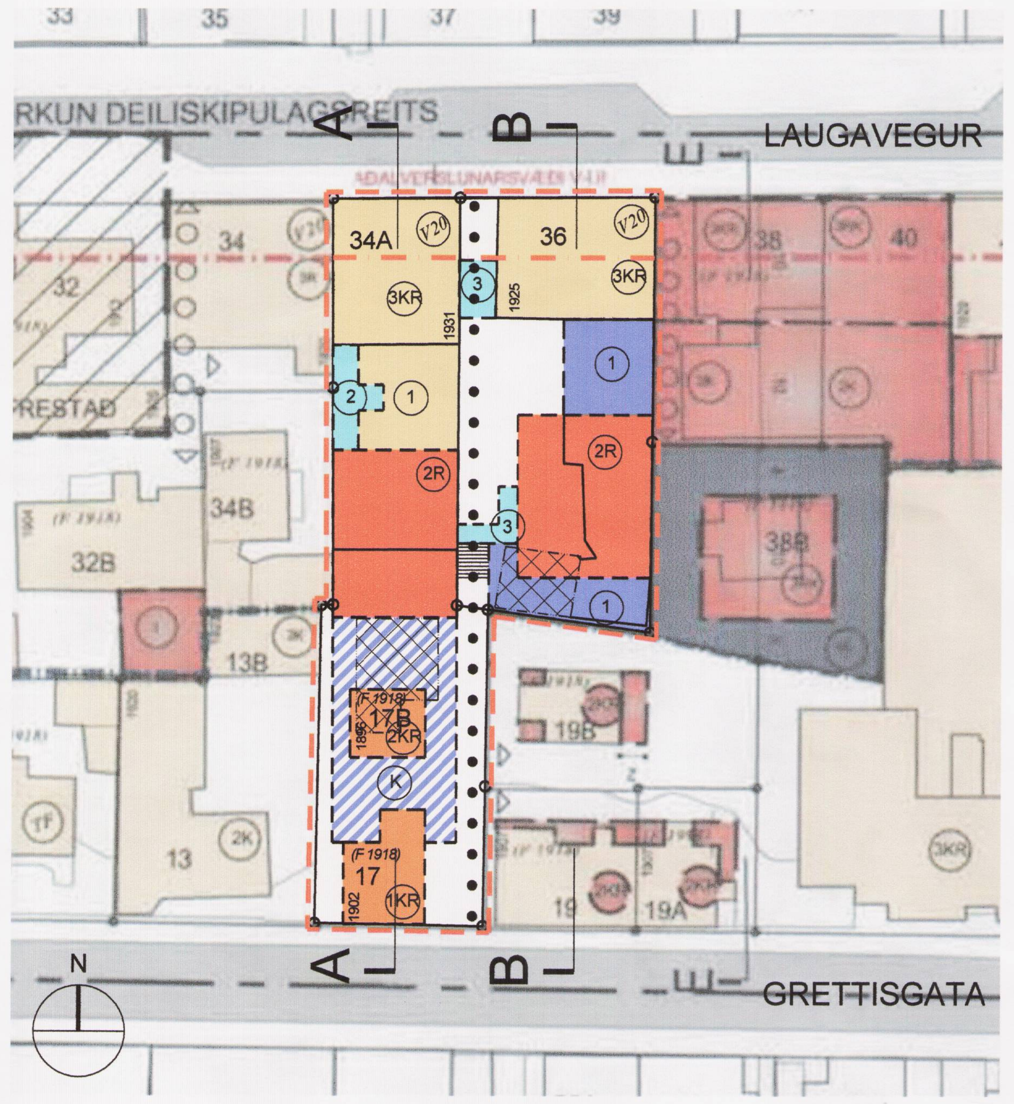
REITUR 1.172.2.   LAUGAVEGUR, FRAKKASTÍGUR, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR.

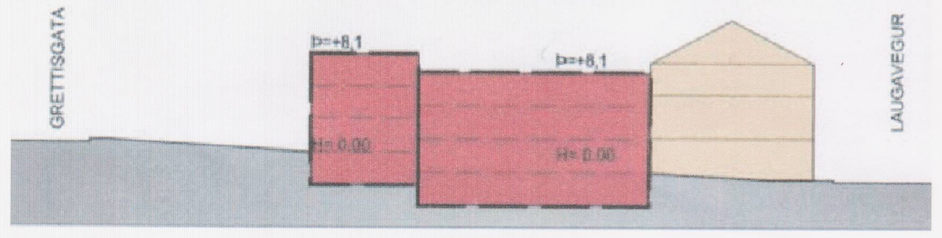
DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 34A / GRETTISGÖTU 17 OG LAUGAVEGAR 36



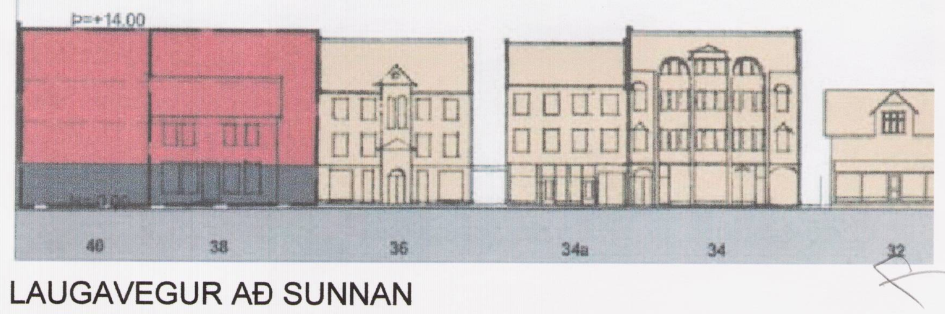
GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu   M 1 : 500
samþykkt í borgarráði þann 25.03.2003 með síðari breytingu 28. april 2004.



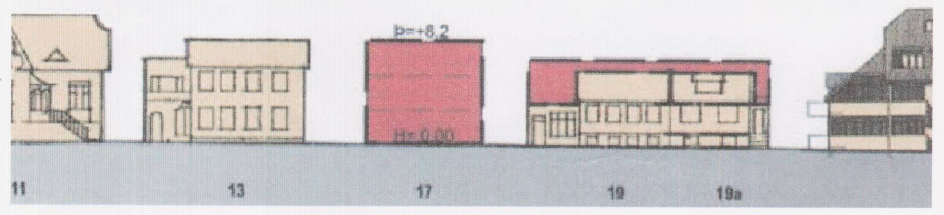
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR
LÓÐIRNAR LAUGAVEGUR 34A OG 36 OG GRETTISGÖTU 17
M 1 : 500



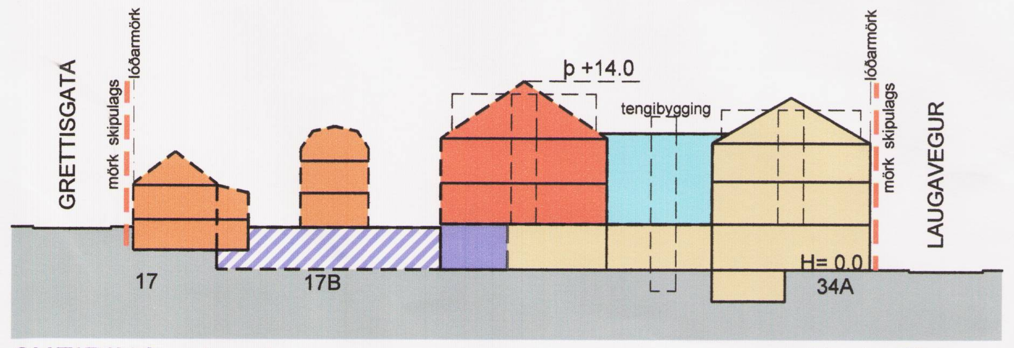
KENNISNIÐ Á MILLI GRETTISGÖTU OG LAUGAVEGAR
SNEIÐING D - D   M 1 : 50



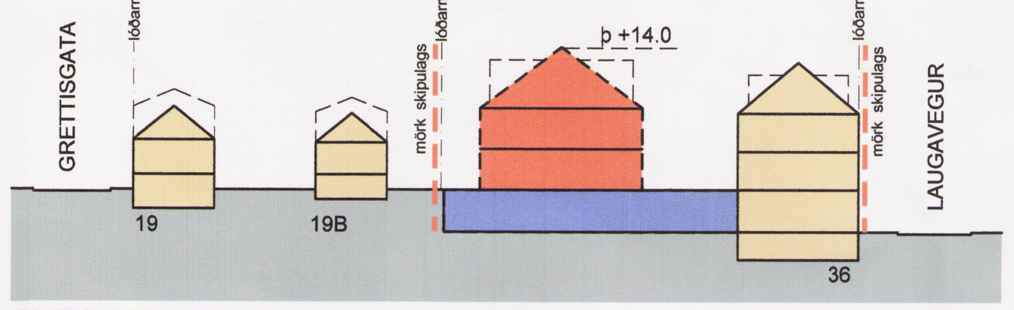
LAUGAVEGUR AÐ SUNNAN
SNEIÐING C - C   M 1 : 50



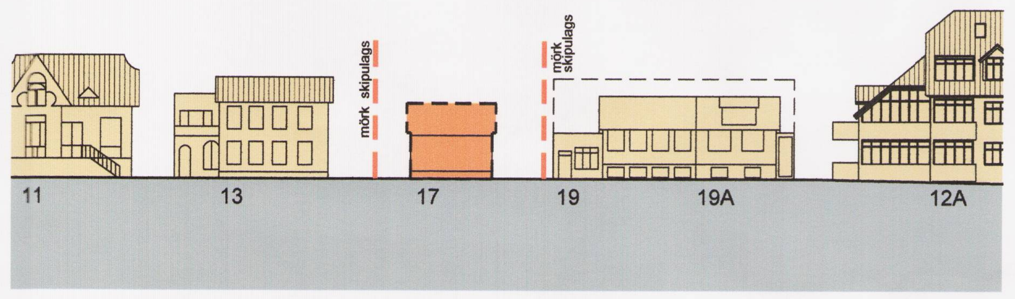
GRETTISGATA AÐ NORÐAN
SNEIÐING A - A   M 1 : 50



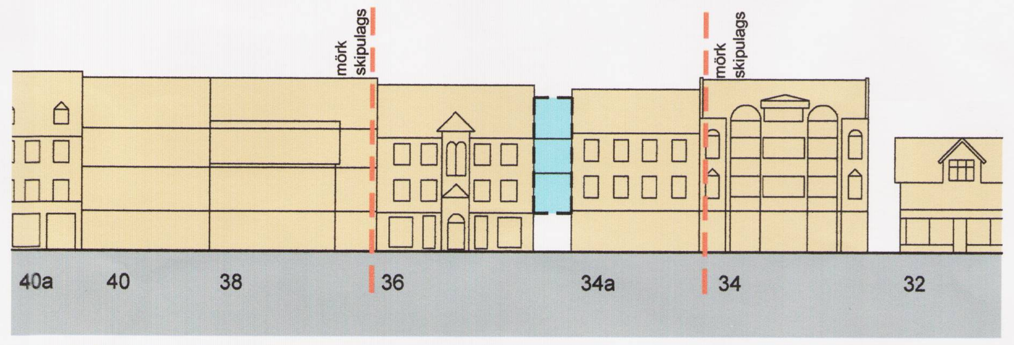
SNEIÐING A - A   M 1 : 50
skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi



SNEIÐING B - B   M 1 : 50
skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi



SNEIÐING C - C   M 1 : 50
Grettisgata að norðan skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi



SNEIÐING D - D   M 1 : 50
Laugavegur að sunnan skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi

Helstu forsendur breytinga :

- Að nýbyggingar á reitnum verði meira í takt við núverandi byggðamynstur á svæðinu og rými myndist milli húsanna.
- Að opna á göngutengsl milli Laugavegar og Grettisgöu
- Að varðveita núverandi friðuð hús sem heimilt er að rífa og flytja þau innan marka skipulagsreits.

Gildandi skilmálar:

Sjá töflu hér fyrir neðan og uppdrátt fyrir breytingu.

Breyttir skilmálar:

Laugavegur 36:

- Heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 36 innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leyft að byggja tveggja hæða staka byggingu með risi og kvistum. Þak er mænisþak, lágmarksþakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +14 metrar frá botnplötu neðstu hæðar.
- Garður / útisvæði skal vera á þaki 1. hæðar bakhússins þar sem stakstæða húsið nær ekki til.
- Kvistar á framhlið þaks við Laugveg 36 eru háðir samþykki Minjastofnunar og borgarminjavarðar.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæðum að Laugavegi og umhverfis inntorg en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum.
- Ekki eru gerðar kröfur um bílastæði á lóðinni.

Laugavegur 34a / Grettisgata 17

- Heimilt er að endurbyggja og stækka einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 34a innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leyft að byggja tveggja hæða staka byggingu með risi og kvistum. Þak er mænisþak, lágmarksþakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +14 metrar frá botnplötu neðstu hæðar.
- Heimilt er að byggja létta tengibyggingu með brunagafli að lóðarmörkum til vesturs, milli framhúss og nýbyggingar á lóð Laugavegar 34a.
- Garður eða útisvæði skal vera á þaki 1. hæðar bakhússins þar sem stakstæða húsið nær ekki til.
- Kvistar á framhlið þaks Laugavegar 34a er háð samþykki Minjastofnunar og borgarminjavarðar.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæð að Laugavegi en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum og í flutningshúsunum sem verða við Grettisgötu 17.
- Ekki eru gerðar kröfur um bílastæði á lóðunum.

Varðveislugildi og verndun:

Samkvæmt 29. og 30. gr. minjalaga nr. 80 / 2012 eru öll hús eldri en 100 ára sjálfkrafa friðuð og öll hús byggð fyrir 1925 háð umsögn Minjastofnunar ef fyrirhugað er að flytja þau til eða rífa.

- Laugavegur 34a nýtur verndunar 20. aldar bygginga og þarf umsögn Minjastofnunar og borgarminjavarðar varðandi allar viðbætur og breytingar.
- Laugavegur 36 er friðlýstur skv. 5.gr. laga um menningarminjar nr. 80 / 2012. Friðunin nær til ytra byrðis framhússins við Laugaveg sem byggt var árið 1925.
- Húsið að Grettisgötu 17, byggð árið 1902, er aldursfriðað frá 1. janúar 2013 skv. 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80 / 2012.
- Bakhús að Laugavegi 36, byggt árið 1896, er aldursfriðað frá 1. janúar 2013 skv. 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80 / 2012.

Fyrirhuguð niðurrif og flutningur núv. bygginga:

- Á sameiginlegri lóð Laugavegar 34a og Grettisgötu 17 er heimilt að flytja núverandi einnar hæðar hús með risi, byggt 1902, að lóðarmörkum við Grettisgötu (sjá uppdrátt) og snúa því um 180°, til að styrkja götumynd Grettisgötu. Umsögn Minjastofnunar dags. 31.10.2013 liggur fyrir. Bakhús Laugavegsmegin er heimilt að endurnýja og stækka innan byggingarreits.
- Tveggja hæða hús með risi, byggt 1896, á baklóð Laugavegar 36 er heimilt að flytja in á baklóð Grettisgötu 17. Umsögn Minjastofnunar dags. 31.10.2013 liggur fyrir. Önnur hús á baklóð Laugavegar 36 er heimilt að rífa.

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN AÐALVERSLUNARSVÆÐI
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR / ÓBREYTTAR AÐ MESTI
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR 2 HÆÐIR OG I
- BYGGINGARREITUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS Á JARÐHÆÐ
- BYGGINGARREITUR TENGIBYGGINGA
- BYGGINGARREITUR KJALLARI
- ÚTLÍNUR BYGGINGARREITS
- HÚS FLUTT
- HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FÆRA TIL INNAN DEILISKIPULAGSMARKA
- LÓÐARMÖRK
- 3KR — FJ. HÆÐA/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- V20 — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- ◁○○○▷ — KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- • • • • — GÖNGUTENGSL
- 00 — HÚSNÚMER

Tengibyggingar og kvistir:

- Leyft er að byggja létta tengibyggingu úr gleri á þremur hæðum (frá og með annarri hæð) á milli framhúsa að Laugavegi 34a og 36 og á milli nýbygginganna á baklóðum sömu lóða.
- Heimilt er að byggja kvisti en þeir skulu almennt ekki fara nær útvegg og mæni en 1 metra. Hámarksbreidd kvista á nýbyggingum er 2/3 af húslengd en breidd kvista á núverandi eldri byggingum skal vera í samræmi við byggingarstíl þess tíma og háð samráði/samþykki Minjastofnunar.

Göngutengsl / göngustígur / aðkoma:

- Í gegnum lóðina að Laugavegi 36 og Grettisgötu 17 verða gerð opin göngutengsl sem tengja Laugaveg við Grettisgötu. Heimilt verður að loka umræddri gönguleið eftir lokun verslurnar- og þjónustufyrirtækja á svæðinu.
- Heimilt er að vera með nauðsynlega þjónustu- og öryggisaðkomu frá Grettisgötu fyrir starfsemina í nýbyggingunum.

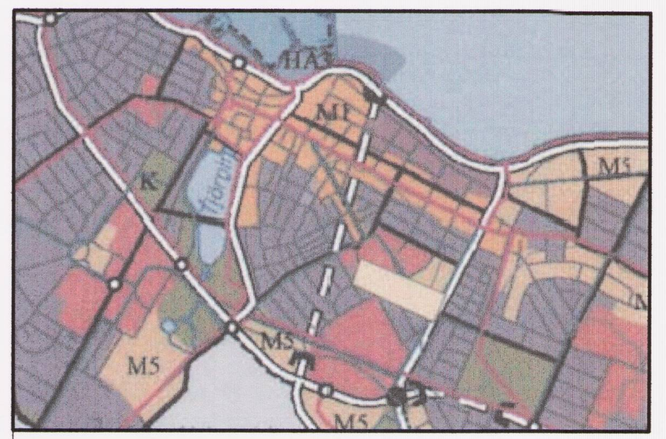
Stærðir og nýtingarhlutfall:

Lóðarstærðir haldast óbreyttar en nýtingarhlutfall eykst lítillega. Sjá einnig upplýsingar í töflu hér fyrir neðan og uppdrátt eftir breytingu.

Varðandi ofangreindar lóðir gilda að öðru leyti skilmálar og greinargerð gildandi deiliskipulags, sem samþykkt var í borgarráði þ. 25.03.2003 og breytingar á því sem samþykktar voru í skipulags- og byggingarnefnd 28.04.2004.
Sjá einnig Þróunaráætlun miðborgarinnar og ákvæði um Miðborg í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

SKILMÁLATAFLA

HEITI	GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 25.03.2003				BREYTING SAMÞYKKT 24.04.2004				TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI			
	lóð fm	nhlf.	nhlf. m. kj.		lóð fm	nhlf.	nhlf. m. kj.		lóð fm	nhlf.	nhlf. m. kj.	
Laugavegur 34a (1931)	317	2,38	2,9	Heimild til nýbyggingar á baklóð, 3 hæðir, efsta hæð inndregin sbr. uppdrátt.	646	1,56	1,9	Heimild til nýbyggingar á baklóð í 3 fullar hæðir (án inndr. efstu hæðar). Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 2 hæðir, kjallari og ris. 6 bílastæði leyfð á lóðinni. Kvöð um gönguleið.	646	1,9	2,3	Heimilt að stækka 1. h. bakh. Laugv. 34a og byggja ofaná 2ja hæða stakstætt hús. Heimilt að færa hús framar á lóð Grettisg. 17 og bæta við flutn.húsi, heimild f. kj. undir. Sjá uppdr.
Grettisgata 17 (1902/1896)	329	0,6	0,8	Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 2 hæðir, kjallari og ris. 6 bílastæði leyfð á lóð.								
Laugavegur 36 (1925)	498	2,16	2,16	Heimild til niðurrifs á baklóð. Nýbygging 2 hæðir og 1 hæð.	498	2,16	2,16	Heimild til niðurrifs á baklóð. Nýbygging 2 hæðir og 1 hæð.	498	2,2		Heimilt að stækka 1. h. bakh. Laugv. 36 og byggja ofaná 2ja hæða stakstætt hús. Sjá uppdr.



Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg

REITUR 1.172.2

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010,

var samþykkt í Borgarráði þann 19. des. 2013 og í embætt. skipul.fulltr. þann 7. febr. 2014.

Tillagan var auglýst frá 23. des. 2013 með athugasemdafresti til 3. febr. 2014.

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

Verkheiti:
Laugavegur, Frakkastígur, Grettisgata, Klapparstígur. Reitur 1.272.2
Deiliskipulagsbreyting vegna Laugavegar 34a og 36

Verkhluti: afstöðumynd, skurðir, útlit 01
Mælikvarði: 1:500
Teiknað: ra
Yfirfarið:
Samþykkt:
Verknúmer: 13046
Dagsetning: 06.12. 2013
Teiknislóð:
Útprentað:

ARKÞING
BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.