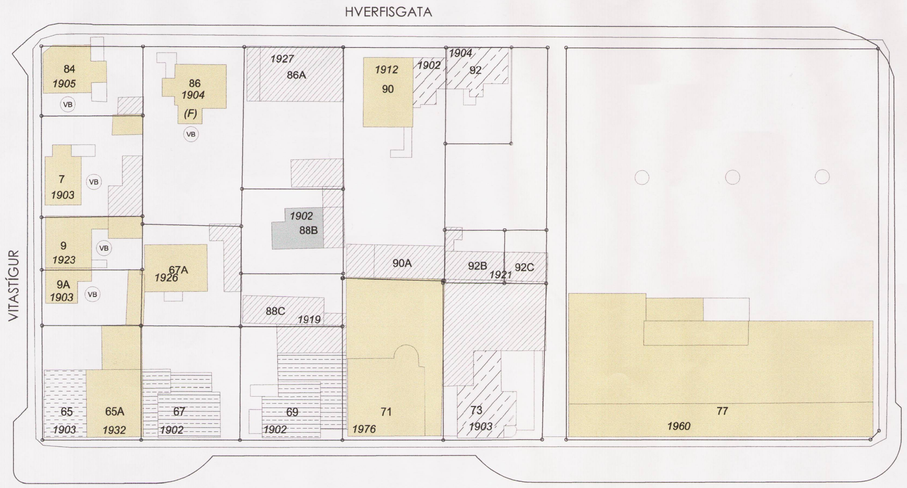
REYKJAVÍKURBORG

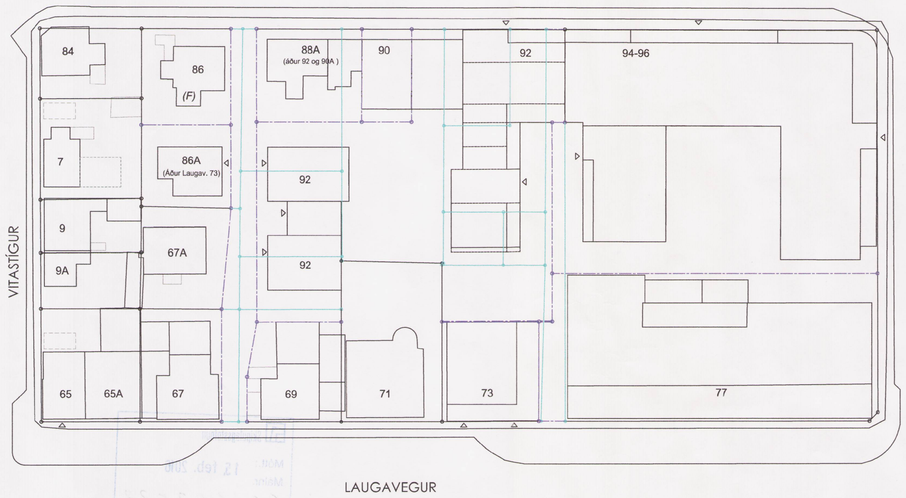
LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.174.0
Skipulagsuppdráttur

VERNDUN HÚSA



LÓÐAMÖRK



SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

Núverandi ástand og gildandi deiliskipulag / **Tillaga að nýju deiliskipulagi**

GÖTUHEITI OG NR.	NÚV. LÓÐAR STÆRÐ	NÚVERANDI ÁSTAND		HEIMIL LÓÐAR STÆRÐ	HEIMILDIR Í GILDANDI SKIPULAGI			LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B -		C allt að		A,B,C HEILD -	BÍLAGEYMSLA/ STÆÐIÐ Á MÍLI neðanjarðar	ÍBÚÐIR fjöldi/ allt að	SKILMÁLAR
	m²	NHLF	m²	m²	NHLF mest	m²	mest	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	stk	
Vitastígur 9A (VG)	137,9	0,87	120	137,9	0,86		119	137,9	**0,70**	*97*	0,17	*22,8*	0,11	*15*	0,98	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-2*	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að bæta svölum á eða pall við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Vitastígur 9 (VG)	132,1	1,51	200	132,1	1,87		247	132,1	**1,51**	*200*	0,11	*15*	0,19	*25*	1,82	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-3*	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að bæta svölum á eða pall við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Vitastígur 7 (VG)	248,1	0,78	194	248,1	0,78		194	248,1	**0,95**	*236*	0,11	*28*	0,06	*15*	1,12	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-3*	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að bæta svölum á eða pall við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 84 (VG)	167,5	0,95	158	167,5	1,08		181	167,5	**0,95**	*158*	0,08	*13*	0,12	*20*	1,14	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-2*	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hússins.
Hverfisgata 86 (F)	445	0,38	171	445	0,41		182	210,7	**0,81**	*171*	0,09	*20*	0,07	*14*	0,97	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-2*	Friðlýst hús, óbreytt. Íbúðir og/ eða atvinnustarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir stækkun hússins.
Hverfisgata 86A								181,7	**1,12**	*203*	0,06	*10*	0,08	*15*	1,25	*95*	*0-1*	Ný lóð, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að flytja Laugaveg 73 á lóðina og lyfta um eina hæð. Heimilt að bæta svölum eða pall við húsið í í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 88A (VG)	344,5	0,73	251					239,6	**1,34**	*320*	0,08	*20*	0,13	*30*	1,54	*100*	*0-2*	Lóð minnkuð, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að rífa núverandi hús og flytja hús frá Hverfisgötu 90 (timburhluta) og 92 á lóðina . Heimilt að bæta hæð við hús sem nú stendur við Hverfisgötu 92, og gera breytingar á útlit þess í núverandi stíl vegna nýrrar stöðu þess sem hornhúss. Heimilt er að setja aðalinngang á NV horn.Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 88B	210,9	0,54	114															Sameinuð í eina lóð undir Hverfisgata 92. Heimilt er að flytja eða rífa húsið. Umsögn Minjastofnunar.
Hverfisgata 88C	132,8	0,48	63															Sameinuð í eina lóð undir Hverfisgata 92. Heimilt niðurrif núverandi húsa
Hverfisgata 90 (VG)	587,7	0,66	306					112,9	**2,71**	*306*	0,09	*10*	0,44	*50*	3,24	*150*	*0-3*	Lóð minnkuð, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Hús stendur óbreytt. Heimild fyrir svölum á efstu hæð til suðurs og verönd á jarðhæð í still hússins. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 90A (VG)	og 90		79															Lóð undir hús fæð undir Hverfisgötu 92. Kvöð um að hús skuli flutt á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbyggingu).
Hverfisgata 92	154,1	1,02	158					1653,9	**1,68**	*2780*	0,17	*280*	0,04	*70*	1,89	*2230*	*15-24*	Lóð stækkuð með sameiningu við aðrar lóðir. Kvöð um flutning núverandi húss á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbyggingu). Heimil nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðinni. Annað með aðgengi frá Hverfisgötu og frá inngarði frá Laugavegi. Hitt er tvö hús, tengd með stigahúsi sem standa við nýjan stíg vestast á lóðinni. Heimilt er að svalir nái að 0,6m út fyrir byggingarreit, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara aftan við Hverfisgötuhús og tvær hæðir niður, út í lóðarmörk til suðurs og austurs og að vestari fjölbýlishúsunum, sbr. uppdrátt. Amk. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslunni. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum íbúða sinna. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu á báðum húsum. Kvöð er um göngustíg syðst á lóð. Heimild er fyrir göngustíg sunnan við Hverfisgötu 88 ofan á bílageymslunni. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Hverfisgata 92A	304	0,00	0															Sameinuð í eina lóð undir Hverfisgata 92
Hverfisgata 92B	75,7	1,31	99															Sameinuð í eina lóð undir Hverfisgata 92. Heimilt niðurrif núverandi húsa.
Hverfisgata 92C	53,9	1,30	70															Sameinuð í eina lóð undir Hverfisgata 92. Heimilt niðurrif núverandi húsa
Hverfisgata 88-92				1729	2,36		4115,02											Lóð aflögð
Hverfisgata 94-96								1914,4	**2,89**	*5533*	0,31	*600*	0,17	*320*	3,37	*4200*	*0-54*	Ný lóð úr norðurhluta lóðar Laugavegar 77. Heimil nýbygging við Hverfisgötu og Barónsstíg og samhliða lóðamörkum til vesturs samanber uppdrátt. Verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu og upp með Barónsstíg eins og landhalli leyfir. Í nýbyggingu skulu vera íbúðir á efri hæðum. Aðgengi að nýbyggingu er frá Hverfisgötu, Barónsstíg og inngörðum frá Laugavegi. Heimilt er að svalir nái allt að 0.6m út fyrir byggingareit nýbyggingar, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara á hluta jarðhæðar, aftan við jarðhæð Hverfisgötu og tvær hæðir niður, út í lóðarmörk til suðurs og austurs og að vestari lóðamörkum sbr. uppdrátt. Amk. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslu. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa a.m.k 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu. Kvöð er um þjónustuaðkomu að Laugavegi 77 og kornið verður nýrri spennistöð OR að Hverfisgötu 94-96 á kostnað lóðarhafa. Stærð og útfærsla ásamt staðsetningu verður í samráði við OR. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Laugavegur 77	3002	1,58	4729	3002	3,64		10927,28	1210,1	**4,01**	*4847*	0,03	*40*	0,18	*220*	4,22	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0*	Lóð minnkar með tilkomu nýrrar lóðar á norðurhluta, þ.e. Hverfisgötu 94-96, en stækkar til vesturs sem nemur hluta af göngustíg sem fyrir er og að lóðamörkum til vesturs, sjá nánar lóðarafmörkun á uppdrætti. Húsinu fylgja átta bílastæði en þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Kvöð er um aðgengi um stig milli Laugavegar 77 og Hverfisgötu 94-96. Byggingarmagn á lóð er óbreytt. Verslun og þjónusta er á jarðhæð. Skriftsofur og þjónusta á efri hæðum. Kvöð um aðgengi að spennistöð og lagnir, en aðkoma að stöðinni breytist skal hún unnin í samráði við OR.
Laugavegur 73	385,5	1,13	434	385,5	3,98		1534,29	239,7	**3,85**	*923*	0,22	*53*	0,25	*60*	4,32	*500*	*0-7*	Heimilt að flytja núverandi hús á lóðina Hverfisgata 86, 86A eftir breytingu, og reisa þar nýbyggingu. Nýbygging er fyrir verslun eða þjónustu og einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Heimilt er að samtengja kjallara við bílakjallara á lóð Hverfisgötu 92, með aðgengi frá Hverfisgötu.
Laugavegur 71	396,8	1,94	771	396,8	3,60		1428,48	396,8	**3,60**	*1428*	0,11	*44*	0,00	*0*	2,05	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-16*	Heimilt er að byggja við húsið á öllum hæðum til norðurs og austurs. Viðbygging skal vera inndregin um 2,5m frá lóðarmörkum við Laugaveg. Fyrsta hæð má ná yfir alla lóðina, en efri hæðirná styttra til norðurs. Sjá deiliskipulagsuppdrátt. Í húsinu er gert ráð fyrir verslunum á jarðhæð. Á efri hæðum er gert ráð fyrir verslunum, skrifstofum, þjónustustarfsemi og íbúðum.
Laugavegur 69	285,7	1,65	472	419	3,53		1008,521	224,4	**2,23**	*500*	0,16	*35*	0,13	*30*	2,52	*150*	*0-4*	Húsið er friðað. Heimilt að hækka húsið um eina hæð og byggja aftan við það. Núverandi hús og hækkun þess skal gerð í samræmi við upphaflegan byggingarstil húss. Ekki er sama krafa um útlit stækkunar hússins til norðurs. Starfsem er verslun eða þjónusta á jarðhæð en einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Umsögn Minjast. þarf um breytingar/stækkun. Aðgengi að húsi er frá Laugavegi og nýju strateli.
Laugavegur 67	273	1,19	325	518	3,13		854,49	226,6	**1,90**	*430*	0,09	*20*	0,09	*20*	2,07	*180*	*0-4*	Húsið er friðað. Heimilt að hækka húsið um eina hæð og byggja aftan við það. Hækkun þess og stækkun skulu gerðar í samræmi við upphaflegan byggingarstil. Starfsem er verslun eða þjónusta á jarðhæð en einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Leita skal umsagnar Minjastofnunar um breytingar/stækkun. Aðgengi að húsi er frá Laugavegi og nýju strateli.
Laugavegur 67A	244,9	0,98	240	0	0,00		0	213,6	**1,12**	*240*	0,06	*12*	0,06	*12*	1,24	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*1-5*	Húsið er friðað. Lóð og hús eru óbreytt. Íbúðarhúsnæði. Heimilt að setja svalir til suðurs og/eða austurs í samræmi við upphaflegan byggingarstíl húss. Leita skal umsagnar Minjastofnunnar um breytingar/stækkun.
Laugavegur 65	274,4	2,41	661	274,4	3,40		932,96	274,4	**3,35**	*919*	0,07	*20*	0,08	*21,6*	3,50	*Rými neðanjarðar innifalin í A*	*0-7*	Lóð er óbreytt. Timburhlutti á horni Laugavegs og Vitastígs er friðaður en heimild er til niðurrifs hans einungis ef byggt er í staðinn á grundvelli tillögu G.H.Þ (1932), nýtingarhlutfall aukið ef til þess kemur. Leita skal umsagnar Minjastofnunnar.
Kvöð Reykjavíkur	195	0	0	195	2,3		448,5											
Nýtt strateli								251										
Samtölur	8051,5		9.616	8050,3			22.172	8035,4		19.291		1242,8		937,6				

Lýsing
Skipulagssvæðið nær til staðgreinireits 1.174.0 og afmarkast af Laugavegi, Barónsstíg, Hverfisgötu og Vitastíg. Byggð á reitnum er nokkuð strjál og skiptist í nokkra hópa eftir gerð húsa. Á vesturhluta reitsins eru timburhús, byggð á árunum 1902-1905 og steinhús byggð á árunum 1912-1932. Bakhús og skúrar á reitnum voru byggðir á árunum1902-1939 og eru bæði steyptir og úr timbri. Nýjustu byggingar reitsins (að viðbyggingum frátöldum) eru Laugavegur 71, byggður árið 1976 og Laugavegur 77, byggður árið 1960. Báðar byggingar eru steyptar. Öll hús sem byggð voru fyrir 1915 eru friðuð í samræmi við lög um menningarminjar sem tóku gildi 1. janúar 2013. Umsögn Minjastofnunar Íslands þarf að liggja fyrir vegna allra breytinga á friðuðum húsum og einnig eru öll hús sem byggð voru fyrir 1925 umsagnarskyld.

Húsin hafa mörg hver tekið nokkrum breytingum í áranna rás. Byggt hefur verið við þau, kvistum bætt við, þaki breytt o.s.frv. Ástand húsanna er misjafnt en flest þau hús er standa við götur þær er umkringja reitinn eru í ágætu standi. Sama verður þó vart sagt um mörg þau bakhús sem á lóðinni eru, enda munu þau nær öll víkja í komandi framkvæmdum á reitnum. Allt nothæft efni eldri húsa skal varðveitt og endurnýtt.

Heildstætt verndarsvæði eldri byggðar verður á vesturhelmingi reitsins og mun húsið að Laugavegi 73 verða fært á lóð milli Laugavegar 67A og Hverfisgötu 86. Á austan- og norðaustanverðum reitnum verður svigrúm til uppbyggingar. Við flutning á húsinu frá Laugavegi 73 á lóð nr. 86A við Hverfisgötu, skal rífa bakhús á lóðinni Laugavegs 67A og bakhús á Vitastíg 7.

Húsakostur
Laugavegur 65 (1903)
Húsið á vesturhluta lóðar Laugavegs 65 er tvílyft timburhús. Húsið er friðað. Það er sambyggt fjórlyftu steinhúsi sem reist var árið 1932. Minjastofnun heimilar stækkun steinhússins til vesturs með turn á horni samkvæmt upprunalegri teikningu Guðmundar H. Þorlákssonar. Minjastofnun afléttir aldursfriðun timburhússins á horninu, gangi sú áætlun eftir.

Laugavegur 67A (1926)
Steinsteypt hús, tvílyft með kjallara. Húsið helst óbreytt. Heimilt er að setja svalir á gafla hússins í samræmi við upphaflega gerð og byggingarstíl hússins og fara vel á því. Á lóðinni er bakhús sem skýt er að rífa. Lóðarhafi Laugavegar 67A skal bera kostnað af niðurrifi.

Laugavegur 67 (1902) og Laugavegur 69 (1902)
Timburhús sem haldið hafa ytra formi og útlitseinkennum. Húsin eru friðuð. Heimilt er að lyfta báðum húsum upp um eina hæð og byggja við þau til norðurs. Við gerð viðbyggingar nr. 69 þarf að leita eftir umsögn Minjastofnunar. Á lóðinni er bakhús sem skýt er að rífa. Lóðarhafi Laugavegar 69 skal bera kostnað af niðurrifi.

Laugavegur 73 (1903)
Múrhúðað timburhús, hæð og ris á niðurgröfnum kjallara. Húsið verður fært í upprunalega mynd og fær nýtt heimili á vesturhluta reitsins á lóðinni Hvrfisgötu 86A. Húsinu verður lyft um eina hæð. Leitast skal við að endurnýta grjóthleðslu þá er kjallari hússins stendur á í dag. Allar breytingar skal gera í samráði við Minjastofnun.
Hverfisgata 90 (1912)
Hverfisgata 90 er tvílyft steinhús með risi og með eldri steinsteyptu húsum í þessum hluta Reykjavíkur. Húsið er friðað. það er áfast Hverfisgötu 90 (austur). Húsið fær að standa. Allar breytingar skal gera í samráði við Minjastofnun.

Hverfisgata 90 (austur) (1902) og Hverfisgata 92 (1904)
Byggingarnar tvær eru sambyggð timburhús, hæð og lágreist ris á háum steinkjallara. Húsin eru friðuð skv. lögum um menningarminjar vegna aldurs. Húsið að Hverfisgötu 90 (austur) verður fært vestan megin við steinhúsið sem það tengist og húsið að Hverfisgötu 92 vestan megin við það. Sjá nánar uppdrætti. Heimilt er að bæta hæð við Hverfisgötu 92 og breyta hækkaðri hlluta þess með tillitit til þess að það verður nú hornhús. t.d. með inngangi á horni, svölum og gluggum til vesturs, þó með hliðsjón að upphaflegri gerð og í samráði við Minjastofnun.

Hverfisgata 88A (1927)
Steinsteypt hús, tvílyft. Húsið má vikja.

Hverfisgata 88B (1902)
Einlyft timburhús á steinkjallara. Húsið er friðað. Ekki er gerð krafa um varðveislu þess á staðnum enheimilt er að flytja/ rífa húsið.

Hverfisgata 88C

Hverfisgata 86 (1904)
Timburhús; hæð og ris á steyptum sökkli. Húsið er friðlýst. Breytingar á ytra byrði eru háðar samþykki Minjastofnunar Íslands og húsafriðunarnefndar.

Hverfisgata 84 (1905)
Timburhús; hæð og ris á steinkjallara. Húsið er friðað.
Minjastofnun telur mikilvægt að varðveita húsið án verulegra útlitsbreytinga. Allar breytingar skal gera í samráði við Minjastofnun. Á lóðinni er bakhús sem skýt er að rífa. Lóðarhafi Laugavegar 84 skal bera kostnað af niðurrifi.

Vitastígur 7 (1905), Vitastígur 9 (1923) og Vitastígur 9A (1903)
Vitastígur 7 og 9A eru timburhús. Húsin eru friðuð . Vitastígur 9 er steinhlaðið hús (umsagnarskylt). Húsaröðin nýtur verndar. Heimilt er að gera minniháttar breytingar á þessum húsum sem taka mið af aldri, stærðarhlutföllum og upprunalegri stílgerð. Allar breytingar skal gera í samráði við Minjastofnun. . Á lóðinni nr. 7 er bakhús sem skýt er að rífa. Lóðarhafi Vitastígs 7 skal bera kostnað af niðurrifi.

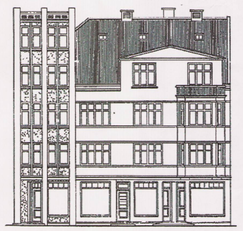
HVERFISGATA 90-92

LAUGAVEGUR 65

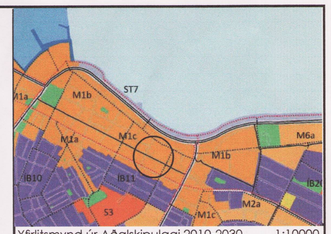
LAUGAVEGUR 67-69

LAUGAVEGUR 73

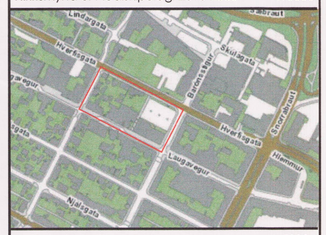
LAUGAVEGUR 88B



FYRIRHUGUÐ STÆKKUN SKV. UPPRUNALEGRI TEIKNINGU LAUGAVEGAR 65



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000



Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
- NÚV. LÓÐAMÖRK sem falla úr gildi
- TILLAGA AÐ LÓÐAMÖRKUM
- INNGANGUR
- NÚVERANDI BYGGING, engin breyting
- NÚVERANDI BYGGING sem skal flytja af reiti eða rífa
- NÚVERANDI BYGGINGAR sem skal fjarlægja
- NÚVERANDI BYGGING sem skal flytja innan reits og hækka um eina hæð
- NÚVERANDI BYGGINGAR stækkaðar og hækkaðar um eina hæð
- NÚVERANDI BYGGING sem má rífa ef byggð verður ný bygging eftir upprunalegri teikningu hússins
- (VB) VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- (F) Friðað

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulr. ráði þann 28.jan. 2016 og í borgarráði þann 28.jan. 2016.

Tillagan var auglýst frá 5.okt 2015 með athugasemdafresti til 16.nóv 2015.

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

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.174.0

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 06.07.2015
Breytt 24.08.2015
Breytt 15.01.2016 eftir auglýsingu:
1. Lóðin Laugavegur 71 verður óbreytt
2. Göngustígur færður til norðurs
3. Byggingarreitur Hverfisgötu 92 minnkar til suðurs

dap development architecture property
Tjarnargata 4 101 Reykjavík
s 660 4200 arkitekt@dap.is
Björn Axelsson
T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTI 6 105 REYKJAVÍK