

Uppdr. Nr.
6719

Sveitartelag
0000

Undirnumer
885

Dagsetning
09.06.2005



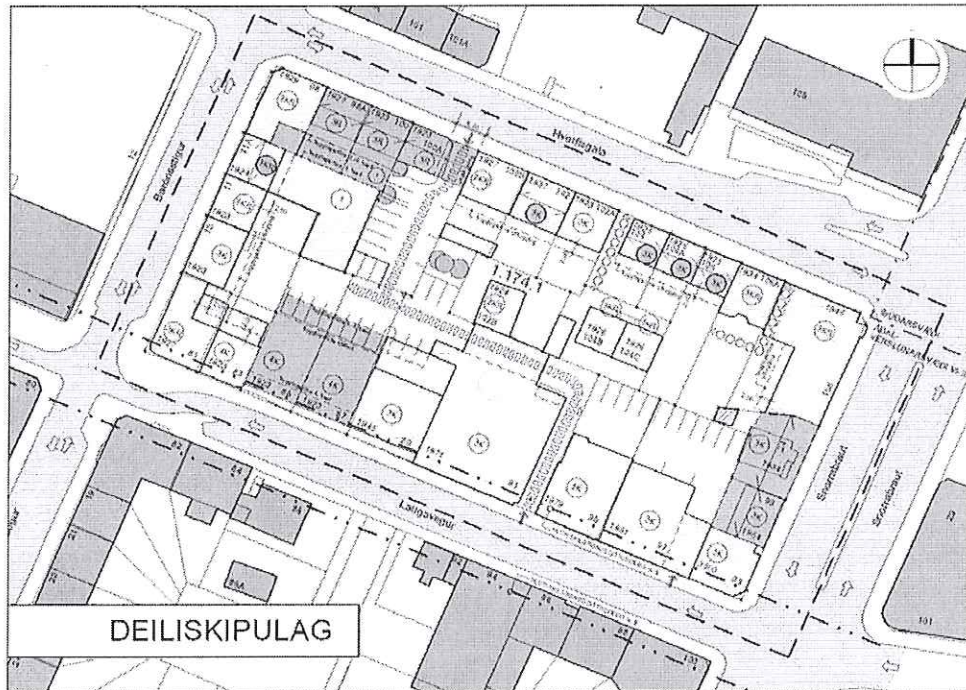
Mótt.: **12 JULI 2005**

Málnr.

2005070035

***Miðborgarsvæði Reykjavíkur
Greinagerð og
Deiliskipulagsskilmálar fyrir
Staðgreinireit 1.174.1***

sem afmarkast af Barónstíg, Hverfisgötu, Snorrabraut og Laugavegi.
(fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. 130-003 dags. 12.12.2001)



ARKITEKTAR GUNNAR OG REYNIR sf
LAUGAVEGI 32b 101 REYKJAVÍK

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
12. DESEMBER 2001

GREINAGERÐ

Greinagerð

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 margbrotna 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 málaflökka. 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.

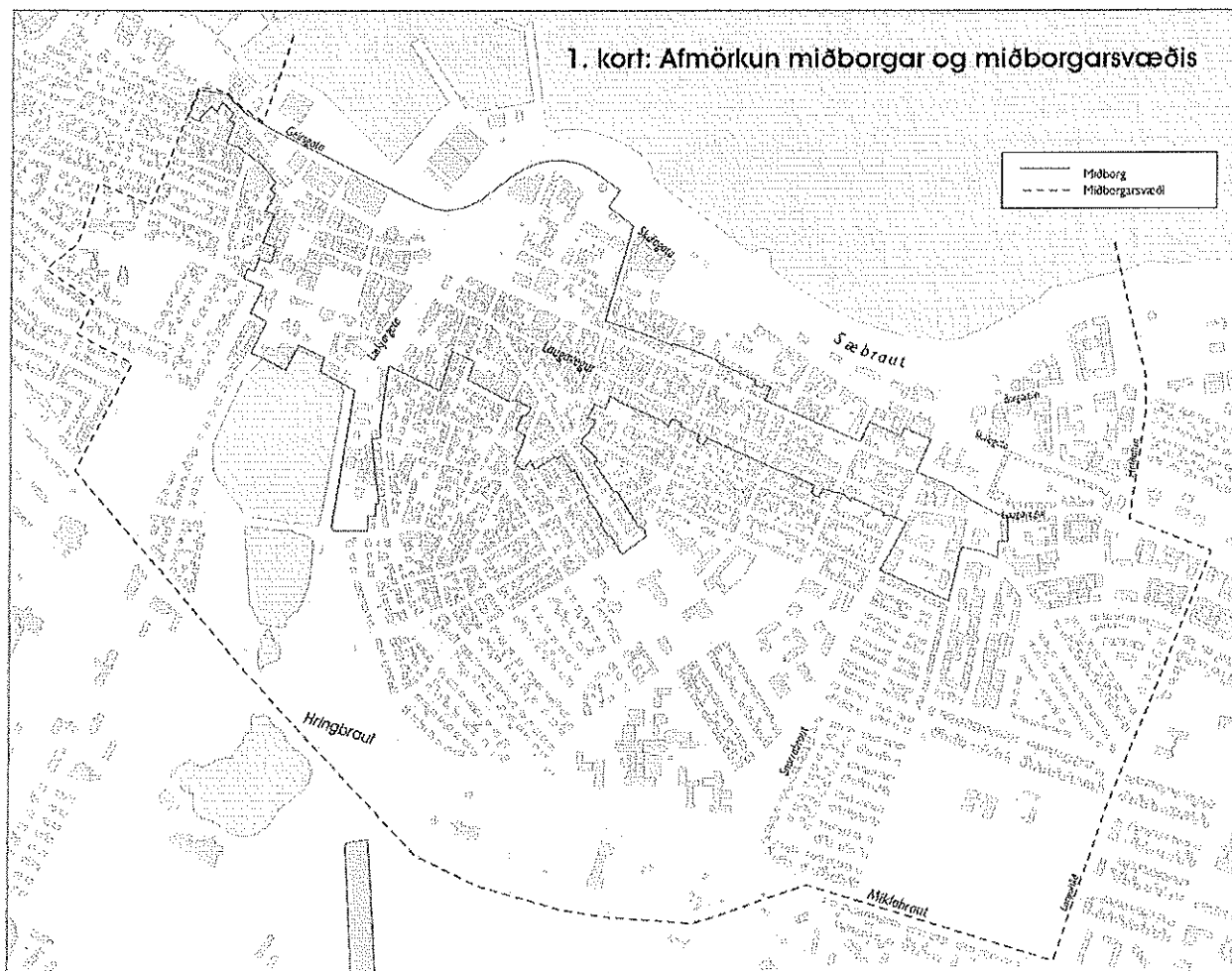
Forsendur

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, ásjúnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin samanstendur 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 1.174.1 sem afmarkast af Laugavegi, Barónstíg, Hverfisgötu og Snorrabraut.

Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.174.1)

Reiturinn er byggður samkvæmt fyrsta heildarskipulagi sem gert var fyrir Reykjavík 1927, þar sem miðað var við samfellda randbyggð 2-3 hæða húsa.

Húsaröðin við Barónstíg og Hverfisgötu er heilleg röð steinsteypra húsa frá 1923-1937, sem upphaflega eru byggð sem íbúðarhús. Við Laugaveg eru aðallega verslunar- og skrifstofuhús. Hús við Laugaveg 89-99 hafa verið endurbyggð eða eru nýleg.

Í Byggingarsögu, skýrslu Árbæjarsafns frá 1999 segir m.a: “Ekki eru gerðar tillögur um sérstaka verndun húsa á þessum reit. Þar sem um er að ræða einn af fáum reitum, sem byggst hafa upp eftir fyrsta skipulaginu frá 1927, er engu síður vert að viðhalda honum sem mest í núverandi mynd”.

Deiliskipulag (staðgreinireitur I.174.1)

Skipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi við austurhlíð Hverfisgötu 98. Byggja má ný hús, 3 hæðir og ris við Hverfisgötu nr. 98A, 100 og 100A með verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Jarðhæðir húsa við Hverfisgötu 98A og 100 mega ná að suðurmörkum lóða með því skilyrði að þök verði nýtt sem útivistarsvæði fyrir efri hæðir og að frágangur þeirra verði í samræmi við það.

Gert er ráð fyrir að byggja megi eina hæð ofan á hús við Barónstíg nr. 11A og við Hverfisgötu nr. 102, 104, 104A og 106. Hæð og lögum þaka skal aðlaga nærliggjandi húsum.

Við Snorrabraut standa 2 tvílyft steinhús, Snorrabraut 24 og Laugavegur 99. Gert er ráð fyrir að þar megi byggja þriggja hæða hús til samræmis við aðliggjandi byggingar með verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.

Við Laugaveg 85 og 87 standa tvílyft steinhús. Gert er ráð fyrir að þau megi stækka eða byggja megi þar 3-4 hæða hús til samræmis við aðliggjandi byggingar með verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.

Gert er ráð fyrir að byggja megi útbyggingar eða svalir á garðhliðum allmargra húsa.

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 efnistökm 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 17. desember 2001.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 18. desember 2001.

SKILMÁLAR

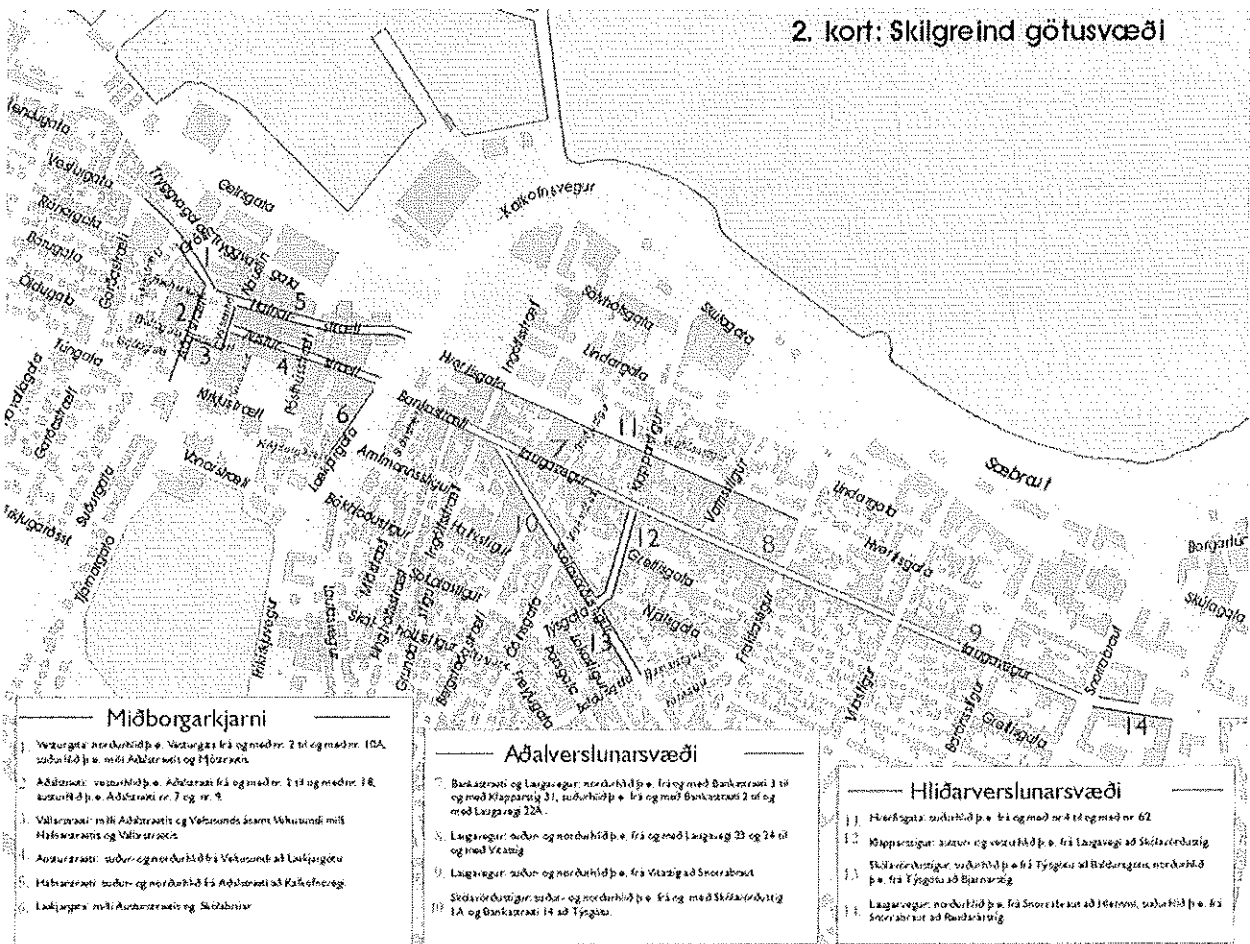
Almennir skilmálar / kvaðir

1. Landnotkun

1.1 Almenn

Innan miðborgarsvæðisins 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.



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

² Með næturklúbb 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.

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.

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 umsóknar, "Reglur um um afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

Húseignirnar Laugavegur 81, 83, 85, 87, 89, 91, 95, 97 og 99 eru á þeim hluta svæðisins sem er skilgreint sem aðalverslunarsvæði. Fyrir þessar eignir gilda því framangreindar takmarkanir um breytingar á notkun húsnæðis á aðalverslunarsvæði no. 9. Þetta skilgreinda götusvæði fjallar um jarðhæðir eigna að Laugavegi beggja vegna götu milli Vitastígs og Snorrabrautar. Allar aðrar eignir á reitnum eru á íbúðarsvæði.

1.3 Íbúðasvæði/jaðarsvæði

Núverandi íbúðarhúsnæði og íbúðalóðum ber að halda sem slíkum nema í þeim undantekningartilvikum þar sem aðstæður mæla gegn því, svo sem:

- verulegur kostnaður
- breyting á notkun nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi
- breyting á notkun styðji við íbúðareinkenni svæðisins s.s. "kaupmaðurinn á horninu
- fella þarf húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Sporna skal við atvinnuhúsnæði sem fyrir er á íbúðasvæðum vaxi að umfangi þannig að það skaði umhverfi íbúa og gæði þess.

Heimilt er að breyta notkun íbúðarhúsnæðis í verslunarhúsnæði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. fskj. nr. 2) eða stækka slíkt húsnæði, í samræmi við deiliskipulagsáætlun, ef fullnægjandi þjónusta er tryggð, ekki um að ræða lóð sem úthlutað hefur verið til annarra nota og sýnt er fram á að notkunin hafi ekki neikvæð áhrif á nýtingu nálægra bygginga og lóða.

Notkun húsnæðis undir léttan iðnað, skrifstofur eða ámóta (notkunarflokkar B1 og B2, sjá fskj. nr. 1) skal ekki leyfð ef hætta er á stöðugu ónæði fyrir íbúa eða verulegri aukningu á umferð.

2.0 Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.

Deiliskipulagið nær til miðlínu aðlægra gatna, sem allar eru skilgreindar sem húsa götur.

Hönnun gatna (þ.m.t. bílastæða í götu), torga og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsupprætti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppráttum 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.

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 Uppbygging

3.1 Hönnun nýbygginga

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglar nánasta 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

3.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglar nánasta 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 nálægra bygginga

3.3 Sérákvæði um miðborgina

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

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 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.

4.0 Bílastæðakröfur

4.1 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 samþykktu 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.

4.2 Miðborg/jaðar miðborgar

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningsgöngur, 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.

4.3 Íbúðasvæði

Gert skal ráð fyrir einu bílastæði á íbúðir. Við meiriháttar nýbyggingar á íbúðasvæðum skal sem flestum bílastæðum komið fyrir í neðanjarðarbílageymslum.

Skilmálar fyrir hverja lóð

NÚVERANDI ÁSTAND

HEITI	LÓÐ fm	NHL núv.
Hverfisgata 98	154	3,15
Hverfisgata 98A	130	0,92
Hverfisgata 100	122	1,46
Hverfisgata 100A	419	0,24
Hverfisgata 100B	180	1,82
Hverfisgata 102	180	1,85
Hverfisgata 102A	160	2,08
Hverfisgata 102B	340	0,85
Hverfisgata 104	167	1,23
Hverfisgata 104A	109	1,66
Hverfisg. 104B, 104C	286	1,21

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ fm	NHL mest	STAÐGREINIREITUR 1.174.1
154	3,60	Heimilt er að byggja við austurhlíð húss innan byggingarreits. Mænir þaks og þakkantur skal vera í sömu hæð og á núverandi húsi.
130	2,70	Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 98. Jarðhæð má ná að suðurmörkum lóðar og skal þak nýttast sem útivistarsvæði. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar.
122	2,75	Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 98. Jarðhæð má ná að suðurmörkum lóðar og skal þak nýttast sem útivistarsvæði. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar.
419	0,75	Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 98. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Kvöð er um gegnumakstur og undirgang, sem skal uppfylla kröfur um innkeyrslu slökkviliðs.
180	1,95	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
180	2,10	Heimilt er að byggja eina hæð ofan á hús. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 102A.
160	2,20	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
340	0,85	Óbreytt.
167	1,50	Heimilt er að byggja eina hæð ofan á hús. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 102A.
109	2,20	Heimilt er að byggja eina hæð ofan á hús. Hæð þaks og lögun skal taka mið af Hverfisgötu 102A.
286	1,21	Óbreytt.

Hverfisgata 106	229	0,85	229	1,10	Heimilt er að byggja eina hæð ofan á hús. Hæð þaks og lögnun skal taka mið af Hverfisgötu 102A. Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
Hverfisgata 106A	268	1,63	268	1,63	Óbreytt.
Hverfisgata 108	424	2,72	424	2,80	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði. Kvöð um gönguleið er óbreytt.
Snorrabraut 24	194	1,00	194	3,30	Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og kjallara, innan byggingarreits. Hæð mænis mælt frá gangstétt skal taka mið af mænishæð Hverfisgötu 108 þar sem hún er hæst miðað við gangstétt. Skúrbygging á lóð skal fjarlægð.
Laugavegur 99	230	2,35	230	3,57	Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og kjallara, innan byggingarreits. Hæð mænis mælt frá gangstétt skal taka mið af mænishæð Hverfisgötu 108 þar sem hún er hæst miðað við gangstétt.
Laugavegur 97	556	1,63	556	1,63	Óbreytt.
Laugavegur 95	369	1,97	369	1,97	Óbreytt.
Laugav. 91 og 89	1261	2,71	1261	2,71	Óbreytt.
Laugavegur 87	319	0,90	319	3,00	Heimilt er að byggja hús, 4 hæðir og kjallara, innan byggingarreits. Efstá hæð skal vera innrdregin um 2,5 m við Laugaveg. Hæð húss skal taka mið af mænishæð Laugavegs 83. Kvöð er um gegnumakstur.
Laugavegur 85	303	0,88	303	3,00	Heimilt er að byggja hús, 4 hæðir og kjallara, innan byggingarreits. Efstá hæð skal vera innrdregin um 2,5 m við Laugaveg. Hæð húss skal taka mið af mænishæð Laugavegs 83. Kvöð er um aðkomu að bílastæði.
Laugavegur 83	149	3,05	149	3,20	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
Laugavegur 81	171	4,24	171	4,35	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
Barónstígur 13	231	1,74	231	1,86	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
Barónstígur 11	170	1,66	170	1,80	Heimilt er að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.
Barónstígur 11A	320	0,96	320	1,42	Heimilt er að byggja eina hæð og ris ofan á hús. Hæð mænis mælt frá gangstétt skal taka mið af mænishæð Barónstígs 11, þar sem hún er hæst miðað við gangstétt. Heimilt að byggja útbýggingu og/éða svalir innan byggingarreits og má samanlögð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 40% lengdar húshliðar, sem snýr að garði.

FYLGISKJÖL

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 réttri 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 byggingarlagareglugrðar.

2. Afgreiðslufundur 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 skipulagsyfirla 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 Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

⁴ Með hugtakinu „virk“ 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.

3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

Notkunarflokkar

Notkunar- flokkar	Dæmi
A1 Matvöru- verslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
A2 Smásölu- verslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
A3 ⁵ Veitinga- staðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
A4 ⁶ Skemmti- staðir	Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, næturklúbbar.
B1 Skrifstofur og fagleg þjónusta	Skrifstofur fyrir ýmis konar faglega þjónustu s.s. arkitekta- og verkfræðistofur, fasteignasölur, ferðaskrifstofur, fjármálafyrirtæki, banka, hárgreiðslu- og snyrtistofur, lækna- og læknaþjónusta, lögfræðiþjónusta, sendiráð, sólbaðsstofur, stjórnsýslu ríkis og borgar, o.þ.h.
B2 ⁷ Léttur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi, sbr. upptalningu hér að neðan, sem ekki fellur undir kröfur um mengunarvarnir s.s. fataiðnaður, prentun og útgáfa, matvælaíðnaður, bílaverkstæði, húsgagnaverksmiðjur, þvottahús, o.þ.h.
B3 ⁸ Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

⁵ Veitingahús er veitingastaður með fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu. Veitingastofa er veitingastaður með fábreyttar veitingar í mat og/eða drykk og takmarkaða þjónustu. Kaffihús er veitingastaður með einfaldar veitingar í mat og/eða drykk þar sem aðaláhersla er lögð á kaffiveitingar (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gístaði).

⁶ Skemmtistaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi, fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu.

Krá er veitingastaður með takmarkaða þjónustu og einfaldar veitingar í mat þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar. Dansstaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi sem aðallega hefur opið seint að kvöld og að nátturlagi og aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og dans gesta.

Næturklúbbur er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gístaði).

⁷ Notkun sem fellur undir notkunarflokk B2 er þess eðlis að hún gæti verið á íbúðasvæðum án þess að valda nágrönnum ónáði vegna ólyktar, hávaða, óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

⁸ Innan notkunarflokks B3 fellur öll atvinnustarfsemi sem mundi valda neikvæðum áhrifum á umhverfi sitt vegna ólyktar, hávaða, titrings og óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

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, sambyli, íbúðir fyrir námsmenn, fatlaða og eldri borgara. Einnig smáfyrirtæki í heimahúsum sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, 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, gámasæði, 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 nágrönnum ónæði vegna ólykta, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 1996-2016).

¹⁰ Öll 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 hærrí en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.

