

NÚVERANDI ÁSTAND, MÆLIKVARÐI 1:500

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagið nær til staðgreinireits 1.172.1 sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnsstíg, Frakkastíg og Laugavegi.

NÚVERANDI ÁSTAND, LÝSING SVÆÐIS

Svæðið, sem þessi greinargerð fjallar um og afmarkast af ofangreindum götum, er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunargata og Hverfisgata sem hlöðverslunarsvæði. Á reitnum eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um íbúðabyggð að ræða, bæði í bakhúsum og á efri hæðum. Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því að hús í reitnum eru byggð á mismunandi tímum auk þess að vera mismunandi að stærð. Götumyndir Hverfisgötu og Laugavegs eru því sundurleitar. Á þessum kafla Laugavegarinn er flest hús í líti miðað við hús, sem eru bæði ofar og neðar við Laugaveg. Hvað varðar götumynd Hverfisgötu, er hún að hluta til heilleg, en þar er líka stórt skarð, vegna auðrar lóðar, nr. 60 og þar stendur einnig lítið hús (Hverfisgata 58) við hlíð stórrar byggingar. Á reitnum á bakvið standa tvö lítil bakhús. Þau eru Laugavegur 41A og Hverfisgata 58A. Þessi hús hafa takmarkað varðveislugildi. Götumynd Frakkastígs er skýrt afmörkuð af stórrí byggingu. Þetta hús var á sínum tíma byggt sem íbúðarhús, en hefur verið breytt í veitinga- og skrifstofuhús. Á baklóðnum inni í reitnum, á milli húsnanna hafa verið byggð stór bakhús, sem fylla byggingarreit lóðanna nr. 54 og 56 við Hverfisgötu og tengjast lóðinni nr. 39 við Laugaveg. Almennt má segja að ástand bygginga á svæðinu sé í samræmi við aldur þeirra. Nokkur endurnýjun hefur farið fram á einstaka húsum, en ástand annara er frekar ágætið.

DEILISKIPULAG

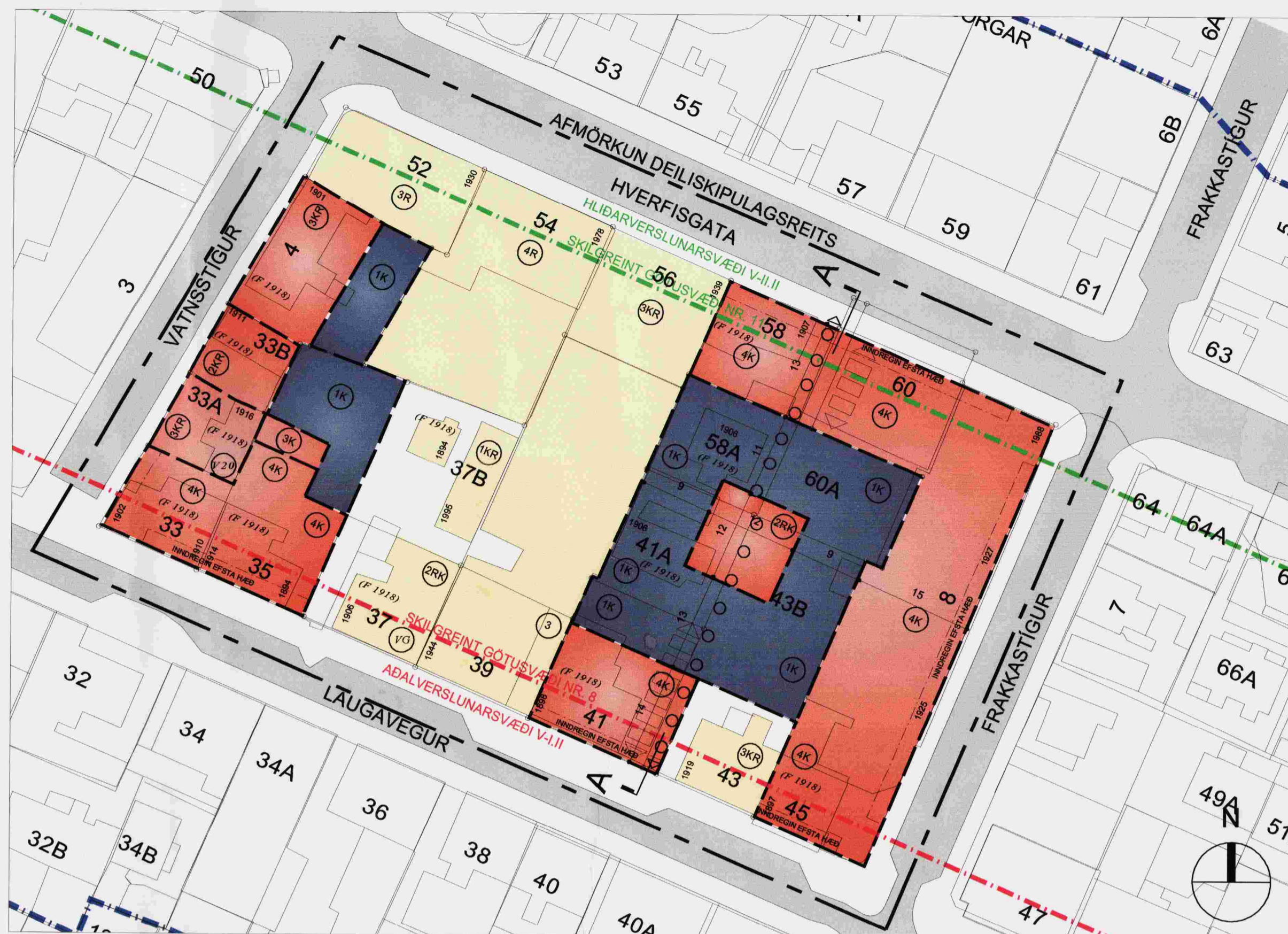
Deiliskipulagið nær til allra húsnanna á reitnum. Lagt er til að reiturinn í heild verði styrktur með eftirfarandi aðgerðum. Fyrst og fremst með því að styrkja götumyndir með nýbyggingum. Heimilt verði að byggja verslunarhæðir á baklóðum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Þetta gefur möguleika á tveggja hæða verslunarmistöðvum með aðgangi frá aðliggjandi götum. Mögulegt verður að gera bitakjallara á lóðum austast og vestast á reitnum. Kvóð er sett um óstaðbundna innkeyrslu frá Hverfisgötu. Þau hús við Laugavegin, sem heimilt er að fjarlægja, eru hús nr. 33, 35, 41, 41A og 45. Við Hverfisgötu er lagt til að verði byggt í skarðið á auðu lóðinni nr. 60 og að jafnframt verði heimilt að fjarlægja hús nr. 58 og 58A og byggja ný hús í staðinn.

Með góðri samvinnu lóðareigenda á reitnum er því gefinn möguleiki á heildstærri uppbyggingu verslunar- þjónustu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið gefur jafnframt heimild til uppbyggingar á einstökum lóðum, óháð aðliggjandi lóðum, að undanskildum lóðunum númer 41a og 43b við Laugaveg og 58a og 60a við Hverfisgötu. Á lóðunum nr. 41a og 43b við Laugaveg og 58a og 60a við Hverfisgötu er ekki heimilt að ráðast í uppbyggingu eða breytingar á húsum samkvæmt skipulaginu nema lóðirnar séu sameinaðar og uppbygging eigi sér stað á öllum lóðunum í einu nema lóðarhafar allra lóðanna komist að samkomulagi um með hvaða hætti uppbygging geti farið fram. Slíku samkomulagi skal þinglýst á eigninvarfyrir í samræmi við skilpappir og samkomulag um með hvaða hætti uppbyggingu, sem eila hefði verið á mörgum lóðum mögulega, enda liggja fyrir samþykki eigenda allra þeirra lóða sem um ræðir. Breytingin skal samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd og borgarráði og gerð grein fyrir henni á deiliskipulagsupprætti. Sé lóðarmörkum breytt breytast skilmálar fyrir hvern lóðarluta ekki þ.e. óheimilt er að færa byggingarmagn milli lóðarluta. Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skýggi og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

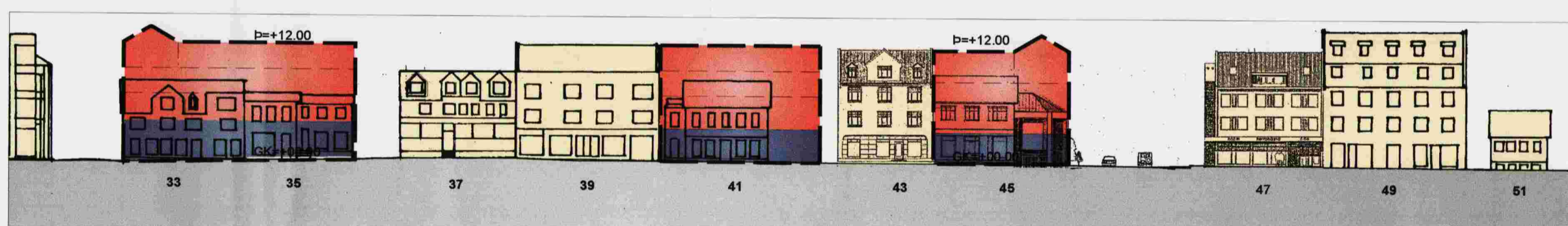
SKILMÁLAR

HEITI	NÚVERANDI ÁSTAND		SKILMÁLAR FÜR HVERJA LÓÐ		MÁKUNIR
	lóð(m ²)	NHL	lóð(m ²)	Max NHL án kjallara	
Laugavegur 33	390,8	1,97	3,2	3,9	Heimild til niðurrfs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæðin inndregin. Í hönnun ber að taka tillit til þess að húsið er hornhús.
Laugavegur 33a					Heimild til niðurrfs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og ris. Tilheyrir Laugavegi 33.
Laugavegur 33b					Heimild til niðurrfs. Nýbygging 2 hæðir og kjallari og ris. Tilheyrir Laugavegi 33.
Laugavegur 35	501,8	0,54	2,5	3,4	Heimild til niðurrfs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæðin inndregin. Nýbygging á baklóð skv. upprætti.
Laugavegur 37	544,4	1,03	544,4		Óbreytt.
Laugavegur 37b					Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 37.
Laugavegur 39	793,7	1,26	793,7		Óbreytt.
Laugavegur 41	318	1,57	318	3,0	6,0
Laugavegur 41a	237	0,83	237	1,2	3,4
Laugavegur 43	186	2,89	186		
Laugavegur 43b	382	0	382	1,1	3,9
Laugavegur 45					
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7
Hverfisgata 52	231	3,61	231		
Hverfisgata 54	602	1,91	602		
Hverfisgata 56	260	4,02	260		
Hverfisgata 58	207	1,52	207	4,0	6,0
Hverfisgata 58a	206	0,91	206	1,06	3,06
Hverfisgata 60	274		274	4,0	5,0
Hverfisgata 60a	261	0	261	1,3	4,09
Frakkastígur 8	916	2,21	916	4,0	6,0

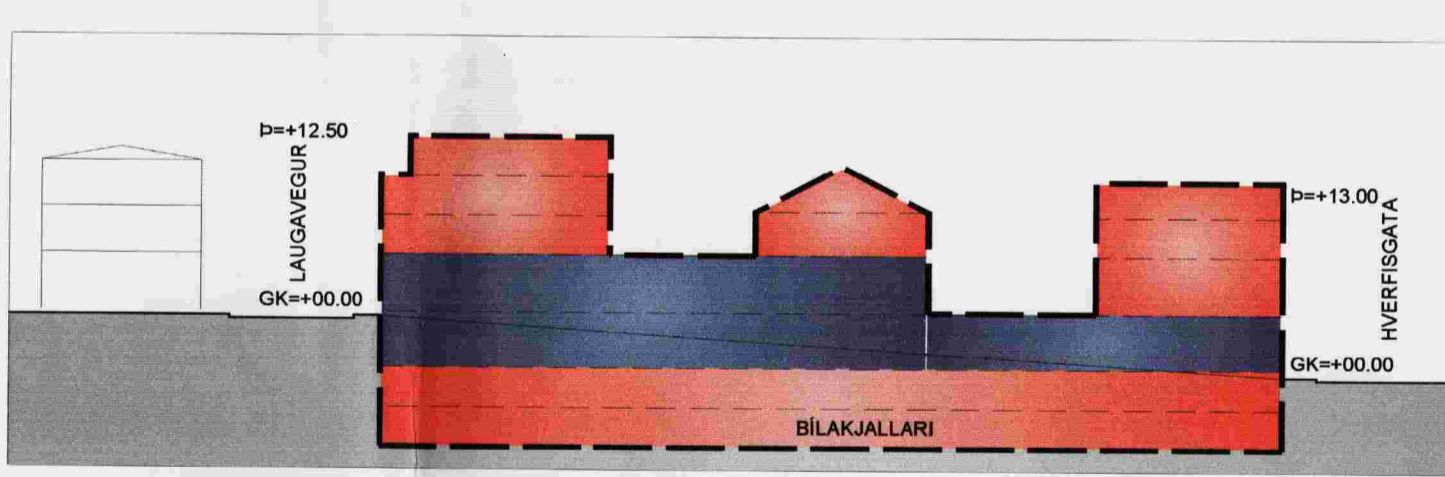
Kvóð um að jarðhæðir nýbygginga verði fyrir verslun og þjónustu. Möguleiki á að byggja 2-3 hæða byggingu að miklu leyti neðanjarðar fyrir bilageymslu með óstaðbundinni kvóð um aðkomu frá Hverfisgötu. Heimild til að hafa íbúðir á efri hæðum.



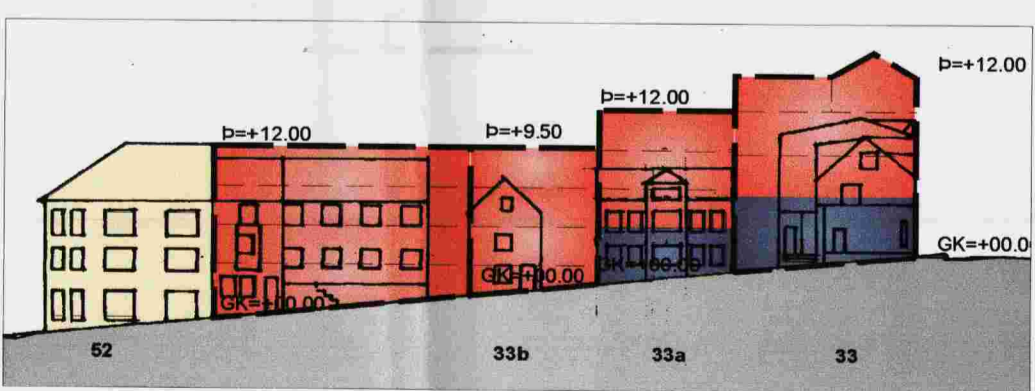
DEILISKIPULAGSTILLAGA, MÆLIKVARÐI 1:500



KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



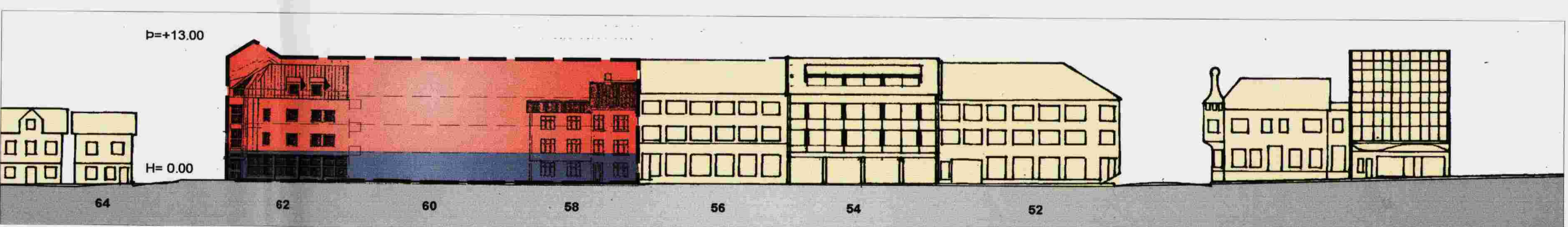
KENNISNIÐ Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU, SNEIÐING A-A



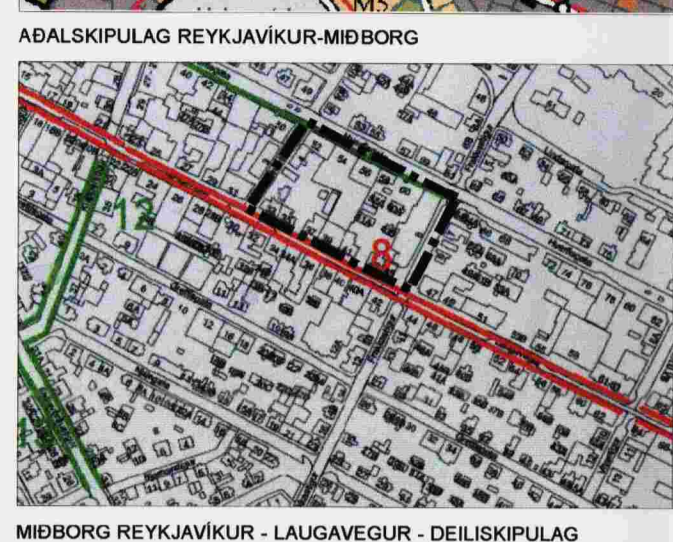
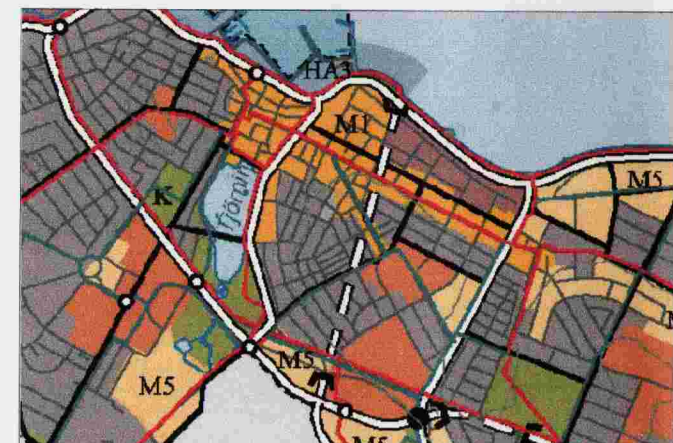
VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ



FRAKKASTÍGUR AÐ VESTAN



HVERFISGATA-SÚÐURHLIÐ



MÍÐBORG REYKJAVÍKUR - LAUGAVEGUR - DEILISKIPULAG

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MÍÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN HLÍÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFLEGG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFRAMVERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆVI 1 - 2 HÆÐIR
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ Í m²
- HÚSNÚMUR
- HÆÐ/KJALLARINÝTANLEGT RIS
- VERNDUN GÖTUMYND
- BYGGT FYRIR 1918
- HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐARBYGGINGARAR
- GÖLFKÓTI ADALHÆÐAR
- ÞAKKÓTI
- KVÓÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÓÐ UM AKSTUR

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkurborgar. Greinargerð og deiliskipulagskilmálar fyrir staðgreiniret 1.172.1 Dags. 06.11.2002, breytt 17.02.2003

Breytt í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar 7. maí 2003.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 19. mars 2003 og í borgarráði þann 25. mars 2003

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 13. des. 2002 til 24. jan. 2002

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-déild Stjórnartíðinda þann 2003

T.ark
TEKNISTOFAN ehf
ARKITEKTAR - BRAUTARHOLTÍ 6
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 553 8750 - FAX: 568 9820
teknistofan@tark.is - www.tark.is

IVON STEFÁN CILIA FAI 141 155-4159
BJARNI SNEIÐJÓRNISSON FAI 020753-4989
ÁSGEIR ÁSGEIRSSON BFI 060161-5429

STAÐGREINIRET 1.172.1
MÍÐ-LAUGAVEGUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA
31. OKTÓBER 2002
br. 17. mars 2003, br. 7. maí 2003.

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORÐARTUNN 3 • 105 REYKJAVÍK • Sími 563 2340 • MYNDSENDIR 562 3219