

MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.172.0.

sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Hverfisgötu og Vatnsstíg .
(fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. 1.172.0 dags.30. október 2002,
breytt 17. mars 2003 og í samræmi við ath.s.Skipulagssofnunar 7. maí 2003)



Teiknistofan ehf. Brautarholti 6

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ

6. nóvember 2002, breytt 17. mars 2003
og í samræmi við ath.s. Skipulagssofnunar 7. maí 2003



GREINARGERÐ

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 áhrifsvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hvers borgar. Í þessu tilliti sker miðborg Reykjavíkur sig ekki úr. Í henni er því þétt byggð og fjölbætt 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 2001 - 2024 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.

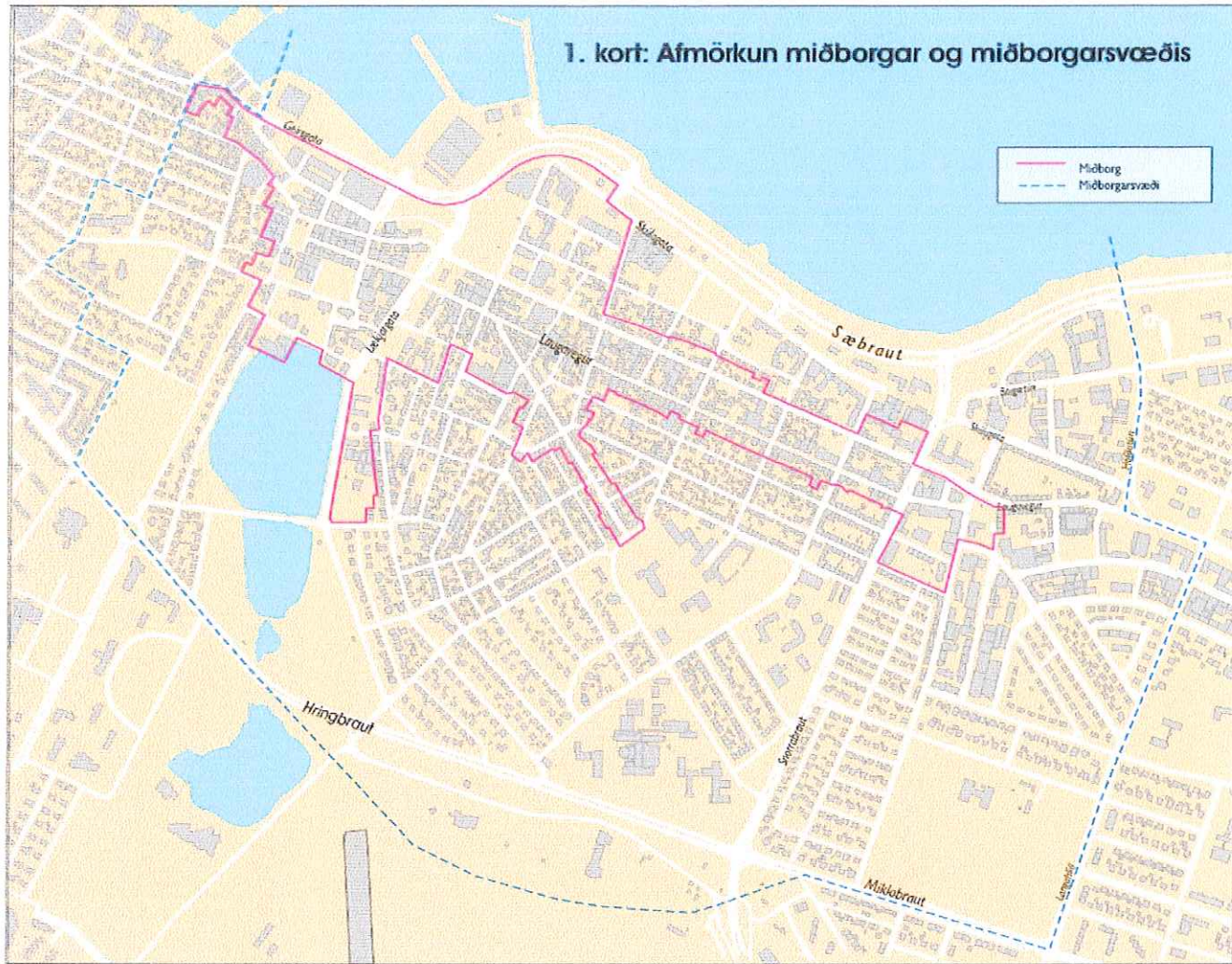
Forsendur

Skilmálarnir byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024, 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, 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 samanstendur 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 2001 - 2024 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 1.172.0 sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Hverfisgötu og Vatnsstíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.172.0)

Á svæðinu er blönduð byggð íbúðar- verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunarsvæði en Hverfisgata sem hliðarverslunarsvæði. Götumyndir Laugavegs og Hverfisgötu eru nokkuð sundurleitar enda húsin byggð

eru hvert á sinn hátt ágætis fulltrúar fyrir byggingastíla þess tíma, sem þau voru byggð á. Rétt er að benda sérstaklega á hversu glæsileg hornhúsin við Vatnsstíg eru, bæði við Laugaveg og Hverfisgötu, sem og hornhús á horni Laugavegs og Klapparstígs. Byggingarnar á þessu svæði mynda skjólgott garðrými inn á milli húsaraðanna. Þar hafa verið byggð nokkur bakhús. Sum þessara bakhúsa eru byggð sem lager og geymsluhúsnæði, eða verkstæði í tengslum við rekstur við Laugaveg, Hverfisgötu og Vatnsstíg. Bakhúsið við Laugaveg 29, Brynjuportíð, er afar gott dæmi um hvernig verkstæði og lagerbygging var byggð í tengslum við verslun. Á baklóðunum Laugavegi 27A og 27B eru íbúðarhús. Þau standa í góðu skjóli á bakvið húsaröðina við Laugaveg og húsaröðin við Hverfisgötu skýlir þeim að nokkru fyrir norðanáttinni. Þá er rétt að nefna að á bakvið húsaröðina við Hverfisgötu, eru nokkrir skúrar. Ástand bygginga á svæðinu er yfirleitt í samræmi við aldur þeirra. Endurnýjun hefur farið fram á nokkrum húsum, en önnur þarfnast viðhalds. Hús á þessum reit, sem byggð eru fyrir 1918 og eru því háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi, eru eftirfarandi: Klapparstígur 31, Laugavegur 23, 27, 27B og 29 og Hverfisgata 44 og 50.

Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.172.0)

Deiliskipulagið (1.172.0) nær til allra húsanna á reitnum. Lagt er til að á svæðinu verði áfram blönduð byggð verslunar- og þjónustuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Lagt er til að bæði verði heildaryfirbragð byggðarinnar styrkt og götumyndir Laugavegar og Hverfisgötu. Því stefnumiði verði náð með því að byggja í skörðin við Laugaveg og Hverfisgötu. Á Laugavegi er lagt til að heimilt verði að byggja nýjar byggingar í stað húsanna nr. 23, 27 og 29 og fella þær að aðliggjandi húsum í hæð og mælikvarða. Einnig er lagt er til að byggja á tómrí lóð að Hverfisgötu 40 og tengja uppbyggingu á baklóð uppbyggingu á baklóðum aðliggjandi lóða.

Götumyndir bæði Vatnsstígs og Klapparstígs eru mun heilsteyptari og ekki sérstök ástæða til þess að gera neitt sérstaklega til þess að styrkja þær götumyndir.

Uppbyggingu baklóðum er mögulegt að tengja uppbyggingu á framlóðum. Þannig er bent á tækifæri til að byggja samfellda jarðhæð, sem næði frá Hverfisgötu 40 og upp í gegnum reitinn og að Laugavegi, þar sem möguleiki er að koma fyrir bílakjallara. Jarðhæð við Laugaveg kæmi ofan á þessa hæð og næði að nyrðri lóðamörkum baklóða við Laugaveg. Á þessum tveimur hæðum er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á efri hæðum verði gerðar íbúðir, sem fá þakgarða ofan á jarðhæð Laugavegar.

Með góðri samvinnu lóðareigenda á reitnum er því gefinn möguleiki á heildstæðri uppbyggingu verslunar- þjónustu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið gefur jafnframt heimild til uppbyggingar á einstökum lóðum, óháð aðliggjandi lóðum.

Heimilt er að breyta lóðamörkum á reitnum án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu til að gera uppbyggingu, sem ella hefði verið á mörgum lóðum mögulega, enda liggi 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 lóðamörkum breytt, breytast skilmálar ekki fyrir hvern lóðarhluta þ.e. óheimilt er að færa byggingarmagn milli lóðarhluta.

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

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 efnistöku 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. Fjöl margar fyrriþurnir og töluvert af ábendingum og óskum hafa borist og verið efniviður í tillögur.

Árbæjarsafn vann húsakönnun á reitnum, *Húsakönnun, Laugavegsreitir – miðsvæði*, skýrslur Árbæjarsafns nr. 86.

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 6. nóvember 2002.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 12. nóvember 2002.

SKILMÁLAR

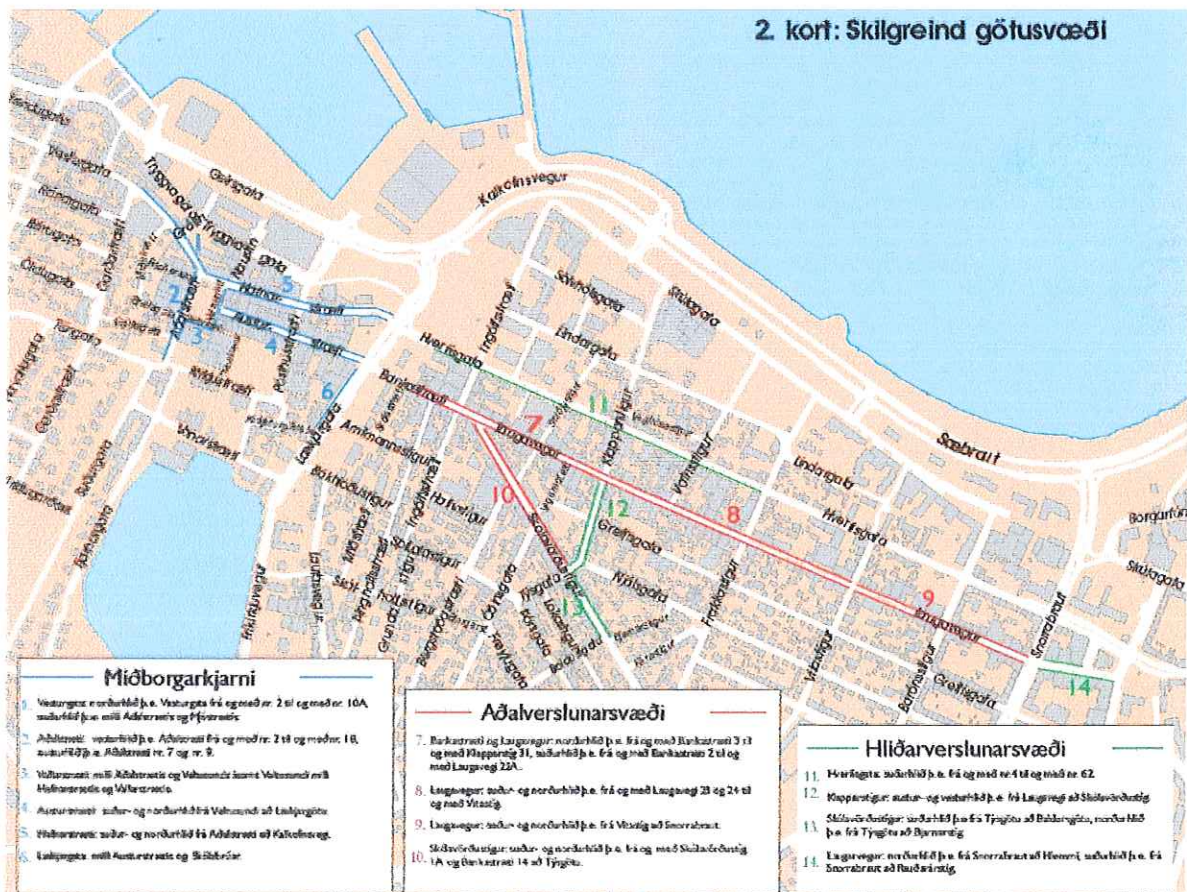
Almennir skilmálar/kvaðir

Landnotkun

1.1 Almenn

Innan svæðisins er heimil sú notkun (landnotkun/starfsemi) sem samræmist reglum þar um skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024, 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 næturlúbba 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 2001 - 2024, 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). Allur þessi reitur er á svæði *miðborg* skv. skilgreiningu aðalskipulags Reykjavíkur.

Húseignin að Klapparstíg 31, á horni Laugavegar, er á aðalverslunarsvæði nr. VI.I. og á skilgreindu götusvæði nr. 7. (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði, hér að framan).

Norðurhlið Laugavegar, frá og með Laugavegi 23 og að horni Vatnsstígs er á aðalverslunarsvæði V-I.II. Húseignirnar Laugavegur 23, 25, 27, 29 og 31 eru því á skilgreindu götusvæði númer 8. (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði, hér að framan).

Húseignin að Hverfisgötu 25-27, á horni Hverfisgötu og Klapparstíg er á hliðarverslunarsvæði nr. V-II.I og á skilgreindu götusvæði nr. 11. (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði, hér að framan).

Suðurhlið Hverfisgötu, frá og með Hverfisgötu 40 og að horni Vatnsstígs er á hliðarverslunarsvæði V-II.II. Húseignirnar Hverfisgata 42, 44, 46, 48 og 50 eru því á skilgreindu götusvæði nr. 11. Þess skal getið að Hverfisgata 46 tilheyrir lóð Laugavegar 29 og Hverfisgata 48 tilheyrir lóð Hverfisgötu 50. (sjá 2. kort: Skilgreind götusvæði, hér að framan).

² Með næturlúbb 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.

2.0 Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.

Deiliskipulagsáætlunin nær í miðju aðliggjandi götu en þær eru allar skilgreinadra sem húsagötur nema Hverfisgata sem er tengibraut. 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.

Bilastæðum 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 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 húsabyrpinga, 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/Snorrabrautar" og nánari útfærslu þeirra flokka í kafla Þróunaráætlunar miðborgar um Verndun og uppbyggingu, sem samþykkt 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).

Á ekki við á þessum reit.

Flokkur II.

Verndun byggðra svæða (VS).

Á ekki við á þessum reit.

Flokkur III.

Verndun götumynda, húsaáða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).

Dökkgulur litur á húsverndarkortum.

Heildarsvipmót götumyndar, húsaáðar, 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 götumyndar, húsaáðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

Þessi ákvæði eiga við um húseignirnar Klapparstíg 31 ásamt Hverfisgötu 44 og 50

Flokkur IV.

Verndun 20. aldar bygginga. (V20)

Grænn 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.

Þessi ákvæði eiga við um húseignirnar að Laugavegi 31 og Vatnsstíg 3

Flokkur V

Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (TF)

Á ekki við á þessum reit

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.

Þessi ákvæði gilda um húseignirnar að Laugavegi 23, 27, 27B og 29, Klapparstíg 31 og Hverfisgötu 44 og 50.

3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)

Engar minjar eru þekktar á þessum reit.

3.5. Almenn 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).

Á ekki við á þessum reit.

3.5.2 Þjóðminjaverndarsvæði : Fornleifar og friðlýstar minjar.

Á ekki við á þessum reit

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 endurspeгла 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

4.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeгла 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

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 reiðhjólstæðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið.
Reiðhjólstæði 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.
- 4.3.4** 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.

5 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 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 bílastæðaþörf 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 almenningsamgöngur, 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 íbúðarhúsnaðis 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.

5.3 Íbúðasvæði

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

Skilmálar fyrir 1.172.0

NÚVERANDI ÁSTAND SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

HEITI	Lóð fm	Nhlf núv.	Lóð fm	Max nhlf. án kj	Max nhlf. m. kj.	STADGREINIREITUR 1.172.0
Laugavegur 23	186	2,24	186	4,0	5,0	Heimild til niðurrífs. Allt að 4 hæða nýbygging meðfram Laugavegi. Efstá hæð innþregin. Möguleiki á sameiginl. uppþ. með aðl. lóðum.
Laugavegur 25	314	4,29	314	4,35		Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklód með aðlægum lóðum.
Laugavegur 27	485	1,66	485	3,0	3,7	Heimild til niðurrífs. Nýbygging 4 hæðr. Efstá hæð innþregin. Hæð mænis og þakbrúna í samræmi við aðliggjandi hús. Nýb. á baklóðum sbr. uppdraetti.
Laugavegur 27A	252	1,00	252	1,65	2,8	Heimild til niðurrífs. Nýb. skv. uppdraetti.
Laugavegur 27B	353	1,07	353	1,77	2,7	Heimild til niðurrífs. Nýb. skv. uppdraetti
Laugavegur 29	1036	2,05	1036	2,81	4,1	Heimild til niðurrífs. Nýbygging 4 hæðr. Efstá hæð innþregin Hæð mænis og þakbrúna í samræmi við aðliggjandi hús. Nýb. á baklóðum skv. uppdraetti. Sameiginleg lóð með Hverfisgötu 46.
Laugavegur 31	958	3,08	958			Óbreytt.
Klapparstígur 25-27	546	5,12	546	5,2	5,3	Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklód með aðlægum lóðum.
Klapparstígur 29	705	1,28	705	2,2	2,9	Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklód með aðlægum lóðum.
Klapparstígur 31	144	2,06	144			Óbreytt.
Hverfisgata 40	337	0	337	2,5	3,5	Nýbygging 4 hæðr. Efstá hæð innþregin. Möguleiki á sameiginlegri uppbyggingu á baklód með aðlægum lóðum. Kvöð um gönguleið. Á lóðinni er heimilt að setja innkeyrslu fyrir bílageymslu.
Hverfisgata 42	374	2,83	374			Óbreytt.
Hverfisgata 44	284	1,58	284			Óbreytt.
Hverfisgata 46						Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 29
Hverfisgata 50	504	3,03	504			Heimild til að rífa skur á lóð og byggja upp að nýju.
Vainstígur 3	958	3,08	958			Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 31.

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 réttari 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. 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 skipulagsyfirvalda sem taka ákvörðun um grenndarkynningu.
- 2.3 Að lokinni grenndarkynningu skal umsókn ásamt athugasemdum send byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

3. Gagnagrunnur

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.

- 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.

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, læknastofur, lögfræðiþjónustu, 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 gististaði).

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 næturlagi og aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og dans gesta.

Næturklúbbar 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 gististaði).

⁷ Notkun sem fellur undir notkunarflokk B2 er þess eðlis að hún gæti verið á íbúðasvæðum án þess að valda nágrönnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar 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, 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).

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

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 ólyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 2001 - 2024).

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 annar 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 tilheyra 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.

