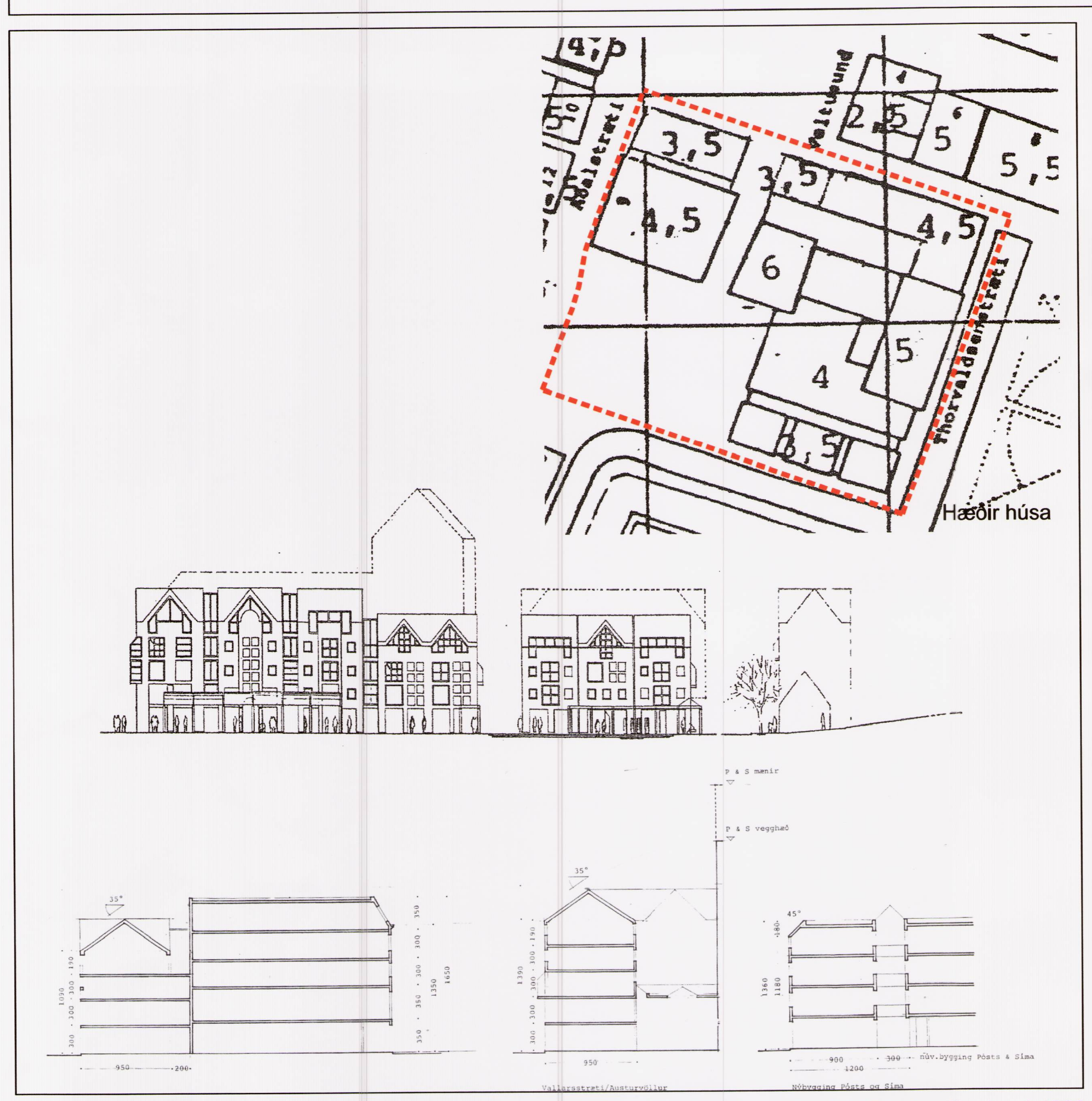
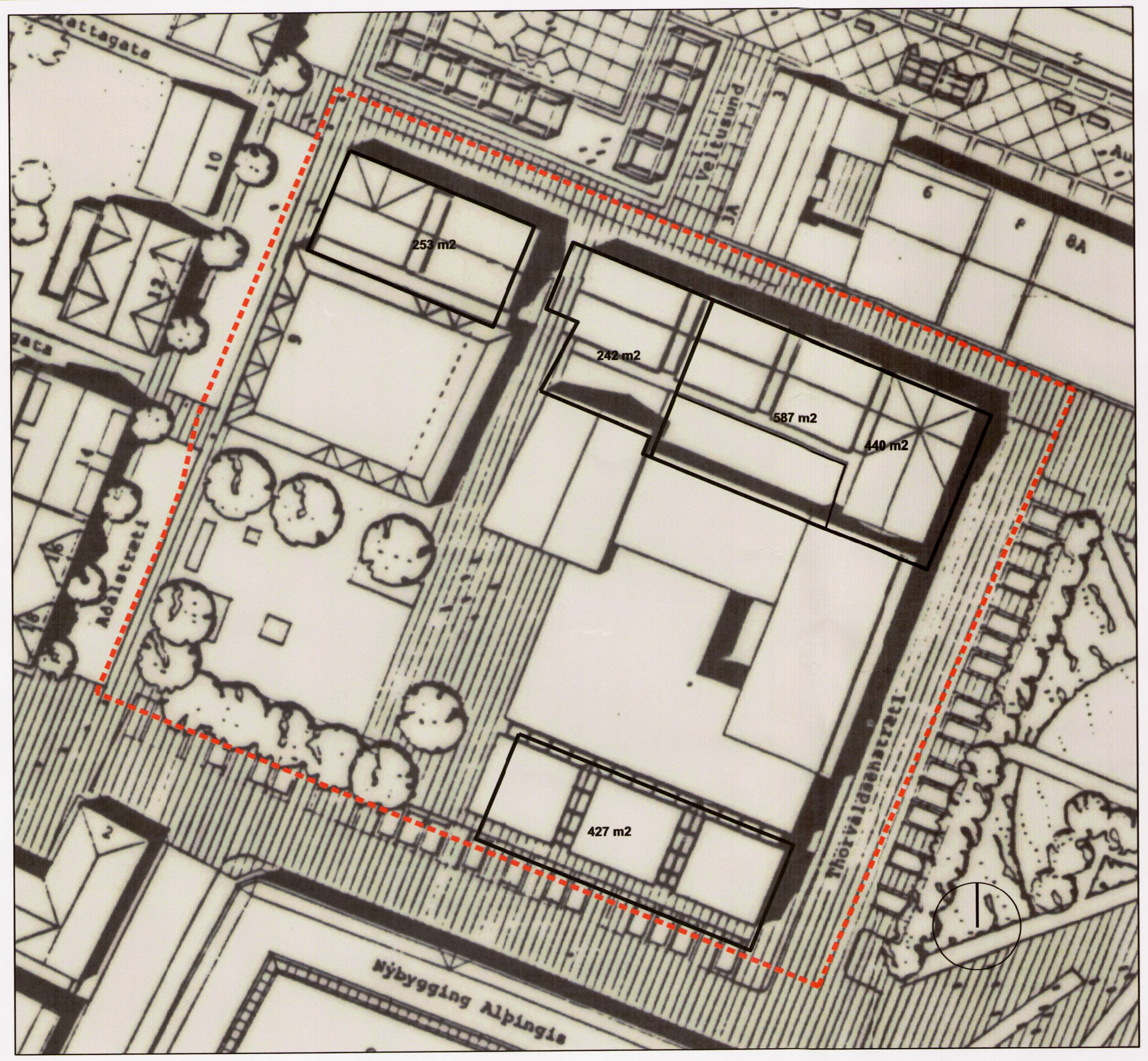
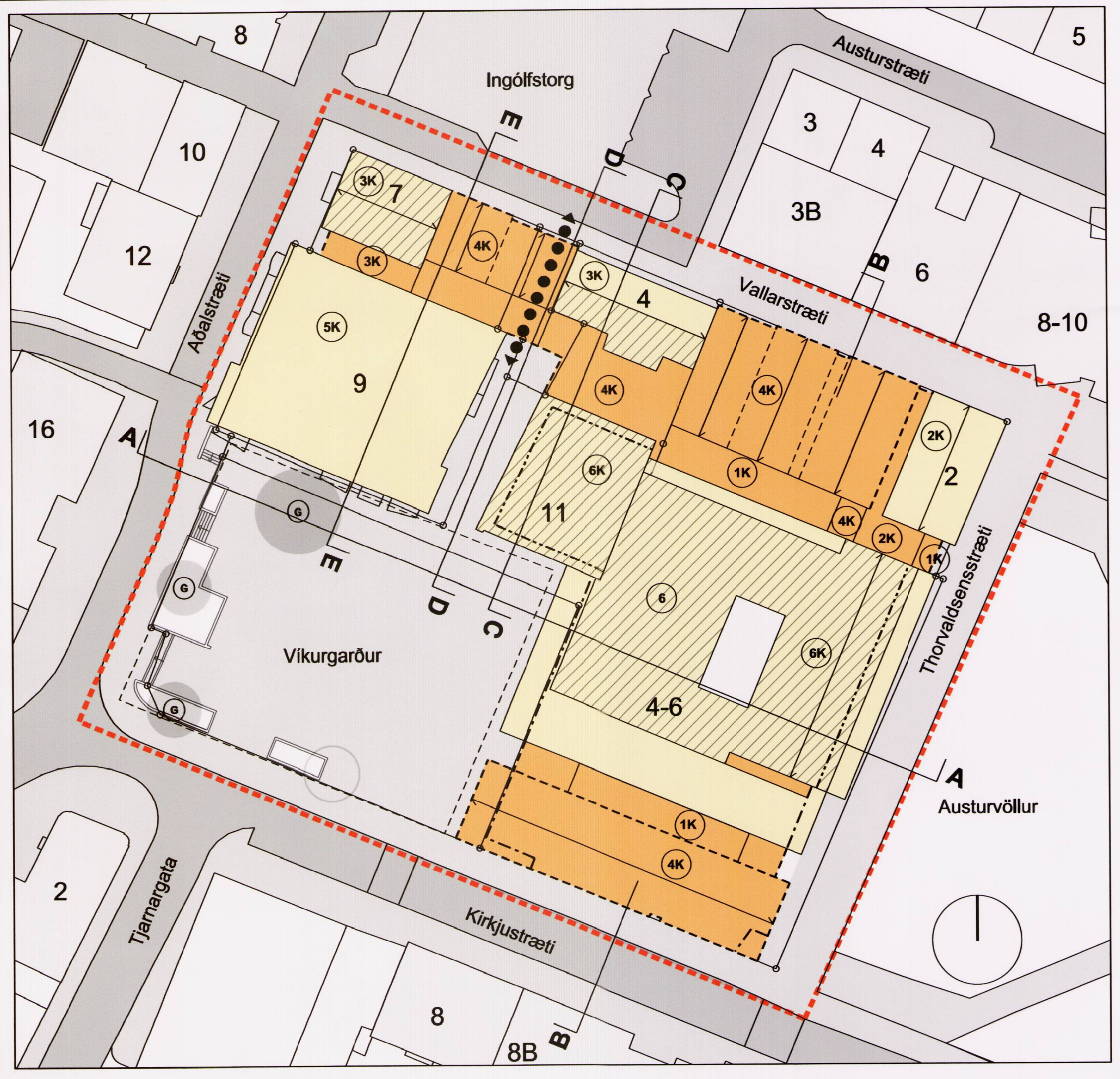
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN" VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4



Gildandi deiliskipulag. Hæðir húsa, útlit Vallarstræti, skilmálasnið mkv. 1:1000

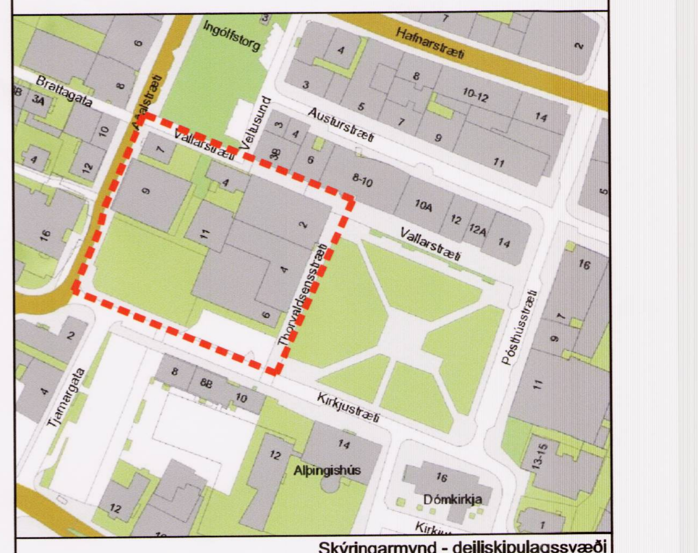


Gildandi deiliskipulag „Kvosin" samþykkt af borgarstjórn 1.10.1987 mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024



Skýringarmynd - deiliskipulagssvæði

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur útlit
- Núverandi hús hækkuð
- Lóðamörk
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - inndregin þakhæð
- Byggingarreitur - inndregin 1.hæð
- Hverfisvernd
- Kvöð um göngutengsl
- XK Hæðir / kjallari
- G Trjágróður sem nýtur hverfisverndar
- Nr.: 00 Húsnúmer

Greinargerð

Inngangur
Skipulagssvæðið er í Kvosinni og afmarkast af Aðalstræti, Vallarstræti, Thorvaldsensstræti og Kirkjustræti. Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem Miðborg M1, og fellur undir Þróunaráætlun miðborgarinnar.
Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er Kvosarskipulagið, samþykkt 1.10. 1987 og breyting á því v/Aðalstrætis 11 sem samþykkt var 2. nóvember 2006.
Undanfarin ár hefur deiliskipulag Kvosarinnar verið til endurskoðunar vegna suðurhluta Ingólfstorgs, Vallarstrætis og lóðanna Thorvaldsensstræti 2, Vallarstræti 4 og Aðalstræti 7. Árin 2008 og 2009 voru auglýstar breytingar á deiliskipulagi reitsins vegna óska lóðarhafa um að nýta uppbyggingarheimildir. Vegna athugasemda sem bárust við auglýstar tillögur ákvað Skipulagsráð Reykjavíkur að efna til opinnar samkeppni um framtíðarsýn fyrir svæðið.

Meginmarkmið samkeppninnar voru eftirfarandi:
-að leita skipulagslausna fyrir samkeppnissvæðið og nærliggjandi almenningsrými
-að stuðla að góðu samspili almenningsrýma, bygginga og nærumhverfis
-að leggja áherslu á umhverfisleg og samfélagsleg gæði hins manngerða umhverfis
-að bera virðingu fyrir sögulegri arfleifð, staðaranda og menningarlegu hlutverki
-að huga að aðgengi fyrir alla og að flæði gangandi, hjólandi og akandi umferðar sé gott
-að uppbygging og frágangur verði í hæsta byggingarlistarlegum gæðaflokki, sem eflir virkni og notagildi svæðisins

Deiliskipulagstillaga þessi er unnin í framhaldi af niðurstöðu samkeppninnar, en afmörkun skipulagssvæðis er þrengri þar sem Ingólfstorg er undanskilið.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

- Fallið er frá því að rífa húsið Aðalstræti 7 og viðbótar byggingarmagn minnkað.
- Fallið er frá því að rífa Vallarstræti 4 og viðbótar byggingarmagn minnkað.
- Fallið er frá því að rífa framhús Thorvaldsensstrætis 2 og viðbótar byggingarmagn minnkað.
- Rishæð Thorvaldsensstræti 4 (Gamla Landsímahúsið) er hækkuð.
- Thorvaldsensstræti 6 (yngra Landsímahús) er hækkað. Í gildandi deiliskipulagi er það sagt 4 hæðir, en er nú 5 hæðir. Nýtt deiliskipulag leyfir að byggðar séu að hluta 6 hæðir.
- Nýbygging við Kirkjustræti er minnkuð frá gildandi deiliskipulagi.

Skipulagssvæðið – helstu einkenni
Svæðið snertir þrjú mikilvæg almenningsrými í miðborginni; Austurvöll, Ingólfstorg og Víkurgarð, sem hvert um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er eftirsóttur sem grænn samverustaður, torg með grænt yfirbragð sem nýtist öllum kynslóðum og samfélagshópum, vinsæll áningarstaður með veitingasölu utanhúss. Ingólfstorg er mikið nýtt fyrir skipulagða viðburði og er einnig samkomustaður ýmissa hópa sem nýta sér séreinkenni torgsins. Víkurgarður er í senn gamall grafreitur og torg með mikilvægt menningarlegt hlutverk, torg friðsældar.
Á Landsímareit má finna nokkur af elstu húsum Reykjavíkur. Eitt megin einkenni reitsins er mikill fjölbreytileiki í byggingarstíl og hve byggingarsaga hans spannar vítt tímabil í byggingarsögu Reykjavíkur. Aðalstræti og Kirkjustræti eru elstu stræti borgarinnar, sömuleiðis er hér að finna elsta tré höfuðborgarinnar.

Núverandi ástand bygginga á reitnum, þróunarsaga og heimildir í gildandi deiliskipulagi
Hér á eftir er lýst byggingum á reitnum í nokkrum orðum. Til er töluvert skrifað um byggingarsögu Kvosarinnar og verður það ekki endurtekið hér. Bent er þó sérstaklega eftirfarandi heimildir:
Kvosin, byggingarsaga miðbæjar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson – Torfusamtökin 1987.
Reykjavík, sögustaður við Sund, Páll Líndal – Bókaútgáfan Örn og Örlygur HF, 1988.
Húsakönnun Aðalstræti-Vallarstræti-Thorvaldsensstræti-Kirkjustræti, Minjasafn Reykjavíkur skýrsla nr. 125.
Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar - Minjasafn Reykjavíkur skýrsla 157, 2011.
Hér er einnig fjallað um gildandi deiliskipulag á hverri lóð. Nánari upplýsingar um stærðir í gildandi deiliskipulagi koma fram í sérstakri töflu.

Aðalstræti 7 (stgr. 1.140.415)
Húsið var byggt árið 1881 og er tvílyft einfalt grindarhús klætt bárujárni. Það var reist sem íbúðar- og verslunarhús með stórum verslunargluggum á neðri hæð. Kjallari er hlaðinn og rétt manngengur. Húsið er að mestu óbreytt frá upphafi. Skv. húsverndarkorti Reykjavíkur nýtur húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumynda. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Heimilt er niðurrif hússins og bygging nýbyggingar. Heimil hæð nýbyggingar er 3,5 hæðir + portbyggt (190 sm) hátt ris. Heimilt er að tengja/byggja saman Aðalstræti 7 og 9 og Vallarstræti 4.

Vallarstræti 4 (stgr. 1.140.416)
Húsið var byggt árið 1883 og er timburhús í nýklassískum stíl. Það hefur tekið miklum breytingum gegnum tíðina með viðbyggingum og breyttri starfsemi. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur er sagt að húsið hafi mikið gildi fyrir götumynd og vegna húsagerðar. Skv. húsverndarkorti Reykjavíkur nýtur húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumynda. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Heimilt er niðurrif hússins og byggja nýbyggingu. Heimil hæð nýbyggingar er 3,5 hæðir + portbyggt (190 sm) hátt ris.

Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11
Lóðirnar við Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð (í eign Pósts og síma) árið 1972.

Thorvaldsensstræti 2 (stgr. 1.140.418)
Húsið var byggt árið 1878 og er tvílyft timburhús á hlöðnum steinkjallara. Árið 1945 var byggð viðbygging við húsið úr steinsteyptum súlum og hlaðið á milli þeirra með steyptum steinum. Árið 1997 hófst endurgerð á framhúsinu og útlit þess fært til eldra horfs. Sá húshluti var friðlýstur 19. maí 2011 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun nr. 104/2001. Friðun nær til ytra byrðis framhússins við Thorvaldsensstræti. Húsið er friðlýst skv. 5. og 31. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur segir að húsið sé með bestu dæmum um nýklassískt hús úr timbri. Jafnframt segir að húsið sé tímamótahús í íslenskri húsagerðarlist.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Heimilt er niðurrif hússins. Heimil hæð nýbyggingar er 4 hæðir + portbyggt (190 sm) hátt ris, eða 5 gólf og hátt port og ris allt að 17,7 metra hátt. Heimil er tveggja hæða tengibygging á baklóðum milli allra nýbygginga við Vallarstræti.

Thorvaldsensstræti 4-6 (stgr. 1.140.418)
Landsíminn reisti hús á lóðinni árið 1931. Húsið er steinhús á 5 hæðum að mestu óbreytt að utan. Húsið er í flokki um verndun 20. aldar bygginga. Í húsakönnum Minjasafns segir að sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Hús á lóðinni Thorvaldsensstræti 4 (elsta Landsímahúsið) er óbreytt en seinni viðbyggingar sagðar 4 hæðir.
Lóðarhluti við Kirkjustræti:
Heimiluð er nýbygging við Kirkjustræti. Heimil hæð er 4 hæðir (13,6 metrar) með láréttu þaki og tengist eldra húsi.

Aðalstræti 11 (stgr. 1.140.418)
Húsið er byggt 1955 og er nýklassískt steinsteypt hús á 6 hæðum. Í húsinu voru tæknirými símans og skrifstofur.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Þann 27. janúar 2007 var samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulagi Aðalstrætis 11 og heimiluð stækkun um 10,4 m².

Aðalstræti 9 (stgr. 1.140.414)
Húsið er steinsteypt og upphaflega byggt 1969 og árið 1993 var það hækkað í 5 hæðir í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í húsinu eru í dag verslanir, skrifstofur og íbúðir.
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Heimilt er að byggja 4,5 hæða hús, 16,5 metra hátt.

Víkurgarður (stgr. 1.140.412)
Ætla má að kirkja hafi risið á þessum stað fljótlega eftir kristnitöku þó ekki séu heimildir fyrir því. Grafreitur var gerður við kirkjuna og mun hann hafa verið notaður um 800 ára skeið. Árið 1883 fékk H.J.G. Schierbeck landlæknir umráð yfir kirkjugarðinum í því skyni að gera þar skrúðgarð. Má kalla það upphaf garðmenningar í Reykjavík. Enn stendur Silfurreynir sem Schierbeck landlæknir gróðursetti 1884 og er hann elsta tré Reykjavíkur. Stytta af Skúla fógeta eftir Guðmund Einarsson frá Miðdal var sett upp í garðinum árið 1952. Árið 2000 var reistur minnisvarði um Víkurkirkjugarð og Víkurkirkju í tengslum við 1000 ára Kristnitökuafmælið sama ár. Páll Guðmundsson frá Húsafelli gerði minnisvarðann sem sýnir fólk ganga til kirkju. Við Aðal- og Kirkjustræti eru einnig Garðahlynir og Silfureynir með verndargildi. Með verndun trjánna samhliða endurbótum og áherslu á menningarsögu Víkurgarðs má styrkja svæðið enn frekar sem aðlaðandi almenningsrými. Í þróunaráætlun er Víkurgarður metinn sem ein af megin aðkomum og hliðum miðborgarinnar. Víkurgarður er friðaður sem fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (3. gr.- a. liður og 5. gr).
<u>Deiliskipulag í gildi:</u>
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er Víkurgarður kirkjugarðsgarður og gert ráð fyrir tengingu á milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs. Kvosarskipulagið frá 1987 tekur ekki á skilgreiningu Víkurgarðs, en í Grjótaþorpsskipulaginu 1976 sem áður náði yfir Víkurgarð er hann skilgreindur mikilvægur við aðkomu að Grjótaþorpi. Víkurgarður er friðaður sem fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (3. gr.- a. liður og 5. gr).

Byggð og götur umhverfis reitinn
Aðalstræti
Aðalstræti er talin elsta gata landsins. Hún hefur upphaflega verið sjávargata, að líkindum frá upphafi landnáms í Reykjavík, niður í Grófina. Árið 1848 var farið að gefa götum nöfn formlega og þá hlaut fyrsta gata bæjarins nafnið Aðalstræti. Síðustu áratugi 20. aldar markaðist útlit götunnar af þeirri óvissu sem ríkt hefur um framtíð húsanna en síðustu árin hafa mörg þeirra verið endurbyggð, byggð ný með yfirbragði eldri húsa og svo nýtískuleg hús.

Vallarstræti
Vallarstræti er kennt við Austurvöll og var nafnið ákveðið 1848. Upphaf götunnar var stígur inn á Austurvöll sem myndaðist um 1820 og 1845 var hann framlengdur að Pósthússtræti. Gatan skiptist í raun í fjóra hluta; Brattagata í Grjótaþorpinu, byggð að Ingólfstorgi, sundið á milli torganna og byggð að Austurvelli. Sundið á milli torganna er í dag óvistlegt svæði, sem helgast m.a. af lítilli starfsemi í aðliggjandi húsum. Byggingar norðan við Vallarstræti að Austurvelli eru margar hverjar reisulegar og eru blanda af byggingum frá upphafi byggðar í Reykjavík og nýtískulegra bygginga.

Thorvaldsensstræti
Thorvaldsensstræti liggur í norður-suður stefnu vestan við Austurvöll. Byggð við Thorvaldsensstræti hefur tekið miklum breytingum gegnum tíðina. Nyrst stendur eitt af eldri húsum borgarinnar, Gamli kvennaskólinn, sem færður var eldra horf árið 1997 og er friðaður í rauðum flokki. Önnur af elstu húsunum við götuna eru horfin og reisti Landsíminn 5 hæða steinhús á lóðunum nr. 4 og 6 árið 1932. Síðar var byggt við það til vesturs og suðurs, síðast 1967.

Kirkjustræti
Þar sem Kirkjustræti liggur nú er talið að stígur hafi legið frá fornu fari austur meðfram kirkjugarðinum. Eftir byggingu Dómkirkjunnar varð stígurinn einn af meginstígum bæjarins. Í dag er einungis byggð sunnan við Kirkjustræti en þar standa nú Dómkirkjan, Alþingishúsið og samfellt byggð að Tjarnargötu. Það eru hús frá 19. og 20. öldinni sem hver hafa verið gerð upp í upprunalegri mynd og önnur sem bíða þess að verða gerð upp. Markmið Alþingis er að mynda samfellda byggð eldri húsa sunnan við Kirkjustræti og hafa hús verið flutt á milli lóða í þeim tilgangi.

Breyting á deiliskipulagi
Lýsing á tillögunni – almennir skilmálar
Lóðir sem tillagan tekur til eru Aðalstræti 7, Vallarstræti 4, Thorvaldsensstræti 2, 4 og 6, Aðalstræti 9 og Aðalstræti 11. Lóðirnar Thorvaldsensstræti 2, 4, og 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð árið 1972. Á milli lóða Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 er lóð í eigu Reykjavíkurborgar, 88,4 m² að stærð. Skipulagssvæðið nær yfir Thorvaldsensstræti að Austurvelli yfir Vallarstræti og gangstéttar að Aðalstræti og Kirkjustræti.

Í tillögunni er reitnum í meginatriðum skipt í tvo hluta. Annar þeirra snýr að Ingólfstorgi og Vallarstræti. Í þessum hluta er lögð áhersla á að viðhalda fjölbreytileika og smágerðum mælikvarða byggðar og tengingu byggðamynsturs við eldri byggð í nágrenninu svo sem Grjótaþorpinu. Hinn hlutinn snýr að Thorvaldsens- og Kirkjustræti og hýst hefur Landsímann. Byggingar á þessum hluta eru yngri og stærri og tekur byggðarmynstur deiliskipulags mið af því. Víkurgarður gegnir mikilvægu hlutverki á þessu svæði með tengingu við Aðalstræti, Kirkjustræti, Austurvöll og Ingólfstorg.

Í meginatriðum felst tillagan í því að þróa uppbyggingu á svæðinu með tilliti til þeirrar byggðar sem fyrir er. Byggt verður í bil milli húsa við Vallarstræti og byggð nýbygging við Kirkjustræti eins og heimilt er í gildandi deiliskipulagi.
Í tillögunni er lögð áhersla á almannarými og eðlilegt flæði þeirra á milli. Það er gert m.a. með því að skilyrða starfsemi á götuhæðum sem þjónusturými og hvetja til nýtingar götu- og almenningsrýma í tengslum við starfsemina. Jafnframt er opin tenging um sund/port á milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs til að styrkja tenginu þeirra. Lagt er til að Víkurgarður verði hverfisverndaður með tilliti til menningarminja, menningarsögu og trjágróðurs.
Tillagan miðar að því að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými, en eru ekki aðskildar frá almenningsrýmum með bílastæðum. Framhliðar húsa og inngangar snúi að götum og öðrum almenningsrýmum og myndi heild með götunni. Tillagan miðar einnig að því að skapa borgarumhverfi þar sem forgangsraðað er í þágu hins gangandi vegfaranda og notenda almenningssamgangna
Tillagan gerir ráð fyrir breyttri uppbyggingu á öllum lóðunum nema á lóð nr. 9 við Aðalstræti, sem telst fullbyggð.
Nokkrar byggingar á svæðinu hafa verið friðaðar eftir að gildandi deiliskipulag var samþykkt og er tekið tillit til þess í breyttu deiliskipulagi.

Umferð
Í tillögunni verða umferðarmál ekki sérstaklega meðhöndluð en um þau verður að fjallað á öðrum vettvangi m.t.t. Kvosarinnar allrar. Lagt er til að tekið verði á eftirfarandi atriðum:

- Vinstri beygja frá Austurstræti inn Veltusund verði ekki heimil.
- Almenn umferð verði ekki heimil um Thorvaldsensstræti, aðeins þjónustuumferð á afmörkuðum tímum dags.
- Finna rými á hentugum stöðum fyrir stóra bíla sem þjóna Kvosinni allri.
- Tempra ætti umferð um Kirkjustræti með þungatakmörkunum og tímastýringum.
- Kirkjustræti fái notið sín sem gata í jaðri megin almenningsrýma í miðborginni. Alþingishúsið, Dómkirkjan og fleiri opinberar byggingar við götuna fái notið virðingar. Gera ráð fyrir að Kirkjustræti fái yfirbragð liðins tíma, að þróunin leiði til notkunar líkt og var fyrr, umferð einkennist af fótgangandi umferð og fyrirferðarlítilli umferð fólksbíla. Strætið verði aðalaðandi og styrkjandi tenging á milli Austurvallar og Víkurgarðs. Verði almenningsrými sem efli og styrkir sérstöðu einnar af elstu götum borgarinnar.
- Unnið verði sérstaklega með umhverfi og umferð um Kirkjustræti, aðkomu að Austurvelli og Víkurgarði, enda um mikilvæg almenningsrými í miðborginni að ræða.

Í framhaldi skipulagsvinnunnar mun Reykjavíkurborg hefja samstarf við Alþingi, lögreglu og slökkvilið vegna umferðarmála í Kvosinni og um Kirkjustræti.

Almannarými
Markmiðin með almenningsrýmunum eru að styðja, styrkja og festa í sessi borgarrými með heilnæmt og fagurt umhverfi. Hér eru menningarminjar, menningarsaga og dvalarsvæði sem laða að sér íbúa sem og gesti og bjóða upp á aðlaðandi umhverfi fyrir börn á öllum aldri. Víkurgarður er einstakur kirkjugarðsgarður með torgyfirbragði. Áhersla er lögð á að styrkja jaðarsvæði bygginga sem aðlaðandi borgarrými. Við Austurvöll og Víkurgarð er gert ráð fyrir að saman fari almenn útivist og útiveitingasala
Tryggt sé að tengingar á milli Austurvallar, Ingólfstorgs og Víkurgarðs séu aðlaðandi og stuðli að öryggistilfinningu. Lykilatriði er að gott flæði sé á milli svæðanna, enda er um tengingu á þremur mjög mikilvægum almannarýmum í miðborginni að ræða.

Mikilvægt er að starfsemi á jarðhæðum efli og styrki líflegt mannlíf og nýti borgarland til td. útiveitinga o.þ.h. samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar þar um. Þetta gildir um austurhlið Landsímahúss að Austurvelli, vestur- og suðurhlið að Kirkjustræti, vesturhlið að Víkurgarði og norðurhlið að Vallarstræti og Ingólfstorgi. Búa skal þessari starfsemi götugögnum við hæfi, þannig að ekki skapist hætta af og auðvelt sé að þrífa svæðið og ganga um það á ákveðnum tímum. Ekki er heimilt að byrgja glugga á jarðhæðum/götuhæðum.

Víkurgarður
Víkurgarður verður hverfisverndaður samkvæmt skipulagslögum sem fjölnota almenningsgarður/svæði með yfirbragði torgs.
Markvisst skal unnið með „grágrænt yfirbragð" í anda framsækinnar garðyrkju.
Unnið verði að frekari endurbótum með skírskotun í menningar- og ræktunarsögu Reykjavíkinga.
Hugað sé að verðugu umhverfi fyrir börn á öllum aldri. Gætt sé að afmörkunum, tengingum og sjónlínum í samræmi við þróunaráætlun og þess gætt sérstaklega að tengja Víkurgarð vel við almannarými í nágrenninu, enda mikilvægt að flæðið á milli svæða styrki þau innbyrðis. Mikilvægt er að hönnun Víkurgarðs og frágangur nái að húshliðum aðlægra bygginga.
Gróðurker næst Landsímahúsi verði fjarlægð og skapað rými til útiveitinga í tengslum við starfsemi á götuhæðum í Aðalstrætis 9 og Thorvaldsensstrætis. Lagt er til að Silfurreynir og Garðahlynir verði friðaðir skv. hverfisvernd og lagt til að Gráreynir við Kirkjustræti standi áfram án sérstakrar verndar skv. lögum.
Minnisvarði um 1000 ára Kristnitökuafmælið er ágætlega staðsettur í göngulínu á milli torga. Lagt er til að upphækkuð gróðurbeð og veggir til suðurs og vesturs sem skýla torginu frá Aðalstræti og Kirkjustræti haldi sér í einhverri mynd. Núverandi útfærsla er ekki bindandi. Mikilvægt er einnig að halda sjónrænni tengingu inn Tjarnargötu.
Víkurgarður gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging á milli Ingólfstorgs og Austurvallar og saman styðja þessi borgarrými við fjölbreytileika mannlífs í miðborginni með mismunandi hlutverkum.

Landnotkun/notkunarheimildir
Almennt gilda um notkun/starfsemi ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur og Þróunaráætlun miðborgar sem þýðir að þar skuli fara fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu og afþreyingar. Á jarðhæðum skulu vera rými sem aðgengileg eru almenningi og þjóna honum. Í stefnumörkun um miðborgarsvæði segir m.a.: „Í miðborgarkjarna er lögð áhersla á blandaða notkun". Þar segir einnig; „Annars staðar, svo sem á efri hæðum og í bakhúsum er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar ...".
Í nýju deiliskipulagi eru á ákveðnum stöðum skerptar áherslur hvað varðar landnotkun með eftirfarandi hætti:

- Byggja skal fjölnota sal á götuhæð Thorvaldsensstrætis 2 (bakhús), þar sem áður var salur Sjálfstæðisflokksins, síðar mötuneyti Pósts og síma og nú síðast skemmtistaðurinn Nasa. Salurinn skal endurbyggður í upprunalegum anda og leitast við að endurnýta sem mest af núverandi innréttingum og skapa andrúmsloft upprunalegs salar.
- Á efri hæðum húsa sem liggja að Vallarstræti er gert ráð fyrir þjónustuhúsnæði, skrifstofum eða íbúðum.
- Ef um hótelstarfsemi verður að ræða á reitnum skal aðalinngangur þess vera frá Kirkjustræti.
- Ekki er heimilt að hafa hótelstarfsemi í húsum aðliggjandi Vallarstræti.

Byggingareitir
Byggingarreitir, láréttir og lóðréttir, eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar bindast þeim alfarið.
Heimilt er þó á efri hæðum, að byggja útskotsglugga og grunnar svalir út fyrir byggingarreit um allt að 40 sm og skyggni á götuhæðum um allt að 120 sm. Þetta gildir einnig um þegar byggð hús, nema þau njóti sérstakrar verndar.
Á uppdrætti er sýnd skipting bygginga í húshluta. Húshlutar skulu ekki mynda samfelldan vegg að götu og er hliðrun þeirra, sem er að lágmarki 30 sm, sýnd á skýringarmyndum og kveðið nánar um á mæliblöðum.
Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrætti/sneiðingum. Hæðarkótar eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum.
Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstæður leyfa. Stærðir bygginga eru sýndar í töflum á uppdrætti.
Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali
Mikilvægt er að hönnun og útfærsla nýbygginga sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Í deiliskipulagi er nýbyggingum skipt upp í húshluta/byggingar með ákveðinni mænisstefnu. Hver bygging/húshluti skal hafa mismunandi yfirbragð. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg og skal það gert með því að brjóta upp húshliðar með litum, efni, útbyggingum o.fl. Forðast skal endurtekningar í efnisvali, litavali og fyrirkomulagi glugga milli bygginga.
Heimilt er að byggja kvisti á einstök hús og er gert grein fyrir þeim í sérskilmálum.

Yfirborðsefni gatna
Mikilvægt er að hönnun og frágangur gatna og gangstétta sé vandaður. Gatnahönnun og frágangur nær að húshliðum og er á vegum Reykjavíkurborgar og háð nánari útfærslu. Umhverfisþættir taki mið af menningarsögu og mikilvægi svæðisins sem miðborgarsvæði. Götugögn og gróður eru búnaður sem velja þarf af alúð og mikilvægt að yfirbragð sé í hæsta gæðaflokki.

Sorp
Sorpi skal komið fyrir í lokuðum rýmum innan lóðamarka.

Sérskilmálar fyrir hverja lóð.
Aðalstræti 7
Heimilt er að hækka kjallara hússins um allt að 110 sm og gera þrjá litla kvisti á þak til norðurs. Kvistir skulu vera með einhalla þaki og ekki vera breiðari en 130 sm. Heimilt er að byggja að lóðamörkum Aðalstrætis 9.
Heimilt er að byggja viðbyggingu/nýbyggingu á fjórum hæðum á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4. Byggingarreitur þessarar bygginga samtengist ofan við götuhæð, yfir borgarland. Nýbyggingin er tvískipt með mænisstefnu þvert á Vallarstræti. Stórir verslunargluggar skulu vera á götuhæð og ná inn í sund að Vallarstræti 4. Á þaki til austurs er heimilt að byggja lítinn kvist, 130 sm með einhalla þaki. Heimilt er að inngangströppur séu á borgarlandi að Aðalstræti á svipaðan hátt og nú er. Einnig er heimilt að tengja tröppur niður í kjallara á svipaðan hátt.

Borgarland á milli lóðanna Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4
Þessi lóð myndar sund og er mikilvæg tenging milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs. Sundið skal útfæra með lýsingu og vönduðum yfirborðsefnum. Kvöð er um almenna umferð um sundið, en heimilt er að loka undirgöngunum á ákveðnum tímum í samráði við borgaryfirvöld.

Vallarstræti 4
Heimilt er að hækka þak austan megin til samræmis við vesturhluta og byggja lítinn kvist eða þakglugga. Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu hússins en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu óbreytt.
Heimilt er að byggja að lóðamörkum Aðalstrætis 11.
Heimilt er að inngangtröppur séu á borgarlandi að Vallarstræti á svipaðan hátt og nú er.

Thorvaldsensstræti 2 (Gamli Kvennaskólinn)
Heimilt er að fjarlægja steinsteypt bakhús sem byggt var árið 1945.
Heimilt að byggja nýbyggingu á fjórum hæðum. Byggingin skal vera þrískipt; tvískipt með tengibyggingu yfir í þriðja hlutann, með mænisstefnu þvert á Veltusund. Einn hluti skiptingar skal ekki vera í fleti með hinum tveimur.
Gera skal ráð fyrir fjölnota samkomusal á götuhæð Thorvaldsensstrætis 2 (bakhús), þar sem áður var salur Sjálfstæðisflokksins, síðar mötuneytis Pósts og síma og nú síðast skemmtistaðurinn Nasa. Salurinn skal endurbyggður í upprunalegum anda og leitast við að endurnýta sem mest af núverandi innréttingum hans. Til að styrkja götumynd Vallarstrætis skal gera ráð fyrir að hægt sé að opna salinn út í Vallarstræti og tryggja þannig opna hlið til norðurs.
Heimilt er að byggja að gafli Thorvaldsensstrætis 4.
Byggja skal tengibyggingu á milli Thorvaldsensstræti 2 og 4. Hún skal vera tvær hæðir, að mestu úr gleri að Austurvelli.

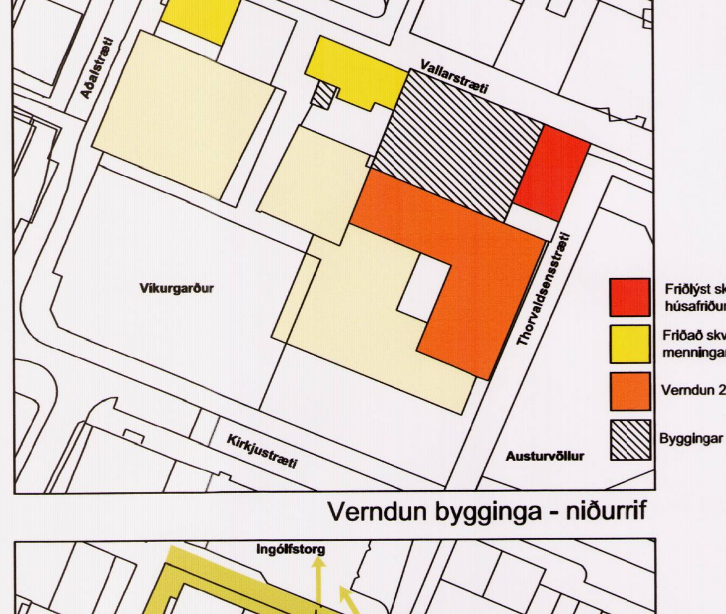
Thorvaldsensstræti 4-6 (Landsímahúsið)
-Thorvaldsensstræti 4 (elsta Landsímahúsið).
Heimilt er að hækka þak hússins og setja á það litla kvisti á austurhlið. Heildarbreidd hvers kvists skal vera í sömu breidd og gluggar á 5. hæð, eða 100 sm. Gluggar í kvistum skulu vera 80 sm frá gólfi innanhúss. Þak kvista skal vera bogadregið. Ekki skal byggja kvisti yfir gluggum næst göflum. Heimilt er að setja glugga á norðurgafl húss.

-Thorvaldsensstræti 6
Heimilt er að breyta innra skipulagi og útliti til þess að fá betri nýtingu í húsið.
Heimilt er að hækka þak hússins og tvær efstu hæðirnar skulu vera inndregnar.

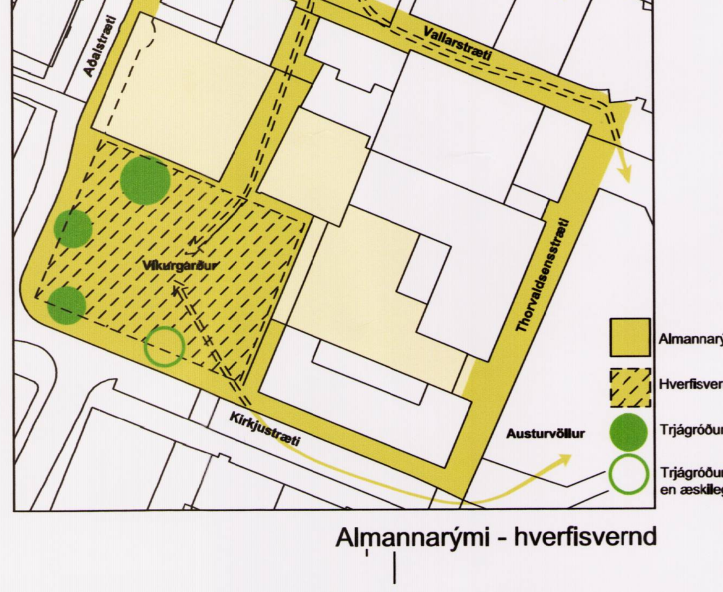
- Thorvaldsensstræti 6, lóðarhluti að Kirkjustræti
Heimilt er að byggja þriggja hæða nýbyggingu með portbyggðu (140 sm að utanmáli) mænisþaki samsíða Kirkjustræti. Bygging skiptist í megin atriðum í tvo hluta. Fjórðungur húss sem stendur næst Austurvelli skal skilja frá öðrum hlutum húss og fá yfirbragð „hornhúss" með nútímalegu yfirborði sem tekur mið af mikilvægri staðsetningu við Austurvöll. Byggja skal 5 kvisti á þak sem standi 40 sm út fyrir veggflöt og nái niður á vegg. Kvistir skuli vera 130 sm breiðir, með einhalla þaki og byggðir úr stáli/áli/gleri. Kvistum skal komið fyrir með óreglulegum hætti.
Götuhæð skal vera inndregin eins og sýnt er á uppdrætti og mæliblaði.
Á milli eldra Landsímahúss og nýbyggingar við Kirkjustræti er lokaður veggur sem snýr að Austurvelli. Gert er ráð fyrir að á þennan vegg komi t.d. klukka eða myndlistaverk.
Húsið tengist eldra húsi (Landsímahúsi) með tengibyggingum, en á milli þeirra er ljósgarður.

Aðalstræti 11
Heimilt er að breyta útliti og þakhæð hússins.

Aðalstræti 9
Lóðin Aðalstræti 9 telst fullbyggð.



Verndun bygginga - niðurrif



Almannarými - hverfisvernd

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 12. júlí 2013 og í Borgarráði þann 25. júlí 2013.

Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2013 með athugasemdafresti til 30. maí 2013 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 2013.

Björn Axelsson

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
B	ASK	PG	19.09.2013
Skilmálum vegna endurbyggingar fjölnotasalar breytt til samræmis við niðurstöðu bréfs Skipulagsstofnunar dags. 4.9.2013.			
A	ASK	PG	12.07.2013
Breytt til samræmis við niðurstöðu í grg. skipulagsfulltrúa dags. 09.07.2013. Bætt við skilmála varðandi starfsemi og umferð. Stærðatöflu breytt.			

BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
Breyting á deiliskipulagi „Kvosin" vegna Landsímareits stgr. 1.140.4

TEGUND TEIKNINGAR: Deiliskipulagstillaga
HEITI TEIKNINGAR: Uppdrættir, skýringarmyndir og greinargerð

MKV. Í A1	1:500
HANNAÐ	ASK
TEIKNAÐ	ASK
YFIRF.	PG
DAGS.	20.02.2013
VERK NR.	1245
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR	05-01
ÚTGÁFA	B

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.