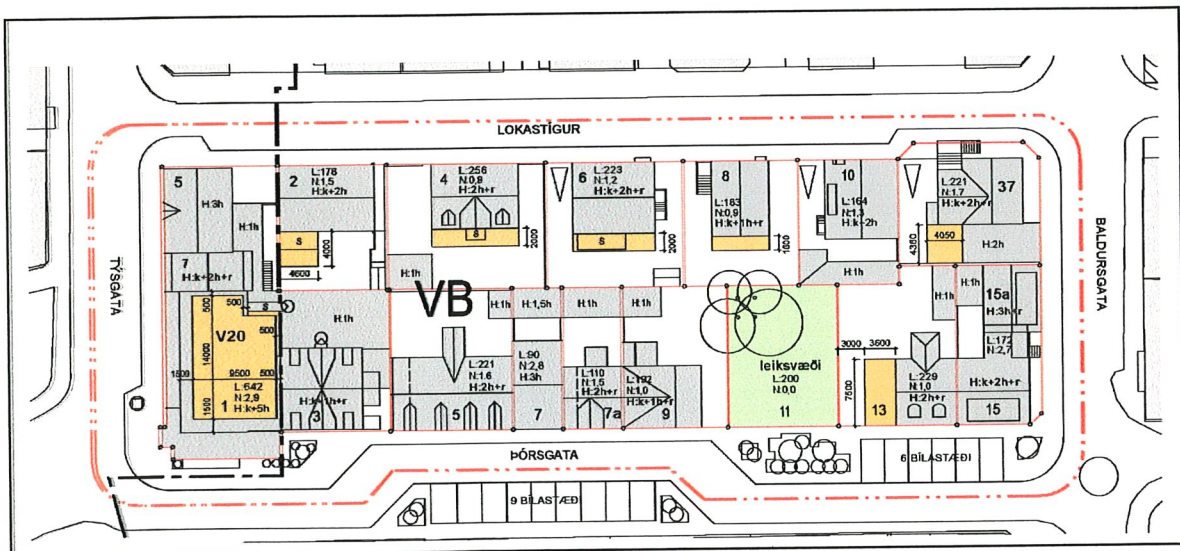


# MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

## *Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.181.1.*

sem afmarkast af Týsgötu, Þórsögötu, Baldursögötu og Lokastíg  
(fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. 224 dags. 15. ágúst 2002)



Arkitektar Hjördís & Dennis ehf.

**REYKJAVÍKURBORG**  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

2. október 2002

# 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 áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hvernar 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 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 1996-2016 og Þróunaráætlun miðborgarinnar<sup>1</sup> hefur verið leitast við að skilgreina þetta viðfangsefni auk þess sem tekur 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 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, janúar 2001 (fskj. nr. 1).

<sup>1</sup> **Þróunaráætlun miðborgar:** Áætlun um heildrænt skipulag fyrir miðborg Reykjavíkur þar sem mörkuð er stefna varðandi landnotkun, notkun, ásýnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin saman stendur nokkrum köflum sem hver um sig fjallar um afmarkaðan þátt áætlunarinnar sbr. upptalningu á bls. 3.



### 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 1.181.1 sem afmarkast af Þórsögðu, Týsgötu, Lokastíg og Baldursgötu.

## Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.181.1)

Meðfram Lokastíg er röð stakstæðra húsa, en við Þórsögötu, Baldursögötu og Týsgötu eru húsin að mestu sambyggð. Alls eru 16 hús á reitnum. Ellefu eru steinsteypt, þrjú hlaðin úr holsteini og tvö eru timburhús. Flestum húsanna hefur verið breytt frá upphaflegri gerð, þau ýmist hækkuð eða byggt við þau. Flest eru í dag tvílyft með risi. Á einni lóð við Þórsögötu 11, þar sem áður stóð hús, er lítill leikvöllur eða dvalarsvæði sem virðist ekki mikið notað. Mesta byggingarmagnið er á horni Þórsögötu og Týsgötu. Þar er Hótel Óðinsvé með veitingahús á jarðhæð, þar sem byggð hefur verið glerbygging. Þórsögata var gerð að nokkurs konar vistgötu um 1985, með akbraut sem hlykkjast, bílastæðum þvert á akstursstefnu, gróðusetningu og breiðari gangstéttum sums staðar með bekkjum þar sem hægt er að tilla sér. Á reitnum er nánast eingöngu íbúðarbyggð, að undanskyldu hótelinu á horni Þórsögötu og Týsgötu. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er landnotkun á þessum reit að mestum hluta íbúðarbyggð en meðfram Týsgötu er landnotkun miðborgarsvæði, hliðarverslunarsvæði V-11.11 sbr. Þróunaráætlun miðborgar.

## Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.181.1)

### Markmið og skipulagsáherslur

Eitt helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun á reitnum, en um leið hlúa að því sem fyrir er.

### 1. Verndun bygginga og byggðamynsturs

Að taka tillit til fagurfræðilegra gæða og sögulegs mikilvægis bygginga. Við mótun byggðarmyndar ber að hafa í huga mælikvarða þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu. Allt svæðið nýtur verndar í ljósgulum flokki, þ.e. verndun byggðarmynsturs samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Öll húsin á reitnum eru byggð eftir 1918 og falla því ekki undir lög um húsafriðun nr.104/2001

### 2. Hreinlæti

Að styrkja umhverfisleg gæði reitsins og tryggja heilsusamlegt og hreint umhverfi innan hans.

### 3. Aðgengi og umferð

Að tryggja góða aðkomu að og umferð um reitinn og tengsl hans við umhverfið. Aðgengi þarf að vera þægilegt fyrir bæði akandi og gangandi.

### 4. Þétting byggðar

Að taka tillit til hagrænna sjónarmiða svo sem um betri nýtingu lóða og þéttingu byggðar á reitnum. Hugsanlegt er að auka nýtingu ef unnt er að leysa bílastæðamál, þ.e. 1 stæði á hverja íbúð sem hægt er að kaupa sig frá, útivistarrými er nægjanlegt og nýbyggingar falla vel að byggðinni. Aðstæður á lóðum eru með mjög mismunandi hætti og krefjast mismunandi tillögugerðar.

## Lýsing

### 1. Nýbyggingar

Tillagan gerir ráð fyrir nokkurri aukningu á byggingarmagni á svæðinu og skilgreindir eru byggingamöguleikar til framtíðar. Tillagan gerir ráð fyrir að auka nýtingu á lóðum Þórsgötu 1 og 13, Lokastíg 2, 4, 6 og 8, og Baldursgötu 37. Á Þórsgötu 1 (á horni Týsgötu og Þórsgötu) verði leyft að byggja hæð ofan á Hótel Óðinsvé með tilheyrandi viðbyggingu. Á Þórsgötu 13 verði leyft að byggja viðbyggingu sem verði tvær hæðir og ris. Á Lokastíg 2, 4, 6 og 8 og Baldursgötu 37 verði leyft að byggja léttar útbyggingar og/eða svalir.

### 2. Verndun bygginga og byggðarmynsturs

Lagt er til að allt svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki (VB), þ.e. verndun byggðarmynsturs samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur og er það einnig niðurstaða könnunar Árbæjarsafns frá 2002 að undanskyldu einu húsi. Það er Þórsgata 1 sem var byggt 1946 og tilheyrir því tímabili í byggingarlist sem kallað er funksjónalismmi eða móðernismmi. Gerð er tillaga um að það verði í grænum flokki (V20), verndun 20. aldar bygginga. Sjá skýrslu Árbæjarsafns 92.

### 3. Viðgerðir og lagfæringar

Við endunýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflegs stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lýta, svo sem klæðningar og gluggabreytingar, eru húseigendur hvattir til að færa húsin í upprunalegt horf. Á baklóðum íbúðarhúsa við Þórsgötu 5, 7, 7a og 9 eru skúrar er mynda vegg á lóðarmörkum íbúðarhúsanna við Lokastíg 4 og 6. Veggir þessir eru grófir og ósjálegir og skal lagfæra útlit þeirra og fjarlægja gamla reykháfa.

### 4. Breyting á lóðamörkum

Lagt er til að lóðarmörk við Lokastíg 6, 8 og 10 og Baldursgötu 37 verði færð til, þannig að gangstétt, sem nú er innan lóðamarka, verði utan þeirra.

## 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 efnistöðum deiliskipulags.

Vinnu að lokaköflum þróunaráætlunar lauk í janúar 2001 og lá þá fyrir allt efni í gerð almennra skilmála fyrir miðborgarsvæðið.

Árbæjarsafn vann húsakönnun á reitnum, skýrslur Árbæjarsafns nr. 92.

Árið 2001 var óskað eftir að byggja við Lokastíg 2 og einnig var farið fram á stækkun Hótel Óðinsvé en það stendur á lóðunum Þórsgötu 1 og 3 og Týsgötu 5 og 7. Vegna

Þess að allhá nýting er á lóðinni nú er talin ástæða til að athuga hvaða áhrif stækkun hússins hefði í för með sér. Bílastæði eru af skornum skammti á þessu svæði, en þó eru bílastæði á Óðinstorgi, fyrir framan hótelið. Hugmyndir hafa komið um breytingu torgsins í þá átt að fegra það og gera það vænlegra til útivistar.

Hagsmunaaðilum voru send bréf dags. 12.3.2002 og þeim gefin kostur á að koma á framfæri upplýsingum, óskum eða ábendingum um breytingar við hverfisstjóra á Skipulags- og byggingarsviði áður en deiliskipulagsvinna hæfist. Engin svör bárust.

Unnin var tillaga að deiliskipulagi reitsins og hún kynnt skipulags- og byggingarnefnd 8. maí 2002. Samþykkti nefndin að kynna hagsmunaaðilum tillöguna og var tillagan í kynningu frá 13. – 28. maí 2002.

Þrjú athugasemdabréf bárust við kynningunni, frá eftirtöldum aðilum:

Kristínu Guðbjartsdóttur Baldursgötu 37, dags. 28.5.2002, en hún óskaði eftir að byggja skála yfir svalir hússins og að byggja geymslu á lóðinni.

Hermanni Þorsteinssyni Þórsgötu 9, dags. 28.5.2002, en hann óskar eftir því að græna svæðið að Þórsgötu 11 haldist óbreytt.

Teiknistofunni Óðinstorgi f.h. Hótels Óðinsvé, dags. 24.5.2002 um að leyft verði að byggja ofanábyggingu á hótelið að gaflveggjum beggja vegna.

Loks voru lóðareigendur við Lokastíg boðaðir til fundar 18. september 2002, þar sem kynnt var tillaga að breytingu lóðarmarka. Lagt er til að gangstétt við Lokastíg verði á borgarlandi og að lóðarmörk færist að húsunum meðfram Lokastíg.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 2. október 2002.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 8. október 2002.

## SKILMÁLAR



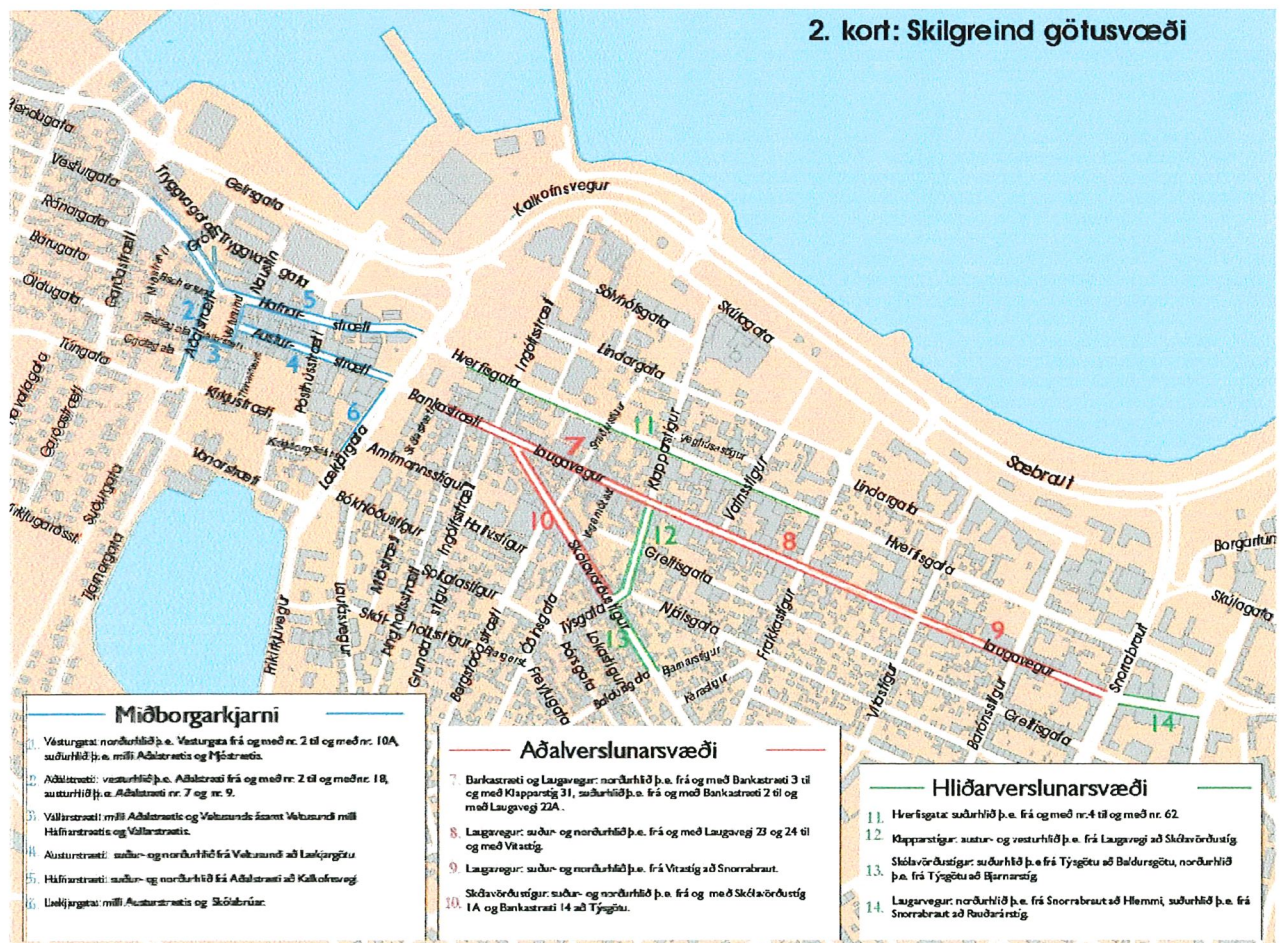
## Almennir skilmálar/kvaðir

### 1. Landnotkun

#### 1.1 Almennt

Innan svæðisins 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 naturklúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.<sup>2</sup>

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnaði t.d. íbúðarhúsnaði 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 forskj. 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 húsnaðis 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, forskj. nr. 1).

## 1.3 Íbúðasvæði/jaðarsvæði

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

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

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

Á jaðri íbúðasvæða og miðborgar er heimilt að breyta notkun íbúðarhúsnaðis í verslunarhúsnaði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. forskj. nr. 2) eða stækka slíkt húsnaði, 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.

<sup>2</sup> Með naturklúbb 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.

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.**

Deiliskipulagsáætlanir á svæðinu skulu almennt ná í miðju aðliggjandi götu eða ná yfir götustæði í heild. Á deiliskipulagsupprætti 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. deiliskipulagsupprætti 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.

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 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 húsbyggingum. 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 samþykkuð var í borgarráði í september árið 2000.

Í deiliskipulagsáætlunum á miðborgarsvæðinu, sem skilmálar þessir gilda um, skal miðað við þessa flokkun og þær skilgeiningar 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).**

###### *Ljósugulur litur á húsverndarkortum*

Með hugtakinu byggðamynstur er átt við fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, s.s. húsagerðir, hæð húsa, þéttleiki byggðar og tegundir landnotkunar. Þar sem kveðið er á um vernd byggðamynsturs skulu breytingar sem leyfðar verða á húsum taka mið af mælikvarða byggðar, hlutföllum húsa og taka tillit til þeirrar landnotkunar sem ríkjandi er á svæðinu. Á slíkum svæðum er því lögð áhersla á að varðveita andblæ svæðisins sem verndunin tekur til þ.e. grunngerð byggðarinnar fremur en einstök hús. Æskilegt er að halda í eldri hús á slíkum svæðum ef kostur er. Ný hús er heimilt að byggja í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi. Hönnun þeirra þarf þá að taka mið af mælikvarða, yfirbragði og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja. Gerð og lega gatna, göngustíga o.fl. getur skipt miklu fyrir svipmót svæðis en huga ber að slíku við breytingar á þessum hlutum og umferðarleiðum.

*Allur reiturinn njóti verndarsamkvæmt þessum flokki.*

**Flokkur II.**

**Verndun byggðra svæða (VS).**

*Á ekki við á þessum reit*

**Flokkur III.**

**Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).**

*Á ekki við á þessum reit*

**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.

*Húsið að Þórsögötu 1 fellur undir þennan flokk, (V20). Húsið stendur á horni Týsgötu og Þórsögötu. Það var byggt 1946 og tilheyrir því tímabili í byggingarlist sem kallað er funksjónalismmi eða mórernismmi.*

**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)**

*Á ekki við á þessum reit*

**3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)**

*Engar minjar eru þekktar á þessum reit sem falla undir þessi ákvæði.*

**3.5. Almennt 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. (F).**

*Á ekki við á þessum reit*

**3.5.2 Þjóðminjaverndarsvæði : Fornleifar og friðlýstar minjar (M)**

*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 endurspeglanánasta 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 endurspeglanánasta 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 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.

**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.

#### **5.0 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 bílastæðapörf vegna atvinnuhúsnæðis skal reikna með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> 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 gert ráð fyrir 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 hverja lóð

## NÚVERANDI ÁSTAND

HEITI	LÓÐ fm	N núv.
Pórsgrata 1 (Týsgata 5 og 7, Pórsgrata 1 og 3)	620	2,7
Pórsgrata 5	221	1,6
Pórsgrata 7	90	2,8
Pórsgrata 7 a	110	1,5
Pórsgrata 9	192	1,0
Pórsgrata 11	200	0,0
Pórsgrata 13	229	0,7
Pórsgrata 15 og 15a	172	2,7
Lokastígur 2	178	1,4
Lokastígur 4	256	0,8
Lokastígur 6	251	0,9
Lokastígur 8	206	0,8
Lokastígur 10	184	1,2
Baldarsgrata 37	224	1,5

## SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ fm	N Mest	STAÐGREINIREITUR 1.181.1
642	2,9	Heimilt að byggja 163 m <sup>2</sup> viðbyggingu, þar af 125 m <sup>2</sup> inniregna viðbótarhæð ofan á húsið á horni Týsgötu og Pórsgrötu. Hámarkssalarhæð er 5200 mm. Við stækkun ber að taka tillit til byggingarlistarlegra sérkenna hússins hvað varðar úlitshönnun og stærðarhlutföll.
221	1,6	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni
90	2,8	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni.
110	1,5	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni.
192	1,0	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni. Bflskúr skal fjarlægja.
200	0	Útvistar- og leiksvæði.
229	1,0	Heimilt að byggja 73 m <sup>2</sup> viðbyggingu, 2 hæðir og ris. Heimilt er að setja kvisti á suðurhlíð hússins. Skal lengd þeirra ekki vera meiri en 2/3 af húshlíðinni. Heildarhæð hússins skal vera 9500 mm eða jafnhátt núverandi húsi og hafa sama þakhalla og það eða 45°. Við hönnun skal taka mið af því byggðamynstri sem fyrir er á Pórsgrötunni.
172	2,7	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni
178	1,5	Heimilt að byggja 20m <sup>2</sup> léttu útbyggingu, á tveimur hæðum, og/eða svalir innan byggingarreits.
256	0,9	Heimilt að byggja léttu útbyggingu og/eða svalir innan byggingarreits og má samantöggð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshlíðar, sem snýr að garði.
223	1,2	Heimilt að byggja léttu útbyggingu og/eða svalir innan byggingarreits og má samantöggð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshlíðar, sem snýr að garði.
183	0,9	Heimilt að byggja léttu útbyggingu og/eða svalir innan byggingarreits og má samantöggð lengd þeirra á hverri hæð vera allt að 50% lengdar húshlíðar, sem snýr að garði.
164	1,3	Óheimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni.
221	1,7	Heimilt að byggja léttu útbyggingu á svölum innan byggingarreits.

# Fylgiskjöl

## Fylgiskjal nr. 1

### Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum<sup>3</sup>

### 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 virk<sup>4</sup> 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. Afgreiðslufundir 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

- 3.1 Upplýsingar um breytta notkun skulu færðar í gagnagrunn (Borgarsjá) þegar afgreiðslufundur byggingarfulltrúa hefur samþykkt breytingar.

<sup>3</sup> Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

<sup>4</sup> 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.

3.2 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
<b>A1</b> Matvöru- verslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
<b>A2</b> Smásölu- verslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
<b>A3</b> <sup>5</sup> Veitinga- staðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
<b>A4</b> <sup>6</sup> Skemmti- staðir	Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, naturklúbbur.
<b>B1</b> 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.
<b>B2</b> <sup>7</sup> 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.
<b>B3</b> <sup>8</sup> Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> 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.

Naturklúbbur 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).

<sup>7</sup> 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.

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

Notkunar- flokkar	Dæmi
<b>B4</b> Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vörugeymslur.
<b>C1</b> Gisting	Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.
<b>C2</b> Opinber þjónusta tengd íbúðabyggð	Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.
<b>C3</b> <sup>9</sup> 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.
<b>D1</b> Opinber þjónusta	Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.
<b>D2</b> Menningar- starfsemi	Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.
<b>E1</b> Hafnsækin notkun	Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.
Sértæk notkun <sup>10</sup>	Bensínstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veisluþjónusta, einkasalir (félagsheimili).

<sup>9</sup> 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 1996-2016).

<sup>10</sup> 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 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 niðurgrafin (sbr. gr. 4.24 brg nr. 441 1998). Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærri en 1.30 m frá gangstétt, mælt frá miðri framhlið, jarðhæð. Ella telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð.

