

NÚGILDANDI GREINARGERÐ;

Almennt: Reiturinn markast af Laugavegi, Frakkastíg, Hverfisgötu og Vítastíg. Deiliskipulag þetta er liður í átaki um deiliskipulag miðborgarinnar.

Núverandi ástand:

- Nýting:** Á austurhluta reitsins og meðfram Laugavegi er að mestu stórgerð byggð og há nýting. Á þeim lóðum sem hæst nýting er á, fer hún í rúmlega 4. Við Frakkastíginn og vestast á reitnum standa nokkur lítil hús, timburhús reist á fým hluta aldarinnar, en eitt hús, Hverfisgata 64 á horni Frakkastígs og Hverfisgötu, er frá 1898. Hæðir húsa eru mjög mismunandi, gömlu timburhúsin eru flest einlyft, en nými hús eru um 4-5 hæða.
- Notkun, starfsemi:** Allmikil íbúðabyggð er á reitnum og eru nokkur gömlu húsanna hrein íbúðarhús. Í byggingum við Laugaveg er verzlun á neðri hæðum og á það einnig við flest þeirra húsa sem standa við götu. Á efri hæðum húsanna eru ýmist íbúðir, verzlun eða önnur starfsemi.
- Verndun/friðun:** Í húsverndarskýrslu Aðalskipulags Reykjavíkur er lagt til að verndað verði byggðamynstur timburhúsanna við Frakkastíg og Hverfisgötu 64-64A, 66A, 70 og 72 og að Reykjavíkurborg kanni sérstaklega varðveislugildi tveggja húsa og beiti sér fyrir friðun þeirra skv. Þjóðminjalögum ef ástæða þykir til. Í byggingarsögu Árbæjarsafns 1999 er lagt til að húsið Laugavegur 49 verði friðað og að byggðamynstur ofanefndra timburhúsa verði varðveitt.

DEILISKIPULAG:

Markmið með deiliskipulagi:

- Að hlúa að þéttri fjölbreytilegri byggð.
- Að miðbæjarstarfsemi verði áfram ríkjandi landnotkun, en íbúabyggð geti dafnað á efri hæðum og á baklóðum.
- Að hlúa að þeim jákvæðu þáttum sem gera Laugavegin sérstakann sem og umhverfi hans.
- Að bæta götumyndir, en halda um leið í sögulegt gildi byggðarinnar.
- Að auka umhverfislegt gildi byggðarinnar og bæta tengsl hennar við umhverfið.
- Að viðhalda og tryggja aðstæður fyrir smávöruverzlun og umhverfi hennar. Stefnt er að því að á götuhliðum jarðhæða verði að stærstum hluta smásöluverzlun, en einnig er hvatt til að nota efri hæðir verslunarhúsnæðis sem íbúðarhúsnæði.
- Stefnt er að því að vernda byggðamynstur vestantil á reitnum í samræmi við tillögur húsverndarnefndar og stuðla að friðun hússins Laugavegar 49. Sjá þemahefti aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016 um húsvernd og byggingarsögu reitsins, skýrslu Árbæjarsafns, 1999.

Reiturinn er nánast fullbyggður og því gerir deiliskipulagið ekki ráð fyrir miklum breytingum. Til að nálgast sett markmið er þó gert ráð fyrir nýbyggingum á tveimur lóðum við Laugaveg (nr. 53b og 55) og á einni lóð við Hverfisgötu (nr.80) er fyllt upp í skað, þannig að götumynd verður heillegri. Lagt er til að hlúa að eldri byggð og vernda byggðamynstur timburhúsabyggðar á vestanverðum reitnum (VB) í samræmi við tillögur í húsverndarskýrslu og byggingarsögu Árbæjarsafns, en auk þess bætist við verndun byggðamynsturs húsið að Laugavegi 51B. Tilvera hússins að Laugaveg 53A styrkir byggðamynstur gömlu timburhúsanna. Lagt er til að borgaryfirvöld beiti sér fyrir friðun hússins að Laugavegi 49, en fallið er frá friðun hússins að Laugavegi 51B. Til að styrkja byggðamynstur er gert ráð fyrir að nokkrir skúrar verði fjarlægðir, en viðbyggingar innan byggingarreita skulu vera hannaðar með tilliti til byggingarstíls húsanna. Til að bæta gæði íbúða á efri hæðum við Hverfisgötu og umhverfisgæði reitsins í heild, er heimilt að byggja bílgeymslur á baklóðum með garði á þaki. Bílastæði á borgarlandi við Hverfisgötu er látið háða sér, en gert ráð fyrir trjáplöntun meðfram gangstétt til þess að bæta götumynd og skerma byggðina frá umferð á Hverfisgötu.

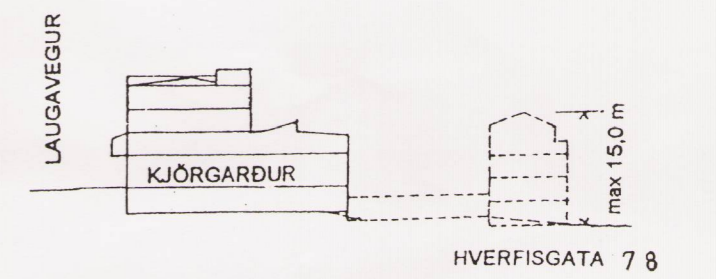
ALMENNIR SKILMÁLAR:

- Starfsemi/notkun:** Á reitnum er heimilt að vera með þá starfsemi/notkun sem samræmist landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur.
- Verndun byggðamynsturs/friðun:** Ekki er óheimilt að breyta þeim húsum sem falla undir vernd byggðamynsturs. Breytingarnar á þeim verða þó að vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins er gilda um hvert hús og taka mið af yfirbragði byggðarinnar í heild, mælikvarða og hlutföllum húsa. Lagt er til að borgaryfirvöld beiti sér fyrir friðun hússins að Laugavegi 49.
- Fjarlægðir:** Byggja má nær lóðamörkur, en um getur í 75. gr. rj. nr. 441/1998 og víkja má frá lágmarksfjarlægðum milli húsa skv. deiliskipulagsuppdraetti.
- Bílastæði í og/eða við nýbyggingar:** Vegna nálægðar við bílgeymsluhús þarf 1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, 1 stæði á íbúð undir 80 m² og 1½ stæði á íbúð yfir 80 m², að frádregnum stæðum sem teljast til inneignar t.d. vegna niðurnefs bygginga eða greiðslu í borgarsjóð.
- Kvaðir um aðkomu:** Þeir sem nýta þær aðkomukvaðir, sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, bera hlutfallslegan kostnað (miðað við rúmmál húss eða húshluta) vegna þeirra s.s. vegna öflunar, gerðar, viðhalds o.fl.

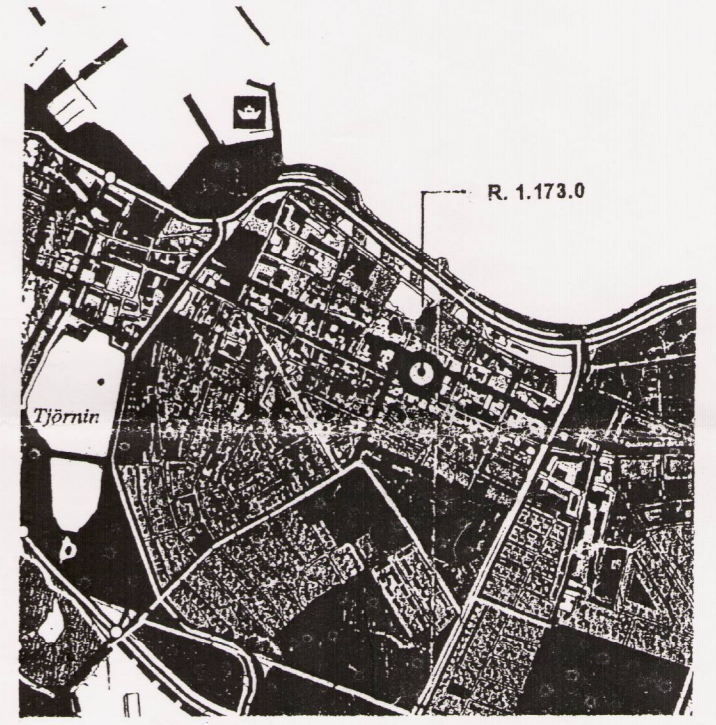


YFIRLITSMYND

Staðsetning: ●



DÆMI UM SNEIÐINGU



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2 001-2024

HEITI	Núverandi ástand:		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ:			
	lóð m ²	NHL	lóð m ²	max NHL án bílg.	max NHL með bílg.(NB)	
Hverfisgata 78	445,0	2,51	445,0	1,85	NB:2,5	Einnar hæðar bílgeymsla á baklóð með aðkomu um Hverfisgötu 80. Þak skal nýtt sem garður. Bílgeymsla í stað bakbygginga.
BREYTING;						
HVERFISGATA 78, 445,0	2,59		BYGGT ER YFIR MEGIN HLUTA SVALA GÖTUHLIÐAR 4.HÆÐAR, STÆRÐ; 30,6 M ² OG 96,4 M ³			

Tillagan var grenndarkynnt frá
2. - 29. desember 2003

Tillaga þessi, sem fengið hefur meðferð skv ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarmefnd þann 14. janúar 2004

Hilga Þrágadóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Auglýsing um gildistöku þessarar breytingar var birt í B-deild Stjórnarstíðinda þann 2003

HVERFISGATA 78

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, M.1:500

VINNUSTOFNAN HREFNUGÖTU 8, 105 REYKJAVÍK
SVERRIR NORÐFJÖRD ARKITEKT F.A.Í.

KT. 17 06 41-77 99, S. 55 27 32 0

Sverrir Norðjón

