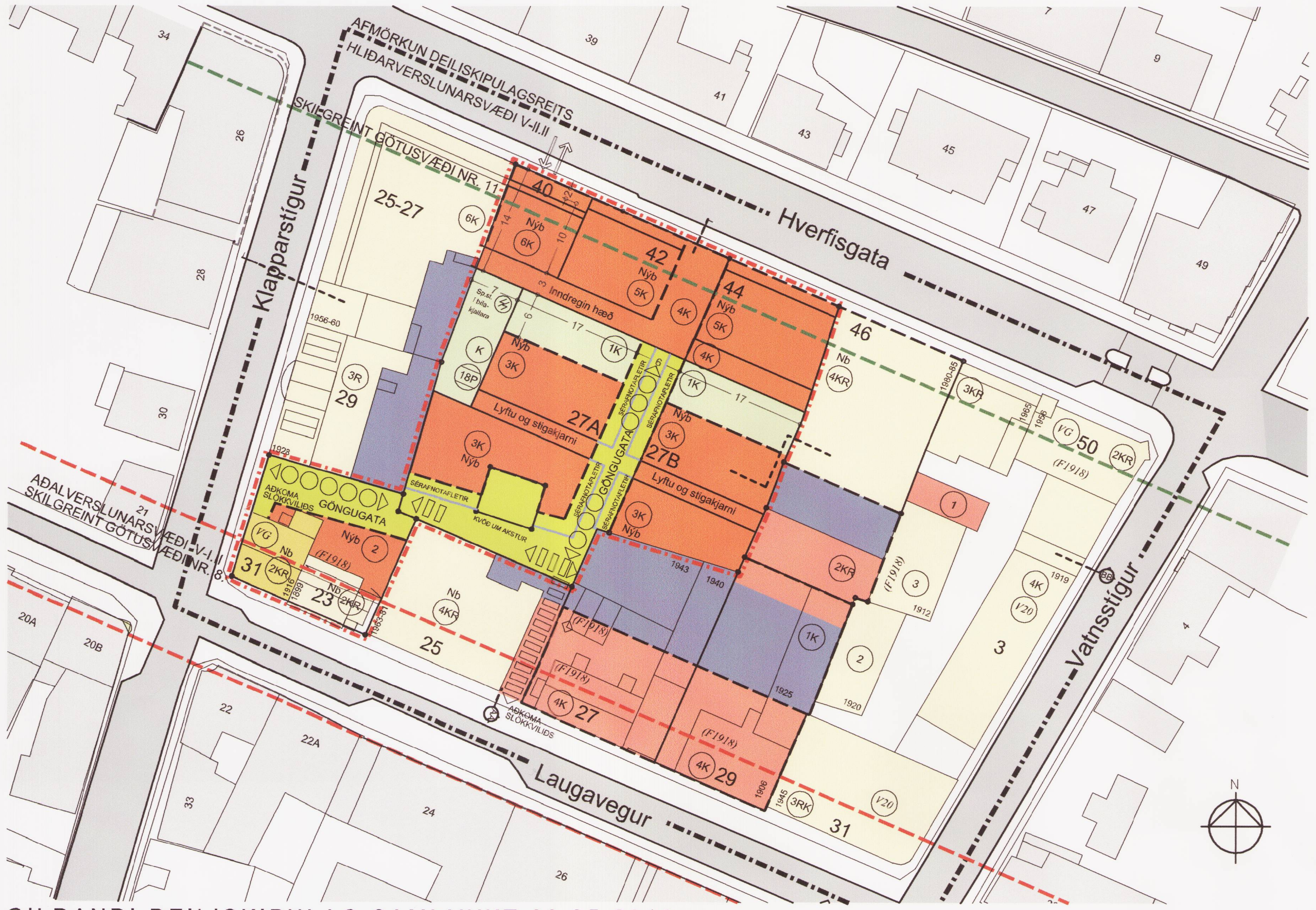
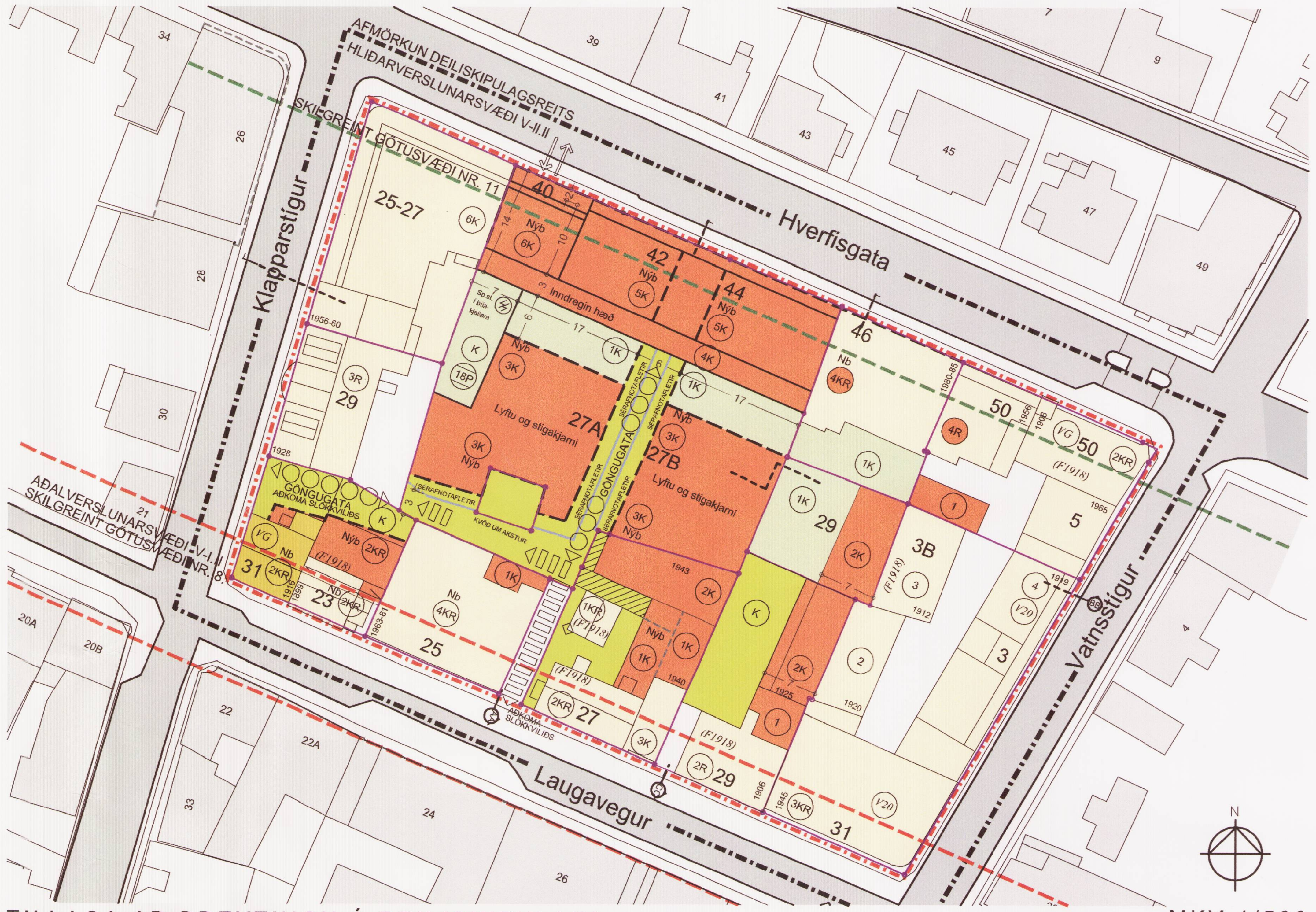
REYKJAVÍKURBORG, HVERFISGATA, KLAPPARSTÍGUR, VATNSSTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.0



GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 30.05.2012
UTAN REITS ER GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 25.03.03,
MEÐ BR SAMÞ. 7. 10. 2004 OG 15.06.2006

MKV:1/500



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

MKV:1/500

GREINARGERÐ:

Afmörkun deiliskipulagssvæðis:

Um er að ræða staðgreinireit 1.172.0 í miðborg Reykjavíkur. Reiturinn er um 6500m² og afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Hverfisgötu og Vatnsstíg.

Forsaga

Þann 25.03.2003 var samþykkt deiliskipulag fyrir allan reitinn. Breytingar voru síðan samþykktar á deiliskipulaginu þann 7.10.2004 og þann 15.06.2006.
Árið 2012 var ákveðið að endurskoða deiliskipulagið á hluta reitsins og náði það til lóðanna Hverfisgötu 40, 42 og 44; Klapparstígs 31, Laugavegs 23, 27a og 27b. Stærð þessa hluta er 2.263m² og var breytingin samþykkt í borgarráði þann 30.05. árið 2013. Í nýrri deiliskipulagstillögu verður skipulagið frá 2013 fellt inn í meginatriðum óbreytt, að öðru leyti en því að íbúðum fjölgar á fyrrgreindum lóðum en svæðið utan þess tekur breytingum.

Í deiliskipulaginu frá árinu 2003 (m.s.br. 2004 og 2006) var gert ráð fyrir blandaðri byggð. Lagt var til að styrkja yfirbragð byggðarinnar og götumyndir við Laugaveg og Hverfisgötu með því að heimila niðurrif á eldri húsum, fylla í skörðin og reisa nýbyggingar sem tækju mið af nýrri aðliggjandi húsum. Lagt var til að jarðhæð Hverfisgötu næði að Laugavegi og að byggt yrði upp á baklóðum við Laugaveg tveggja hæða verslunar– og þjónustuhúsnæði. Gert var ráð fyrir íbúðum á efri hæðum í nýbyggingum. Einnig var gert ráð fyrir tveggja hæða bílageymslu undir jarðhæð Hverfisgötu með allt að 100 bílastæðum (2006).

Í deiliskipulaginu frá árinu 2013 var aftur á móti lögð áhersla á að minnka byggingarmagn og vernda götumynd á horni Laugavegs og Klapparstígs. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir göngugötu frá Laugavegi að Hverfisgötu og tengingu við Hljómalindarreit með göngustíg. Gert er ráð fyrir tölverðri uppbyggingu við Hverfisgötu og að jarðhæðin nái upp að Laugavegi. Bílageymslu er komið fyrir á jarðhæð fyrir miðju reits. Fallið er frá þeirri hugmynd að heimila tveggja hæða bílakjallara undir jarðhæð Hverfisgötu eins og eldri tillögur gerðu ráð fyrir. Fyrir miðju reits er gert ráð fyrir lágreistri byggð með verslun/atvinnuhúsnæði og íbúðum.

Núverandi ástand:

Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því að húsin eru byggð á mismunandi tímum, og eru misstór. Á Laugavegi eru það húsin nr. 23, 27, og 29 sem eru smá ef miðað er við yngri aðliggjandi byggð. Tvö skörð eru í götumynd Hverfisgötu annars vegar við Hverfisgötu 40 og hins vegar við Hverfisgötu 44. Þar stóðu áður reisuleg gömul timburhús sem bæði voru flutt á lóðir við Bergstaðastræti. Það fyrra Hverfisgata 40 var flutt að Bergstaðastræti 36 og Hverfisgata 44 á Bergstaðastræti 16. Hornhúsin á reitnum er góðir fulltrúar fyrir byggingastíla síns tíma. Flest bakhúsa eru byggð sem lager og geymsluhúsnæði, eða verkstæði í tengslum við verslanir við Laugaveg og Hverfisgötu.

Breyting á gildandi deiliskipulagi:

Almennt

Deiliskipulagið nær til alls reitsins sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnsstíg, Laugavegi og Klapparstíg. Á svæðinu verður blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og verslunar-, atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis. Deiliskipulagsbreytingin felst í að fara yfir gildandi skipulag á reitnum frá 2003-2006, endurskoða skipulagsskilmála og lagfæra ósamræmi. Við deiliskipulagsvinnuna skal taka mið af nýjum áherslum varðandi verndun eldri byggðar samkvæmt nýjum lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi þann 1. janúar 2013. Breytingin felur einnig í sér að aðlaga gildandi skipulag frá 2003-2006 að deiliskipulagsbreytingu frá 2013.
Helstu breytingar tillögunnar eru að varðveita götumynd við Laugaveg, að húsin að Laugavegi 27 og 29 verða látin standa áfram og hvatt er til þess að eldri húsin verði gerð upp á forsendum upphaflegs byggingarstíls húsanna og sem næst upprunalegu útliti þeirra. Þannig er dregið úr byggingarmagni við Laugaveg en heimilt verður að byggja upp á baklóðum við Laugaveg.

Í deiliskipulagsbreytingu frá 2013 voru eftirfarandi lóðir sameinaðar:
1) Laugavegur 23 og Klapparstígur 31 eru á sameiginlegri lóð.
2) Laugavegur 27a, Hverfisgata 40 - 42 og Klapparstígur 29a eru á sameiginlegri lóð.
3) Laugavegur 27b og Hverfisgata 44 eru á sameiginlegri lóð.

Í deiliskipulagstillögu þessari eru síðan lóðirnar undir lið 2 og 3 hér að framan sameinaðar í eina lóð.
Á þessum lóðum er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúðar-, verslunar- atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis.
Alls er gert ráð fyrir allt að 77 íbúðum í nýbyggingum á þessum lóðum í stað allt að 42 íbúða. Stærðir íbúða skulu vera fjölbreyttar.

Byggingarmössum á ofantöldum lóðum er skipt í fjóra hluta eða klasa.
1. Nýbyggingar ásamt eldri byggð við Hverfisgötu 40 - 44.
2. Nýbyggingar á lóð Laugavegs 27a
3. Nýbyggingar á lóð Laugavegs 27b
4. Endurgerð Laugavegs 23 og tenging við Klapparstíg 31.

Klasi 1 afmarkast frá Klasa 2 og 3 innan reits á 2. hæð við Hverfisgötu með þakgörðum.
Klasar 2 og 3 afmarkast hvor frá öðrum á 1. hæð við Laugaveg með göngugötu.

Skilmálar:

Lóðir og kvaðir:

Húsin við Laugaveg 29 og Hverfisgötu 46 standa á sameiginlegri lóð nr. 29 við Laugaveg.
Húsin Hverfisgata 50 og Vatnsstígur 5 eru einnig á sameiginlegri lóð. Það sama er að segja um byggingarnar Laugavegur 31, Vatnsstígur 3 og 3a. Eins og fram kom í kaflanum hér að framan þá voru allmargar breytingar á lóðamörkum í samþykktri deiliskipulagsbreytingu árið 2013.
Svalir og útbyggingar á efri hæðum nýbygginga sem snúa að Hverfisgötu mega vera yfir gangstétt en þá skal minnst vera 3m hæð undir þær og skulu ytri mörk þeirra ekki ná lengra en 0,6 m frá útvegg.
Helstu kvaðir eru um aðkomu eftir göngustígum, aðkomu að bílastæðum innan svæðisins og aðkoma slökkviliðs. Sjá einnig kaflann um „lokun". Kvaðir skulu koma fram á mæliblöðum lóða.
Umhverfis- og skipulagsráð leggur áherslu á að framkvæmdaaðili upplýsi með skiltum um framkvæmdaráætlanir, byggingartíma og annað það sem skiptir íbúa máli.
Þegar byggingarnefndarteikningar berast skulu þær kynntar í umhverfis- og skipulagsráði.

Almennt um byggingar við Laugaveg, Hverfisgötu og göngugötur:
(Nánari lýsingu er að finna í kaflanum „Sérákvæði fyrir einstök hús")

Laugavegur:
Yfirbragð Laugavegs helst að mestu leyti í núverandi mynd. Lagt er til að varðveita götumynd við Laugaveg en heimilt verður að byggja nýbyggingar á baklóðum þessara húsa. Aðkoma að göngugötu er á milli Laugavegs 25 og 27. Gert er ráð fyrir verslunar- eða atvinnuhúsnæði á jarðhæð á þeim hluta hæðarinnar er snýr út að göngugötu en á þeim hluta sem er þar fyrir aftan er heimilt að vera með íbúðir. Gert er ráð fyrir íbúðum á efri hæðum.

Klapparstígur:
Yfirbragð Klapparstígs helst nær óbreytt í núverandi mynd. Heimilt verður að byggja við Klapparstíg 31 norðan megin. Viðbygging við Laugaveg 23 sem liggur að Klapparstíg 29 verður fjarlægð að hluta þannig að gönguleið opnist á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31 að göngugötu sem tengir Hverfisgötu og Laugaveg. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum eða atvinnuhúsnæði á efri hæðum. Kvöð er um aðkomu að bílastæðum á lóð Klapparstígs 29.

Hverfisgata:
Lagt er til að yfirbragð Hverfisgötu verði þannig að hvert hús fái sín einkenni og að götumyndin verði styrkt til muna. Nýbyggingar við Hverfisgötu taki mið af nærliggjandi húsum og stallast niður til austurs. Heimilt er að koma fyrir bílageymslu í bakrýmum jarðhæðar við Hverfisgötu. Aðkoma að bílageymslu skal vera frá Hverfisgötu.
Gert er ráð fyrir verslun- atvinnu- og þjónustuhúsnæði á 1. hæð. Gera skal ráð fyrir starfsemi sem er opin á daginn og er óheimilt að byrgja fyrir glugga á jarðhæðum. Á 2. hæð er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og/eða atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 3. – 6. hæð er gert ráð fyrir íbúðum.

Göngugötur: Tillagan gerir ráð fyrir sex metra breiðri göngugötu fyrir miðju reits sem tengir saman Laugaveg og Hverfisgötu. Aðkoma að göngugötu frá Laugavegi er á milli Laugavegs 25 og 27, en þar er nú kvöð um umferð að baklóðum. Gert er ráð fyrir að hæðarsetning göngugötu sé í götuhæð Laugavegs og að tenging við Hverfisgötu verði í gegnum Hverfisgötu 42. Aðkoma að göngugötu er einnig frá Klapparstíg, á milli Klapparstígs 29 og 31 og myndast þannig göngutengsl við Hljómalindarreit. Göngustígur frá Klapparstíg er misbreiður í tillögunni en skal lágmarksbreidd hans þar sem hann er þrengstur ekki vera undir 3,5 metrum.
Stefnt verður að því að yfirborð göngugatna verði í umsjá Reykjavíkurborgar ef um slíkt semst.
Landnotkun er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Á jarðhæð við göngugötu er gert ráð fyrir verslunar-, atvinnu- og þjónustuhúsnæði og er heimilt að vera með íbúðir á þeim hluta jarðhæða sem snúa frá göngugötu, en á 2. og 3. hæð er gert ráð fyrir íbúðum. Gera skal ráð fyrir tveggja metra breiðu fríu gangsvæði á göngugötu og tveggja metra breiðum sérnotaflötum í tengslum við starfsemi jarðhæðar. Heimilt verður að vera með veitingasölu þar eða aðra tengda starfsemi innandyra. Aðkoma að efri hæðum skal vera frá göngugötu.
Heimilt er að byggja laufskála á þaki nýbyggingar þannig að nýta megi þak sem þakgarð.

Vanda skal vel til allra götugagna svo sem ljósastaura, bekki, vatnshana, ruslafatna o.s.frv.
Einnig skal huga vel að lýsingu í göturýmum. Koma skal fyrir hjólaskýlum/hjólastæðum utandyra í tengslum við jarðhæðir bygginga við göngugötu.
Sorp skal vera í sérstökum lokuðum sorpgeymslum.
Aðkoma slökkviliðs verður um göngugötu og skal staðsetning götugagna taka mið af því þannig að staðsetning þeirra hindri ekki aðkomu slökkviliðs.

Lokun:
Ekki er gert ráð fyrir að aðkoma inn á göngugötur sé opin almenningi á næturnar en skal lokun vera með hliðum þannig að hún byrgi ekki sýn inn á reitinn. Vegna fjölgunar íbúða á reitnum er gert ráð fyrir að takmarka opnunartíma veitinga- og skemmtistaða. Tími lokunar skal vera í flokki 2. samanber skilgreiningu í kafla III í í Reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Frávik frá hæðum:
Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga á uppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Jafnframt er heimilt að lyftuskaktir og loftræsirými nái upp yfir hámarkshæð þaks.

Brunahönnun:
Aðkoma slökkviliðs er eftir tveimur leiðum inn á göngugötusvæðið og þaðan nær körfubíll nær svölum íbúða. Eldvarnarveggur verður á lóðarmörkum, en REI60 útveggir með mest 50% opum þar sem a.m.k. 6m eru á milli lóða. Bílageymsla er með flóttaleiðir um innakstur og stigahús í gagnstæðum enda.

Bílastæði
Eitt bílastæði skal fylgja hverri nýrri íbúð og eitt stæði hverjum 50 m² í atvinnuhúsnæði í nýbyggingum. Þar sem því verður ekki við komið getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga.
Með breyttum áherslum skipulagsyfirvalda um bílastæði eru ekki gerðar sömu kröfur og áður til bílastæða. Í bígerð er endurskoðun almenningsvagnakerfis og áhersla er nú meiri á umhverfisvænar samgöngur, s.s. hjólreiðar. Með fækkun bílastæða er stefnt að því að minnka umferð einkabíla í miðborginni. Stutt er í alla þjónustu og er eðlilegt að taka tillit til þess við mat á fjölda bílastæða. Enn fremur geta íbúar á reitnum leigt sér bílastæði í nálægum bílageymsluhúsum. Í ljósi aldurs hverfisins eru heldur ekki bílastæði fyrir hverja íbúð og leiðir það til þess að menn verða að laga sig að umhverfinu og nota aðra ferðamáta en einkabílinn, enda telst það almennt viðurkennt að auka þurfi þátt almenningsvagna og stuðla að því með skipulagi að menn gangi og hjóli milli staða.
Þau bílastæði sem gert er ráð fyrir í bílgeymslu munu fylgja nýjum íbúðum og verður eignarhald bílastæðanna á hendi þeirra íbúðareigenda sem þau kaupa. Aðeins eitt bílastæði má fylgja nýrri íbúð og óheimilt er að framselja bílastæði nema til íbúða sem ekki eiga stæði fyrir.
Gert er ráð fyrir u.þ.b. 18 bílum í bílageymslu undir Laugavegi 27a. Sjá Skilmálatöflu. Einnig er heimilt er að nýta hluta kjallara undir Laugavegi 27b sem bílageymslu.

Verndun, hverfisvernd og þjóðminjaverndarsvæði
Ný lög um menningarminjar tóku gildi 1. janúar 2013. Þar segir í 29. grein: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum þessarar greinar."

Laugavegur 29 (verslunin Brynja) var friðlýst af mennta- og menningarmálaráðherra 18. apríl 2011. Allar breytingar skal bera undir Minjastofnun Íslands
Laugavegur 31 nýtur borgarverndar. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
Undir hverfisvernd falla húsin **Klapparstígur 31** og **Hverfisgata 50** (hornhús).

Sjö hús á reitnum eru 100 ára eða eldri og eru það:
Laugavegur 23 (1899), **Laugavegur 27** (1899), **Laugavegur 27b** (1906), **Laugavegur 29** (1906), **Hverfisgata 50** (hornhús 1905), **Vatnsstígur 3b** (1912).
Vegna aldurs ber að sækja um leyfi hjá Minjastofnun Íslands við allar breytingar á þessum húsum samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að öll þessi hús standi áfram að undanskildu **Laugavegi 27b**.
Deiliskipulagið heimilar að að byggðir séu litlir kvistir á þök þannig að rishæðir nýtist betur en sækja skal um heimild hjá Minjastofnun Íslands eins og lög gera ráð fyrir.

Sérákvæði fyrir einstök hús:

(heimild: Húsaskrá Reykjavíkur skýrsla 86, St.gr. 1.172.0)

Laugavegur 23
Húsið við Laugaveg 23 er byggt 1899. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. Ýmsar breytingar hafa verið gerðar á húsinu. Árið 1916 voru tveir kvistir settir á framhlið hússins og 1917 voru dyr settar í stað glugga á framhlið. Upphaflega var húsið járnklætt en er nú klætt timbri að utan. Við bakhlið hússins er steinsteypt viðbygging frá um 1943. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að húsið verði gert upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun, húsafriðunarnefnd og Borgarsögusafn.
Á baklóð er heimilt að byggja nýbyggingu sem er tvær hæðir og ris en skylt verður að fjarlægja hluta af núverandi viðbyggingu sem tengist Laugavegi 23 norðan megin þannig að gönguleið opnist á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31 að göngugötu innan reits.

Laugavegur 25
Byggingarár 1963-81. Hönnuður er Einar Sveinsson. Árið 1963 voru tvær hæðir af fjórum teknar í notkun. Árið 1979 var húsið stækkað skv. teikningum Aðalsteins Richter. Stærð hússins og byggingarstíll stingur mjög í stúf við nærliggjandi hús en þetta var að öllum líkindum fyrsta húsið sem byggt var í samræmi við skipulagstillögu frá 1960. Sú tillaga gekk út á að öll húsalengjan frá Klapparstíg að Laugavegi yrði látin víkja og í staðinn kæmi sambyggð lengja af fjórlyftum húsum og einu átta hæða húsi. Í húsaskrá er ekki gerð tillaga um sérstaka verndun þessa húss.
Skv. gildandi deiliskipulagi frá 2006 er leyfi fyrir stækkun á 1. og 2. hæð á norðurhlið húss um 19m². Aðkoma að sorpi er á norðurhlið. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir mögulegri stækkun út í byggingarreit á 1. hæð þar sem koma mætti fyrir sorpgeymslu, auk stækkunar á kjallara.

Laugavegur 27
Byggingarár 1899. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. Timburhúsið var breikkað og hækkað árið 1900 og árið 1922 var byggð þrílyft viðbygging úr steinsteypu austan við það. Árið 1941 er byggt við viðbygginguna til norðurs. Timburhúsið var múrhúðað árið 1942 og gluggasetningu á framhlið þess breytt.
Á baklóð eru tvö hús. Annað er einlyft timburhús með kjallara og risi byggt árið 1900, gluggasetningu var breytt árið 1998. Áfast norðan við það er geymsluhús byggt árið 1944. Upphaflega var þar matgerðarhús en í dag er það skráð sem íbúðarhúsnæði og vörugeymsla.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að timburhúsið verði gert upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun, húsafriðunarnefnd og Borgarsögusafn. Einnig er gefinn möguleiki á stækkun á norðurhlið við stigaganga.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs geymsluhúss á baklóð þar sem heimilt verður að byggja 2. hæða nýbyggingu ásamt kjallara og er gert ráð fyrir 1 íbúð á 2. hæð.

Laugavegur 27a
Húsið við Laugaveg 27a er byggt árið 1926. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs.
Á lóðinni er heimilt að byggja nýbygging sem er þrjár hæðir og kjallari.
Gert ráð fyrir verslunar- atvinnu– og þjónustuhúsnæði og íbúðarhúsnæði í byggingunni. Tveggja metra breiðir sérafnotafletir eru utandyra í tengslum við starfsemi jarðhæðar. Gert er ráð fyrir sameiginlegri aðkomu, lyftu og stigakjarna, opnum eða lokuðum, að efri hæðum. Ekki er afmarkaður sérstakur reitur fyrir þennan kjarna en skal hann vera miðsvæðis..
Heimilt er að byggja laufskála á þaki þannig að nýta megi þak sem þakgarð. Miða skal við að hámarksfermetrar laufskála fari ekki yfir 30m² samtals.
Gólfkóti jarðhæðar tekur mið af hæð göngugötu. Í kjallara er gert ráð fyrir bílageymslu fyrir 18 bíla. Aðkoma að bílageymslu er frá Hverfisgötu 40.

Laugavegur 27b
Húsið við Laugaveg 27b er byggt árið 1906. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar vegna aldurs. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að húsið megi víkja. Brottflutningur hússins er háð því skilyrði Minjastofnunar að verktaki finni því verðugan framtíðarstað innan eldri byggðar, kosti flutning hússins þangað og tryggi farsæla endurbyggingu þess og varðveislu. Á lóðinni er heimilt að byggja sams konar nýbyggingu og á lóð Laugavegs 27a, þrjár hæðir og kjallari og gilda sömu skilmálar. Heimilt er að gera ráð fyrir bílageymslu í kjallara.

Laugavegur 29/Hverfisgata 46
Timburhús byggt árið 1906. Húsið er friðlýst. Frá upphafi hefur verið rekin verslun á neðri hæð hússins. Verslunin Brynja hefur verið starfrækt í húsinu frá 1930. Húsið var friðað af mennta- og menningarmálaráðherra 18. apríl 2011, með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Friðun nær til ytra byrðis hússins.
Árið 1940-43 var byggt geymsluhús og verksmiðjuhús úr steinsteypu norðan við húsið.
Lóðin Laugavegur 29 nær frá Laugavegi niður á Hverfisgötu. Við Hverfisgötu stendur húsið Hverfisgata 46.
Jarðhæð Hverfisgötu 46 er í nær sömu hæð og gólfið í kjallara verksmiðjuhúss og tengist beint við það. Aðkoma að efri hæð verksmiðjuhúss er frá porti bak við Laugaveg 29.
Gera skal húsið við Laugaveg 29 upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun, húsafriðunarnefnd og Borgarsögusafn. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til að rífa bakhúsin og reisa nýbyggingu í stað þeirra. Heimilt verði að byggja 1-2 hæðir ásamt kjallara eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti.
Meðfram lóðamörkum Vatnsstígs er gert ráð fyrir að byggingin verði 2 hæðir og kjallari og þar fyrir vestan verði hún 1 hæð og kjallari. Ofan á þessum hluta verður möguleiki á að gera þakgarð. Gert er ráð fyrir að jarðhæðin frá Hverfisgötu nái að hinni friðuðu byggingu við Laugaveg (verslunina Brynju). Í nýbyggingu er gert ráð fyrir verslunar- þjónustu- og atvinnuhúsnæði í kjallara og á 1. hæð og 2 - 4 íbúðum á 2. hæð.

Laugavegur 31
Steinsteypt hús 3 hæðir, port, ris og kjallari, byggt árið 1929 fyrir Martein Einarsson kaupmann. Hönnuður húss er Einar Erlendsson húsameistari. Húsið var byggt sem verslun, íbúðarhús og skrifstofa. Viðbygging var byggð við 2. hæð hússins árið 1985. Eitt veglegasta húsið frá fyrri hluta tuttugustu aldar við Laugaveg. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er þetta hús í grænum flokki, verndun 20. aldar bygginga. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga og bera þær undir Minjastofnun.
Ekki er gert ráð fyrir að heimila frekari uppbyggingu á lóð. Óbreytt ástand.

Klapparstígur 25 - 27
Steinsteypt 6 hæða hús byggt árið 1956-60. Kjallari er undir hluta hússins. Hönnuður er Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari. Verslun og veitingahús er á fyrstu hæð og skrifstofur á efri hæðum. Ekki er gert ráð fyrir að heimila frekari uppbyggingu á lóð. Óbreytt ástand.

Klapparstígur 29
Valdimar Poulsen lét byggja húsið árið 1928. Hönnuður er Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari. Húsið er steinsteypt þriggja hæða hús með risi. Kjallari er undir hluta hússins.
Poulsen starfrækti véla- og járnvöruverslun í húsinu fram yfir 1970. Í dag er Rakarastofan á Klapparstíg á jarðhæð og skrifstofur og íbúðir á efri hæðum. Ekki er gert ráð fyrir að heimila frekari uppbyggingu á lóð. Óbreytt ástand.

Klapparstígur 31
Húsið við Klapparstíg 31 er byggt árið 1916. Vegna aldurs er húsið háð umsögn Minjastofnunar um breytingar. Arkitekt er Guðjón Samúelsson. Þetta hús er í dökkgulum flokki, verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi.
Heimilt er að breyta stigahúsi á bakhlið og aðlaga að nýbyggingu við Laugaveg 23. Heimilt verður að lækka gólfplötu í húsinu. Stefna skal að því að gera húsið að Klapparstíg 31 upp í samræmi við upphaflega gerð í samráði við Minjastofnun og Borgarsögusafn.
Aðkoma að göngugötu er á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31.
Ekki er gert ráð fyrir að aðkoma að göngugötu sé opin á næturnar, en skal lokun vera þannig að hún byrgi ekki sýn inn á reitinn. Kvöð er um aðkomu slökkviliðs. (Sjá einnig Laugaveg 23)

Hverfisgata 40
Engin bygging er til staðar á lóðinni í dag.
Heimilt er að reisa sex hæða nýbyggingu á Hverfisgötu 40, þar sem fimmta og sjötta hæð eru inndregnar. Hæð húss tekur mið af Klapparstíg 25-27. Á fyrstu hæð er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 2. hæð er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og/eða atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 3. – 6. hæð er gert ráð fyrir íbúðum. Aðkoma að bílageymslu er frá Hverfisgötu 40. Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni.

Hverfisgata 42
Húsið við Hverfisgötu 42 er byggt árið 1941.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs. Heimilt er að byggja fimm hæða nýbyggingu, þar sem fimmta hæð er inndregin. Aðkoma að göngugötu er í gegnum bygginguna. Ekki er gert ráð fyrir að aðkoman sé opin á næturnar en skal lokun vera þannig að hún byrgi ekki sýn. Á fyrstu hæð er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 2. hæð er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og/eða atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 3. – 5. hæð er gert ráð fyrir íbúðum. Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni.

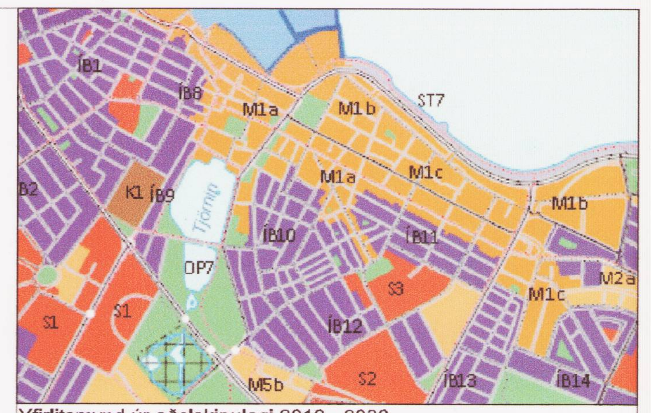
Hverfisgata 44
Á lóðinni stóð timburhús frá 1908 sem fjarlægt var og flutt á aðra lóð. Eftir stendur bakhús frá 1925. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs. Gert er ráð fyrir fimm hæða nýbyggingu á Hverfisgötu 44, þar sem fimmta hæð er inndregin. Á fyrstu hæð er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 2. hæð er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og/eða atvinnu– og þjónustuhúsnæði. Á 3. – 5. hæð er gert ráð fyrir íbúðum.
Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni.

Hverfisgata 46/Laugavegur 29
Húsið við Hverfisgötu 46 er byggt árið 1980-1985. Húsið er byggt áfast við verksmiðjuhús sem stendur á baklóð Laugavegar 29. Árið 1942 voru lóðirnar Hverfisgata 46 og Laugavegur 29 sameinaðar í eina lóð sem talin er númer 29 við Laugaveg en þar sem þetta hús stendur Hverfisgötumegin fékk það númer við hana. Á fyrstu hæð við Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun eða þjónustu en á efrihæðum er gert ráð fyrir atvinnu- og eða íbúðarhúsnæði.
Í tillögunni er heimild fyrir breytingu á útliti húss. Heimilt verður að byggja kvisti á suðurhlið húss og breyta lyftustokki á þaki til aðlögunar á aðliggjandi húsum. (Sjá einnig Laugaveg 29).

Hverfisgata 50
Á lóðinni Hverfisgata 50 eru þrjú hús. Elsta húsið sem er á horni Hverfisgötu og Vatnsstígs er byggt árið 1905. Hönnuður er Magnús T. H. S. Blöndal. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. Litlar breytingar hafa orðið á ytra útliti hússins. Viðbygging, steinsteypt hús á fjórum hæðum var byggt við vesturhlið hornhússins, (við Hverfisgötu) á árunum 1952-65 og 1954-65 var steinsteypt hús á fjórum hæðum byggt í áföngum sunnan við timburhúsið, Vatnsstígur nr. 5.
Gera skal húsið upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun, húsafriðunarnefnd og Borgarsögusafn
Heimilað er að endurbyggja skúr inni á lóð. Einnig er heimilt að nýta þak vestasta hússins sem þakgarð og jafnframt má reisa litla ofanábyggingu/sólskála allt að 12 m² ofan á þakið upp við
vegg aðlægs húss og fjarri útveggjum, þannig að ofanábyggingin sjáist ekki frá götu og virki því
ekki sem hæð ofan á húsinu. Hæð ofanábyggingar má ekki fara yfir þakhæð aðlægs húss að Hverfisgötu 46.

Vatnstígur 3
Hönnuður hússins er Einar Erlendsson og er það byggt árið 1919. Vegna aldurs er húsið háð umsögn Minjastofnunar um breytingar. Árið 1928 var húsið lengt til suðurs að Laugavegi 31. Árið 1937 var gluggum hússins breytt. Árið 2006 var byggð léttbyggð þakhæð ofan á húsið. Í portinu bak við húsið eru tvö hús sem teljast nú Vatnsstígur 3b.

Vatnsstígur 3b
Húsið er hannað af Einari Erlendssyni og byggt 1912. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi þann 1. janúar 2013 og er húsið háð umsögn Minjastofnunar um breytingar. Upphaflega húsið er nyrðra húsið á lóðinni, áður nyrðra hús Nýlistasafnsins. Árið 1920 brunnu öll hús á lóðinni og skemmdist þetta hús mikið. Byggt var steinsteypt hús á sökkli eins hússins, núverandi syðra hús og nyrðra húsið var endurbyggt og hækkað um eina hæð. Árið 1979 var Nýlistarsafnið með aðsetur í húsunum. Efri hæð syðsta hluta syðri hússins var rifin árið 1985, er húsið að Laugavegi 31 var stækkað inn í portið til norðurs. Árið 2002 var húsinu breytt í íbúðarhús. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á húsinu síðan.



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi 2010 - 2030

Reitur 1.172.0

SKÝRINGAR:

— · — · —	AFMÖRKUN REITS (götur og gangstéttir eru fyrir utan reit og er teikning af þeim leiðbeinandi)
— · — · — (rautt)	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
— — — (grænt/rautt)	MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
●—●	LÓÐAMÖRK
Nb	NÚVERANDI BYGGINGAR
VG	VERNDUN GÖTUMYNDA
Nýb	NÝBYGGING HÁMARKS BYGGINGARREITUR
Nýb	VERSLUNAR / ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR
Nýb	VERSLUNAR / ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI / ÍBÚÐIR
Nýb	BYGGINGARREITUR LAUFSKÁLI / GARÐAR YFIR 1. - 2. HÆÐ VIÐ HVERFISGÖTU
Nýb	BYGGINGARREITUR BÍLAGEYMSLA
Nýb	BYGGINGARREITUR GEYMSLUR
	GÖNGUGATA HELLULÖGN
	BYGGINGARREITUR BINDANDI BYGGINGARREITUR
	NIÐURRIF
	MEGINMÆNISSTEFNA
1KR	HÆÐIR KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
1KR	LEYFILEG BREYTING Á ÞAKI HÚSS
5P	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
5P	FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLAGEYMSLU
VG	VERNDUN GÖTUMYNDA
TF	TILLAGA AÐ FRIÐUN
F1918	BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
H:	GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
Þ:	ÞAKKÓTI (HÁMARK)
1948	BYGGINGARÁR
00	HÚSNÚMER
◁○○▷	KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
◁▯▯▯▷	KVÖÐ UM UMFERÐ
⇄	INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS/KJALLARA
⚡	SPENNISTÖÐ

Kortagrunnar sem notaðir eru við gerð deiliskipulagstillögunnar eru fengnir úr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar LUKR
Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráætlunar miðborgarinnar

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð ísamræmi við
ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.og skipulagsráði þann 14.okt. 2015 og í Borgarráði þann 22.okt. 2015.

Tillagan var auglýst frá 27. júlí 2015 með athugasemdafresti til 8.sept. 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt íB-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_.

Björn Axelsson

Reykjavík 14.04.2015
Breytt eftir hagsmunaaðilakynningu 09.06.2015
Breytt 03.07.2015
Breytt að lokinni auglýsingu:30.09.2015

001

1. Tekið er af horni "sérafnotareits" við suðurhlið Laugavegs 27A næst Klapparstíg 29, þannig að aðkoma að lóðinni sé bætt.
2. Bætt er við texta v/ Klapparstígs 31 og Laugavegs 27 B í samræmi við umsögn Minjastofnunar dags. 10. september 2015.
3. Lóðamörk leiðrétt skv. mæliblaði

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík arkstudio@arkstudio.is s: 571 2033
Elín Kjartansdóttir arkitekt faí
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt faí gudrun@arkstudio.is s: 847 0099
Helga Benediktsdóttir arkitekt faí

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík s: 517 1070
Guðmundur Gunnarsson arkitekt faí gudmundur@urban.is gsm: 821 5022

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið