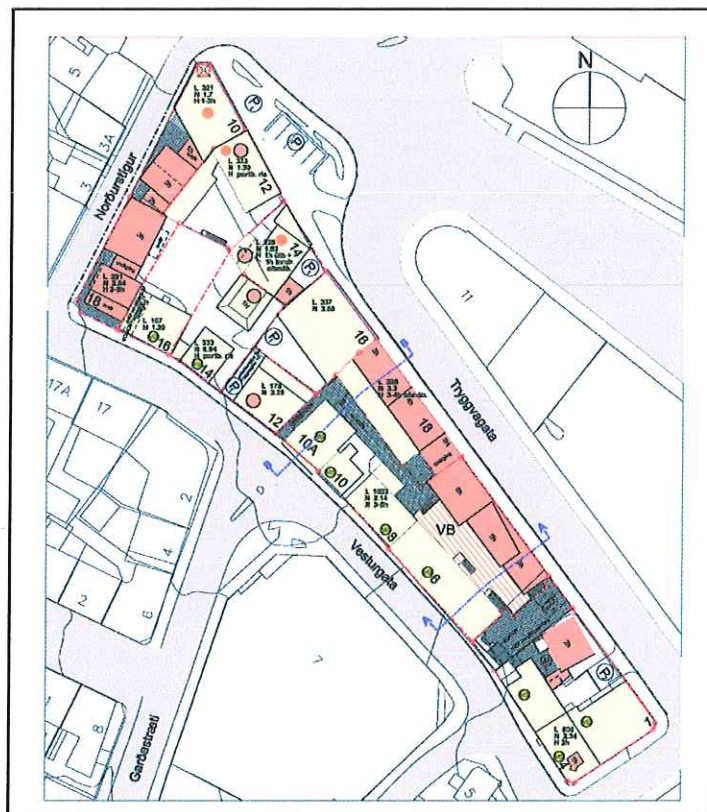


MIÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.132.1.

sem afmarkast af Tryggvagötu, Grófinni, Vesturgötu og Norðurstíg
(fylgir með deiliskipulagsupprætti dags. 30. september 2003)



Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur
Tjarnargötu 4, 101 Reykjavík

REYKJAVÍKURBORG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

29. janúar 2003

GREINARGERÐ

Inngangur

Almennt

Í miðborgum flestra höfuðborga er jafnan að finna sögulegan kjarna og uppruna margra þátta borgar- og þjóðlífs. Þar eru oft höfuðstöðvar verslunar, menningar, atvinnu, stjórnmála og annarra meginstoða samfélagsins. Miðborgir og áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hverrar 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 margbrotna 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 miðborgarinnar¹ hefur verið leitast við að skilgreina þetta viðfangsefni auk þess sem teknar hafa verið stefnumarkandi ákvarðanir um einstaka þætti og málaflokka. Í eftirfarandi skilmálum er leitast við að fylgja eftir og festa í sessi, á deiliskipulagsstigi, þá stefnu sem mótuð hefur verið og samþykkt af borgaryfirvöldum um svæðið í þróunaráætlun og aðalskipulagi.

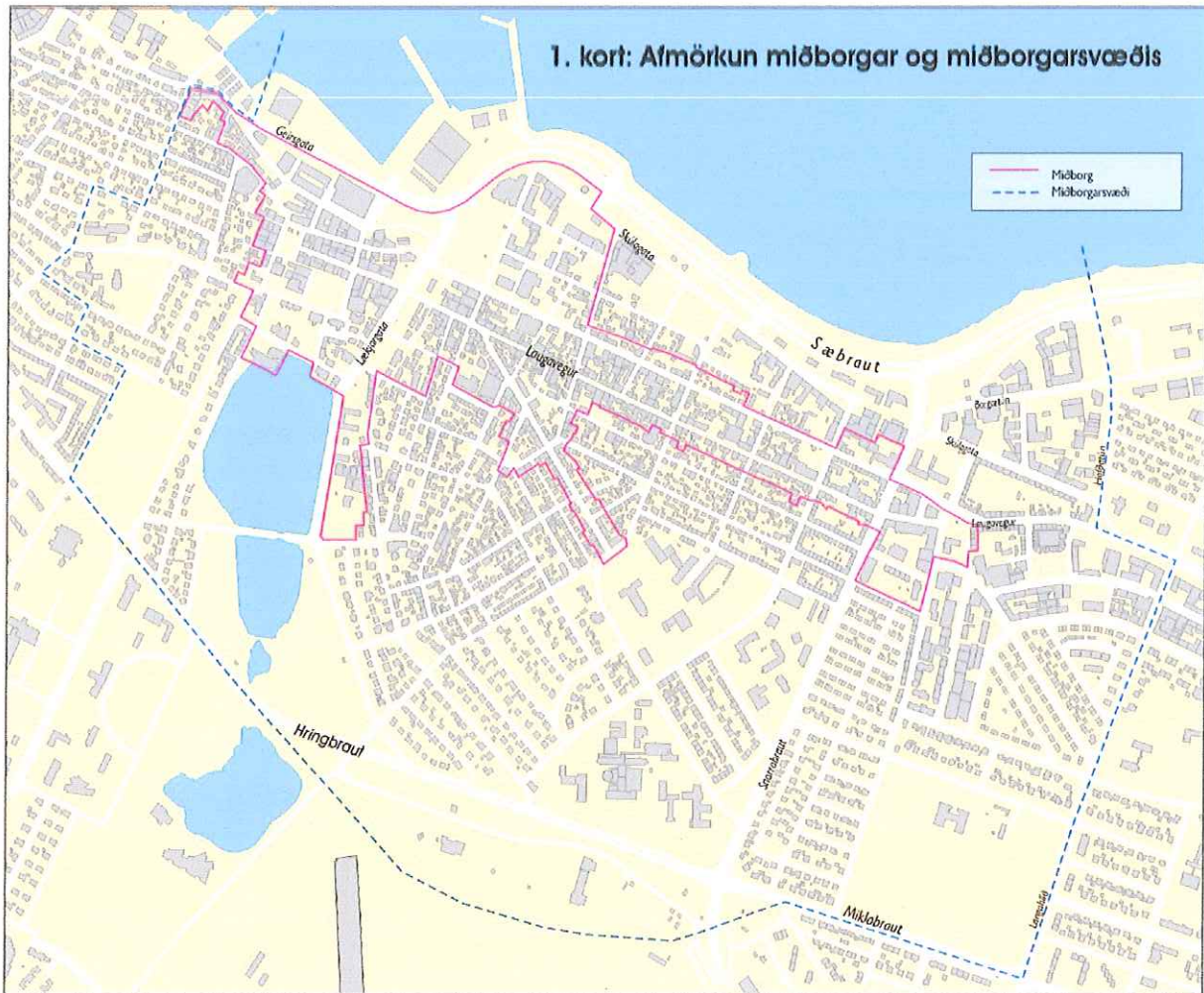
Forsendur

Skilmálarnir byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 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).

¹ **Þróunaráætlun miðborgar:** Áætlun um heildrænt skipulag fyrir miðborg Reykjavíkur þar sem mörkuð er stefna varðandi landnotkun, notkun, ásýnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin 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 1.132.1 sem afmarkast af Tryggvagötu, Grófinni, Vesturgötu og Norðurstíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.132.1)

Vestasti hluti staðgreinireitsins var áður í Hlíðarhúsalandi en heimildir segja til um byggð í landi Hlíðarhúsa frá því um 1500. Áður fyrir náði fjaran upp undir húsaröðina neðst við Vesturgötuna og má þar enn sjá leifar af grjóthleðslu, sem verið hefur í fjöruborðinu til varnar sjávarágangi. Sum húsin á reitnum Tryggvagötumegin eru reist á uppfyllingu.

Byggð á þessu svæði hefur frá upphafi verið tengd verslun og útgerð. Þar voru einnig íbúðarhús kaupmanna. Byggðin hefur sterk tengsl við verslunar- og atvinnusögu Reykjavíkur og hefur ótvírætt menningarsögulegt gildi. Nú sem fyrr er atvinnustarfsemi (miðbæjarstarfsemi) yfirgnæfandi á reitnum, þótt eðli starfseminnar hafi breyst. Þá eru þar nokkrar íbúðir.

Reiturinn hefur ýmsa sérstöðu í byggingarsögulegu tilliti. Timburhúsabyggð er áberandi á þessu svæði og eru þar á meðal nokkur af elstu timburhúsum borgarinnar. Timburhúsin við Vesturgötu mynda heildstæða götumynd sem er ein þeirra elstu og best varðveittu í borginni. Timburhúsin eru yfirleitt á hlöðnum kjöllum, en á reitnum eru einnig dæmi um hlaðin hús. Fyrir aldamótin 1900 reisti danskur steinsmiður, Julius Schau að nafni sér steinhlaðið íbúðarhús að Vesturgötu 12. Hann kom hingað í sambandi við byggingu Alþingishússins og eru mörg af merkustu steinhleðsluhúsum bæjarins reist af honum. Þetta hús var síðan hækkað og er hækkunin úr steinsteypu. Nokkur önnur hlaðin hús eru á reitnum s.s. Tryggvagata 18 og Tryggvagata 14 að hluta en það hús er oft nefnt Schau hús eftir Júlíusi. Þá eru þarna hús frá fyrsta skeiði steinsteypualdar s.s. húsið við Grófina 1, teiknað af Einari Erlendssyni. Húsið er í nýklassískum stíl með vissum jugend áhrifum. Tryggvagata 10 í nýklassískum stíl frá byrjun síðustu aldar er annað dæmi. Yngri steinsteypuhús á reitnum eru reist á árunum 1927-40. Húsunum er mis vel viðhaldið. Lóðir húsanna og ytra umhverfi er allt ósjálegt og svæðið þarfnast margskonar lagfæringa og snyrtingar.

Í húsakönnun Árbæjarsafns frá des. 2001 er dregin saman eftirfarandi niðurstaða varðandi verndunargildi húsa á reitnum: “Allt svæðið nýtur verndar í ljósgulum flokki, þ.e. verndun byggðamynsturs. Að auki er nánast öll húsaröðin við Vesturgötu vernduð sem götumynd, þ.e. í dökkgulum flokki utan eins húss sem er húsið nr. 12. Eitt hús fellur undir rauðan flokk, þ.e. um friðun húsa. Það er Gröndalshús að Vesturgötu 16b. Fjögur hús falla síðan undir flokk húsa sem byggð eru fyrir 1918 (appelsínugulur flokkur), samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur. Um hús í appelsínugulum flokki gildir að þau eru háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi. Taka ber fram að þó að þau tilheyri ekki neinum skilgreindum verndunarflokki er ekki sjálfgefið að hús í appelsínugulum flokki hafi ekki varðveislugildi og megi því skilyrðislaust missa sín” Sjá nánar um einstök hús í: “Húsakönnun stgr. 1.132.1 dags. 2001, skýrslur Árbæjarsafns nr. 88”.

Mikilvægi reitsins í miðbæjarsamhengi hefur á síðustu árum styrktst með tilkomu stórauðinnar menningarstarfsemi við Tryggvagötu (Listasafn Reykjavíkur og Borgarbókasafn Reykjavíkur). Reikna má með að í náninni framtíð verði byggt upp í skarðið milli Borgarbókasafns og Tryggvagötu 11. Megin hliðar reitsins, Vesturgata og Tryggvagata vísa annarsvegar til gömlu byggðarinnar í Grjótaþorpi og hins vegar til hærri bygginga handan Tryggvagötu. Smágerður mælikvarði húsa er einkennandi fyrir reitinn. Ennfremur aldur þeirra og saga.

Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.132.1)

MEGIN MARKMIÐ

- Að styrkja stöðu reitsins sem miðbæjarsvæðis
- Að varðveita sögulega og umhverfislega merkilega byggð
- Að auka notkunargildi svæðisins og skapa ný “borgarrými”
- Að stuðla að endurbótum á svæðinu í umhverfislegu tilliti

Stutt lýsing

Í deiliskipulaginu er gengið út frá niðurstöðum Árbæjarsafns hvað snertir varðveislugildi. Megin hugmyndin að tillögugerðinni er að tvinna saman gamla og rótgróna byggð og nýja og skapa á svæðinu spennandi miðbæjarsvæði með hnitmiðuðum “borgarrýmum” og gönguleiðum. Megináhersla er lögð á nýbyggingar Tryggvagötumegin og við Norðurstíg. Ekki er raunhæft að gera ráð fyrir að bílastæðamál reitsins séu leysanleg innan hans.

Uppbygging:

Í tillöggunni er gert ráð fyrir að möguleikar verði á uppbyggingu á eftirfarandi lóðum.

Grófin 1/Vesturgata 4 (sameiginleg lóð), Vesturgata 6-10A (sameiginleg lóð), Vesturgata 12, Vesturgata 14A (sameiginleg lóð með Vesturgötu 14) Vesturgata 18, Tryggvagata 10, Tryggvagata 12, Tryggvagata 14, Tryggvagata 18.

Niðurrif:

Vesturgata 4 (útbygging aftur úr aðalhúsi), Vesturgata 18 (bygging við Norðurstíg), Tryggvagata 10 (viðbygging við Norðurstíg), Tryggvagata 18 (viðbygging úr timbri vestast).

Flutningshús:

Vesturgata 16b “Gröndalshús” verði flutt í Árbæjarsafn

EINSTAKAR LÓÐIR

Grófin 1/ byggingarár 1916 og Vesturgata 4 /byggingarár 1882 og 1897

Húsin standa á sameiginlegri lóð. Varðveislugildi húsanna er mikið vegna götumyndar og menningarsögu. Húsin eru vernduð í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.

Gert er ráð fyrir að útlit húsanna við Vesturgötu 4 verði lagfært til samræmis við eldra útlit þeirra. Handrið verði aftur sett á fremra húsið. “Nýrri” turnbyggingu verði komið fyrir á þaki þess til að þakið geti nýst sem útisvæði (altan) fyrir húsið.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýbyggingu á baklóð húsanna. Húshæð miðist við veggshæð hússins við Grófina 1. Húsnæðið myndi henta undir menningar- og eða miðbæjarstarfsemi. Lóðin er í dag nýtt undir bílastæði og er aðkoma að þeim erfið, sökum þess hversu lóðin liggur lágt. Á þessari lóð eru sýnilegar leifar af grjóthleðslum frá fyrri tíð. Lóðin er umkringd steiptum eða hlöðnum vegg og eru slitur af malbiki í jöðrum steinhleðslunnar. Á eldri uppdráttum sést að einnar hæðar bygging hefur verið á baklóðinni. Bygging á þessari lóð styrkir svip Tryggvagötu og bætir ásýnd svæðisins verulega. Aðal aðkoma að nýbyggingunni

er hugsuð frá göngustíg vestan lóðarinnar milli Vesturgötu og Tryggvagötu. Í tillögunni er gert ráð fyrir knappri formfastri byggingu með flötu þaki. Gert er ráð fyrir tengibyggingu við kjallara og 1. hæð Vesturgötu 4 (vestara hús) Æskilegt er að leifar af grjóthleðslum í kringum bygginguna fái að halda sér eða verði gerðar sýnilegar innan byggingarinnar að hluta til. Hönnun þarf að vera stílhrein og vanda þarf allan frágang byggingar og umhverfis. Á lóðinni eru fornleifar og friðlýstar minjar.

Vesturgata 6 – 10A: Byggingarár 1982 og 1903

Húsin eru mikilvægur hluti elstu götumyndar Vesturgötu og tengjast náið verslunar- og atvinnusögu Reykjavíkur. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsunum háðar lögum um húsafriðun nr.104/2001. Innréttingarnar frá 1954 í Naustinu hafa öðlast gildi til varðveislu sem elstu veitingahúsainnréttingar í Reykjavík. Húsin eru vernduð í dökkulikum flokki: Verndun götumyndar.

Húsin standa á sameiginlegri lóð. Gert er ráð fyrir nýbyggingu við Tryggvagötu. Nýbyggingin stallost í hæð og grunnmynd vegna aðlögunar að eldri byggð. Leyfilegar vegg hæðir eru sýndar á uppdráttum en hæð byggingarinnar er lægst næst miðbænum eða sú sama og mænishæð Vesturgötu 6. Síðan hækkar hún í átt að Tryggvagötu 18. Þakhæð skal vera inndregin og létt. Milli Vesturgötu og nýbyggingarinnar við Tryggvagötu er gert ráð fyrir einnar hæðar tengibyggingu á milli húsanna. Gert er ráð fyrir að samkomulag náist um að þakhæð þessa rýmis verði opið svæði sem sé aðgengilegt almenningi og sömuleiðis er sýnd gönguleið frá miðrýminu að Vesturgötu. Á milli Tryggvagötu 18 og Vesturgötu 8 – 10A gengur sund með grásteinsveggjum á báðar hliðar, annarsvegar sökklar Vesturgötuhúsanna og hinsvegar bakhlið Tryggvagötu 18. Þetta sund er skemmtileg tenging um tröppur upp á Vesturgötu og er lögð áhersla á að það haldi sér enda er gert ráð fyrir að millisvæði reitsins verði eftirsóknarvert miðbæjarrými með góðum göngutengingum um þennan hluta reitsins.

Lóðin er í dag notuð undir bílastæði og veitir aðgang að bakhlið Naustsins. (þjónustuinngangur).

Markmið með nýbyggingunni er að styrkja reitinn og götumynd Tryggvagötu með byggingum, sem virða mælikvarða Vesturgötuhúsanna jafnframt því að tengjast hærri byggingum á reitnum handan götunnar. Hér eins og á fyrri lóð er gert ráð fyrir knappri nútímalegri byggingu með opinni framhlið að útirými, sem myndast ofan á tengibyggingunni milli húsanna.

Götuhlið er hugsuð sem tiltölulega opin á jarðhæð (verslanir, veitingahús). Stíll húss og áferð taki mið af einfaldleika og vísi í stíl Hafnarhússins. Hugmyndin er að skapa nýtt “borgarrými” milli bygginganna, en baklóðin er í dag eins og afgangssvæði við Tryggvagötu. Notkun hússins hentar fyrir verslanir, veitingarekstur, kaffihús, vinnustofur eða aðra menningartengda miðbæjarstarfsemi. Efni byggingar, útfærsla og frágangur þurfa að vera í hæsta gæðaflokki. Kvöð um göngutengsl er sett á lóðina austast.

Vesturgata 12: Byggingarár 1940

Leyfð er 50 cm hækkun þaks á þessu húsi. Ennfremur kvistir á norðurhlið. Lengd kvista sé hámark 1/3 af þaklengd. Mikilvægt er að aðkoma að húsinu og allur lóðafrágangur verði gerður vistlegri. Á lóðinni er viðhaldið umferðarkvöð fyrir Tryggvagötu 16.

Vesturgata 14: Byggingarár 1885-88

Á lóðinni Vesturgötu 14 er einnig bakhúsið Vesturgata 14A.

Framhúsið er verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. Vegna aldurs eru allar breytingar á því háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.

Vesturgata 14A: Byggingarár óþekkt.

Húsið er úr timbri á hlöðnum kjallara á baklóð Vesturgötu 14. Húsið hvílir upp að háum hlöðnum brunagafli, sem skilur á milli þess og Tryggvagötu 14 (Schauhús). Húsið hefur ekkert sérstakt varðveislugildi nema ef vera skyldi að undir því er gamall hlaðinn kjallari. Sem talinn er vera frá því fyrir 1900. Heimiluð er portbyggð rishæð ofan á bakhúsið. Lagfæra þarf útlit og umhverfi bakhússins. Æskilegt er að veggur í austur lóðamörkum að Tryggvagötu 16 verði lækkaður í samráði við eigendur þess húss.

Vesturgata 16: Byggingarár 1927

Húsið er lítið breytt frá byggingu þess. Húsið er verndað í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. Á baklóð hússins stendur Vesturgata 16B. Áhvílandi kvöð um aðgang að Tryggvagötu 12 yfir lóðina er látin halda sér. Gert er ráð fyrir að Vesturgata 16B, “Gröndalshús” verði flutt í Árbæjarsafn.

Vesturgata 16B, “Gröndalshús”: Byggingarár 1882.

Húsið stendur norðarlega á lóðinni Vesturgötu 16. Gert er ráð fyrir að “Gröndalshús” verði friðað og flutt í Árbæjarsafn.

Vesturgata 18

Á lóðinni er nú bílastæði og einnar hæðar steinsteypt bygging með kjallara. Í tillögunni er þetta hús látið víkja og 3ja hæða nýbygging með inndreginni þriðju hæð að Vesturgötu sýnd á lóðinni. Gert er ráð fyrir undirgöngum frá Norðurstíg inn á baklóðina.

Tryggvagata 10: “Fiskhöllin” – Byggingarár 1906

Húsið er verndað í appelsínugulum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Lagt er til að framhúsið að Tryggvagötu verði endurgert í samræmi við upprunalegt útlit þess, með réttum gluggum, turni og svölum. Breytingar á því eru háðar lögum um húsafriðun nr.104/2001. (sjá nánar í Húsakönnun Árbæjarsafns, skýrsla nr. 88/2001).

Leyfð er uppbygging á lóðinni við Norðurstíg. Einnar hæðar bygging þarf að víkja til að hún sé möguleg. Heimilt er að byggja 3. hæða byggingu samkvæmt byggingarreit. Efsta hæðin sé rishæð. Auk þess er heimilt að byggja 2. hæða inndregna útbyggingu að vestanverðu og einnar hæðar inndregna tengibyggingu að austanverðu. Húsið stendur í lóðamörkum og þurfa ljósop á þeirri hlið að uppfylla skilyrði um eldvarnir.

Tryggvagata 12 “Exeterhús”: Byggingarár 1904 (aðal hús).

Húsið er verndað í appelsínugulum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Heimilað er að byggja portbyggt ris ofan á húsið í stað kvista sem nú eru. Heimilt er að reisa tröppu úr garðinum upp á lóð Vesturgötu 16 til að fullnægja áhvílandi kvöð um aðgang að Tryggvagötu 12 frá Vesturgötu. Allar breytingar á húsinu eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.

Tryggvagata 14 “Schaushús”: Byggingarár 1899 (aðal hús)

Húsið er verndað í appelsínugulum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Húsið stendur skemmtilega á skjön við megin stefnu Tryggvagötu og myndar ásamt “Exeter” húsi og Fiskhöllinni” áhugavert mótvægi við Tryggvagötu 16. Það líður þó fyrir nágreinið sem er hár brunagafi þess húss. Lagt er til að leyfð verði einnar hæðar útbygging milli hússins og Tryggvagötu 16 til að draga úr áhrifum brunagafilsins sjá, byggingarreit. Ennfremur einnar hæðar ófanábygging (2 m breið mæld frá aðalhúsi á vesturhliðinni). Kvöð um umferðarrétt fyrir Vesturgötu 14 yfir lóðina er felld niður. Mikilvægt er að húsið verði fegrað og endurbætt. Vegna aldurs eru allar breytingar á því háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001.

Tryggvagata 16: Byggingarár 1937

Um er að ræða stærsta húsið á reitnum. Húsið stingur mjög í stúf við núverandi umhverfi reitsins en með uppbyggingu við Tryggvagötu mildast ásýnd þess. Lagt er til að brunagafi til norðurs verði málaður og haft verði samráð við Tryggvagötu 14 um litaval. Á baklóðinni er lagt til að hár veggur á lóðarmörkum hússins og Vesturgötu 14 verði lækkaður í samráði við eiganda þess húss. Bæta þarf lóðafrágang og athuga hvort lækka má háan vegg á austur lóðarmörkum í því skyni að gera lóðina vistlegri.

Tryggvagata 18: Byggingarár 1919

Á Tryggvagötu 18 stendur í dag hús byggt úr grásteini frá 1919. Á suðurhlið þess er viðbygging úr timbri sem er fjarlægð í deiliskipulagstillögunni. Gert er ráð fyrir að grásteinsbyggingin verði látin halda sér sem nemur einni hæð en ofan á hana megi reisa 3-4 hæða byggingu og sé efsta hæðin inndregin og léttari. Húsdýpt er töluvert minni en í grásteinsbyggingunni, þar sem gæta þarf fjarlægðar að Vesturgötuhúsum. Bygging hluta efstu hæðar er háð því að nægileg fjarlægð sé á milli húsa við Vesturgötu og nýbyggingar. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir nýbygginguna austast sem veiti aðgang að baklóðum.

BÍLASTÆÐI

Tillagan gerir ekki ráð fyrir að bílastæði fyrir eldri byggðina eða nýbyggingar verði leyst á reitnum.

FRAMKVÆMDIR

Byggðin er þétt og því milivægt að samstaða náist um útfærslu og endurbætur þótt lóðarhafar séu að langmestu leyti óháðir hver öðrum um uppbyggingu.

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 efnistöfum 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, *Húsakönnun stgr. 1.132.1* Reykjavík 2001, skýrslur Árbæjarsafns nr. 88.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 29. janúar 2003.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 18. febrúar 2003.

SKILMÁLAR

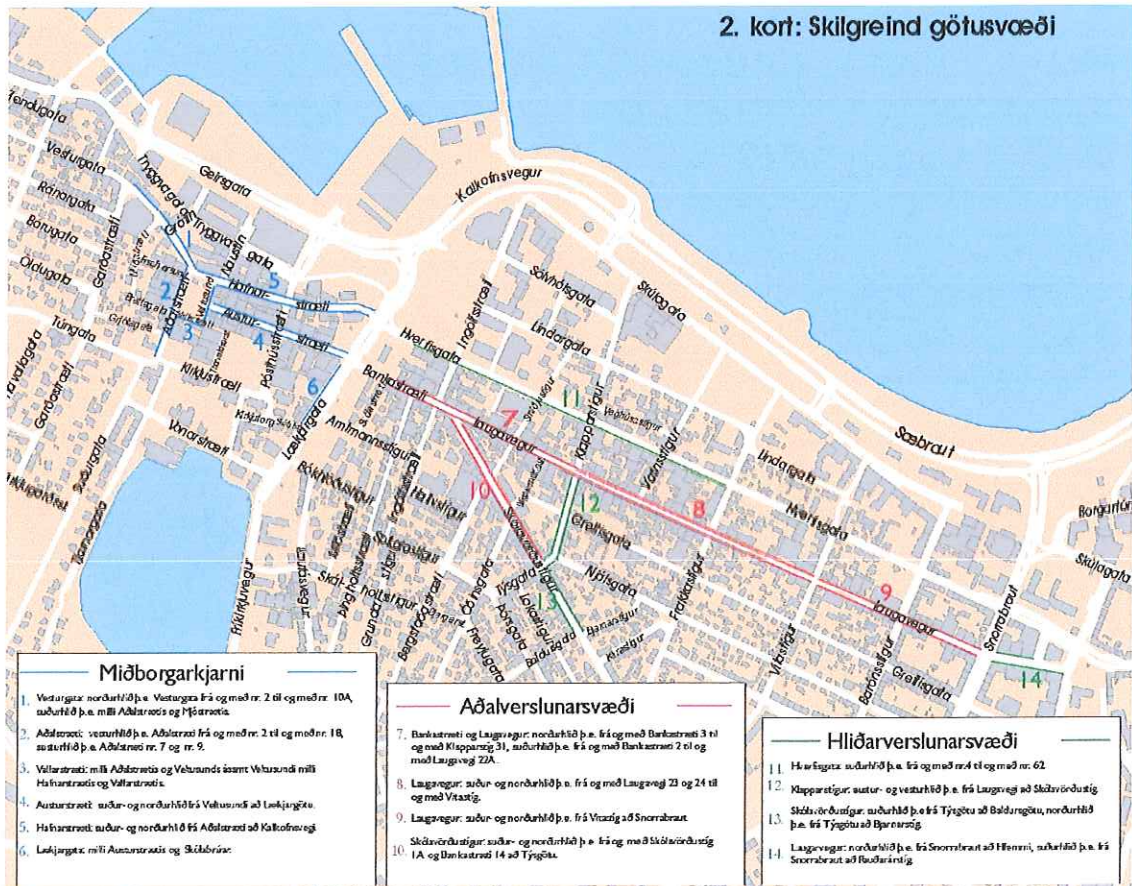
Almennir skilmálar/kvaðir

1. Landnotkun

1.1 Almenn

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 næturklúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.²

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnæði t.d. íbúðarhúsnæði í skrifstofur eða verslun í veitingastað o.s.frv. til byggingar-fulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokka sem tilgreindir eru í meðfylgjandi töflu (sjá fskj. nr. 1). Ávallt þarf að sækja um breytta notkun þegar verið er að breyta um notkun milli þeirra flokka sem þar eru tilgreindir.

Um hverfisverndarsvæði og þjóðminjaverndarsvæði verður fjallað nánar í kafla 3. um uppbyggingu og verndun.

1.2 Miðborg

Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á jarðhæð götuhliðar skilgreinds götusvæðis skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 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 umsókna, "Reglur um um afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

Staðgreinireitur 1.132.1 er flokkaður í landnotkunarreit K-I,II, Miðborgarkjarni og er götusvæði Vesturgötu milli húseignanna númer 4 til 10a skilgreint götusvæði númer 1.

Húseignirnar Vesturgata 4, 6, 8, 10 og 10a eru því á skilgreindu götusvæði nr. 1, miðborgarkjarni.

1.3 Íbúðasvæði/jaðarsvæði

Núverandi íbúðahúsnæði 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 húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Sporna skal við atvinnuhúsnæði 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 íbúðarhúsnæðis í verslunarhúsnæði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. fskj. nr. 2) eða stækka slíkt

² Með næturklúbb 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.

húsnæði, 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.

Notkun húsnæðis undir léttan iðnað, skrifstofur eða ámóta (notkunarflokkar B1 og B2, sjá forskj. 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 uppráttum 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 **Almennt 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 samþykktur var í borgarráði í september árið 2000.

Í deiliskipulagsáætlunum á miðborgarsvæðinu, sem skilmálar þessir gilda um, skal miðað við þessa flokkun og þær skilgreiningar sem hér koma fram nema sérstaklega sé kveðið á um annað. Heimilt er að kveða nánar á um þau atriði sem verið er að vernda á hverju svæði, reit eða húsi í deiliskipulagsáætlun, bæði til rýmkunar eða þrengingar verndunarinnar.

Hverfisvernd tekur ekki til innviða húss eða innra fyrirkomulags nema um það sé mælt sérstaklega fyrir í deiliskipulagsáætlun.

3.2 Flokkar hverfisverndar :

Flokkur I.

Verndun byggðamynsturs (VB).

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 (stúktúr) 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 flokkast undir verndun byggðamynsturs.

Flokkur II.**Verndun byggðra svæða (VS).***Á ekki við á þessum reit.***Flokkur III.****Verndun götummynda, húsaraða, tiltekings flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).***Dökkgulur litur á húsverndarkortum.*

Heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, flokka húsa (t.d. hornhús eða hús sömu gerðar við tiltekna götu) eða svipmót húss með umhverfisgildi sem falla/fellur í þennan flokk skal njóta verndar. Æskilegt er að útlit húsa sem í þennan flokk falla verði lagfært með hliðsjón af upprunalegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga við þessi hús. Ekki skal lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem ekki blasa við frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum og hafa því lítil áhrif á heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

*Þessi ákvæði eiga við húsin Grófin 1, Vesturgata 4, 6, 8, 10,-10A, 14 og 16.***Flokkur IV.****Verndun 20. aldar bygginga. (V20)***Á ekki við á þessum reit.***Flokkur V****Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (TF)***Rauður litur á húsverndarkortum.*

Ef á deiliskipulagssvæðinu eru hús eða húsasamstæður með sérstakt menningarsögulegt og/eða listrænt gildi, sem rétt þykir er að Reykjavíkurborg beiti sér fyrir friðun á, skulu þau merkt inn á deiliskipulagstillögu og greint skal frá afhverju lagt er til að friða húsið/húsasamstæðuna. Þar til ákvörðun um friðun liggur fyrir og ef synjað er um friðun á grundvelli þjóðminjalaga skal viðkomandi hús annað hvort falla í III. eða IV. flokk hverfisverndaðra húsa og njóta þeirrar verndar sem þar er kveðið á um. Tekið skal fram í deiliskipulagstillögu í hvorn flokkinn húsið skuli falla.

*Þessi ákvæði eiga við húsið Vesturgata 16B (sjá um Einstakar lóðir, bls. 7)***3.3 Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918)***Appelsínugulur litur á húsverndarkortum*

Merkja skal þessi hús sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þessara húsa, en vegna aldurs þeirra skal tilkynna með góðum fyrirvara til borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) og Húsafriðunarnefndar ríkisins sbr. ákvæði 6. gr. laga um húsafriðun, ætli menn að breyta þessum húsum, flytja þau eða rífa. Ef lagt er til í deiliskipulagi að heimila niðurrif þessara húsa skal það sérstaklega tekið fram og ástæður þess tilgreindar.

Þessi ákvæði eiga við húsin Grófin 1, Vesturgata 4, 4a, 6, 8, 10, 10a, 14, 16b og Tryggvagata 10, 12 og 14.

3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)

Merkja skal sérstaklega minjar, sem hvorki falla undir ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði né ákvæði í þjóðminjalögum, en þykja hafa gildi til varðveislu.

Engar minjar eru þekktar á þessum reit sem eiga við þetta ákvæði.

3.5. Almenn um þjóðminjaverndarsvæði.

Í grein 4.20 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Þjóðminja-verndarsvæði" 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)

Merkja skal minjar sem teljast fornleifar samkvæmt skilgreiningu í þjóðminjalögum og friðlýstar fornminjar.

Hlaðin stétt á baklóð Grófarinnar 1 og Vesturgötu 4.

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 uppdætti 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 reiðhjólasterðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið. Reiðhjólasterði 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 samþykka 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 samþykka 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 m² húsnæðis.

5.2 Miðborg/jaðar miðborgar

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur, 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 íbúðarhúsnæðis í miðborginni nema íbúðum fjölgi.

Fyrir nýjar íbúðir í miðborginni skal ekki gert ráð fyrir nema 1 bílastæði á íbúð óháð stærð. Í því sambandi skiptir ekki máli hvort því er komið fyrir innan lóðar eða greitt er fyrir það.

5.3 Íbúðasvæði

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

Skilmálar fyrir hverja lóð

NÚVERANDI ÁSTAND		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ						STADGREINIREITUR 1.132.1			
HEITI	bygg.ár	lóð m ²	bygg.m m ²	nhlf.	lóð m ²	aukið byggm m ²	niðurr fl.hús m ²		bygg.m m ²	nhlf.	í fjöldi hæða í nýb.
Tryggvagata 10	1906	321	509	1,58	321	223	163	569	1,77	1-3h efsta h rish.	Húsið við Tryggvagötu er verndað í appelsínulum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Lagt er til að endurreistur verði tum sem áður var á byggingunni. Fjarlægð er 1 hæðar bygging 163m ² við Norðurstíg og heimilt að byggja 3ja hæða nýbyggingu skv. byggingarreit. Efst hæðin sé rishæð og úbygging að vestanverðu inndregin og 2ja hæða. Heimilt er að byggja 1 hæðar inndregna tengbyggingu að austanverðu sbr. byggingarreit. Nýbyggingin stendur í lóðamörkum og þurfa ljósop á þeirri hlið að uppfylla skilyrði um eldvarnir. Sjá nánar í skilmálum f. nýbyggingu á uppdrætti og í greinargerð.
Tryggvagata 12	1904 aðalh.	333	393	1,18	333	40		433	1,30	portb. ris	Húsið er verndað í appelsínulugum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Heimilt er að byggja portbyggt ris ofan á húsið í stað kvista sem nú eru. Heimilt er að reisa tröppu úr garðinum upp á á lóð Vesturgötu 16 til að fullnægja áhvilandi kvöð um aðgang að Tryggvagötu 12 frá Vesturgötu.
Tryggvagata 14	1899 aðalh.	226	382	1,69	226	32		414	1,83	1h útb. x2	Húsið er verndað í appelsínulugum flokki: Verndun bygginga byggðra fyrir 1918. Heimilt er að byggja 1 hæðar inndregna úbyggingu milli hússins og Tryggvagötu 16 sbr. byggingarreit og 1 hæðar byggingu ofan á úbyggingu að vestanverðu. Breidd hennar sé 2 m mælt frá aðalhusi. Afleitt er áhvilandi kvöð um umferðarrétt fyrir Vesturgötu 14 yfir lóðina.
Tryggvagata 16	1937	337	1198	3,55	337			1198	3,55		Lagt er til að brunagöf til vesturs verði málaður og haft samráð við Tryggvagötu 14 um litaval. Lagt er enn fremur til að hár veggur á lóðamörkum hússins og Vesturg. 14A verði lækkaður í samráði við eiganda þess húss. Sjá nánari greinargerð.
Tryggvagata 18	1919	326	600	1,84	326	541	64	1077	3,30	3-4 h ofanáb.	Fjarlægð er 1 hæðar timburbygging 63.6m ² sem myndar nú syðsta hluta grásteins hússins. Lagt er til að grásteinsbyggingin (1 hæð) haldi sér en heimilt er að reisa 3-4 hæða byggingu ofan á hana og sé efsta hæðin inndregin og léttari. Bygging hluta efstu hæðar er háð því að nægileg fjarlægð sé á milli húsa við Vesturgötu og nýbyggingar. Gera þarf ráð fyrir undirgöngum að baklöðum á syðsta hluta lóðarinnar. Sjá nánar á uppdrætti og í skilmálum í greinargerð.

Grófin 1, Vesturgata 4	1916 1882 1897	630	1311	2,08	630	177	10	1478	2,34	2h	Húsin á lóðinni eru verndað í dökkulungum flokki: Verndun götumynda. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Á lóðinni er hlaðin stétt Tryggvagötumegin sem fellur undir þjóðminjavernðarsvæði: Fornleifar og friðlýstar minjar (M). Lagt er til að útlit húsanna við Vesturgötu verði lagfært til samræmis við eldra útlit og handrið verði aftur sett á fremra húsið. Heimilið er ný turnbygging á þaki hornhússins svo þakið geti nýst sem útisvæði (altan). Heimilt er að byggja 2ja hæða nýbyggingu með flötu þaki á baklóðinni Tryggvagötumegin, hæsta vegg hæð fylgi vegg hæð Grófarhúss. Heimilt er að byggja 2 hæðar tengbyggingu milli nýbyggingarinnar og Vesturgötu 4 (vestara hús) sem tengir nýbyggingu við kjallara og 1. hæð Vesturgötu hússins. Núv. úrbygging sama húss 10m ² vikur fyrir tengbyggingunni. Lagt er til að aðal aðkoma að nýbyggingu sé frá göngusvæði að vestan (sjá kvöð um göngutengsl á uppdrætti) og frá Tryggvagötu að norðan. Sjá nánar á uppdrætti og skilmála f. nýbyggingu í greinargerð.
Vesturgata 6 – 10A	1882 1879 1903	1281	1018	0,79	1127	1397		2415	2,14	3-6h	Húsin eru verndað í dökkulungum flokki: Verndun götumynda. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Heimilt er að byggja 3-6 hæða nýbyggingu Tryggvagötumegin á lóðinni sbr. byggingarreit. Nýbyggingin stalist í hæð og grunnmynd og sé húshæðin lægst syðst. Þakhæð skal vera inndregin og létt. Heimilt er að byggja 1 hæðar tengbyggingu með flötu gangheldu þaki milli Vesturgötu hússanna og nýbygg. við Tryggvagötu. Lagt er til að þak tengbyggingarinnar verði aðgengilegt sem göngusv. í gegnum reitinn upp á Vesturgötu. Leyflegar vegg hæðir eru sýndar á uppdrætti. Lagt er til að syðsti hluti lóðar 154m ² verði almennt göngusvæði sem jafnframt gefi aðgang að nýbyggingu á baklóð Vesturgötu 4. Sett er kvöð um göngumferð á þetta svæði. Sjá nánar í greinargerð.
Vesturgata 12	1940	178	580	3,26	178	40		620	3,48	50cm hækkun +kvist	Leyfð er hækkun þaks um 50 cm og inndregin kvistur (ir) á norðurhlíð húss. Samanlögð lengd kvista má vera 1/3 af þaklengd. Áhrifandi kvöð á lóðinni um umferðarrétt fyrir Tryggvagötu 16 er látin halda sér.
Vesturgata 14 og Vesturgata 14A (bakhús)	1885- 88	333	191+ 68= 265	0,79	333	50		315	0,94	portb. ris	Framhúsið er verndað í dökkulungum flokki: Verndun götumynda. Á lóðinni standa tvö hús. Bakhúsið stendur að hluta til á hlöðnum kjallara sem trulega er byggður fyrir aldamótin 1900. Heimilið er portbyggð rishæð ofan á bakhúsið. Lagfæra þarf útlit og umhverfi bakhúss. Sjá nánar á uppdrætti og í greinargerð.
Vesturgata 16 og Vesturgata 16B	1927 1882	297	390+ 134= 524	1,76	297		134 flutn. hús	390	1,30		Húsið er verndað í dökkulungum flokki: Verndun götumynda. Á baklóðinni stendur Vesturgata 16B "Gröndalshús". Lagt er til að það verði friðað og flutt í Arbæjarsafn. Áhrifandi kvöð um aðgang að Tryggvag. 12 frá Vesturgötu er látin halda sér.
Vesturgata 18	1910	291	146	0,50	291	596	146	596	2,04	3h efsta h. inndr.	Heimilt er að byggja 3ja hæða nýbyggingu á horni Norðurstígs og Vesturgötu innan byggingarreit. Efst hæðin að Vesturgötu sé inndregin. Við Norðurstíg er gert ráð fyrir undirgöngum inn á baklóðina. Til að uppbygging geti átt sér stað þarf að rífa núverandi hús sem er á lóðinni. Sjá nánar á uppdrætti og skilmála fyrir nýbyggingu í greinargerð.

Fylgiskjöl

Fylgiskjal nr. 1

Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum³

Vinnureglur

1. Fyrirspurnir/umsóknir

- 1.1 Öllum fyrirspurnum/umsóknum um breytta notkun skal beint til byggingarfulltrúa.
- 1.2 Öllum fyrirspurnum/umsóknum skal svarað skriflega.
- 1.3 Leitast skal við að afgreiða fyrirspurn/umsókn innan tveggja vikna frá því hún berst. Ef grenndarkynna þarf umsókn lengist afgreiðslutími sem því nemur.
- 1.4 Fyrirspurnir/umsóknir skulu afgreiddar í rétttri tímaröð, þ.e. miðað við móttökustimpil. Berist fyrirspurn/umsókn frá öðrum aðila, eftir að fyrirspurn/umsókn hefur borist, skal fresta afgreiðslu seinni fyrirspurnar/umsóknar þar til séð verður á hvern hátt fyrri fyrirspurn/umsókn verður afgreidd.
- 1.5 Fyrirspurn er virk⁴ í fjórar vikur eftir móttöku (dagstimplun). Hún fellur niður að þeim tíma liðnum hafi ekki borist formleg umsókn. Ef gögn með umsókn eru ófullnægjandi og umsækjandi bregst ekki við athugasemdum byggingarfulltrúa þar um innan fjögurra vikna fellur umsókn úr gildi. Vekja skal athygli á þessu sérstaklega í svarbréfi sbr. að ofan.
- 1.6 Um gildistíma byggingarleyfis gilda almennar reglur skipulags-og byggingarlaga/reglugerðar.

2. Afgreiðslufundur byggingarfulltrúa

- 2.1 Tengiliður Borgarskipulags við byggingarfulltrúa fer yfir umsóknir, í samráði við hverfisstjóra, áður en þær eru lagðar fyrir afgreiðslufund byggingarfulltrúa. Borgarskipulag ber ábyrgð á endanlegri umsögn.
- 2.2 Í þeim tilvikum þar sem um breytta notkun er að ræða ber byggingarfulltrúa að senda umsókn til skipulagsyfirvalda sem taka ákvörðun um grenndarkynningu.
- 2.3 Að lokinni grenndarkynningu skal umsókn ásamt athugasemdum send byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

3. Gagnagrunnur

³ Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

⁴ Með hugtakinu „virkur“ er átt við að umsókn fyrirspyrjanda nýtur forgangs í vinnuferlinu í fjórar vikur frá móttöku. Umsóknir sem síðar berast eru ekki afgreiddar á meðan. Hafi tilskilin gögn ekki borist innan þessa tíma er umsóknin ekki lengur virk.

- 3.1 Upplýsingar um breytta notkun skulu færðar í gagnagrunn (Borgarsjá) þegar afgreiðslufundur byggingarfulltrúa hefur samþykkt breytingar.
- 3.2 Borgarskipulag ber ábyrgð á og sér um að færa upplýsingar um breytta notkun í gagnagrunn.
- 3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

Notkunarflokkar

Notkunarflokkar	Dæmi
A1 Matvöruverslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
A2 Smásöluverslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
A3 ⁵ Veitingastaðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
A4 ⁶ Skemmtistaðir	Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, næturklúbbar.
B1 Skrifstofur og fagleg þjónusta	Skrifstofur fyrir ýmis konar faglega þjónustu s.s. arkitekta- og verkfræðistofur, fasteignasölur, ferðaskrifstofur, fjármálafyrirtæki, banka, hárgreiðslu- og snyrtistofur, lækna- og læknaþjónusta, lögfræðiþjónusta, sendiráð, sólbaðsstofur, stjórnsýslu ríkis og borgar, o.þ.h.
B2 ⁷ Léttur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi, sbr. upptalningu hér að neðan, sem ekki fellur undir kröfur um mengunarvarnir s.s. fataiðnaður, prentun og útgáfa, matvælaíðnaður, bílaverkstæði, húsgagnaverksmiðjur, þvottahús, o.þ.h.

⁵ Veitingahús er veitingastaður með fjölbreyttar veitingar í mat og/eða drykk og fullkomna þjónustu.

Veitingastofa er veitingastaður með fábreyttar veitingar í mat og /eða drykk og takmarkaða þjónustu.

Kaffihús er veitingastaður með einfaldar veitingar í mat og/eða drykk þar sem aðaláhersla er lögð á kaffiveitingar (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gististaði).

⁶ Skemmtistaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi, fjölbreyttar veitingar í mat og /eða drykk og fullkomna þjónustu.

Krá er veitingastaður með takmarkaða þjónustu og einfaldar veitingar í mat þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar.

Dansstaður er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi sem aðallega hefur opið seint að kvöld og að næturlagi og aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og dans gesta.

Næturklúbbar er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðaláhersla er lögð á áfengisveitingar og sýningu á nektardansi í atvinnuskyni (sbr. 9.gr laga um veitinga- og gististaði).

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

Notkunar- flokkar	Dæmi
B3 ⁸ Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.
B4 Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vöruheymislur.
C1 Gisting	Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.
C2 Opinber þjónusta tengd íbúðabyggð	Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.
C3 ⁹ Íbúðir	Íbúðir, félagslegar íbúðir, sambýli, íbúðir fyrir námsmenn, fatlaða og eldri borgara. Einnig smáfyrirtæki í heimahúsum sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

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

⁹ Á íbúðasvæðum gætu notkunarflokkar A1, B1, B2 og D1 verið leyfðir að því gefnu að notkunin sé minniháttar og valdi ekki nágrönnum ónæði vegna ólyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar (AR 1996-2016).

Notkunar- flokkar	Dæmi
D1 Opinber þjónusta	Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.
D2 Menningar- starfsemi	Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.
E1 Hafnsækin notkun	Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.
Sértæk notkun ¹⁰	Bensínstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflytningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veislubjónusta, einkasalir (félagsheimili).

¹⁰Öll 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 niðurgráfin (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.

