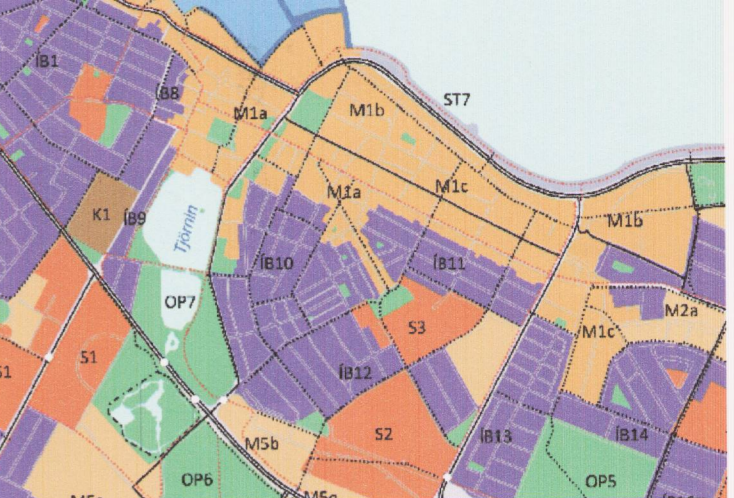


# REITUR 1.172.2. LAUGAVEGUR, FRAKKASTÍGUR, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR.

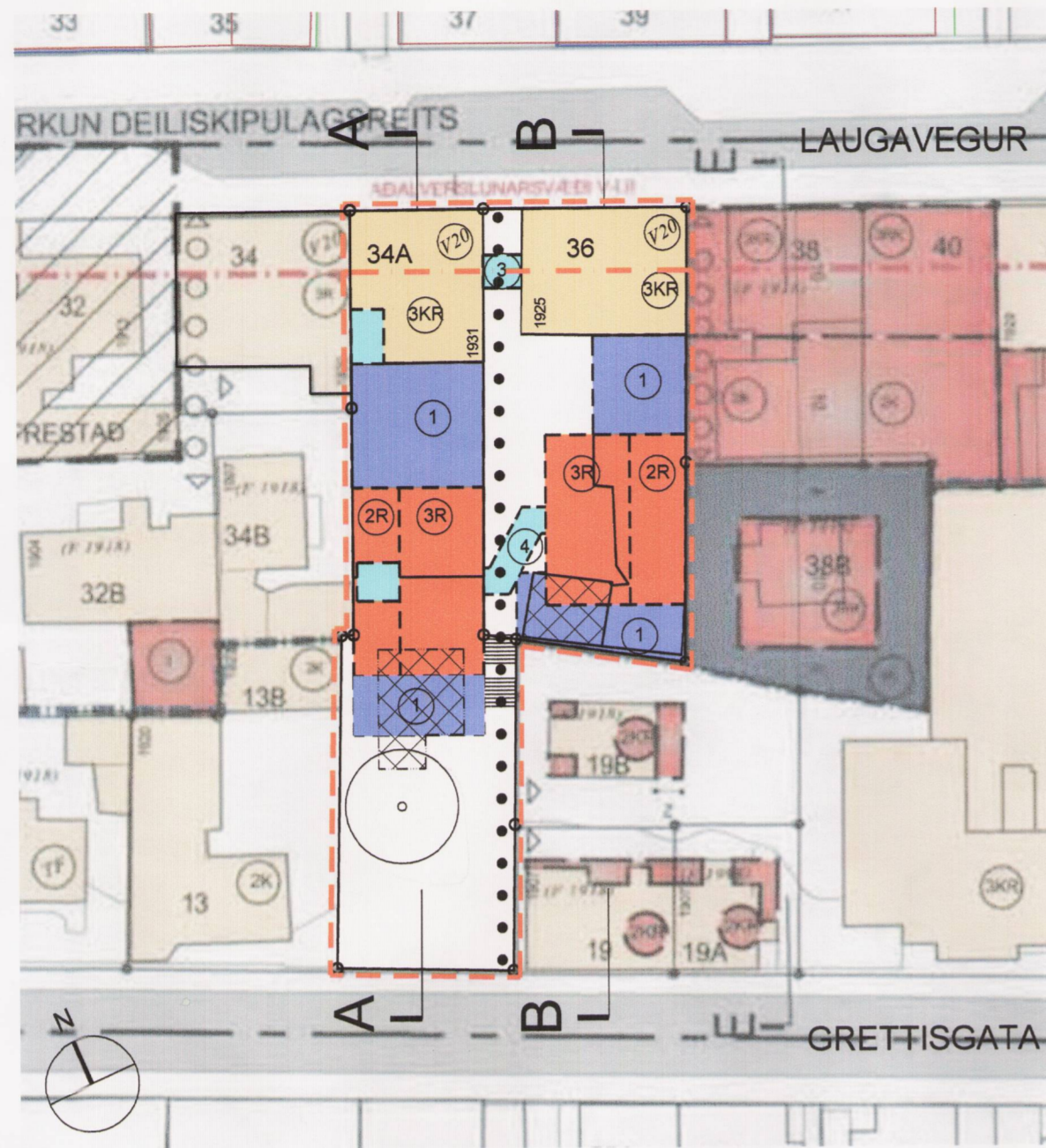
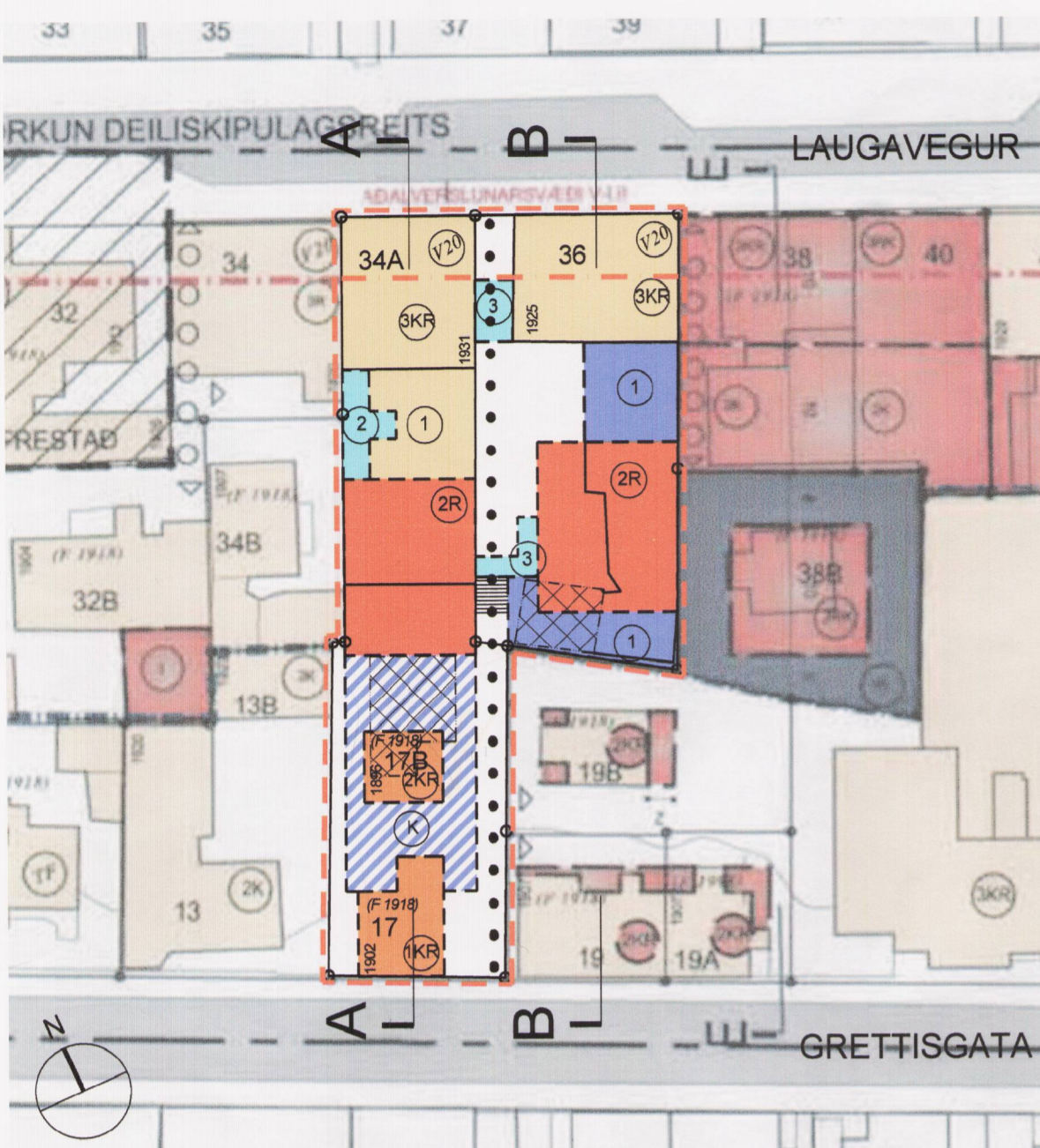
## DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 34A / GRETTISGÖTU 17 OG LAUGAVEGAR 36



### Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg REITUR 1.172.2

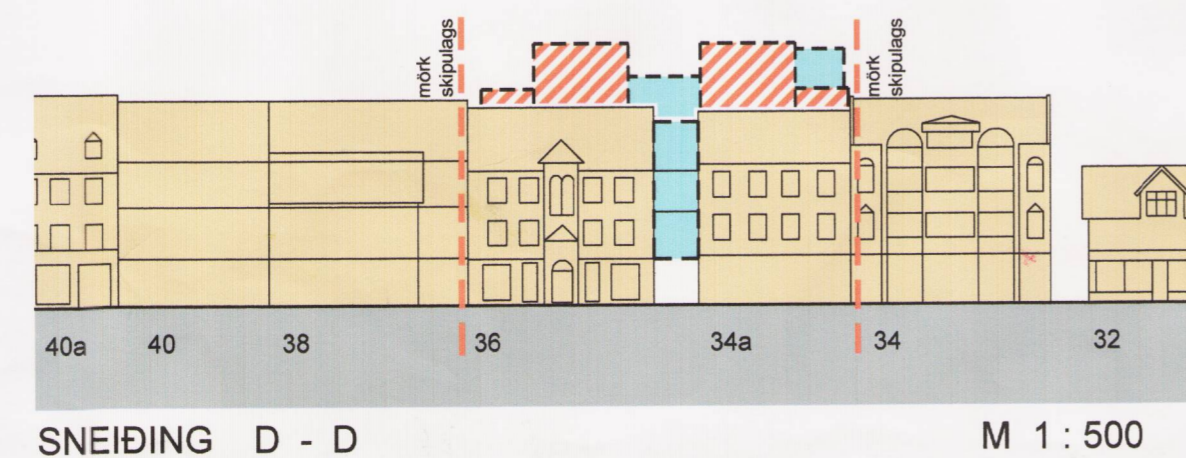
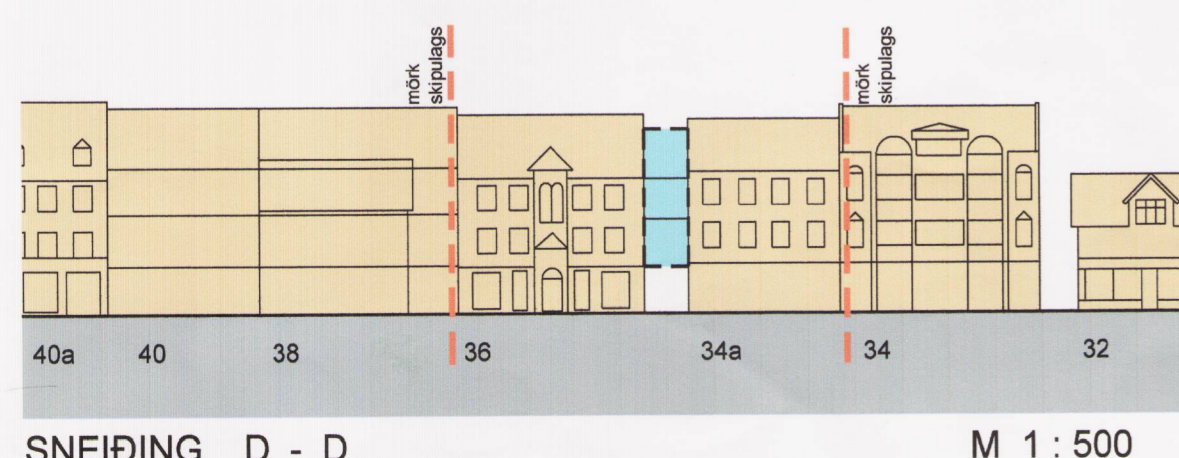
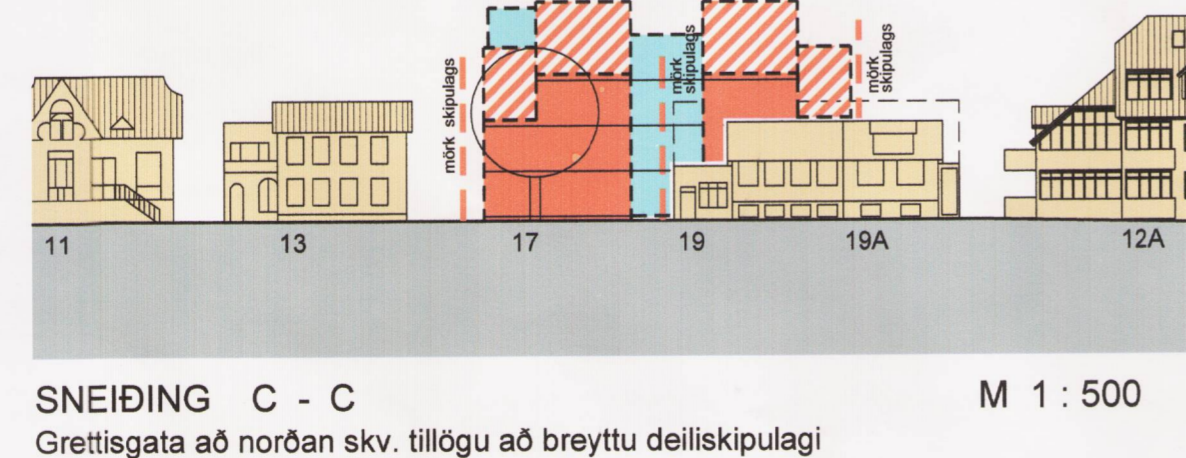
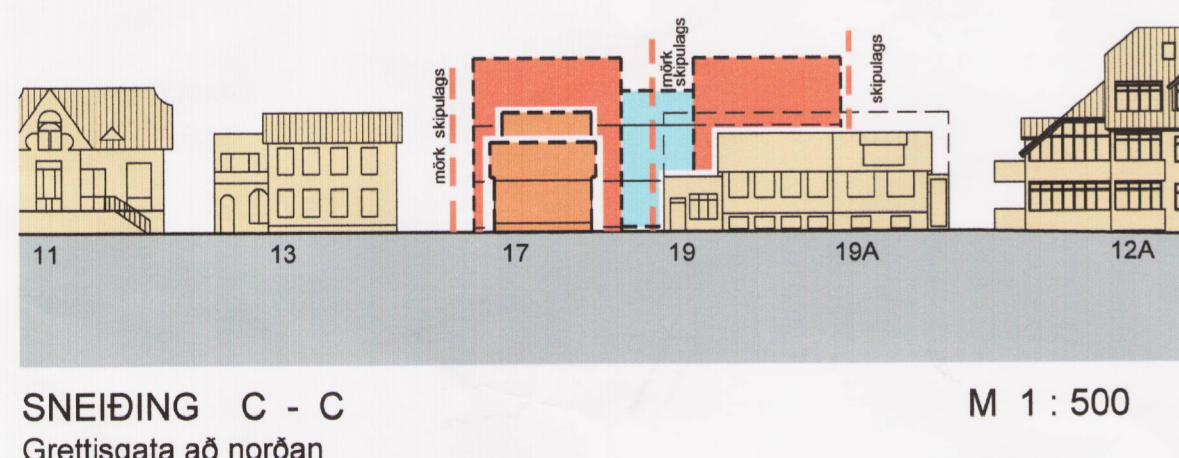
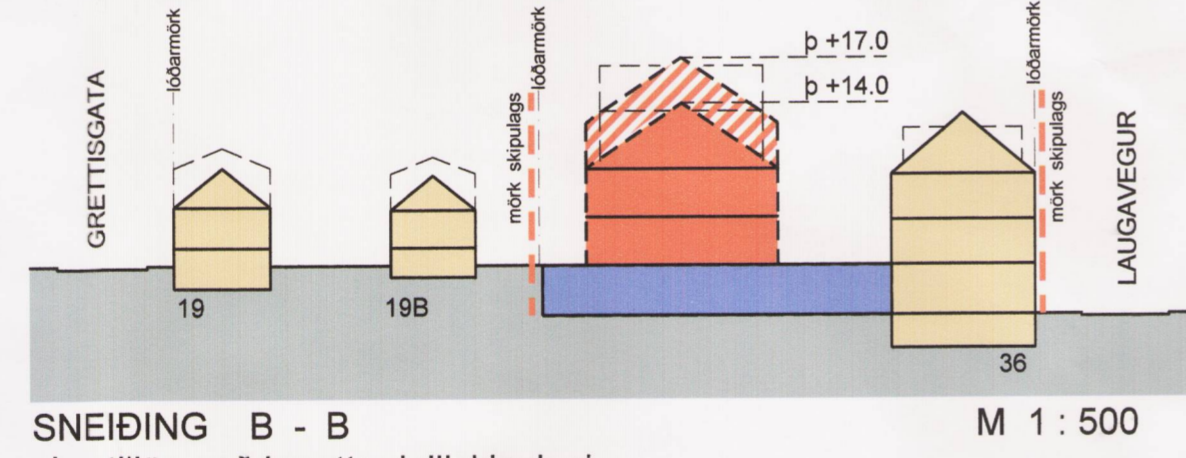
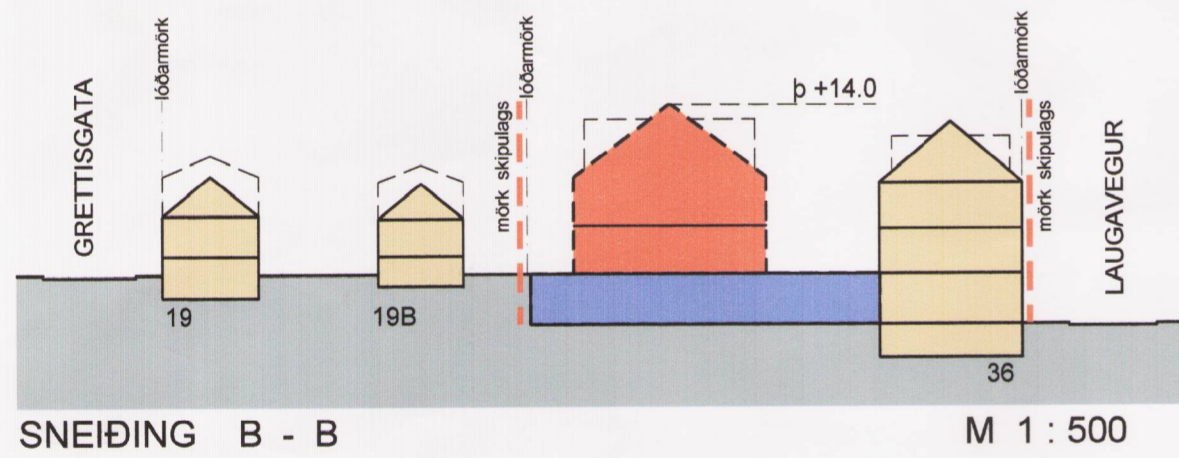
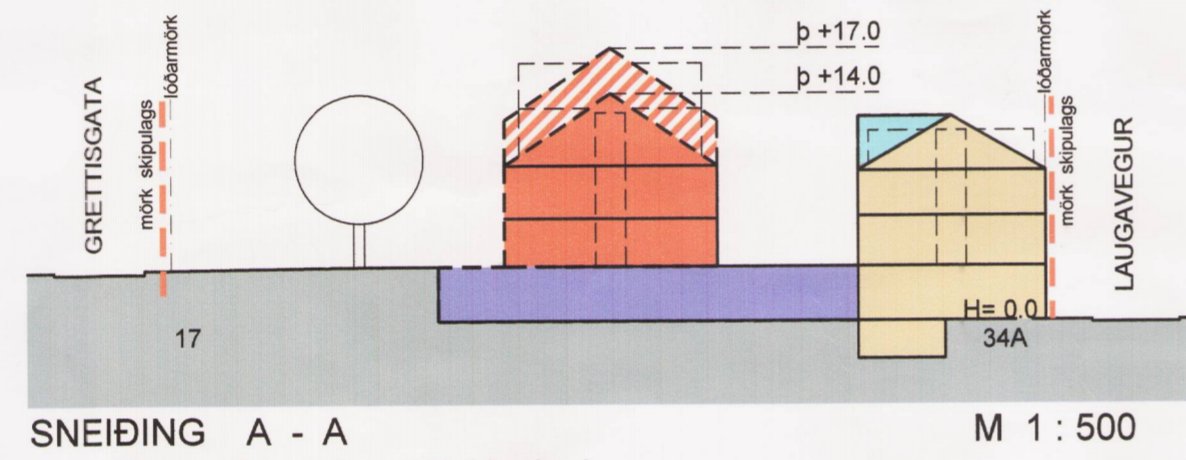
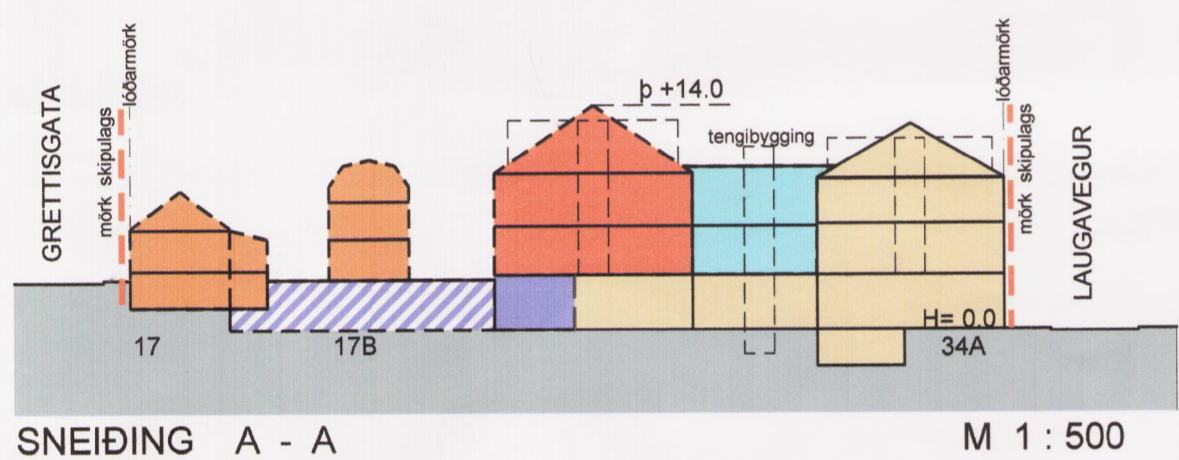
#### SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆDI
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR / ÖBREYTTAR AÐ MESTU
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS Á JARÐHÆÐ
- BYGGINGARREITUR TENGBYGGINGA, FLÓTTASTIGA OG LYFTU
- BYGGINGARREITUR KJALLARI
- ÚTLÍNUR BYGGINGARREITS
- BYGGINGARREITUR RISHÆÐ
- HÚS FLUTT
- HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FÆRA TIL INNAN REITS 1.172.2
- LÖÐARMÖRK
- F.J. HÆÐA/KJALLARIN/ÝTANLEGT RIS
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- GÖNGUTENGSL
- HÚSNÚMUR



GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu LÓDIRNAR LAUGAVEGUR 34A OG 36 OG GRETTISGÖTU 17  
M 1 : 500 - samþykkt í borgarráði þann 13. desember 2013.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LÓDIRNAR LAUGAVEGUR 34A OG 36 OG GRETTISGÖTU 17  
M 1 : 500



#### Helstu forsendur breytinga:

Vegna mikillar andstöðu íbúa í nágrenninu við því að 100 ára gamall silfurreynir sem stendur á lóð Grettisgötu 17 verði fjarlægður hefur verið ákveðið að hann skuli óhreyfður. Til þess að það geti orðið verður að finna þeim friðuðu húsum, sem fyrirhuguð voru á lóðinni, stað utan lóðarinnar.

#### Breytingarnar felja í sér eftirfarandi:

- Silfurreynir verður óhreyfður á lóð Grettisgötu 17.
- Húsin sem áður stóðu á lóð Grettisgötu 17 og Laugavegi 36 verða flutt burt af lóðinni og fundinn nýr staður á nágrennandi svæði.
- Hækkun nýbygginga að hluta og byggingarreitur kjallara/jarðhæðar minnkar að Grettisgötu.
- Settir nánari skilmálar um starfsemi og opnanir að Laugavegi og sundinu milli Laugavegar og Grettisgötu.
- Breytingar á skilmálum hvað varðar útreikning á nýtingarhlutfalli.

#### Gildandi skilmálar:

##### Laugavegur 36:

- Heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 36 innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leift að byggja tveggja hæða staka byggingu með risi og kvistum. Pak er mænispak, lágmarkspakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +14 metrar frá botnplötu neðstu hæðar.
- Garður / útsvæði skal vera á þaki 1. hæðar bakhússins þar sem stakstæða húsó nær ekki til.
- Kvistir á framhlíð þaks við Laugveg 36 eru háðir samþykki Minjastofnunar og borgarinnjavarðar.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæðum að Laugavegi og umhverfis inntorg en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum.
- Ekki eru gerðar kröfur um bilastæði á lóðinni.

##### Laugavegur 34a / Grettisgata 17:

- Heimilt er að endurbyggja og stækka einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 34a innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leift að byggja tveggja hæða staka byggingu með risi og kvistum. Pak er mænispak, lágmarkspakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +14 metrar frá botnplötu neðstu hæðar.
- Heimilt er að byggja léttu tengibyggingu með brunagaffli að löðarmörkum til vesturs, milli framhúss og nýbyggingar á lóð Laugavegar 34a.
- Garður / útsvæði skal vera á þaki 1. hæðar bakhússins þar sem stakstæða húsó nær ekki til.
- Kvistir á framhlíð þaks við Laugveg 36 eru háðir samþykki Minjastofnunar og borgarinnjavarðar.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæðum að Laugavegi en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum og í flutningshúsum sem verða við Grettisgötu 17.
- Ekki eru gerðar kröfur um bilastæði á lóðinni.

#### Nýir /breyttir skilmálar:

##### Laugavegur 36:

- Heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 36 innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leift að byggja staka byggingu sem er tveggja hæða með risi og kvistum að 1/3 hluta og þriggja hæða með risi og kvistum að 2/3 hlutum. Pak er mænispak, lágmarkspakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +17 metrar frá botnplötu neðstu hæðar.
- Óbreytt
- Í framhúsinu sem snýr að Laugavegi (Laugavegur 36) skal vera starfsemi, verslun eða þjónusta á jarðhæð (ekki hóteli) sem opin er almenningi. Á efri hæðum eru íbúðir og / eða ferðatengd þjónusta / hóteli. Ekki er heimilt að birgja fyrir glugga á jarðhæðum að Laugavegi né heldur vera með skuggðar rúður sem takmarka innsýn. Á jarðhæðum þeirra bakbygginga sem snúa að sundinu milli löðanna Laugavegar 34a og 36/Grettisgötu 17 skulu vera gluggar að lágmarki 50% af veggfleti.
- Óbreytt

##### Laugavegur 34a / Grettisgata 17

- Heimilt er að endurbyggja og stækka einnar hæðar byggingu á baklóð Laugavegar 34a innan byggingarreits einnar hæðar byggingar. Ofan á þeirri hæð innan byggingarreits nýbyggingar verður leift að byggja staka byggingu sem er tveggja hæða með risi og kvistum að 1/3 hluta og þriggja hæða með risi og kvistum að 2/3 hlutum. Pak er mænispak, lágmarkspakhalli er 34° og hámarkshæð húss er +17 metrar frá botnplötu neðstu hæðar. Heimilt er að byggja þetta stakstæða hús innan byggingarreits sem skilgreindur er á uppdrátt.
- Heimild fyrir tengibyggingu milli fram- og bakhúss fellur niður en þessi í stað er heimilt að setja upp lyftu hjá stíghæð frammhússins, við löðarmörk. Lyftan gengur frá 1. hæð og upp í ris frammhúss.
- Óbreytt
- Kvistir á framhlíð þaks við Laugveg 36 eru háðir samþykki Minjastofnunar Íslands og umsögn Borgarsögusafns.

#### SKILMÁLATAFLA

HEITI	GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 13.12.2013			TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI	
	lóð fm	nhlf.	nhlf. m. kj.	lóð fm	nhlf.
Laugavegur 34a (1931)	646	1,9	2,3	650	1,9
Grettisgata 17 (1902/1896)					
Laugavegur 36 (1925)	498	2,2		507	2,6

- Í framhúsinu sem snýr að Laugavegi (Laugavegur 34a) skal vera starfsemi, verslun eða þjónusta á jarðhæð (ekki hóteli) sem opin er almenningi. Á efri hæðum eru íbúðir og / eða ferðatengd þjónusta / hóteli. Ekki er heimilt að birgja fyrir glugga á jarðhæðum að Laugavegi né heldur vera með skuggðar rúður sem takmarka innsýn. Á jarðhæðum þeirra bakbygginga sem snúa að sundinu milli löðanna Laugavegar 34a og 36/Grettisgötu 17 skulu vera gluggar að lágmarki 50% af veggfleti.
- Óbreytt
- Byggingarreitur kjallara/jarðhæðar minnkar og má ekki fara lengra en að fremri húslínu/kjallara þess húss sem nú stendur við Grettisgötu 17 og verður flutt (sjá uppdr).

#### Varðveislugildi og verndun:

Samkvæmt 29. og 30. gr. minjalaga nr. 80 / 2012 eru öll hús eldri en 100 ára sjálfkrafa friðuð og öll hús byggð fyrir 1925 háð umsögn Minjastofnunar ef fyrirhuguð er að flytja þau til eða rífa.

Laugavegur 34a nýtur verndunar 20. aldar bygginga og þarf umsögn Minjastofnunar og Borgarsögusafns varðandi allar viðbætur og breytingar.

Laugavegur 36 er friðlýstur skv. 5. gr. laga um menningarmínjar nr. 80 / 2012. Friðunin nær til ytra byrðis frammhússins við Laugveg sem byggjast árið 1925. Húsið að Grettisgötu 17, byggð árið 1902, er aldursfriðað frá 1. janúar 2013 skv. 5. gr. laga um menningarmínjar nr. 80 / 2012. Bakhús að Laugavegi 36, byggjast árið 1896, er aldursfriðað frá 1. janúar 2013 skv. 5. gr. laga um menningarmínjar nr. 80 / 2012.

#### Skilmálar vegna verndunar trjágróður:

Silfurreynir sem stendur á lóð Grettisgötu 17 skal standa óhreyfður. Áður en framkvæmdir við nýbyggingu næst Grettisgötu hefjast skal kanna rótarkerfi hans og gera ráðstafanir í þeim tilgangi að tréð verði ekki fyrir skaða.

#### Fyrirhuguð niðurri og flutningur núv. bygginga:

Á sameiginlegri lóð Laugavegar 34a og Grettisgötu 17 er heimilt að flytja núverandi einnar hæðar hús með risi, byggjast 1902 og á baklóð Laugavegar 36 er heimilt að flytja tveggja hæða hús með risi, byggjast 1896, á lóð/lóðir í nágrenninu. Umsögn Minjastofnunar dags. 17. júlí 2014 liggur fyrir og er jákvæð að því gefnu að að þeim verði fundinn framtiðarstaður í nágrenninu. Bakhús Laugavegsmegin er heimilt að endurnýja og stækka innan byggingarreits. Bakhús á baklóð Laugavegar 36 er heimilt að rífa.

#### Tengibyggningar, kvistir, lyfta og flóttastigi:

- Leift er að byggja léttu tengibyggingu úr gleri á þremur hæðum (frá og með annari hæð) á milli framhúsa að Laugavegi 34a og 36 og á fjórum hæðum milli nýbygginganna á baklóðum sömu löða.
- Heimilt er að byggja kvisti en þeir skulu almennt ekki fara nær útveg en 1 metra. Hámarksbreidd kvista á nýbyggingu er 2/3 af húslengd. Breidd kvista á núverandi eldri byggingum skal vera í samræmi við byggingarstíl þess tíma og háð samþykki Minjastofnunar Íslands.
- Heimilt er að byggja flóttastiga í tengslum við tengibyggingu á milli bakhúsa Laugavegar 34a og Laugavegar 36.
- Heimilt er að lyfta í bakhúsi Laugavegar 34a nái upp í rishæð, lyfta í frammhúsi Laugavegar 34a nái upp í rishæð.

#### Göngutengsl / göngustígur / aðkoma:

Í gegnum löðina að Laugavegi 36 og Grettisgötu 17 verða opin göngutengsl sem tengja Laugveg við Grettisgötu. Skyit verður að loka umræddri gönguleið almenningi á milli kj. 21 síðdegis og 8 árdegis alla daga. Öryggisáðkoma er heimil frá Grettisgötu. Þjónustuaðkoma skal vera frá Laugavegi, nema ef hann er lokaður/aðgengi heft, þá er heimilt að þjónusta frá Grettisgötu.

#### Stærðir og nýtingarhlutfall:

Breytingar á skilmálum hvað varðar útreikning á nýtingarhlutfalli. Vegna þess að heimilt er að tengja húsnið við Laugveg 34a og 36 saman og vera með samtengda starfsemi milli löða, eru gerðar eftirfarandi breytingar til að einfalda útreikning á nýtingarhlutfalli.

- Lóðin Laugavegur 34a og Grettisgata 17 eru ein lóð og þar sem mörkin milli kjallara og annarra rýma getur verið óljós er ekki er gerður greinarmunur á rýmum í kjallara og öðrum rýmum við útreikning á nýtingarhlutfalli (sjá töflu).
- Þar sem samtengda starfsemi er að ræða er heimilt að færa lítillhátar byggingarmagn milli löða án þess þó að samanlagt heildarnýtingarhlutfall breytist sem er 2.25 (sjá töflu).

Varðandi ofangreindar lóðir gilda að öðru leyti skilmálar og greinargerð gildandi deiliskipulags, sem samþykkt var í borgarráði þ. 25.03.2003 og breytingar á því sem samþykktar voru í skipulags- og byggingarnefnd 28.04.2004 og breytingar samþykktar í borgarráði 13.des. 2013.

Sjá einnig þróunaráætlun miðborgarinnar og ákvæði um miðborg í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengilið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í Umhverfisskipulagsráði þann 10. des. 2014 og í Borgarráði þann 18. des. 2014.

Tilgangur auglýsingar frá 18. sept. 2014 með athugasemdafrest til 30. okt. 2014. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

Eginn Ástmann

16. desember 2014: breytt eftir auglýsingu: - tilmæring sett á lokun göngutengsla milli Laugavegar og Grettisgötu - þjónustuaðkoma frá Grettisgötu felld niður nema um lokun Laugavegar sé að ræða - tengingangur á milli fram- og bakhúss Laugavegar 34a felldur í burtu, í stað kemur lyfta í frammhúsi Laugavegar 34a, við löðarmörk.

Verkhelti:  
Laugavegur, Frakkastígur, Grettisgata, Klapparstígur, Reitir 1.272.2  
Deiliskipulagsbreyting vegna Laugavegar 34a og 36

Verkhelti: afstöðumynd, skurðir, útlit **01**

Mælikvarði: 1:500

Teknað: ra

Verknúmer: 13046

Dagsetning: 5. ágúst 2014

Útprentað:

ARKITEKT BÓLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 - FAX: 570 5701 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3138 ARKITEKT HJÓRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.