

MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Greinargerð og skilmálar með fyrir staðgreinireit 1.173.1.

sem afmarkast af Grettisgötu, Frakkastíg, Laugavegi og Vitastíg.
(fylgir með deiliskipulagsuppdraetti dags. 25. ágúst 2004 br. 18. nóvember 2004,
br. eftir augl. 15. maí 2005)


T.ark

TEIKNISTOFAN ehf. ARKITEKTAR
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK
S: 540 5700 FAX: 540 5701

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS-OG BYGGINGASVIÐ

25. ágúst 2004

Inngangur

Almennt

Í miðborgum flestra höfuðborga er jafnan að finna sögulegan kjarna og uppruna margra þátta borgar- og þjóðlífs. Þar eru oft höfuðstöðvar verslunar, menningar, atvinnu, stjórn mála og annarra meginstoða samfélagsins. Miðborgir og áhrifasvæði þeirra eru einnig oft elstu og þéttbyggðustu svæði hvernar borgar. Í þessu tilliti sker miðborg Reykjavíkur sig ekki úr. Í henni er því þétt byggð og fjölþætt starfsemi auk þess sem lesa má úr byggðinni stutt söguskeið borgarinnar og þróun hennar úr litlu sjávar- og verslunarþorpi í höfuðborg.

Í miðborginni má í dag greina ýmiss einkenni erlendra stórborga. Hin margbrota byggð og starfsemi ber ótvíræð merki vaxtarhraða borgarinnar. Kemur það fram í ólíkum jafnvel andstæðum hagsmunum. Þessar andstæður, hin fjölbreytta starfsemi og hið sögulega gildi svæðisins skapa flóknari aðstæður og úrlausnarefni en að öllu jöfnu eru til staðar við gerð deiliskipulags. Þær kalla eftir óhefðbundnum lausnum og aðferðum. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 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 2001-2024, 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, ásjúnd, samgöngur, húsvernd, uppbyggingu o.fl. Þróunaráætlunin saman stendur nokkrum köflum sem hver um sig fjallar um afmarkaðan þátt áætlunarinnar sbr. upptalningu hér að ofan.



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 2001-2024 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 1.173.1 sem afmarkast af Grettisgötu, Frakkastíg, Laugavegi og Vitastíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.173.1).

Svæðið, sem þessi greinargerð fjallar um og afmarkast af ofangreindum götum, er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunargata að öðru leyti er um nokkuð hreina íbúðabyggð að ræða. Yfirbragð

byggðarinnar einkennist af því að timburhúsin á reitnum hafa að miklu leyti haldist í upprunalegri stærð, en við mörg þeirra hafa þó verið gerðar viðbyggingar. Ástand þeirra mætti í mörgum tilfellum vera betra, en endurnýjun hefur greinilega farið fram á mörgum húsum.

Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.173.1)

Deiliskipulagið nær til allra húsanna á reitnum. Lagt er til að á reitnum verði áfram blönduð byggð verslunar, þjónustu-og íbúðahúsnæðis. Reiturinn í heild verður styrktur með eftirfarandi aðgerðum.

Heimilt verður að byggja við á baklóðum húsanna að Laugavegi 52, 56 og 58. Við nokkur hús verður leyfð hækkun og stækkun húsa. Lóðirnar að Grettisgötu 33b og 35b sameinaðar. Á þeirri lóð verður einnig leyfð einnar hæðar tengibygging og gerð kjallara undir hluta lóðarinnar. Á ónýtttri lóð að Grettisgötu 37b verður leyfð nýbygging á einnar hæða húsi með nýtanlegu risi og kjallara, en eins er mögulegt að nýta lóðina undir aðflutt hús. Við nokkur hús eru leyfðar viðbyggingar og hækkun.

Reiturinn nýtur verndar í ljósgulum flokki, verndunar byggðamynsturs að undanskildum húsunum að Laugavegi 62, Vitastíg 12, Grettisgötu 31.

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

Ferill deiliskipulags

Í febrúar árið 2000 var hafinn undirbúningur að gerð deiliskipulags í miðborginni sem hluta af vinnu að Þróunaráætlun miðborgarinnar. Vinna að staðfæringu og framsetningu á samþykktum þróunaráætlunar hófst í júní 1999 og fullnaðarfágangur allra kafla þeirrar áætlunar var lokið í janúar 2001. Í apríl-júní árið 2000 var hafin vinna að samhæfðri framsetningu og efnistöðum deiliskipulags í samvinnu við ráðgjafa, sem ráðnir voru til starfa með forvali haustið 1998.

Ráðgjafar lögðu fram til kynningar greiningu á þörf og hugmyndir að deiliskipulagi sem með samþykki skipulags- og umferðarnefndar var auglýst og kynnt í júlí og ágúst árið 2000. Auglýst var í fjölmiðlum og eigendum á svæðinu send bréf og óskað eftir ábendingum og athugasemdum. Fjölmargar fyrriþurnir og tölvert af ábendingum og óskum hafa borist og verið efniviður í tillögu.

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

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 2. febrúar 2005.

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 2001-2024, 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 næturlúbba 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 byggingarfulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokka sem tilgreindir eru í meðfylgjandi töflu (sjá 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).

Húseignirnar Laugavegur 44, 46, 46A, 48, 48B, 50, 50B, 52, 54, 54B, 56, 58, 58B, 60 og 62, Frakkastígur 11 og Vitastígur 10 eru á þeim hluta svæðisins sem er skilgreint götusvæði nr. 9, sem er aðalverslunarsvæði nr. 3 (V-I.II). Fyrir þessar eignir gilda því framangreindar takmarkanir um breytingar á notkun húsnæðis á aðalverslunarsvæði. Þetta skilgreinda götusvæði fjallar um jarðhæðir eigna að Laugavegi beggja vegna götu milli Frakkastígs og Vitastígs. Allar aðrar eignir á reitnum eru á íbúðarsvæði.

Íbúðasvæði/jaðarsvæði

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

- verulegur kostnaður
- breyting á notkun nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi
- breyting á notkun styðji við íbúðareinkenni svæðisins s.s. "kaupmaðurinn á horninu
- 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 húsnæði, í samræmi við deiliskipulagsáætlun, ef fullnægjandi þjónusta er tryggð, ekki um að ræða

² Með næturlúbb 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.

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 fskj. nr. 1) skal ekki leyfð ef hætta er á stöðugu ónæði fyrir íbúa eða verulegri aukningu á umferð.

2.0 Götur, götugögn, gangstígar, torg ofl.

Deiliskipulagsáætlanir á svæðinu skulu almennt ná í miðju aðliggjandi götu eða ná yfir götustæði í heild. Á deiliskipulagsuppdraetti 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. deiliskipulagsuppdraetti er almennt ekki bindandi nema það sé tekið sérstaklega fram. Sú hönnun og lega sem sýnd er á uppdráttum er því til viðmiðunar. Tillögur að verulegum breytingum á hönnun þessara svæða skulu lagðar fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar og staðfestingar í borgarráði. Kynna skal slíkar tillögur fyrir hagsmunaaðilum á svæðinu.

Bilastæðum 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

húsaþyrpinga, 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 skipulagsyfirlvalda 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 samþykkt 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.

Reiturinn nýtur verndunar byggðamynsturs að undanskildum húsunum að Laugavegi 62, Vitastíg 12 og Grettisgötu 31.

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).

Á ekki við á þessum reit.

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)

Á ekki við á þessum reit.

3.3 Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918)

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.

Eftirtalin hús njóta verndunar skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F1918): Frakkastígur 11 og 13. Laugavegur 44, 46, 46A, 46B, 48, 50, 50B, 52, 54, 54B, 56 58, 58B og 60. Grettisgata 27, 29, 31A, 33, 33B, 35, 35B, 37, 39, 41, 43, 43A, 45. Vitastígur 10 og 10A.

3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti (VM)

Engar minjar eru þekktar á þessum reit.

3.5. Almenn um þjóðminjaverndarsvæði.

Í grein 4.20 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 er hugtakið "Þjóðminjaverndarsvæði" skilgreint þannig:

"Þjóðminjaverndarsvæði taka til svæða þar sem eru friðlýstar fornminjar, þekktar fornleifar eða friðuð hús samkvæmt þjóðminjalögum."

3.5.1. Þjóðminjaverndarsvæði : Þegar friðaðar byggingar og mannvirki. (F).

Á ekki við á þessum reit.

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

Á ekki við á þessum reit.

3.6. Almenn ákvæði um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði.

3.6.1 Ávallt skal leita umsagnar borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) um umsóknir um breytingar, viðbyggingar eða niðurrif húsa sem falla undir einhvern flokk hverfis-

eða þjóðminjaverndar þ.m.t. tillögur sem kalla á breytingu á deiliskipulagi, afléttingu friðunar eða hverfisverndar.

- 3.6.3** Leitast skal við að draga úr neikvæðum áhrifum bifreiða á umhverfið með viðeigandi tilhögun bílastæða með þeim hætti að efnisval og umhverfismótun slíkra mannvirkja verði í sátt við yfirbragð svæðisins.
- 3.6.4** Þegar sótt er um leyfi til niðurrifs skal að jafnaði liggja fyrir áætlum um framtíðaruppbyggingu þar sem gerð er grein fyrir því hvernig hún samræmist stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og markmiðum deiliskipulagsáætlunar. Við það skal miðað að byggingarleyfi fyrir niðurrifi sé að jafnaði samþykkt samtímis byggingarleyfi fyrir nýju húsi.
- 3.6.5** Með umsóknum um nýframkvæmdir og breytingar á deiliskipulagsáætlun ber að leggja fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld uppdrætti með útlitsmyndum bygginga ásamt greinagóðri lýsingu á efnisvali og frágangi úthliða sem áhrif hafa á heildarmynd svæðisins.

4.0 Uppbygging

4.1 Hönnun nýbygginga

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglanánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa
- stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga
- efnisnotkun og litaval
- fyrirkomulag glugga og hurða
- notkun efna og deililausna í byggingu
- lóðahönnun og frágang

4.2 Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglanánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu
- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga

4.3 Sérákvæði um miðborgina

4.3.1 Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt.

4.3.2 Gera skal ráð fyrir reiðhjólástæðum við nýbyggingar þar sem því verður við komið.

Reiðhjólástæði eru hluti af þeim götugögnum sem yfirvöld koma fyrir við endurgerð á götum og torgum miðborgarinnar.

4.3.3 Ekki verða gerðar kröfur um leiksvæði á lóð vegna byggingar íbúða eða breytingu annars konar húsnæðis í íbúðarhúsnæði, sbr. ákvæði greinar 65.1 í byggingarreglugerð.

4.3.4 Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni og jaðarsvæðum verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis og breytingar á eldra húsnæði skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.

5.0 Bílastæðakröfur

5.1 Almenn

Við útreikning á bílastæðakröfum nýbygginga, sem byggðar eru þar sem áður hafa staðið byggingar, skal tekið mið af bílastæðainneign þeirra bygginga sem fjarlægðar eru miðað við samþykktu notkun þeirra. Skal við það miðað að ekki þurfi að greiða fyrir eða gera bílastæði nema fyrir það byggingarmagn sem aukið er frá eldri byggingum (þ.e. fyrir viðbótar byggingarmagn).

Bílastæðainneign skal reiknuð út á grundvelli núgildandi reglna um bílastæði miðað við síðustu samþykktu notkun húsnæðisins. Sömu reglu skal beitt þegar sótt er um breytta notkun á þegar byggðu húsnæði. Þegar reiknuð er bílastæðapörf vegna atvinnuhúsnæðis skal reikna með 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis.

5.2 Miðborg/jaðar miðborgar

Stefnt er að því að fjölga ekki langtímastæðum í miðborginni, vegna nálægðar við góðar almenningsamgöngur, bílastæðahús og almenningsbílastæði. Verður því að jafnaði ekki krafist fjölgunar bílastæða innan lóða í tengslum við byggingarframkvæmdir nema ef um meiriháttar nýbyggingar er að ræða. Skal bílastæðum þá komið fyrir neðanjarðar í bílageymslum. Húsbyggiendum 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**

HEITI	LÓÐ fm	N núv.
Laugavegur 44	258	1,98
Laugavegur 46	250	1,34
Laugavegur 46a	213	0,73
Laugavegur 46b	239	0,64
Laugavegur 48	167	1,96
Laugavegur 48b	302	0,63
Laugavegur 50	185	0,6
Laugavegur 50b	312	0,61
Laugavegur 52	461	0,79
Laugavegur 54	276	0,96
Laugavegur 54b	198	0,74
Laugavegur 56	477	0,65
Laugavegur 58	283	1,77
Laugavegur 58b	374	0,28
Laugavegur 60	390	1,1
Laugavegur 62	432	1,55
Frakkastígur 11	150	0,9
Frakkastígur 13	226	1,01

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ fm	N mest	STAÐGREINIREITUR 1.174.3
258	1,98	Óbreytt
250	1,48	Heimild til stækkunar á bakhúsi. Kvöð um akrétt að Laugavegi 46a..
213	0,86	Heimild til hækkunar á húsi. . Kvöð um gönguleið að Laugavegi 46b.
239	0,92	Heimild til hækkunar á húsi.
167	2,13	Heimild til til viðbyggingar og hækkunar, lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að jarðhæð þess verði allt að 3,3 m. há. Kvöð um gönguleið að Laugavegi 48b.
302	0,63	Óbreytt.
185	2,0	Heimild til til viðbyggingar og hækkunar, lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að jarðhæð þess verði allt að 3,3 m. há. Kvöð um gönguleið að Laugavegi 50b.
312	0,61	Óbreytt
461	0,97	Heimild til stækkunar á bakhúsi.
276	2,22	Heimild til viðbyggingar og hækkunar, lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að jarhæð hæð þess verði allt að 3,3 m. há. Kvöð um gönguleið að Laugavegi 54b.
198	0,74	Óbreytt
477	2,04	Heimild til nýbyggingar á baklóð og hækkunar á húsi til jafns við Laugaveg58.
283	2,3	Heimild til nýbyggingar á baklóð. Heimild til innaksturs.
374	0,52	Kvöð um gönguleið að Vitastíg 10b. Heimild til viðbyggingar.
390	1,1	Óbreytt. Heimild til innaksturs.
432	1,55	Óbreytt
150	1,43	Heimild til viðbyggingar á baklóð og hækkunar á útvegg, portvegg um allt að 1,5 m.
226	1,01	Óbreytt

Grettisgata 27	229	0,66
Grettisgata 29	245	1,15
Grettisgata 31	307	2,56
Grettisgata 31a	164	0,93
Grettisgata 33	203	0,44
Grettisgata 33b	254	0,57
Grettisgata 35	304	0,80
Grettisgata 35b	220	0,59
Grettisgata 37	226	0,86
Grettisgata 37b	226	
Grettisgata 39	242	0,52
Grettisgata 39b	230	0,65
Grettisgata 41	292	0,27
Grettisgata 41a	4	1,00
Grettisgata 43	226	1,28
Grettisgata 43a	168	0,76
Grettisgata 45	155	1,26
Grettisgata 45a	103	2,07
Vitastígur 10	280	0,70
Vitastígur 10a		
Vitastígur 10b	66	0,54
Vitastígur 12	277	1,64

Heildarbyggingarmagn

9.115

229	0,93	Heimild til stækkunar og hækkunar á útvegg, portvegg um allt að 1,5 m.
245	1,47	Heimild til stækkunar og hækkunar á húsi.
307	2,56	Óbreytt. Kvöð um gönguleið að Grettisgötu 31a.
164	0,93	Óbreytt.
203	0,97	Heimild til að hækka útvegg, portvegg um allt að 1,5 m.
474	0,65	Lóð sameinuð með Grettisgötu 35b. Heimild til 1. hæðar byggingar á lóð.
304	0,80	Óbreytt. Kvöð um 1,9 m. akrétt að Grettisgötu 35b.
474	0,65	Lóð sameinuð með Grettisgötu 33b. Heimild til 1. hæðar byggingar á lóð.
226	0,82	Óbreytt. Kvöð um göngurétt að Grettisgötu 37b.
226	0,30	Heimild til nýbyggingar eða staðsetningar á aðfluttu húsi.
242	0,52	Óbreytt.
230	0,65	Óbreytt.
292	0,65	Heimild til stækkunar og hækkunar á útvegg, portvegg um allt að 1,5 m.
4	1,00	Óbreytt.
226	1,28	Óbreytt.
168	0,76	Óbreytt.
155	1,26	Óbreytt.
103	2,07	Óbreytt.
280	1,55	Sameiginleg lóð með Vitastíg 10A. Heimild til hækkunar og viðbyggingar á baklóð.
		Sameiginleg lóð með Vitastíg 10. Heimild til hækkunar.
66	0,54	Óbreytt.
277	1,64	Óbreytt.

11.320

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

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

- 3.1 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 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.

3.3 Stuðst er við meðfylgjandi notkunarflokkun í gagnagrunni.

Notkunarflokkar

Notkunar-flokkar	Dæmi
A1 Matvöru- verslun	Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru. (s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)
A2 Smásölu- verslun	Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.
A3 ⁵ Veitinga- staðir	Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).
A4 ⁶ Skemmti- staðir	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, læknastofur, lögfræðiþjónustu, 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, matvælaiðnaður, bílaverkstæði, húsgagnaverksmiðjur, þvottahús, o.þ.h.
B3 ⁸ Almennur iðnaður	Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

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 gistinguþjónustu).

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

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

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 sótts.

⁸ Innan notkunarflokks B3 fellur öll atvinnustarfssemi sem mundi valda neikvæðum áhrifum á umhverfi sitt vegna ólyktar, hávaða, titnings og óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

Notkunar- flokkar	Dæmi
B4 Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vörugeymslur.
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.
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, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veisluþjónusta, einkasalir (félagsheimili).

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).

¹⁰ Öll notkun sem fellur ekki undir ákveðinn flokk eða vafi leikur á um undir hvaða flokk fellur, fellur undir sértæka notkun.

Fylgiskjal nr. 2

REGLUR UM ÚTREIKNINGA Á GÖTUSVÆÐUM

Hvað er reiknað?	Reiknuð er lengd húsa á hverju götusvæði (inndregnar húshliðar reiknast með).
Hvað með lóðir þar sem hús fylla ekki upp í lóð?	Reiknuð er lengd þeirrar húshliðar sem snýr að skilgreindu götusvæði. Ef viðbótaruppbygging á sér stað breytist hlutfall þess götusvæðis.
Hvað með hús sem eru með hlið að skilgreindu götusvæði en heyrir til annar 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 húsnaði?	Reiknuð er sú notkun sem var síðast í húsnaðinu 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.

