

MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.190.2.

sem afmarkast af Njálsgötu, Bergþórugötu, Frakkastíg og Vitastíg.
fylgir með deiliskipulagsupprætti nr. A 3200-190.2-0.1 dags. 08.02.2007



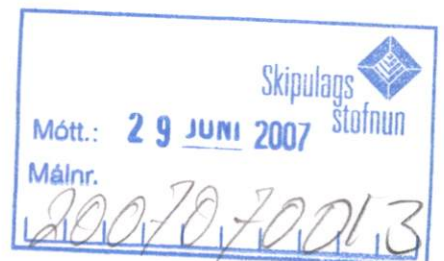
Teiknistofan **TRÖÐ**

Teiknistofan Tröð ehf • Laugavegi 28
101 Reykjavík

REYKJAVÍKURBORG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

7. mars 2007



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, stjórn mála 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 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 Þróunaráætlunar 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 deiliskipulagsáætlana innan svæðisins.

Afmörkun svæðis

Deiliskipulag þetta nær til staðgreinireits 1.190.2.

Reiturinn afmarkast af Njálsgötu, Bergþórugötu, Frakkastíg og Vitastíg.

Lýsing svæðis, núverandi ástand.

Hluti reitsins, þ.e. þau hús sem standa við Njálsgötu, Frakkastíg og hús nr. 18 við Vitastíg, eru á svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur. Þessi hluti reitsins ber svipmót reits 1.190.0. Stakstað timburhús þar sem byggt er í götulínu og einnig á baklóðum. Þessi hús eru byggð á árunum 1904 - 1910. Flest þeirra hafa tekið allnokkrum breytingum frá upprunalegri gerð. Timburhúsin við Njálsgötu nr. 26, 30 og Vitastíg 18 teljast óbreytt að mestu frá upprunalegri gerð. Öskustígur liggur langs eftir reitnum frá Vitastíg í vestur. Við Bergþórugötu nr. 5 fer stígurinn í suður og tengist gangstétt Bergþórugötu, milli húsa nr. 3 og nr.5. Á síðari tímum hafa eigendur einstakra aðliggjandi lóða fengið úthlutað eða fengið afnotarétt af hluta stígsins.

Á syðri hluta reitsins þ.e. við Bergþórugötu eru steinsteypt íbúðarhús. Í Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur kemur fram að að undanskyldum húsunum við Bergþórugötu

3 (1986) og við Bergþórugötu 17 (1980) eru þessi hús hluti af upphaflegri byggð við Bergþórugötu, byggð á árunum 1921-1927. Húsaröðin frá Bergþórugötu 13 að Bergþórugötu 19 er samfelld húsaröð í anda skipulagsins frá 1927. Skv. Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur er ekki gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum fyrir þennan hluta reitsins.

Allar breytingar á þeim húsum sem byggð eru fyrir 1918 eru háðar lögum um húsafriðun nr. 104/2001 (byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2. mgr. 6. gr. laga um húsafriðun (F.1918), appelsínugulur litur á húsverndarkorti). Þegar eigandi óskar eftir að breyta eða fjarlægja húseignir sem eru háðar þessu ákvæði í skipulagsskilmálum er skilt að umsókn fylgi umsögn húsafriðunarnefndar og minjavarðar.

Skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur er lagt til að svæðið njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs.

Deiliskipulag

Deiliskipulag þetta nær til alls reitsins 1.190.2. Gert er ráð fyrir því að á reitnum verði áfram íbúðasvæði. Önnur starfsemi en búseta er heimil en þó háð þeim ákvæðum sem fram koma í 4. hefti þróunaráætlunar miðborgar sem samþykkt var í október 2000.

Þök húsa (framhúsa/ aðalhúsa) á því svæði, sem lagt er til af Minjasafni Reykjavíkur að njóti verndar í ljósgulum flokki, verndun byggðarmynsturs, skv. Húsverndarskrá Reykjavíkur, skulu vera mænisþök.

Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar 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. Vinnu að lokaköflum þróunaráætlunar lauk í janúar 2001 og lá þá fyrir allt efni í gerð þessara almennu skilmála fyrir skipulag á miðborgarsvæðinu öllu.

Tillaga að forsögn deiliskipulags þessa var kynnt hagsmunaaðilum á reitnum á tímabilinu 22. október til 11. nóvember 2004.

Tillaga ráðgjafa að deiliskipulagi reitsins dags. 15. júní 2006 var kynnt hagsmunaaðilum á reitnum á tímabilinu 27. desember 2006 til 11. janúar 2007 og ýmis atriði endurbætt í samræmi við ábendingar og óskir. Endurbætt tillagan var síðan kynnt húsafriðunarnefnd ríkisins 30. janúar 2007.

Skipulagsráð samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum -----2007.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum -----2007.

SKILMÁLAR

Almennir skilmálar/kvaðir

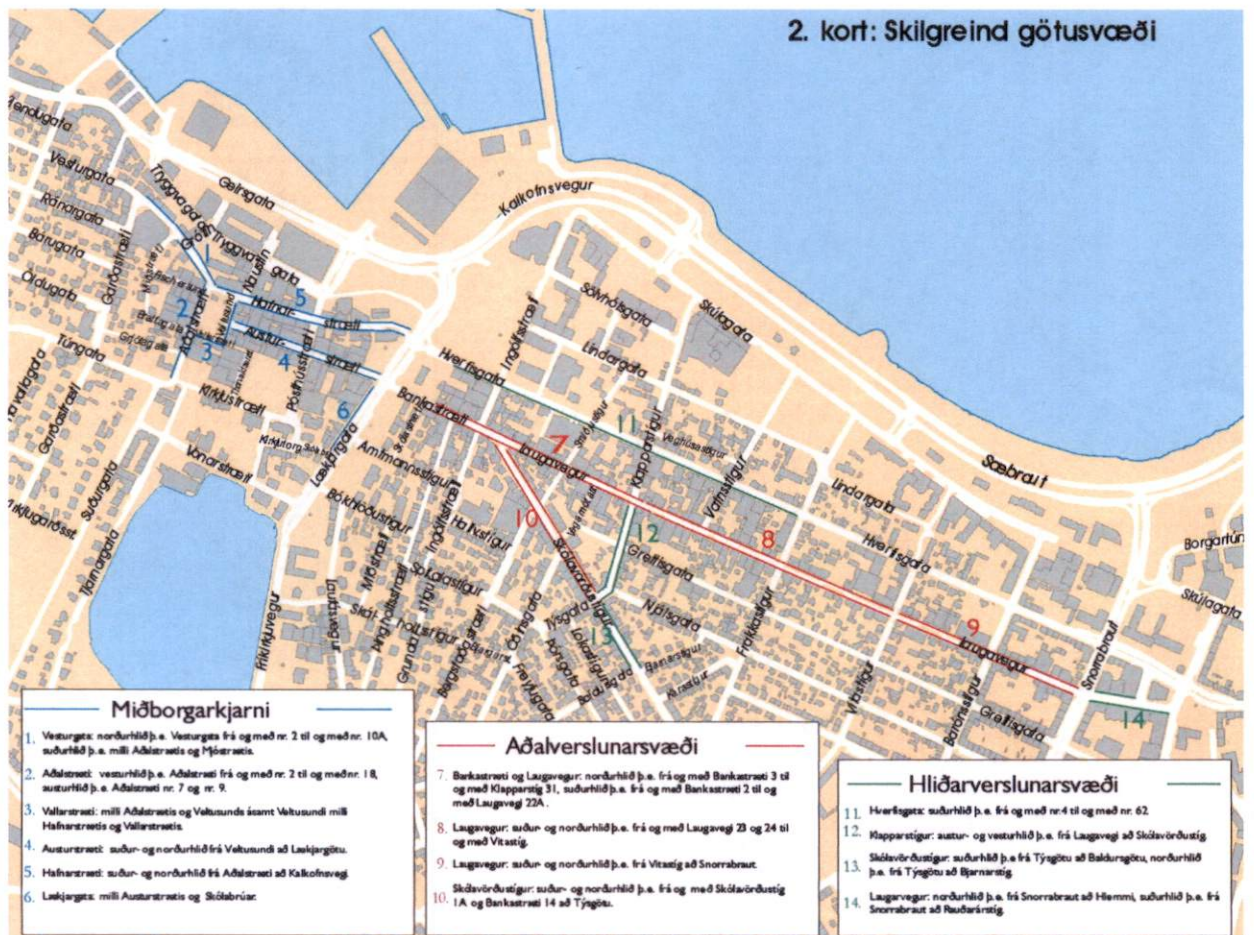
1. Landnotkun

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).

Í deiliskipulagsáætlunum fyrir hvert svæði/reit er heimilt að kveða nánar á um notkun einstakra lóða, hæða eða hluta í byggingum þar sem slíkt er talið æskilegt. Rökstyðja þarf slíka takmörkun og kynna fyrir eigendum þeirrar fasteigna sem gert er ráð fyrir að takmörkun gildi um.

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 byggingarfulltrúans í Reykjavík sbr. 1. og 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skal miða við þá notkunarflokkka 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 afgreiðslu umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum" samþykktar í borgarráði 17. janúar 2001, fskj. nr. 1).

Á ekki við

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

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.

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 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 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).

Ljósgulur 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.

Sjá skiplagsupprátt

Flokkur II.

Verndun byggðra svæða (VBS).

Milligulur litur á húsverndarkortum

Á svæðum þar sem þessi flokkur gildir þarf að sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal svip húsa sem minnst raskað s.s. þak og gluggagerðum. Með hönnun skal leitast við að varðveita og styrkja upprunalegu heildarmynd svæðisins sem blasir við frá götum, almenningsrýmum og öðrum áberandi stöðum. Ekki er lagst gegn breytingum á þeim hliðum húsa sem lítt sjást frá framangreindum svæðum eða eru þess eðlis að þær spilla ekki heildarmynd svæðisins. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa skal haldast þar sem hún hefur varðveist. Ef sótt er um breytingar á húsum, þar sem upprunalegum svip hefur verið raskað, skal leitast við að færa hús í upprunalegt horf eins og kostur er. Ef steypfir garðveggir eru á slíkum svæðum er óheimilt að fjarlægja þá. Endurbyggja skal horfna vegg þar sem það er ekki ómögulegt vegna fyrirkomulags lóðar og aðkomu að húsi. Við allar breytingar á skal hugað sérstaklega að því að tryggja tilvist þessara veggja.

Á ekki við

Flokkur III.**Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VGH).***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 lítill áhrif á heildarsvipmót götummyndar, húsaraðar, svipmót hússins sjálfs og skerða ekki umhverfisgildi þess.

*Á ekki við***Flokkur IV.****Verndun 20. aldar bygginga. (V20)***Grænn litur á húsverndarkortum.*

Við gerð deiliskipulagsáætlana skal skoðað hvort á svæðinu séu hús eða húsasamstæður með byggingarsögulegt, menningarlegt eða listrænt gildi, 30 ára og eldri sem þó er ekki brýn nauðsyn á að friða s.s. höfundardæmi. Slíkar byggingar skal sýna á deiliskipulagsáætlunum og greina frá ástæðum verndunarinnar. Við hönnun breytinga og viðbygginga skal sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar.

*Á ekki við***Flokkur V****Hús eða húsasamstæður sem lagt er til að friða (LF)***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 af hverju 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.

*Á ekki við***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.

*Frakkastígur nr: 17 og 19.**Njálsgata nr.: 26, 28, 30, 30b, 32, 34, 36b, 38, 40, 40b, 42, 44.**Vitastígur nr.: 18*

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. Með þessar minjar skal fara samkvæmt ákvæðum um fornleifar í 9. og 10. gr., IV kafla þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Á ekki við

3.5. Almennt 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. (F).

Blár litur á húsverndarkortum.

Merkja skal friðaðar byggingar sérstaklega í deiliskipulagsáætlunum og greina frá að hvaða leyti húsin eru friðuð. Gera skal og grein fyrir því ef lagt er til í deiliskipulagsáætlun að falla frá friðun og skulu ástæður þess tilgreindar. Einnig skal merkja minjar sem teljast fornleifar samkvæmt skilgreiningu í þjóðminjalögum og friðlýstar fornminjar.

Á ekki við

3.5.2 Þjóðminjaverndarsvæði : Fornleifar og friðlýstar minjar (M)

Á ekki við

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 uppdretti 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 endurspeglar nánasta 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 endurspeglar nánasta 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 viðstíl 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 almenningsgöngur, 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**

HEITI	LÓÐ m ²	N núv.
Frakkastígur 17	179,4	0,83
Frakkastígur 19	257,9	0,95
Njálsgata 26	162,2	1,92
Njálsgata 28	341,4	0,64
Njálsgata 30	196,4	0,89
Njálsgata 30b	147,9	0,83
Njálsgata 32	147,6	1,47
Njálsgata 32b	197,8	0,89
Njálsgata 34	345,4	1,18
Njálsgata 34b	-	-

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ m ²	N mest	STAÐGREINIREITUR 1.190.0
179,4	1,50	Heimilt er að stækka hús innan byggingarreits. Núverandi þakformi skal haldið á aðalhúsi.
257,9	1,24	Heimilt er að stækka hús innan byggingarreits. Núverandi þakformi skal haldið á aðalhúsi.
162,2	1,92	Óbreytt.
341,4	0,64	Óbreytt.
196,4	0,89	Óbreytt. Gerð er tillaga að kvöð um aðgengi að lóðinni Njálsgata 30b.
147,9	1,05	Heimilt er að framlengja núverandi hús yfir viðbyggingu til austurs. Heimilt er að hækka ris á þaki (rishæð max.3m)
147,6	1,97	Heimilt er að byggja við húsið skv byggingarreit. Einnig er heimilt að hækka húsið um eina hæð. Núverandi þakformi skal haldið. (rishæð max.3 m).
197,8	1,26	Heimilt er að framlengja núverandi hús til vesturs að lóðarmörkum Njálsgötu 30b
345,4	1,52	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Kjallara, tvær hæðir og ris. Heimilt er að fjarlægja hús og byggja innan byggingarreits. Kjallara, tvær hæðir og ris. Njálsgata 34 og Njálsgata 34b er óskipt lóð.
-	-	Heimilt er að byggja port (h=1,5m) og ris á núverandi skúr. Njálsgata 34 og Njálsgata 34b er óskipt lóð.

Njálsgata	36	295	1,05	295	1,41	Heimilt er að hækka ris á þaki (h=max 3m). Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.
Njálsgata	36b	-	-	-	-	Heimilt er að byggja hús skv. byggingarreit, kjallara, tvær hæðir og ris (h=max 3 m). sbr. Njálsgata 36. Skilyrði fyrir nýbyggingu er að húsið Njálsgata 36b verði fjarlægt. Njálsgata 36 og Njálsgata 36b er óskipt lóð.
Njálsgata	38	345,4	0,54	345,4	0,8	Heimilt er að byggja hæð og ris (h max 3m) við núverandi hús í götulínu.
Njálsgata	40	169,6	1,21	169,6	1,21	Óbreytt.
Njálsgata	40b	179,1	0,61	179,1	0,61	Óbreytt.
Njálsgata	42	345,4	0,34	345,4	0,80	Heimilt er að byggja við hús innan byggingarreits og setja kvisti á þak. Endanlegt hús verði kjallari hæð og ris með porti. Byggja má einnar hæðar viðbyggingu á lóð skv byggingarreit.
Njálsgata	44	205,4	0,88	205,4	1,35	Heimilt er að byggja við skv byggingarreit, kjallara hæð og ris með porti. Hæð viðbyggingar verði sú sama og aðalhúss.
Vitastígur	18	110,4	0,7	110,4	1,78	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari tvær hæðir og ris.
Vitastígur	18a	96,6	1,23	96,6	1,23	Óbreytt.
Vitastígur	20	138,5	2,17	138,5	2,45	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits í sömu hæð og núverandi bygging.
Bergþórugata	21	161,2	1,48	161,2	1,73	Heimilt er að hækka ris á núverandi húsi. Miða skal við mænishæð á húsi nr 20 við vitastíg.
Bergþórugata	19	266,9	1,05	266,9	1,42	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	17	266,9	1,42	266,9	1,86	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	15a	196	1,45	196	1,93	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	15	179,3	1,27	179,3	1,71	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.

Bergþórugata	13	312,7	1,15	312,7	1,92	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	11 og 11a	312,7	0,63	312,7	1,43	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris. Bergþórugata 11 og Bergþórugata 11a er óskipt lóð.
Bergþórugata	9	229,3	1,17	229,3	1,99	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	7	229,3	0,68	229,3	1,66	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	5	335	0,69	335	1,45	Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits. Heildarstærð húss verði kjallari, tvær hæðir og ris.
Bergþórugata	3	472,8	1,17	472,8	1,17	Óbreytt.
Bergþórugata	1	120	0,93	120	0,93	Óbreytt.

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 réttri 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, lækna- og læknaþjónusta, lögregluþjónusta, 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.
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 gistaði).

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 gistaði).

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, óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

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

Notkunar- flokkar	Dæmi
B4 Vöru- geymslur	Lagerhúsnæði og vöruheymslur.
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 almennung, 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, gámasæði, 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 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.

