

# MÍÐBORGARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

## *Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi fyrir staðgreinireit 1.180.2*

sem afmarkast af Hallveigarstíg, Bergstaðastræti  
Spítalastíg og Ingólfsstræti.

(fylgir með deiliskipulagsuppdrætti nr. 030  
dags. 27. júní 2002, breytt 27. ágúst 2002 og 18. febrúar 2003)



TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf

REYKJAVÍKURBORG  
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

19. febrúar 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, 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 1996-2016 og Þróunaráætlun miðborgarinnar<sup>1</sup> 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.

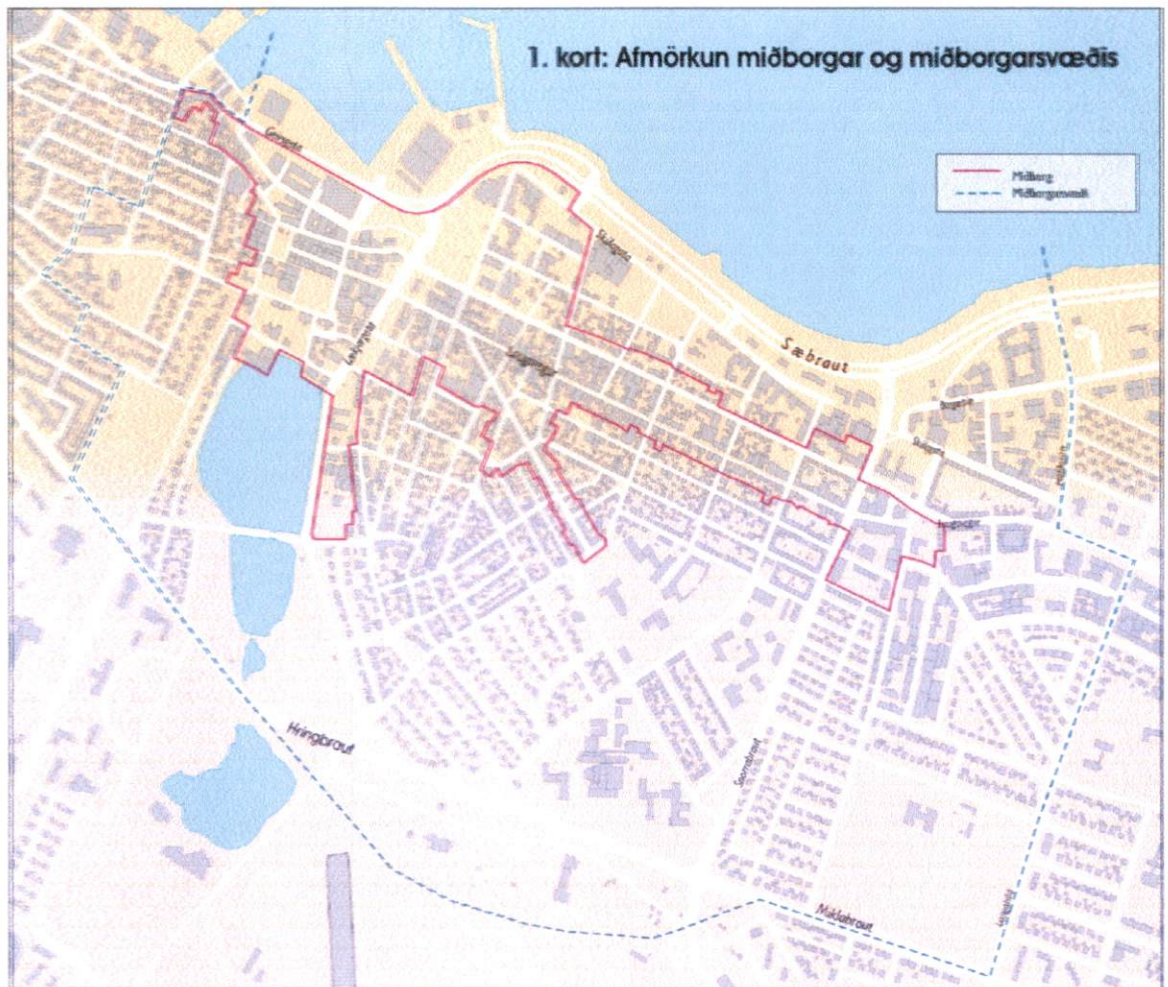
### **Forsendur**

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).

<sup>1</sup> **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 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 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 1.180.2 sem afmarkast af Hallveigarstíg, Bergstaðastræti, Spítalastíg og Ingólfsstræti.

### Lýsing svæðis, núverandi ástand (staðgreinireitur 1.180.2)

Reiturinn er fremur heilsteyptur og mótaður. Svæðið sem byggðist á fyrri hluta síðustu aldar er nánast fullbyggt og í góðum notum. Því eru hvorki margir né miklir uppbyggingarkostir á reitnum. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur\* eru hús á staðgreinireitnum á verndunarsvæði, verndun byggðamynsturs (VB). Undanskilið er þó Bergstaðastræti 10a.

Hallveigarstígur 2, 4 og 6 eru byggð 1926. Hallveigarstígur 6a og 8 eru byggð 1927. Hallveigarstígur 8a var byggt 1925. Hallveigarstígur 10 var byggt 1919 og 1962. Byggt var við húsið 1968. Bergstaðastræti 10 er byggt 1892. Byggt var við húsið 1923. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Bergstaðastræti 10a er byggt 1961.

Bergstaðastræti 10b er byggt 1926. Húsið var hækkað 1955. Bergstaðastræti 12 (Brenna) er byggt 1881. Um er að ræða óvenju upprunalegan steinbæ og er varðveislugildi því talið mjög mikið. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur\* kemur fram að huga beri að friðun Brennu. (TF). Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Bergstaðastræti 12a er byggt 1920. Byggt var við húsið 1953. Bergstaðastræti 12b er byggt 1928. Bergstaðastræti 14 er byggt 1922. Spítalastígur 7 er byggt 1903. Byggt var við húsið 1922. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Spítalastígur 5 er byggt 1901. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Spítalastígur 3 er byggt 1914. Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Spítalastígur 1a er byggt 1922. Breytingar voru gerðar á húsinu 1959 og 1982. Spítalastígur 1 er byggt 1924. Húsið var allt endurnýjað 2000. Ingólfsstræti 23 er byggt 1887. Byggt var við húsið 1899 og 1906. Þessi steinbær stendur vel á horni Ingólfsstrætis og Spítalastígs og ber elstu byggð á þessu svæði mjög gott vitni. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur\* kemur fram að huga beri að friðun hússins. (TF). Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Ingólfsstræti 21 er byggt 1903. Húsið er annað af tveimur elstu íbúðarhúsum sem byggt er úr steinsteypu í Reykjavík. Vegna gerðar sinnar og sérstaks byggingarstíls (skreytinga) er varðveislugildi hússins mjög mikið. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur\* kemur fram að huga beri að friðun hússins. (TF). Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918).

Ingólfsstræti 21a er byggt 1922. Húsinu var breytt 1950 og 1970. Ingólfsstræti 21b er byggt 1920. Gerð var breyting á húsinu 1942. Ingólfsstræti 21c er byggt 1928. Gerðar voru breytingar á húsinu 1971 og 1978. Ingólfsstræti 21 d er byggt 1923. Ingólfsstræti 19 er byggt 1926. Um er að ræða óvenjulega kirkjubyggingu í íslensku samhengi. Kvistum í samkomuhúsi var breytt 1982. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur\* er varðveislugildi hússins talið felast í mikilvægi þess sem 20. aldar byggingu. (V20).

Kvöð um göngutengsl er á lóðunum Hallveigarstígur 2, 4, 6, 6a og 8 og kvöð um umferð á lóðinni Ingólfsstræti 21 að lóðunum Ingólfsstræti 21a, 21b og 21c og Hallveigarstíg 6a og 8a. Kvöð er um göngutengsl á lóð Bergstaðastrætis 10b að baklóð Bergstaðastrætis 10.

\* Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Á grundvelli hennar hefur Árbæjarsafn gefið út skýrsluna Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt, Reykjavík 2000.

### Deiliskipulag (staðgreinireitur 1.180.2)

Öll hús á reitnum njóta verndar (VB) að undanskildu Bergstaðastræti 10a og Hallveigarstíg 10, þ.e. þeim hluta hússins sem byggður var 1962. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu.

Ofantaldar minni háttar breytingar skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd og byggingareglugerð.

Heimilt er að hækka húsið að Bergstaðastræti 10a um eina hæð.

Bergstaðastræti 12 (steinbærinn Brenna) nýtur verndar (VB) (TF) (F1918). Heimilt er að byggja viðbyggingu við vesturhlið Brennu og austurhlið Bergstaðastrætis 12b. Heimilt er að byggja þriggja hæða hús með risi (viðbyggingu) suður af Bergstaðastræti 12a og hækka húsið um eina hæð og ris.

Á lóðinni Bergstaðastræti 12 er kvöð um umferð frá Bergstaðastræti að húsunum Bergstaðastræti 12 og 12b. Heimil er viðbygging við húsið Spítalastígur 5. Spítalastígur 5 nýtur verndar (F1918). Á Spítalastíg 7 er heimilt að hækka hús. Spítalastígur 7 nýtur verndar (F1918).

Á lóðunum Hallveigarstígur 2, 4, 6 og 8 er heimilt að byggja svalir/ litlar útbyggingar allt að 10 m<sup>2</sup>.

Heimilt er að byggja eina hæð ásamt risi ofan á Hallveigarstíg 10. Heimilt er að hækka húsinn Bergstaðastræti 10 og 10b um eina hæð og ris. Bergstaðastræti 10 nýtur verndar (F1918). Spítalastígur 3 nýtur verndar (F1918).

Á Spítalastíg 1 er heimilt að byggja einnar hæðar hús með kjallara á baklóð. Ingólfsstræti 23, steinbær nýtur verndar (TF) (F1918) Heimilt er að fjarlægja skúrbyggingu á norðurhluta lóðar. Ingólfsstræti 21 nýtur verndar (TF) (F1918).

Ingólfsstræti 19 nýtur verndar (V20).

Kvöð um göngutengsl er á lóðunum Hallveigarstígur 2, 4, 6, 6a og 8 og kvöð um umferð á lóðinni Ingólfsstræti 21 að lóðunum Ingólfsstræti 21a, 21b og 21c og Hallveigarstíg 6a og 8a. Kvöð er um göngutengsl á lóð Bergstaðastrætis 10b að baklóð Bergstaðastrætis 10.

### 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 efnistöku 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 fyrrispurnir og tölvuert af ábendingum og óskum hafa borist og verið efniviður í tillögur.

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

Árbæjarsafn gerði húsakönnun á reitnum, *Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt*, skýrslur Árbæjarsafns nr. 78, Reykjavík 2000.

Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að auglýsa skipulagstillögu þessa, uppdrátt, greinargerð og skilmála á fundi sínum 19. febrúar 2003.

Borgarráð Reykjavíkur staðfesti þá samþykkt á fundi sínum 25. 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).

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 næturlúbba á svæðinu sbr. samþykkt borgarráðs frá 25. júlí 2000.<sup>2</sup>

Áréttað skal að sækja þarf um leyfi til þess að breyta notkun á húsnaði t.d. íbúðarhúsnaði 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. Íbúðasvæði/jaðarsvæði

Núverandi íbúðahúsnaði 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 húsnaði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Sporna skal við atvinnuhúsnaði 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 íbúðarhúsnaðis í verslunarhúsnaði (notkunarflokkar A1 og A2, sjá. fskj. nr. 2) eða stækka slíkt húsnaði, 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 húsnaðis 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.

<sup>2</sup> 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 gistingu.

Hönnun einstakra gatna (þ.m.t. bílastæða í götu), torga og gangstétta og staðsetning götugagna, innan götustæðis skv. deiliskipulagsuppdætti 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.

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 skipulagsyfirlvalda hvers sveitarfélags að ákveða hvort vert sé og eða nauðsynlegt að setja ákvæði um hverfisvernd í skipulagsáætlunir. 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 skilgeiningar 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).

###### *Ljósuglur 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.

**Öll hús á reitnum að undanskildum Bergstaðastræti 10a og Hallveigarstíg 10, þ.e. þeim hluta hússins sem byggður var 1962, falla undir þennan flokk (VB).**

#### Flokkur II.

##### Verndun byggðra svæða (VS).

Á ekki við á þessum reit.

#### Flokkur III.

##### Verndun götumynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).

Á ekki við á þessum reit.

#### Flokkur IV.

##### Verndun 20. aldar bygginga. (V20)

###### *Grænn litur á húsverndarkortum.*

Við gerð deiliskipulagsáætlanna 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.

**Ingólfsstræti 19 fellur undir þennan flokk (V20).**

#### **Flokkur V**

**Hús eða húsasamtæður sem lagt er til að friða (TF).**

*Rauður litur á húsverndarkortum.*

Ef á deiliskipulagssvæðinu eru hús eða húsasamtæður 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/húsasamtæðuna. 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.

**Bergstaðastræti 12 (Brenna), Ingólfsstræti 21 og Ingólfsstræti 23 falla undir þennan flokk (TF).**

### **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.

**Bergstaðastræti 10, Bergstaðastræti 12, Spítalastígur 7, Spítalastígur 5, Spítalastígur 3 og Ingólfsstræti 21 falla undir þennan flokk (F1918).**

### **3.4 Aðrar minjar og menningarverðmæti. (VM).**

Engar minjar eru þekktar á þessum reit.

### **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 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.
- 3.6.2 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 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 endurspeгла 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 endurspegla 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 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.

4.3.3 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 m<sup>2</sup> 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 almenningssnota.

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.

**Skilmálatafla****NÚVERANDI ÁSTAND**

| HEITI               | LÓÐ<br>fm | N<br>núv. |
|---------------------|-----------|-----------|
| Hallveigarstígur 2  | 98        | 1,83      |
| Hallveigarstígur 4  | 99        | 2,46      |
| Hallveigarstígur 6  | 115       | 2,11      |
| Hallveigarstígur 6a | 161       | 1,21      |
| Hallveigarstígur 8  | 127       | 2,27      |
| Hallveigarstígur 8a | 123       | 1,53      |
| Hallveigarstígur 10 | 408       | 1,95      |
| Bergstaðastræti 10  | 58        | 2,41      |
| Bergstaðastræti 10a | 116       | 3,67      |
| Bergstaðastræti 10b | 105       | 1,35      |
| Bergstaðastræti 12  | 872       | 0,58      |
| Bergstaðastræti 12a | *         | *         |
| Bergstaðastræti 12b | *         | *         |
| Bergstaðastræti 14  | 189       | 3,04      |

**DEILISKIPULAGSTILLAGA**

| LÓÐ<br>fm | N<br>mest | STAÐGREINIREITUR 1.182.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 98        | 1,83      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að byggja svalir/ litlar útbyggingar allt að 10 m <sup>2</sup> . Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 99        | 2,46      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að byggja svalir/ litlar útbyggingar allt að 10 m <sup>2</sup> . Að öðru leyti óbreytt. Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 115       | 2,11      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að byggja svalir/ litlar útbyggingar allt að 10 m <sup>2</sup> . Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 161       | 1,21      | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 127       | 2,27      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að byggja svalir/ litlar útbyggingar allt að 10 m <sup>2</sup> . Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 123       | 1,53      | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 408       | 2,22      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að hækka vestara hús á lóð um eina hæð.<br>Vestara hús á lóð nýtur verndar (VB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 58        | 3,70      | Nýtur verndar (VB) (F1918). Heimilt að hækka hús. Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 116       | 4,35      | Heimilt að hækka hús.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 105       | 2,30      | Nýtur verndar (VB). Heimilt að hækka hús. Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 872       | 1,16      | Bergstaðastræti 12 (steinbærinn Brenna) nýtur verndar (VB) (TF) (F1918). Heimilt er að byggja viðbyggingu við vesturhlið Brennu og austurhlið Bergstaðastrætis 12b. Heimilt er að byggja þriggja hæða hús með risi (viðbyggingu) suður af Bergstaðastræti 12a og hækka húsið um eina hæð og ris.<br>Á lóðinni Bergstaðastræti 12 er kvöð um umferð frá Bergstaðastræti að húsunum Bergstaðastræti 12 og 12b.<br>Byggingarmagn og nýtingarhlutfall miðast við allar byggingar á lóð. |
| *         | *         | Stendur á lóðinni Bergstaðastræti 12. Nýtur verndar (VB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| *         | *         | Stendur á lóðinni Bergstaðastræti 12. Nýtur verndar (VB).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 189       | 3,04      | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                   |       |        |       |        |                                                                                                  |
|-------------------|-------|--------|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spítalastígur 7   | 120   | 1,90   | 120   | 2,25   | Nýtur verndar (VB) (F1918). Heimilt að hækka hús. Að öðru leyti óbreytt.                         |
| Spítalastígur 5   | 225   | 1,01   | 225   | 1,39   | Nýtur verndar (VB) (F1918). Heimil er viðbygging.                                                |
| Spítalastígur 3   | 120   | 1,44   | 120   | 1,44   | Nýtur verndar (VB) (F1918). Að öðru leyti óbreytt.                                               |
| Spítalastígur 1a  | 193   | 0,94   | 193   | 0,94   | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                       |
| Spítalastígur 1   | (132) | (2,27) | (132) | (2,71) | Lóðarstærð ónákvæm. Nýtur verndar (VB). Heimilt að byggja einnar hæðar byggingu á baklóð.        |
| Ingólfsstræti 23  | 211   | 0,46   | 211   | 0,46   | Steinbær nýtur verndar (VB) (TF) (F1918). Fjarlægja má skúrbyggingu norðan steinbæjar.           |
| Ingólfsstræti 21  | 706   | 0,48   | 706   | 0,48   | Nýtur verndar (VB)(TF). Að öðru leyti óbreytt.                                                   |
| Ingólfsstræti 21a | 336   | 0,35   | 336   | 0,35   | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                       |
| Ingólfsstræti 21b | 338   | 0,61   | 338   | 0,70   | Nýtur verndar (VB). ). Heimilt að hækka húsið Ingólfsstræti 21d um eina hæð.                     |
| Ingólfsstræti 21c | 192   | 1,47   | 192   | 1,47   | Nýtur verndar (VB). Að öðru leyti óbreytt.                                                       |
| Ingólfsstræti 21d | *     | *      | *     | *      | Ingólfsstræti 21d stendur á lóðinni Ingólfsstræti 21b. Nýtur verndar (VB). Heimilt að hækka hús. |
| Ingólfsstræti 19  | 693   | 0,97   | 693   | 0,97   | Nýtur verndar (VB) (V20). Að öðru leyti óbreytt.                                                 |

Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Þær skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd og byggingareglugerð.

## **Fylgiskjöl**

## Fylgiskjal nr. 1

### Þróunaráætlun miðborgar

Afgreiðsla umsókna um breytta notkun á skilgreindum götusvæðum<sup>3</sup>

### 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 virk<sup>4</sup> 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. Afgreiðslufundir 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 umsógn.
- 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.

<sup>3</sup> Sbr. Þróunaráætlun miðborgar – breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

<sup>4</sup> 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.

3.2 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

| Notkunar-flokkar                                  | Dæmi                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A1</b><br>Matvöru-<br>verslun                  | Verslanir sem fyrst of fremst selja matvöru og drykkjarvöru.<br>(s.s. matvöruverslanir, fiskbúðir, bakarí, ostabúðir, áfengisútsölur)                                                                                                                                    |
| <b>A2</b><br>Smásölu-<br>verslun                  | Fataverslanir, skóbúðir, gallerí, skartgripaverslanir, snyrtivöruverslanir, myndbandaleigur, raftækjaverslanir, bókabúðir, húsgagnaverslanir, söluturnar o.þ.h.                                                                                                          |
| <b>A3</b> <sup>5</sup><br>Veitinga-<br>staðir     | Veitingahús, kaffihús, veitingastofur (skyndibitastaðir).                                                                                                                                                                                                                |
| <b>A4</b> <sup>6</sup><br>Skemmti-<br>staðir      | Skemmtistaðir, dansstaðir, krár, næturklúbbar.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>B1</b><br>Skrifstofur<br>og fagleg<br>þjónusta | Skrifstofur fyrir ýmis konar faglega þjónustu s.s. arkitekta- og verkfræðistofur, fasteignasölur, ferðaskrifstofur, fjármálafyrirtæki, banka, hárgreiðslu- og snyrtistofur, læknaðstofur, lögfræðiþjónustu, sendiráð, sólbaðsstofur, stjórnsýslu ríkis og borgar, o.þ.h. |
| <b>B2</b> <sup>7</sup><br>Léttur<br>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.                                                               |
| <b>B3</b> <sup>8</sup><br>Almennur<br>iðnaður     | Iðnaðarstarfsemi sem fellur undir kröfur um mengunarvarnir.                                                                                                                                                                                                              |

<sup>5</sup> 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/öðr drykk þar sem aðaláhersla er lögð á kaffiveitingar (sbr. 9. gr laga um veitinga- og gistinguþjónu).

<sup>6</sup> 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.

adálháersla er lögd á áfengisveitingar og dans gæði.  
 Nýtingklúbbur er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðálháersla er lögd á áfengisveitingar og dansgæði.  
 Sátturklúbbur er veitingastaður með reglubundna skemmtistarfsemi þar sem aðálháersla er lögd á áfengisveitingar og dansgæði.

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

<sup>8</sup> Innan notkunarflokks 3R fellur öll atvinnustarfssemi sem mundi valda neikvæðum áhrifum á umhverfi sitt vegna ólyktar, hávaða, titrings og óþrífnaðar s.s. ryks og sóts.

| Notkunar-<br>flokkar                                    | Dæmi                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B4</b><br>Vöru-<br>geymslur                          | Lagerhúsnæði og vöruheymislur.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>C1</b><br>Gisting                                    | Hótel, gistiheimili (farfuglaheimili) og gistiskálar.                                                                                                                                                                                              |
| <b>C2</b><br>Opinber<br>þjónusta<br>tengd<br>íbúðabyggð | Heilsugæslustöðvar, félagsmiðstöðvar fyrir unga sem eldri, kirkjur, grunnskólar, dagheimili o.þ.h.                                                                                                                                                 |
| <b>C3</b> <sup>9</sup><br>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. |
| <b>D1</b><br>Opinber<br>þjónusta                        | Háskólar, framhaldsskólar, fangelsi, lögreglustöðvar, slökkvistöðvar, sjúkrahús, menntastofnanir fyrir almenning, dagvistarstofnanir fyrir eldra fólk og fatlaða, endurhæfingarstöðvar o.fl.                                                       |
| <b>D2</b><br>Menningar-<br>starfsemi                    | Leikhús, bókasöfn, kvikmyndahús, söfn, tónlistarhús, ráðstefnumiðstöðvar.                                                                                                                                                                          |
| <b>E1</b><br>Hafnsækin<br>notkun                        | Hafnsækin notkun s.s. útgerð, fiskvinnsla og starfsemi tengd sjóflutningum, ferjum og skipasmíði eða viðgerðum.                                                                                                                                    |
| Sértæk<br>notkun <sup>10</sup>                          | Bensinstöðvar, bílasölur, bílaleigur, vöruflutningamiðstöðvar, gámastæði, endurvinnslustöðvar, leigubílastöðvar, spila- og leiktækjasalir, stórmarkaðir, heilsuræktarstöðvar, veisluþjónusta, einkasalir (félagsheimili).                          |

<sup>9</sup> 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).

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