Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 01.04.2020

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. apríl 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Frakkastígsreitur 1.172.1
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Zeppelin ehf. dags. 26. júní 2019 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.172.1, Frakkastígsreits, vegna lóðanna nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 við Laugaveg og 4 við Vatnsstíg. Í breytingunni felst að húsin á Laugavegi 33, 33B og 35 verði gerð upp í upprunalegri mynd, heimilað verði að rífa Laugaveg 33A, húsin við Laugaveg 35 verði hækkuð um eina hæð, timburhúsið að Laugavegi 35 verði lengt til austurs og leyft verði að byggja fjórlyft hús á baklóð. Húsið að Laugavegi 37, sem stendur við götu helst óbreytt, en gert er ráð fyrir að gamalt timburhús á baklóð Laugavegs 37 verði flutt, nýlegt steinhús á baklóð rifið og nýtt hús, þriggja hæða með kjallara, reist í staðinn. Einnig er gert ráð fyrir að timburhúsið við Vatnsstíg 4 verði rifið og nýtt hús, þrjár hæðir með tveggja hæða risi, byggt í staðinn. Deiliskipulagið heimilar byggingu bílageymslu undir þeim hluta lóðanna, þar sem ekki standa friðuð hús. Breytingar verða á lóðarstærðum samkvæmt deiliskipulagsuppdr. Zeppelin arkitekta ehf. dags 28. júní 2019, síðast br. 13. mars 2020 og skýringaruppdr. dags. 28. júní 2019, lagf. 22. ágúst 2019. Einnig er lagt fram umboðsbréf og rökstuðningur fyrir hótelstarfsemi, ásamt mæli- og hæðarblaði og mat og úrskurður Minjastofnunar Íslands dags. 9. ágúst 2019. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Önnu Sigríðar Jóhannsdóttur og Knúts Bruun dags. 24. október 2019 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Tillagan var auglýst frá 23. september 2019 til og með 14. nóvember 2019. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Kristinn B. Ragnarsson f.h. Perla Properties ehf. dags. 8. október 2019, Ásmundur Hrafn Sturluson frá Kurt og Pí dags. 30. október 2019, Direkta lögfræðiþjónusta og rágjöf f.h. Gylfa Björnssonar og Önnu Þóru Björnsdóttur dags. 1. nóvember 2019, Lena G. Hákonardóttir dags. 3. nóvember 2019, Valgerður Árnadóttir dags. 4. nóvember 2019, Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur dags. 4. nóvember 2019, Eva María Þórarinsdóttir Lange dags. 4. nóvember 2019, Birna Hrönn Björnsdóttir dags. 4. nóvember 2019, LMB Mandat lögmannsstofa f.h. Pétur Jónassonar og Hrafnhildar H. Guðmundsdóttur eigendur íbúðar með fastanr. 222-2958 og Nýhafnar 3-7 ehf. eiganda íbúðar með fastanr. 222-2956 dags. 8. nóvember 2019, Karl Mikli ehf., Knútur Bruun, Anna Sigríður Jóhannsdóttir og Hilmar Einarsson dags. 12. nóvember 2019 og Lögfræðistofa Reykjavíkur f.h. Karls Mikla ehf. dags. 13. nóvember 2019. Einnig er lögð fram umsögn Þjóðkirkjunnar dags. 7. október 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. mars 2020.

Samþykkt með 4 atkvæðum fulltrúum Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata sbr. 3.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. mars 2020. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata bóka:

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér að heimildir eldra skipulags til að rífa nokkur gömul hús við Laugaveg er felld úr gildi. Það er fagnaðaefni. Samkvæmt tillögunni verður húsið við Laugaveg 33 og viðbygging við hana gert upp í samræmi við upphaflega gerð. Sama gildir um Laugaveg 33B. Húsin við Laugaveg 35 verða einnig gerð upp og hækkuð um eina hæð. Kveðið er á um að endurgerð húsanna skuli unnin í samráði við Minjastofnun. Enginn vafi er á að húsaröðin verður til prýði á Laugveginum. Aukið byggingarmagn sem eldra deiliskipulag heimilaði verður ekki aftur tekið án skaðabóta. Það verður fært á Vatnsstíg og baklóðir. Tillagan gerir ráð fyrir að Vatnsstígur 4, sem skemmdist illa af eldi fyrir nokkrum árum, og Laugavegur 33A verði rifin að fengnu leyfi Minjastofnunar. Gert er ráð fyrir að á reitnum verði almennar íbúðir og gististarfsemi en verslanir og veitingastaðir á jarðhæðum.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins bókar:

Flokkur fólksins hefur lengi haft áhyggjur af miðbænum eins og hann stefndi í áður en Covid 19 skall á. Eftir Covid 19 er ekki gott að sjá hver þróunin verður, hvernig verslun sem dæmi eigi eftir að þróast. Tugir verslunareigenda höfðu þá þegar flúið miðbæinn áður en faraldurinn skall á. Nú standa fyrir dyrum miklar breytingar á nokkrum lóðum á Laugavegi sem stór hópur íbúa er ekki par sáttur við m.a. að byggja eigi bílakjallara og hótel, enn eitt hótel á svæðinu. Íbúasamtök miðborgarinnar vara jafnframt við fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi svæðisins. Stefna borgarinnar er aukið íbúalýðræði og því hvetur Flokkur fólksins skipulagsyfirvöld til að vanda sig í samskiptum við fólk og minnir á að í meirihlutasáttmála stóð til að vinna með fólkinu í borginni en ekki gegn því.

Áheyrnarfulltrúi Sósíalista bókar:

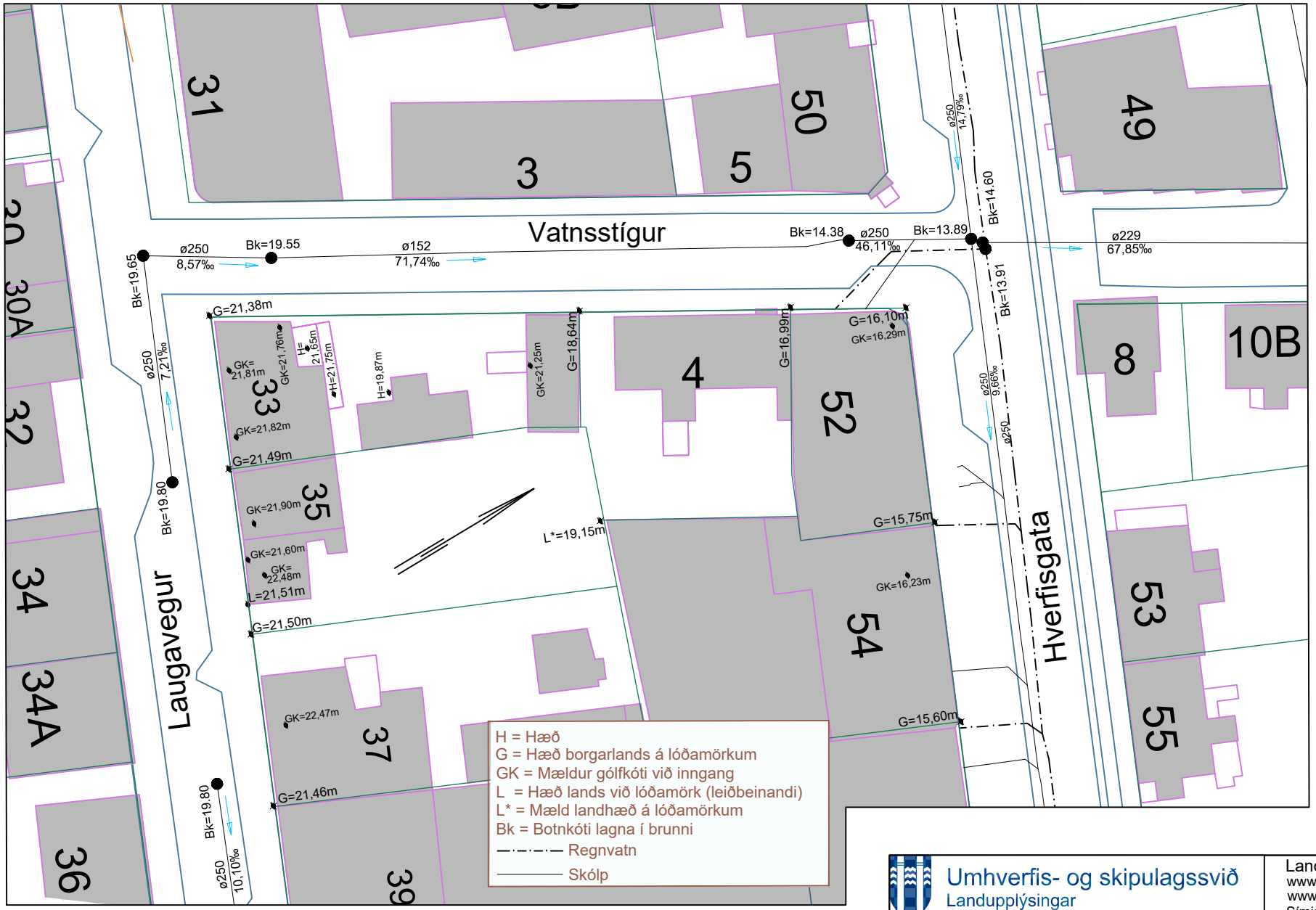
Áheyrnarfulltrúi Sósíalista leggur áherslu á að ekki eigi að heimila fleiri hótel sérstaklega í því ástandi og óvissu sem við búum við núna. Allt púður ætti að vera sett í að tryggja öllum gott húsnæði á viðráðanlegu verði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgud. Finnsd.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Ath.
Upplýsingar um lagnir veitufyrirtækja eru fegnar úr Landupplysingakerfi Reykjavíkur
og eru eingöngu til upplýsinga. Nánari upplýsinga um lagnir skal leita hjá þeim stofnunum sem lagnir geta átt í jörðu.



0 10 20 30 40 50m

Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingar

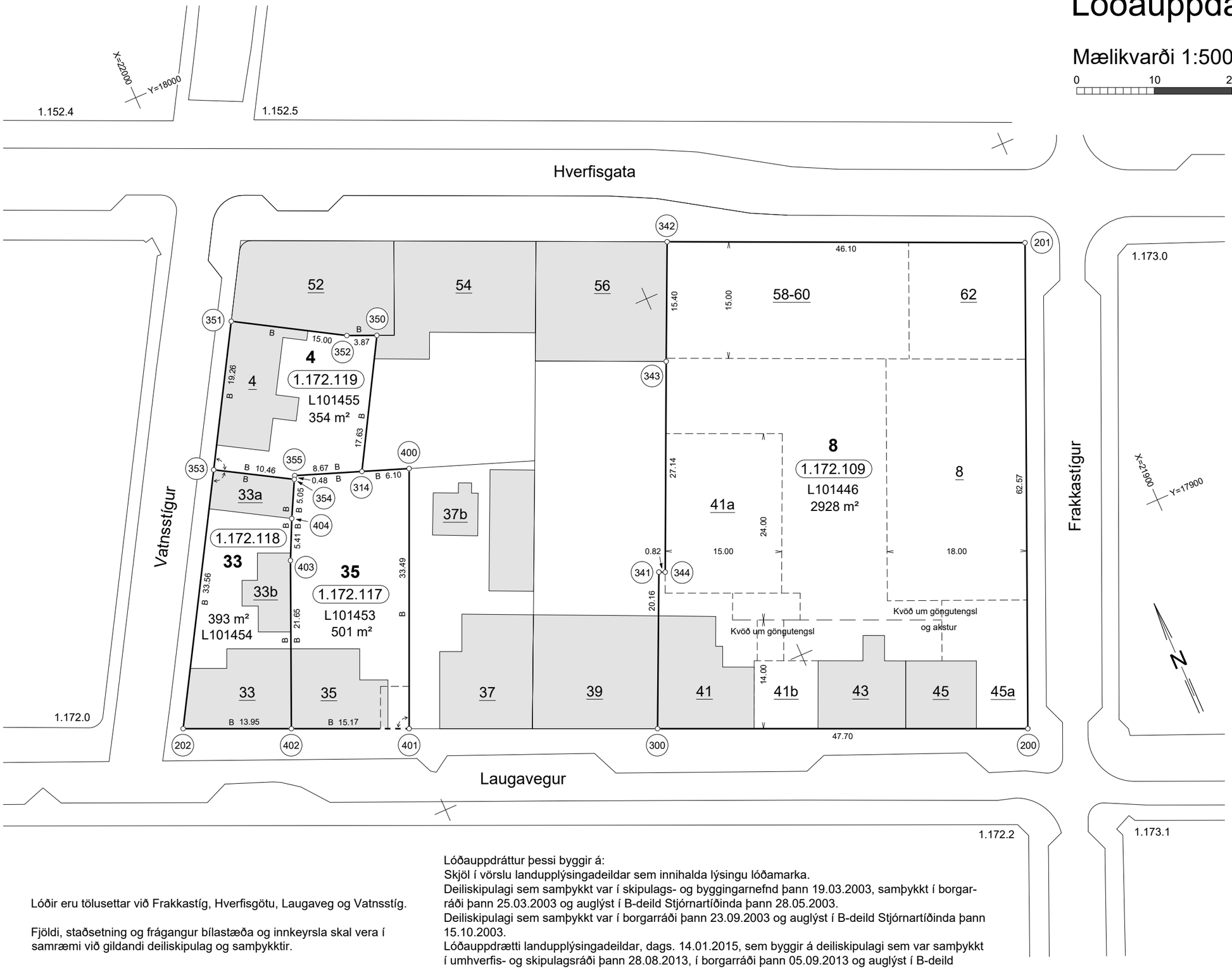
Landupplýsingar
www.borgavefsja.is
www.reykjavik.is
Sími: 411-8000

Hverfisgata-Laugarvegur-Vatnsstígur		Hæðarblað
Teiknað: DS	Dags. teiknað: 2018.07.09	Kvarði: 1:500
Mælt: DS	Dags. mælt: 2018.06.29	Staðgreinir: 1.172.1
Yfirfarið: DB	Dags. yfirf: 10.07.2018	

Lóðauppdáttur 1.172.1

Mælikvarði 1:500 (A3)

0 10 20 30 40 50m



Skýringar

- Lóðamörk
- Innkeyrsla á lóðam.
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- B Byggingarreitur á lóðam.
- (x.xxx.xxx) Staðgreininúmer
- X Staðfang lóðar
- X Húsnúmer
- x m² Stærð lóðar
- Hornréttar línur
- Bygging til staðar

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
200	21927.0530	17879.6440
201	21902.4140	17937.1570
202	22026.8220	17923.0770
300	21970.7885	17898.6834
314	21992.4860	17944.2450
341	21962.5860	17917.0993
342	21944.6346	17955.6673
343	21950.8918	17941.5959
344	21961.8369	17916.7657
350	21983.7238	17959.5378
351	22000.2011	17968.6945
352	21987.2809	17961.0674
353	22009.9086	17952.0598
354	22000.8744	17946.7877
355	22000.6301	17947.2063
400	21986.7559	17942.1615
401	22000.1241	17911.4543
402	22014.0340	17917.5098
403	22005.4969	17937.4100
404	22003.1870	17942.2970

Lóðir eru tölusettar við Frakkastíg, Hverfisgötu, Laugaveg og Vatnsstíg.

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

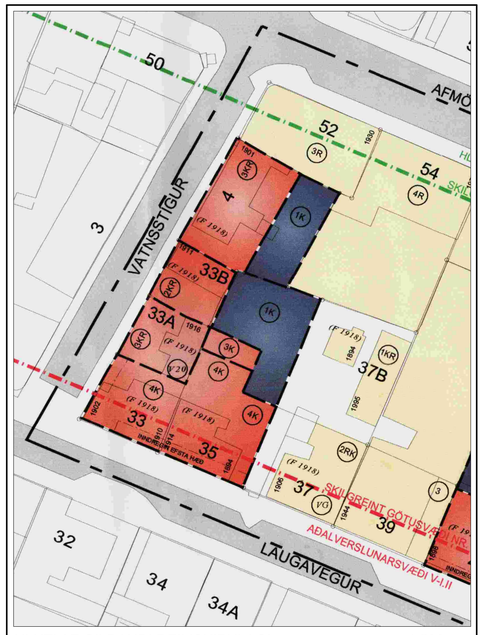
Lóðauppdráttur þessi byggir á:
Skjöl í vörslu landupplýsingadeildar sem innihalda lýsingu lóðamarka.
Deiliskipulagi sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 19.03.2003, samþykkt í borgarráði þann 25.03.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.05.2003.
Deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði þann 23.09.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 15.10.2003.
Lóðauppdrætti landupplýsingadeildar, dags. 14.01.2015, sem byggir á deiliskipulagi sem var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 28.08.2013, í borgarráði þann 05.09.2013 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 18.11.2013.

Uppdráttur þessi öðlast gildi (ígildi mæliblaðs) þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt hann og þegar honum hefur verið þinglýst. Hvað varðar lóðina Frakkastíg 8 er uppdráttur inn þegar ígildi mæliblaðs. Ekki er búið að hnitsetja lóðirnar Hverfisgötu 52, 54, 56 og Laugaveg 37 og 39.

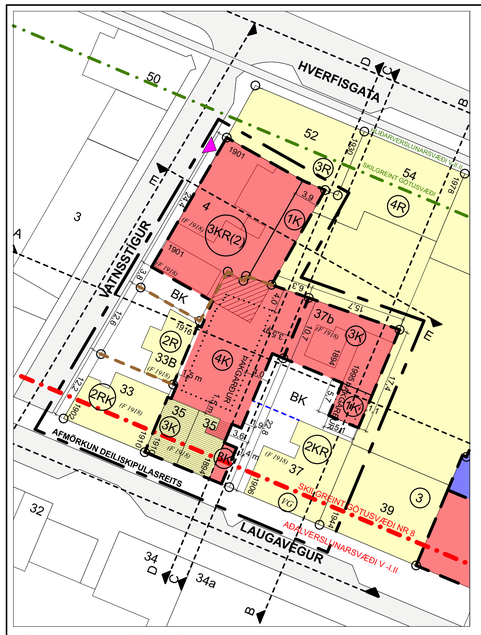
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild: 30.07.2018

REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

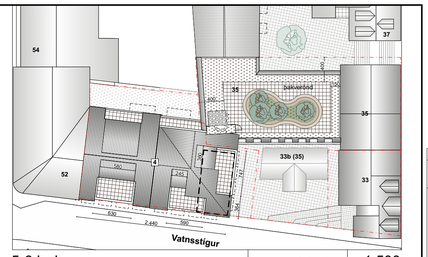
REITUR 1.172.1



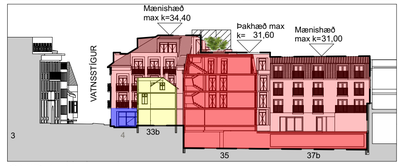
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI 1:500
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. MARS 2003, AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 28. MAÍ 2003.



DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:500

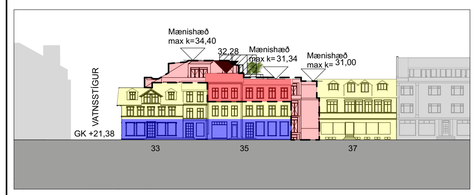


5-6.þak 1:500

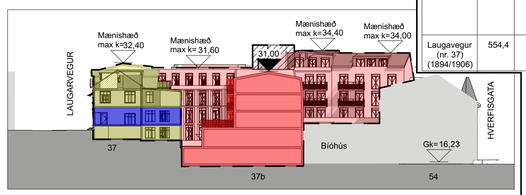


SNIÐ A-A

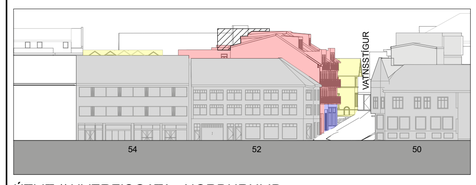
SNIÐ E-E // VATNSSTÍGUR 4



ÚTLIT // LAUGAVEGUR SUÐURHLIÐ

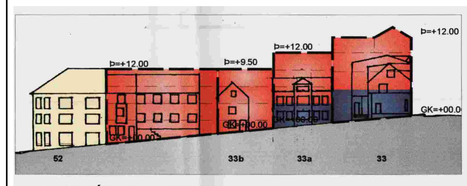


SNIÐ B-B // LAUGAVEGUR 37

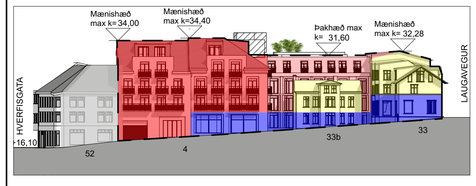


ÚTLIT // HVERFISGATA - NORÐURHLIÐ

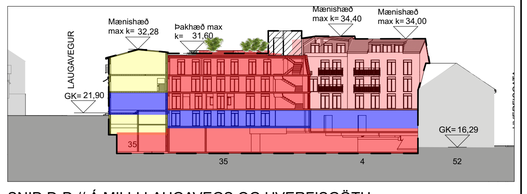
SNIÐ / ÚTLIT C-C // LAUGAVEGUR 35 B



VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ

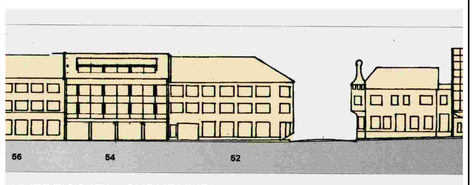


ÚTLIT // VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ



SNIÐ D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU

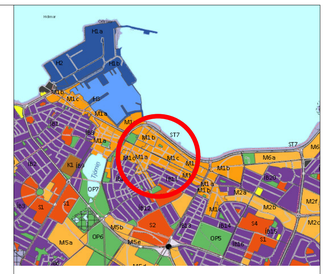
KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



HVERFISGATA - SUÐURHLIÐ

HEITI	NÚVERANDI ÁSTAND lóð(m²)	NHL	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ lóð(m²)	Max NHL án kjallara	Max NHL með kjallara	GILDANDI SÉRSKILMALAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ:
Laugavegur 33	390,8	1,97		3,2	3,9	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæð inndregin. Í hönnun ber að taka tillit til að þess að húsið er hornhús.
Laugavegur 33a						Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og ris. Tilheyrir Laugavegi 33
Laugavegur 33b						Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 2 hæðir og kjallari og ris. Tilheyrir Laugavegi 33
Laugavegur 35	501,8	0,54		2,5	3,4	Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 4 hæðir við götu, Efsta hæð inndregin. Nýbygging á baklóð skv. uppdrætti.
Laugarvegur 37	544,4	1,03	544,4	1,03		Óbreytt.
Laugarvegur 37b						Óbreytt. Tilheyrir Laugarvegi 37.
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7	Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og ris. Nýbygging á baklóð skv. uppdrætti

HEITI	lóð(m²)	Max NHL án kjallara	Max NHL með B-rýmum	Max NHL með kjallara	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ — BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐI:
Vatnsstígur (nr. 4) (1901/1920)	455,7	3,32	3,4	4,33	Húsið er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands er heimilt er að rífa timburhúsið og byggja þriggja hæða íbúðarhús með tvöföldu risi og kjallara. Loðamörkum verður breytt og lóðin m.a. stækkuð til suðurs. Heimilt er að vera með kvisti á báðum risþeðum, en hámarksstærð kvista má sjá á þakmynd. Kvistir mega vera í tvöfaldri röð, vegna hæðar þaksins og má breidd kvista í neðri röð, sem snúa út að Vatnsstig, vera allt að helmingi húshliðar. Efri kvistir mega ekki ná út fyrir neðri kvisti á breiddina og skulu vera a.m.k. einum metra mjórri en neðri kvistir. Kvistir skulu vera a.m.k. 30 cm undir mæni og skal þakhalli vera 1:12. Svalir sem snúa út að Vatnsstig mega ganga allt að 80cm út fyrir loðarmörk og svalir sem snúa í suður mega ganga allt að 80 cm út fyrir útveg húss. Húsið er tvískipt og stallast upp götuna (sbr. götumynd). Mikilvægt er að útlitshönnun og gluggaskipan þeirrar hliðar nýbyggingar sem snýr að friðuðum byggingum (Laugavegi 33 og 33B (35) taki tillit til yfirbragðs og einkenna hinna friðuðu húsa á lóðinni. Á efri hæðum er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum af þmsum stærðum og gerðum, en á jarðhæð er gert ráð fyrir geymslum, verslun og/eða þjónustu, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur. Afnám friðunar og heimild til niðurrifs eða brottflutnings Vatnsstígs 4 er háð því skilyrði að áform verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnám friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar samhliða umsókn um byggingarleyfi. Þar sem ekki er til teikning af húsinu fer Minjastofnun fram á að þá til varðveislu uppmælingu af húsinu áður en friðun þess verður aflétt.
Laugavegur (nr. 33) (1902/1911)	152,5	2,28	2,28	3,06	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það er tvílyft timburhús ásamt þriggja hæða steinsteyptri viðbyggingu og skal gert upp í samræmi upphaflega gerð. Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, en á efri hæðum er heimilt að vera með gististarfsemi, með allt að 6 gistiíbúðum. Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Aðaluppdrættir og sérteikningar af endurgerð hússins skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.
Laugavegur (nr. 33A) (1911)						Húsið er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Heimilt verður að rífa húsið að fengnu leyfi hjá Minjastofnun Íslands. Lóð undir húsinu sameinast lóðinni Vatnsstígur 4. Afnám friðunar og heimild til niðurrifs hússins er háð því skilyrði að áform eigenda um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnám friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar, samhliða umsókn um byggingarleyfi. Til er uppmæling Alenu Anderlovu arkitekts af húsinu frá árinu 1994.
Laugavegur (nr. 33B) (1916)						Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það skal gert upp og fært í átt að upprunalegu horfi. Það verður tengt við Laugaveg 35 um litlar glerbyggingar og verður hluti af Laugavegi 35. Í húsinu verður gististarfsemi á öllum hæðum. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Aðaluppdrættir og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.
Laugavegur (nr. 35) (1894/1914)	636,4	2,66	2,67	3,48	Báðir hlutar hússins eru friðaðir skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Heimilt er að hækka steinsteypta friðaða viðbygginguu um eina hæð, með því skilyrði að allur frágangur á ytra borði taki mið af upphaflegum byggingarstíl hvors hluta. Varðveita skal núverandi steyptan þakkant. Sá fyrirvari á þessari heimild er að ef ekki reynist tæknilega unnt að byggja ofan á viðbygginguna, fellur þessi heimild niður. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Aðaluppdrættir og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir. Heimilt er að stækka timburhúsið að Laugavegi 35 og hækka það um eina hæð innan byggingarreits. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. og skulu allar breytingar/endurbætur/viðbyggingar vera úr timbri og taka mið af upphaflegu húsinu. Varðveita skal og endurnýta allt það í húsinu sem mögulegt er að endurnýta. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Á baklóð verður heimilt að reisa fjögurra hæða nýbyggingu, sem verður áfast húsunum sem standa upp við Laugaveg. Nýbyggingin mun einnig tengjast Laugavegi 33b, en vegna breytinga á lóðarmörkum mun húsið Laugavegur 33b framvegis vera hluti af Laugavegi 35. Efsta hæð nýbyggingarinnar skal vera með innhallandi veggjum (líkum Mansardþaki) – og verður efri brún útveggja efstu hæðar 70cm innar en útveggir næstu hæðar fyrir neðan. Á jarðhæð húsanna tveggja sem standa við Laugaveg er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkurog á efri hæðum er heimilt að vera með gististarfsemi. Í nýbyggingu á baklóð er heimilt að vera með gistingu og/eða íbúðir á öllum hæðum. Alls eru heimiláðar allt að 39 gistiíbúðir á Laugavegi 35 (Laugavegur 33b telst hluti af Laugavegi 35). Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir. Á þaki nýbyggingarinnar verður heimilt að vera með verönd sem má vera allt að 160 m2 að stærð, Verröndin skal vera afgirt með 1,3 metra hárri glergirðingu, sem skal vera a.m.k. 4 metra frá vestari lóðarmörkum Laugavegs 37 og Hverfisgötu 54, en 1m frá efri brún útveggja í vestur. Lyftu-/stigahús má vera allt að 20 fermetrar að grunnfleti og ná allt að 4,0 m upp fyrir gólf þakverandar. Þess skal þó gætt að lyftuhúsið verði eins lítið um sig og kostur er.
Laugavegur (nr. 37) (1894/1906)	554,4	2,39	2,41	2,98	Framhúsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að það verði óbreytt. Ekki er heimilt að rífa lítta timburhúsið sem stendur aftar í lóðinni (Laugavegur 37B) og sem einnig er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.). Heimilt er að flytja það annað með því skilyrði að fyrir liggi samþykki fyrir ákveðinni lóð undir húsið, áður en byggingarleyfi fyrir nýbyggingu verður gefið út. Einnig þurfa að liggja fyrir upplýsingar um það með hvaða hætti húsið verði varðveitt. Heimilt er að rífa einlyft steinsteypt hús sem einnig stendur aftast á lóðinni. Heimilt er að byggja innan byggingarreits, sem nær að lóðarmörkum að Laugavegi 35 og 39 og Hverfisgötu 54, hús sem er þrjár hæðir og kjallari auk risþeðar (mansardþak). Framan við það, að lóðarmörkum að Laugavegi 39, er heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á byggingarreit steinsteypta hússins. Ofan á þaki einlyfta húshlutans er heimilt að vera með þaksvalir. Í húsinu mega vera allt að 11 íbúðir sem eru ætlaðar til útleigu til ferðamanna. Það er í samræmi við þá starfsemi sem fyrir er á lóðinni, en þar eru í dag gistiíbúðir og tengd rými, auk verslanarýma við Laugaveg. Hér er því um óbreytta starfsemi að ræða. Í kjallara nýbyggingar verða m.a. stoðrými auk þess sem heimilt verður að vera þar með bílgeymslu, með aðkomu gegnum lóðir Laugavegs 35 og Vatnsstíg 4, með út- og innakstur um Vatnsstig. Á lóðinni er kvaðir um flóttaleiðir frá kvikmyndasölum sem tilheyra Hverfisgötu 54 og tekur deiliskipulagið tillit til þessara kvaða. Flóttaleiðirnar eru tvær, og verða þær áfram virkar þannig að gera skal ráð fyrir þeim í útfærslu nýbyggingar og lóðar.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreytingin er inni á svæði í aðalskipulagi sem er undirsvæði (M1a) innan landnotkunarreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir viðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Lækjargötu

Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Á jarðhæð eru verslanir-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu.

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN AÐALVERSLUNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN HLIÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- HÆKKUN ELDRA HÚSS UM EINA HÆÐ
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- NÝBYGGINGAR Í BAKGRUNNI
- LYFTU- OG STIGAHÚS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- LÓÐAMÖRK
- BREYTT LÓÐAMÖRK
- 000 m² LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- 00 HÚSNÚMER
- 1KR HÆÐ/KJALLARI/NÝTANLEGT RIS
- VG VERNDUN GötUMYNDA
- (F 1918) BYGGT FYRIR 1918
- N: HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- 1950 BYGGINGARÁR
- H GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR
- BK BÍLAKJALLARI
- SAMEIGINLEG INNKEYRSLA INN Í BÍLAKJALLARA
- ÞAKGARÐUR

Ekki er víst að hægt sé að nýta allt það byggingarmagn sem gefið er upp í skilmálatöflu. Byggingareitir takmarka byggingarmagnið.
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags reits 1.172.1, sem samþykktir voru í borgarráði 25. mars 2003.

RÖKSTUÐNINGUR FYRIR HEIMILD FYRIR GISTISTARFSEMI

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þarf að upuppfylla ákveðin skilyrði til að heimilt sé að byggja hótel eða byggingar undir gististarfsemi og eru skilyrðin tengd svæðunum þar sem fyrirhugað er að koma á fót gististarfsemi.

Tilvitnun í AR 2010-2030:
„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla"

Íbúðum á reitnum fjölgar
Í dag eru 6 íbúðir á reitnum. Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúða fjölgun á reitnum að ræða.
Í drögum að nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áfram er sama magn af verslunar og skrifstofuhúsnæði.
Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulags Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsl þeirra við almenningsrými aukin. Ekki er gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgi íbúðum frá því sem nú er. Einungis er því um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.

Drög að nýju deiliskipulagi eru unnin út frástefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Sérstök áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu.
Þetta er gert með að gera upp núverandi byggingar af virðingu við, og með tilliti til, byggingarsögu húsanna. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi byggingum í eins ríkum mæli og kostur er, í samvinnu við Minjastofnun Íslands.
- Vandað er til við að halda heildstæðu yfirbragði byggðar.
Þetta er gert með því að halda í yfirbragð núverandi bygginga og miða takt og hæð nýrra húsa við umhverfi sitt.
- Stuðlað er að fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti, frjótt samspil almenningsrýma við byggingar og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur.
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjöldbreyttri starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingahúsum á jarðhæð, íbúðum, gististarfsemi og þakgarði. Skapa á skemmtilegt, lítið torg við aðkomu að hóteli og bæta þannig borgarrými og skapa líf á milli húsanna. Gert er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreyttni götumyndarinnar og skapar áhugavert borgarrými.

Breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Laugaveg 33, 33A, 33B, 35, 37 og Vatnsstíg 4 á vesturhluta Frakkastígsreits, 1.172.1.

GREINARGERÐ
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, landnotkun M1a, miðborgarsvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er hverfisvernd á reitnum.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í Borgarráði þann 25. mars 2003 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. mai 2003, með síðari breytingum.
Markmið með deiliskipulaginu var að styrkja reitinn í heild með því að leyfa uppbyggingu við þær götur sem afmarka reitinn, en göturnar eru Frakkastígur, Laugavegur, Vatnsstígur og Hverfisgata. Jafnframt var heimilt að rífa gömul hús á reitnum, þ.á.m. Laugaveg 33, 33A og 33B og Vatnsstíg 4. Einnig var gert ráð fyrir að leyfi yrði að byggja verslunarhæðir á baklóðum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Einnig að heimilt yrði að byggja bílakjallara á lóðum vestast og austast á reitnum.

BREYTTAR ÁHERSLUR OG LÓG UM MENNINGARMINJAR
Frá því að deiliskipulagið var samþykkt hafa áherslur gagnvart gömlum húsum breyst og er nú aukin áhersla lögð á verndun þeirra, sbr. markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um hverfisvernd innan Hringbrautar.
Lög um menningarminjar nr. 80/2012 tóku gildi þann 1. janúar 2013. Samkvæmt lögunum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð.

SKIPULAGSTILLAGA – Helstu breytingar
Fallið er frá því að rífa gömlu húsin við Laugaveg og byggja ný stærri hús í þeirra stað. Fyrrum hugað nýbyggingarmagn er fært frá Laugavegi niður á Vatnsstíg. Með því helst svipað byggingarmagn á skipulagssvæðinu og flest gömlu húsin fá að standa áfram. Hætt er við að rífa hús að Laugavegi 33 og 33B og þau færð til upprunalegs horfs, en heimilað verður að rífa hús númer 33a. Á Laugavegi 35 verður ekki gert ráð fyrir að rífa húsin sem þar standa. Steinsteypta húsið verður hækkað um eina hæð og einnig timburhluti þess, sem einnig verður lengdur til austurs. Þá verður heimilað að byggja á baklóð Laugavegar 35. Heimilað verður að flytja gamalt timburhús sem stendur á baklóð Laugavegar 37 af lóðinni og rífa nýlegt einlyft steinsteypuhús sem einnig er á baklóðinni og byggja nýtt hús á norðurhluta lóðarinnar. Húsið að Vatnsstíg 4 skemmdist illa í eldsvoða árið 2009. Heimilað verður að rífa það og byggja nýtt í þess stað. Til að einfalda uppbyggingu á skipulagssvæðinu eru lóðamörk færð til. Þannig er lóðin Vatnsstígur 4 stækkuð til suðurs og lóð Laugavegs 35 stækkuð að Vatnsstíg um Laugaveg 33b, sem verður hluti af Laugavegi 35. Þannig eru Lóðirnar Vatnsstígur 4 og Laugavegur 35 stækkaðar og lóðin Laugavegur 33 minnkuð, til jafns við áðurnefndar stækkanir.
Vatnsstígur 4 stækkar um 103,7 fermetra og verður 455,7 fermetrar
Laugavegur 35 stækkar um 134,6 fermetra og verður 636,4 fermetrar
Laugavegur 33 minnkar um 238,3 fermetra og verður 152,5 fermetrar

SKILMÁLAR

(Eftirtaldir skilmálar gilda, eftir því sem við á, fyrir húsin á þeim lóðum sem deiliskipulagsbreyting þessi nær yfir)

Breytingar, endurbyggingar, viðgerðir og stækkanir á Laugavegi 33, 33b (35) og 35, sem nánar er getið um í greinargerð og sérskilmálum, skal vinna í samráði við Minjastofnun Íslands og eru háðar leyfi Minjastofnunar. Séruppdrættir skulu lagðir inn til Minjastofnunar Íslands til skoðunar, samhliða því sem aðaluppdrættir verða lagðir inn til byggingarfulltrúa.

Samtengd bílageymsla skal vera í kjallara nýbygginganna á Vatnsstíg 4, Laugavegi 35 og heimild er fyrir bílageymslu í kjallara Laugavegar 37. Ein sameiginleg aðkoma/útkeyrsla bílageymslu verður frá Vatnsstíg 4.

Kjallara fyrir bíla og geymslur má byggja fast upp að aðliggjandi lóðum, enda bendir flest til að klöpp á lóðamörkum hafi verið fleyguð í burt þegar aðliggjandi hús voru byggð. Byggingarfulltrúi skal meta hversu nálægt lóðamörkum óhætt er að byggja, svo koma megi í veg fyrir skaða eða óþarfa óþægindi nágranna, vegna fleygunar klappa og annarra framkvæmda.

Vatnsstígur 4: Húsið er tvílyft timburhús með lágu risþaki , reist á hlöðnum sökkli, reist árið 1901. Árið 1920 var byggð viðbygging við norðurenda þess, með brotþaki. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 2009 skemmdist húsið illa í eldsvoða. Heimilt verður að rífa húsið og byggja nýtt að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Laugavegur 33: Húsið er tvílyft timburhús með risi, reist á hlöðnum sökkli, árið 1902. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Þrílyft steinsteypt viðbygging var byggð til austurs árið 1911 og er hún einnig friðuð. Um 1920 voru sambykktar minni háttar breytingar á útliti húsanna, en árið 1943 var gluggaskipan gjörbreytt og útveggir múrhúðaðir. Samkvæmt deiliskipulagstilllögu verður timburhúsið ásamt viðbyggingu gert upp í samræmi við upphaflega gerð.

Laugavegur 33A : Húsið sem er einlyft steinsteypuhús með kjallara og háu risi var byggt árið 1911. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Kjallarinn var um langt skeið nýttur sem hesthús. Heimilt verður að rífa húsið að fengnu leyfi frá Minjastofnun Íslands. Lóðarhluti undir húsinu bætist við lóð Vatnsstígs 4.

Laugavegur 33B (35): Húsið er tvílyft steinsteypuhús með lágreistu risþaki og er byggt árið 1916. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það er eitt fárra íbúðarhúsa frá upphafsárum steinsteypualdar með steinsteyptu þaki. Húsið hefur því mikið umhverfisgildi og skal gert upp í samræmi við upphaflegt útlit. Lóðin undir húsinu verður hluti af Laugavegi 35 og húsið verður tengt nýbyggingunni á Laugavegi 35 og verður hluti af því.

Laugavegur 35: Húsið er tvískipt. Eldri hluti þess er tvílyft timburhús sem var reist árið 1894 á hlöðnum sökkli og er með lágreistu mænisþaki. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 1914 var byggð tvílyft viðbygging úr steinsteypu vestan við húsið, teiknuð af Einari Erlendssyni húsameistara. Bæði húsin (húshlutar) eru friðuð. Gert er ráð fyrir að varðveita húsin að Laugavegi 35 og gera þau upp í samræmi við upphaflega gerð ásamt því að hækka bæði húsin um eina hæð og stækka inn á baklóð á forsendum húsanna. Einnig verður heimilt að lengja timburhúsið til austurs. Á baklóð er gert ráð fyrir fjögurra hæða nýbyggingu, sem verður byggð upp að framhúsunum á lóðinni og verður einnig tengt við Laugaveg 33b, sem þá verður hluti Laugavegar 35.

Laugavegur 37: Húsið að Laugavegi 37 var byggt í tveimur hlutum. Upphaflegur hluti þess er bárujárnsklætt timburhús, sem er friðað, var byggt árið 1906, (með viðbótum á árunum 1917 og 1926) og viðbygging frá árinu 1976, sem er steinsteypt og bárujárnsklædd. Að auki var götuhlið hússins breytt árið 1955, með stórum verslunargluggum. Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara og risþeðar. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Aftar í lóðinni stendur lítið timburhús með mansardþaki.
Laugavegur 37B. Húsið er tvær hæðir, upphaflega byggt árið 1894. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr.80/2012. Þetta hús stóð áður við götuna, en var flutt aftar í lóðina, líklega árið 1906. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að þetta hús verði flutt af lóðinni. Á lóðinni er einnig einlyft steinsteypt hús, byggt árið 1995, sem gert er ráð fyrir að víki.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðundum þann 28.maí 2003. Með síðari breytingum.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_____ þann _____ 20_____ og í
_____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____20____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20____.

_____

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits
Stgr. 1.172.1

Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Uppdráttur 1 af 2
Blaðstærð: A1
Dags: 28. júní 2019, lagfært 22. ágúst 2019

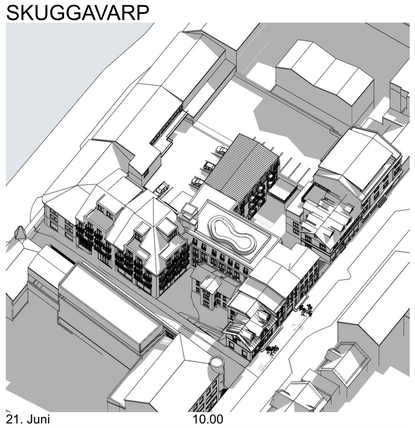
ZEPPELIN ARKITEKTAR

Orri Ármason FAÍ Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

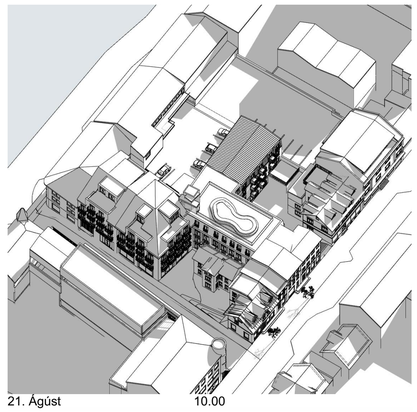
REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.1

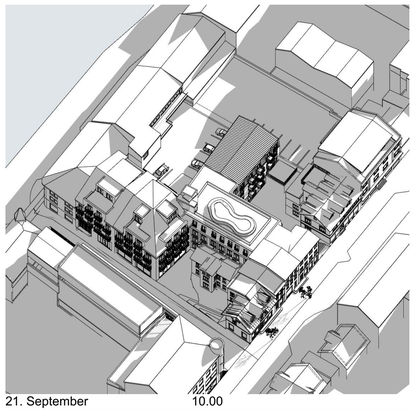
SKUGGAVARP



21. Juni 10.00

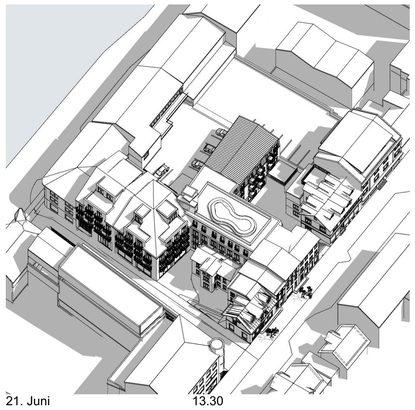


21. Ágúst 10.00

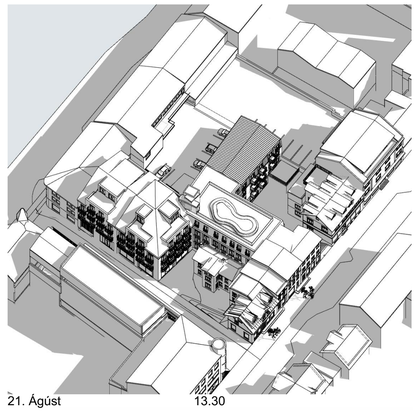


21. September 10.00

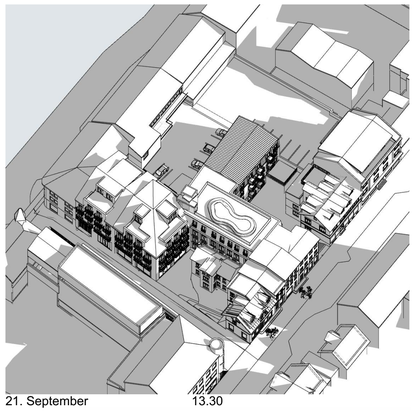
Skýringarmynd: horft á tillögu vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 13.30

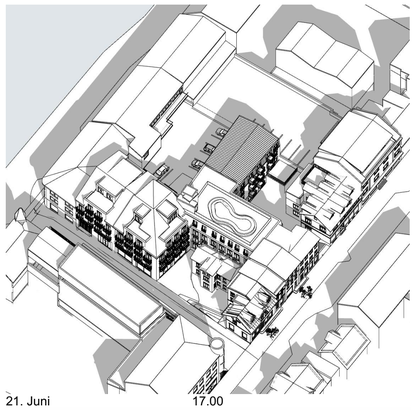


21. Ágúst 13.30

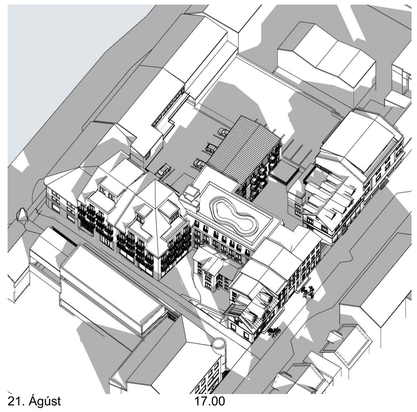


21. September 13.30

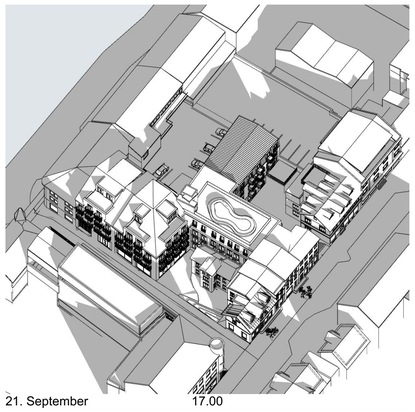
Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Laugavegi, niður eftir Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 17.00



21. Ágúst 17.00

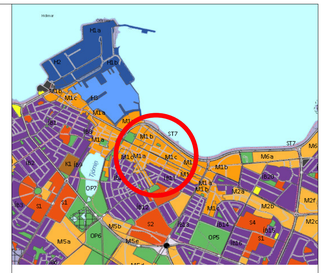


21. September 17.00

Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Bíó Paradís,útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi

Skýringarmynd: Útlit tillögu frá Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi

Skýringarmynd: Horft yfir tillögu í átt að Laugavegi, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreytingin er inni á svæði í aðalskipulagi sem er undirsvæði (M1a) innan landnotkunarreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir viðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Lækjargötu

Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Á jarðhæð eru verslanir-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20_____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____20____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20____.

_____

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðundum þann 28.maí 2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits

Stgr. 1.172.1

Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Uppdráttur 2 af 2

Blaðstærð: A1

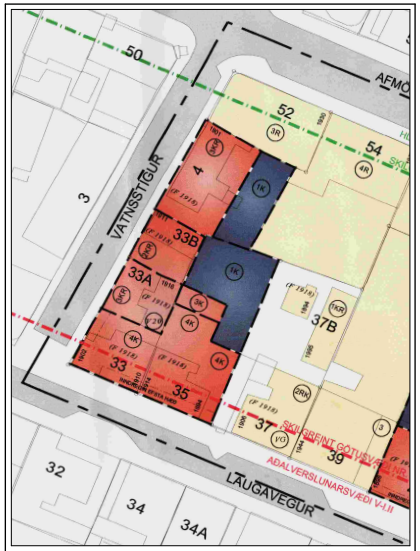
Dags: 28. júní 2019, lagfært 22. ágúst 2019

ZEPPELIN ARKITEKTAR

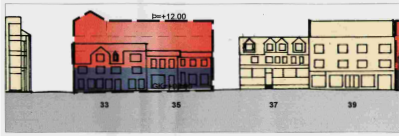
Orri Ármason FAÍ Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

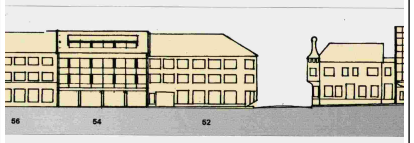
REITUR 1.172.1



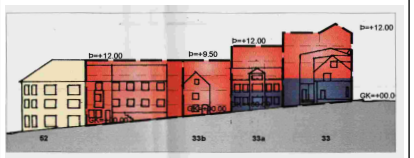
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI 1:500
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. MARS 2003, AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 28. MAÍ 2003.



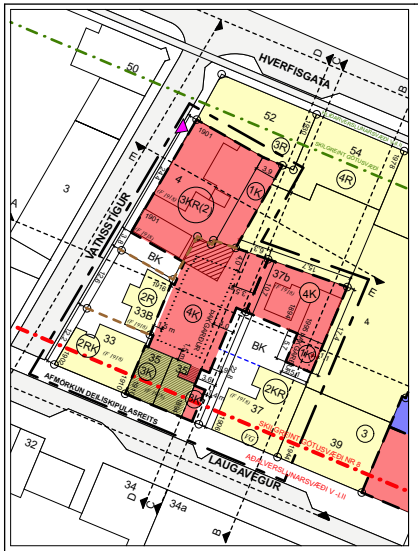
KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



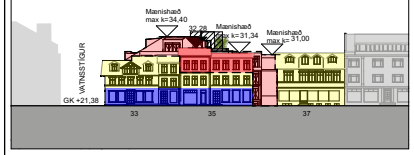
HVERFISGATA - SUÐURHLIÐ



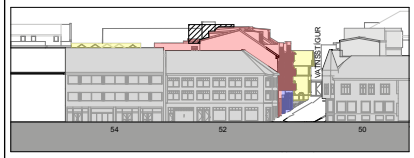
VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ



DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:500

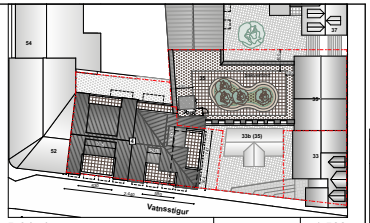


ÚTLIT // LAUGAVEGUR SUÐURHLIÐ



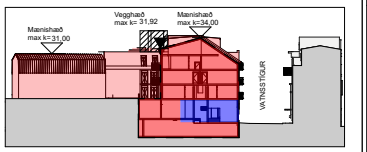
ÚTLIT // HVERFISGATA - NORÐURHLIÐ

ÚTLIT // VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ

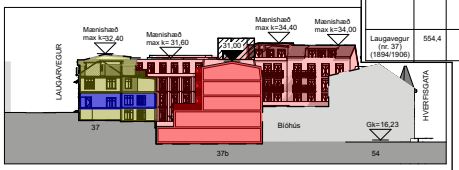


5-6.Þak Lóðamörk 1:500

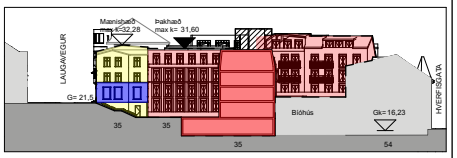
SNIÐ A-A



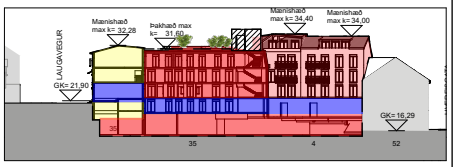
SNIÐ E-E // VATNSSTÍGUR 4



SNIÐ B-B // LAUGAVEGUR 37



SNIÐ / ÚTLIT C-C // LAUGAVEGUR 35 B



SNIÐ D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU

	NÚVERANDI ÁSTAND		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ			GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ:
HEITI	lóðm²)	NHL	lóðm²)	Max NHL án kjallara	Max NHL með kjallara	
Laugavegur 33	390,8	1,97		3,2	3,9	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæð inndregin. Í hönnun ber að taka tillit til að þess að húsið er hornhús.
Laugavegur 33a						Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og rís. Tilheyrir Laugavegi 33
Laugavegur 33b						Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 2 hæðir og kjallari og rís. Tilheyrir Laugavegi 33
Laugavegur 35	501,8	0,54		2,5	3,4	Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 4 hæðir við götu, Efsta hæð inndregin. Nýbygging á baklóð skv. uppdrattl.
Laugavegur 37	544,4	1,03	544,4	1,03		Óbreytt.
Laugavegur 37b						Óbreytt. Tilheyrir Laugavegi 37.
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7	Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og rís. Nýbygging á baklóð skv. uppdrattl

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ					
HEITI	lóðm²)	Max NHL án kjallara	Max NHL með B-rýmum	Max NHL með kjallara	BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ:
Vatnsstígur (nr. 4) (1901/1920)	455,7	3,32	3,4	4,33	Húsið er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands er heimilt er að rífa timburhúsið og byggja þriggja hæða íbúðarhús með tvölföldu rísi og kjallara. Lóðamörkum verður breytt og lóðin m.a. stækkuð til suðurs. Heimilt er að vera með kvisti á báðum risþekjum, en hámarkslengd kvista má ná á þakmynd. Kvistir mega vera í hvölduðri rúð, vegna þæðar þaksins og má breidd kvista í neðri röð, sem snúa út að Vatnsstíg, vera allt að helmingi hústilliðar. Efri kvistir mega ekki ná út fyrir neðri kvisti á breiddina og skulu vera a.m.k. einum metra mjórri en neðri kvistir. Kvistir skulu vera a.m.k. 30 cm undir mæni og skal þakhalli vera 1:12. Svalir sem snúa út að Vatnsstíg mega ganga allt að 80cm út fyrir lóðarmörk og svalir sem snúa í suður mega ganga allt að 80 cm út fyrir útveggj húss. Húsið er tvískipt og stallast upp götuna (sbr. götumynd). Mikilvægt er að útlitshönnun og gluggaskipan þeirrar hliðar nýbyggingar sem snýr að friðuðum byggingum (Laugavegur 33 og 33B (35) tak tillit til yfirbragðs og einkenna hinna friðuðu húsa á lóðinni. Á efri hæðum er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum af ýmsum stærðum og gerðum, en á jarðhæð er gert ráð fyrir geymslum, verslun og/eða þjónustu, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur. Áhvam friðunar og heimild til niðurrifs eða brottflutnings Vatnsstígs 4 er hað því skilyrði að áform verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um áhvam friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar samhliða umsókn um byggingarleyfi. Þar sem ekki er til teikning af húsinu fer Minjastofnun fram á að fá til varðveislu uppmælingu af húsinu áður en friðun þess verður aflést.
Laugavegur (nr. 33) (1902/1911)	152,5	2,28	2,28	3,06	Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það er tvílyft timburhús þsamt þriggja hæða steinsteyptri viðbyggingu og skal gert upp í samræmi við upphaflegt gerð. Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, en á efri hæðum er heimilt að vera með gististarfsemi, með allt að 6 gistiliðum. Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Aðaluppdrættir og sérteikningar af endurgerð hússins skal senda Minjastofnun til umsagnar og sampykktar.
Laugavegur (nr. 33A) (1911)					Húsið er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Heimilt verður að rífa húsið að fengnu leyfi hjá Minjastofnun Íslands. Lóð undir húsinu sameinast lóðinni Vatnsstígur 4. Áhvam friðunar og heimild til niðurrifs hússins er að því skilyrði að áform eigenda um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um áhvam friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar, samhliða umsókn um byggingarleyfi. Til er uppmæling Alenu Anderlovu arkitekts af húsinu frá árinu 1994.
Laugavegur (nr. 33B) (1916)					Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það skal gert upp og fært í átt að upprunalegu horfi. Það verður tengt við Laugaveg 35 um litar glerbyggingar og verður hluti af Laugavegi 35. Í húsinu verður gististarfsemi á öllum hæðum. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Aðaluppdrættir og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og sampykktar þegar þau gögn liggja fyrir.
Laugavegur (nr. 35) (1894/1914)	636,4	2,66	2,67	3,48	Bæði hlutar hússins eru friðaðir skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Heimilt er að hækka steinsteypta friðaða viðbyggingu um eina hæð, með því skilyrði að allur frágangur á yra borðli taki mið af upphaflegum byggingarhluta hvors hluta. Varðveita skal núverandi steyptan þakkant. Sá fyrirvari á þessari heimild er að ekki reynist tæknilega unnt að byggja ofan á viðbygginguna, fellur þessi heimild niður. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Aðaluppdrættir og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og sampykktar þegar þau gögn liggja fyrir. Heimilt er að stækka timburhúsið að Laugavegi 35 og hækka það um eina hæð innan byggingareits. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. og skulu allar breytingar/endurbætur/viðbyggingar vera úr timbri og taka mið af upphafleg húsinu. Varðveita skal og endurnýta allt það í húsinu sem mögulegt er að endurnýta. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Á bakló verður heimilt að reisa tjögurra hæða nýbyggingu, sem verður áfast húsnæum sem standa upp við Laugaveg. Nýbyggingin mun einnig tengjast Laugavegi 33b, en vegna breytinga á lóðamörkum mun húsið Laugavegur 33b framvegis vera hluti af Laugavegi 35. Efsta hæð nýbyggingarinnar skal vera með inntöldum veggjum (líkum Mansardþaki) – og verður efri brún útveggja efstu hæðar 70cm innar en útveggir næstu hæðar fyrir neðan. Á jarðhæð húsanna hvegga sem standa við Laugaveg er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkurog á efri hæðum er heimilt að vera með gististarfsemi. Í nýbyggingu á bakló er heimilt að vera með gistingu og/eða íbúðir á öllum hæðum. Alls eru heimiláðar allt að 39 gistiliðir á Laugavegi 35 (Laugavegur 33b telst hluti af Laugavegi 35). Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir.
Laugavegur (nr. 37) (1894/1906)	554,4	2,39	2,41	2,98	Á þaki nýbyggingarinnar verður heimilt að vera með verönd sem má vera allt að 160 m2 að stærð. Verröndin skal vera afgirt með 1,3 metra hárri glergirðingu, sem skal vera a.m.k. 4 metra frá vestari lóðamörkum Laugavegs 37 og Hverfisgötu 54, en 1m frá efri brúnútveggja í vestur. Heimilt er að lyfta náu upp á þakverönd. Lyfturhús skal vera eins lítið um sig og kostur er og mest 10 fermetrar að flatarmáli. Veggir og þak lyfturhúss skulu vera úr gleri. Lyfturhús skal vera innan við 4m að hæð, mælt frá yfirborði þakverandar. Stiga upp á þakverönd skal leysa innan hæðarinnar fyrir neðan. Framhúsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að það verði óbreytt. Ekki er heimilt að rífa lita timburhúsið sem stendur aftar í lóðinni (Laugavegur 37B) og sem einnig er er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.). Heimilt er að flytja það annað með því skilyrði að fyrir liggi sampykki fyrir akveðinni lóð undir húsið, áður en byggingarleyfi fyrir nýbyggingu verður gefið út. Einnig þurfa að liggja fyrir upplýsingar um það með hvaða hætti húsið verði varðveitt. Heimilt er að rífa einlyft steinsteypt hús sem einnig stendur aftast á lóðinni. Heimilt er að byggja innan byggingareits, sem nær að lóðamörkum að Laugavegi 35 og 39 og Hverfisgötu 54, hús sem er þrjár hæðir og kjallari auk risþakðar (mansardþak). Framan við það, að lóðarmörkum að Laugavegi 39, er heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á byggingarreit steinsteyptra hússins. Ofan á þaki einlyfta húshlutans er heimilt að vera með þaksvalir. Í húsinu mega vera allt að 11 íbúðir sem eru ætlaðar til útleigu til ferðamanna. Það er í samræmi við þá starfsemi sem fyrir er á lóðinni, en þar eru í dag gistiliðir og tengd rými, auk verslunarýma við Laugaveg. Hér er því um óbreytta starfsemi að ræða. Í kjallara nýbyggingar verða m.a. stoðrými auk þess sem heimilt verður að vera þar með bílgeymslu, með aðkomu gegnum lóðir Laugavegs 35 og Vatnsstíg 4, með út- og innakstur um Vatnsstíg. Á lóðinni er kvaðir um flóttaleiðir frá kvikmyndasölum sem tilheyra Hverfisgötu 54 og tekur deiliskipulagið tilit til þessara kvaða. Flóttaleiðirnar eru tvær, og verða þær áfram virkar þannig að gera skal ráð fyrir þeim í útfærslu nýbyggingar og lóðar.

Ekki er vist að hægt sé að nýta allt það byggingarmagn sem gefið er upp í skilmálatöflu. Byggingareitir takmarka byggingarmagnið.
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags reits 1.172.1, sem samþykktir voru í borgarráði 25. mars 2003.

RÖKSTUÐNINGUR FYRIR HEIMILD FYRIR GISTISTARFSEMI

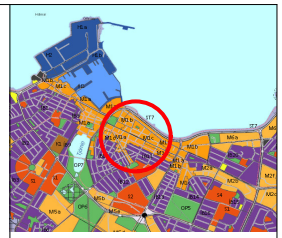
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þarf að uppuppfylla ákveðin skilyrði til að heimilt sé að byggja hótel eða byggingar undir gististarfsemi og eru skilyrðin tengd svæðunum þar sem fyrirhugað er að koma á fót gististarfsemi.

Tilvitnun í AR 2010-2030:
„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem akveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla"

Íbúðum á reitnum fjölgar
Í dag eru 6 íbúðir á reitnum. Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúða fjölgun á reitnum að ræða.
Í drögum að nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áframr er sama magn af verslunar og skrifstofuhúsnæði.
Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulags Reykjavíkur, gert ráð fyrir að akveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsl þeirra við almenningsrými aukin. Ekki er gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgi íbúðum frá því sem nú er. Einungis er því um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.

Dróg að nýju deiliskipulagi eru unnin út frástefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Sérstök áherslu er lögð á að verenda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu.
Þetta er gert með að gera upp núverandi byggingar af virðingu við, og byggingarsögu húsanna. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi bygingum í eins ríkum mæli og kostur er, í samvinnu við Minjastofunun Íslands.
- Vandað er til við að halda í heildstæðu yfirbragði byggðar.
Þetta er gert með því að halda í yfirbragð núvrandi bygginga og miða takt og hæð nýrra húsa við umhverfi sitt.
- Stuðlað er að fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti, fjótt samspil almenningsrýma við byggingar og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur.
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingahúsum á jarðhæð, íbúðum, gististarfsemi og þakgarði. Skapa á skemmtilegt, lítið torg við aðkomu að hóteli og bæta þannig borgarrými og skapa líf á milli húsanna. Gert er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreyttni götumyndarinnar og skapar áhugavert borgarrými.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreytingin er inni á svæði í aðalskipulagi sem er undirsvæði (M1a) innan landnotkunarreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir viðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Lækjargötu

Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Á jarðhæð eru verslanir-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenning! í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu.

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN AÐALVERSLUNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN HLÍÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- HÆKKUN ELDRA HÚSS UM EINA HÆÐ
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- NÝBYGGINGAR Í BAKGRUNNI
- LYFTU- OG STIGAHÚS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- LÓÐAMÖRK
- BREYTT LÓÐAMÖRK
- 000 m² LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- 00 HÚSNÚMER
- H/R HÆÐ/KJALLARINÝTANLEGT RIS
- FYG VERNDUN GÖTUMYNDA
- (F 1918) BYGGT FYRIR 1918
- R: HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- 1950 BYGGINGARÁR
- H GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- þ ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR
- BK BÍLAKJALLARI
- SAMEIGINLEG INNKEYRSLA INN Í BÍLAKJALLARA
- ÞAKGARÐUR

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_____ þann _____ 20____ og í
_____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____20____ með athugasemdafresti til
_____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann
_____20____.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðindum þann 28.maí 2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits

Stgr. 1.172.1

Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Uppdráttur 1 af 2
Blaðstærð: A1
Dags: 28. júní 2019, lagfært 22. ágúst 2019
Síðast lagfært 13. mars 2020

ZEPPELIN ARKITEKTAR
Orri Árnason FAI Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

Breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Laugaveg 33, 33A, 33B, 35, 37 og Vatnsstig 4 á vesturhluta Frakkastígsreits, 1.172.1.

GREINARGERÐ
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, landnotkun M1a, miðborgarsvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er hverfisvernd á reitnum.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag sem sampykkt var í Borgarráði þann 25. mars 2003 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. mai 2003, með síðari breytingum. Markmið með deiliskipulaginu var að styrkja reitinn í heild með því að leyfa uppbyggingu við þær götur sem afmarka reitinn, en göturnar eru Frakkastígur, Laugavegur, Vatnsstígur og Hverfisgata. Jafnframt var heimilt að rífa gömul hús á reitnum, þ.á.m. Laugaveg 33, 33A og 33B og Vatnsstíg 4. Einnig var gert ráð fyrir að leyft yrði að byggja verslunarhæðir á baklóðum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Einnig að heimilt yrði að byggja bílakjallara á lóðum vestast og austast á reitnum.

BREYTTAR ÁHERSLUR OG LÓG UM MENNINGARMINJAR
Frá því að deiliskipulagið var sampykkt hafa áherslur gagnvart gömlum húsum breyst og er nú aukin áhersla lögð á verndun þeirra, sbr. markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um hverfisvernd innan Hringbrautar.
Lög um menningarminjar nr. 80/2012 tóku gildi þann 1. janúar 2013. Samkvæmt lögunum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð.

SKIPULAGSTILLAGA – Helstu breytingar
Falið er frá því að rífa gömlu húsin við Laugaveg og byggja ný stærri hús í þeirra stað. Fyrrum hugað nýbyggingarmagn er fært frá Laugavegi niður á Vatnsstig. Með því helst svipað byggingarmagn á skipulagssvæðinu og flest gömlu húsin fá að standa áfram. Hætt er við að rífa húsin að Laugavegi 33 og 33B og þau færð til upprunalegs horfs, en heimilað verður að rífa hús númer 33a. Á Laugavegi 35 verður ekki gert ráð fyrir að rífa húsin sem þar standa. Steinsteypta húsið verður hækkað um eina hæð og einnig timburhluti þess, sem einnig verður lengdur til austurs. Þá verður heimilað að byggja á bakló Laugavegar 35. Heimilað verður að flytja gamalt timburhús sem stendur á bakló Laugavegar 37 af lóðinni og rífa nýlegt einlyft steinsteypuhús sem einnig er á baklóðinni og byggja nýtt hús á norðurhluta lóðarinnar. Húsið að Vatnsstíg 4 skemmdist illa í eldsvoða árið 2009. Heimilað verður að rífa það og byggja nýtt í þess stað. Til að einfalda uppbyggingu á skipulagssvæðinu eru lóðamörk færð til. Þannig er lóðin Vatnsstígur 4 stækkuð til suðurs og lóð Laugavegs 35 stækkuð að Vatnsstíg um Laugaveg 33b, sem verður hluti af Laugavegi 35. Þannig eru Lóðirnar Vatnsstígur 4 og Laugavegur 35 stækkaðar og lóðin Laugavegur 33 minnkuð, til jafns við aðurnefndar stækkanir. Vatnsstígur 4 stækkar um 103,7 fermetra og verður 455,7 fermetrar Laugavegur 35 stækkar um 134,6 fermetra og verður 636,4 fermetrar Laugavegur 33 minnkar um 238,3 fermetra og verður 152,5 fermetrar

SKILMÁLAR
(Eftirtaldir skilmálar gilda, eftir því sem við á, fyrir húsin á þeim lóðum sem deiliskipulagsbreyting þessi nær yfir)

Breytingar, endurbygginga, viðgerðir og stækkanir á Laugavegi 33, 33b (35) og 35, sem nánar er getið um í greinargerð og sérskilmálum, skal vinna í samráði við Minjastofnun Íslands og eru háðar leyfi Minjastofnunar. Séruppdrættir skulu lagðir inn til Minjastofnunar Íslands til skoðunar, samhliða því sem aðaluppdrættir verða lagðir inn til byggingarfulltrúa.

Samtengd bílageymsla skal vera í kjallara nýbyggingannna á Vatnsstig 4, Laugavegi 35 og heimild er fyrir bílageymslu í kjallara Laugavegar 37. Ein sameiginleg aðkoma/útkeyrsla bílageymslu verður frá Vatnsstig 4.

Kjallara fyrir bíla og geymslur má byggja fast upp að aðliggjandi lóðum, enda bendir flest til að klöpp á lóðamörkum hafi verið fleyguð í burt þegar aðliggjandi hús voru byggð. Byggingarfulltrúi skal meta hversu nálægt lóðamörkum óhætt er að byggja, svo koma megi í veg fyrir skaða eða óþarfa óþægindi nágranna, vegna fleygunar klappa og annarra framkvæmda.

Vatnsstigur 4: Húsið er tvílyft timburhús með lágu risþaki , reist á hlöðnum sökkli, reist árið 1901. Árið 1920 var byggð viðbygging við norðurenda þess, með brotaþaki. Árið 1960 var byggð viðbygging við norðurenda þess, með brotaþaki. Árið 1964 var byggð viðbygging á norðurhlutann. Árið 2009 skemmdist húsið illa í eldsvoða. Heimilt verður að rífa húsið og byggja nýtt að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Laugavegur 33: Húsið er tvílyft timburhús með risi, reist á hlöðnum sökkli, árið 1902. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Þrílyft steinsteypt viðbygging var byggð til austurs árið 1911 og er hún einnig friðuð. Um 1920 voru sampykktar minni háttar breytingar á útliti húsanna, en árið 1943 var gluggaskipan gjörbreytt og útveggir múrhúðaðir. Samkvæmt deiliskipulagstillögu verður timburhúsið ásamt viðbyggingu gert upp í samræmi við upphaflega gerð.

Laugavegur 33A : Húsið sem er einlyft steinsteypuhús með kjallara og háu risi var byggt árið 1911. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Kjallarinn var um langt skeið nýttur sem hesthús. Heimilt verður að rífa húsið að fengnu leyfi frá Minjastofnun Íslands. Lóðarhluti undir húsinu bætist við lóð Vatnsstígs 4.

Laugavegur 33B (35): Húsið er tvílyft steinsteypuhús með lágreistu risþaki og er byggt árið 1916. Friðað skv. Lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það er eitt fárra íbúðarhúsa frá upphafsárum steinsteypualdar með steinsteyptu þaki. Húsið hefur því mikið umhverfisgildi og skal gert upp í samræmi við upphafleg útlit. Lóðin undir húsinu verður hluti af Laugavegi 35 og húsið verður tengt nýbyggingunni á Laugavegi 35 og verður hluti af því.

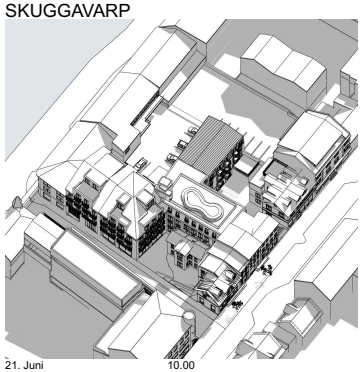
Laugavegur 35: Húsið er tvískipt. Eldri hluti þess er tvílyft timburhús sem var reist árið 1894 á hlöðnum sökkli og er með lágreistu mansþaki. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 1914 var byggð tvílyft viðbygging úr steinsteypu vestan við húsið, teiknuð af Einari Erlendssyni húsameistara. Bæði hluin (hushluter) eru friðuð. Gert er ráð fyrir að varðveita húsin að Laugavegi 35 og gera þau upp í samræmi við upphaflega gerð ásamt því að hækka bæði húsin um eina hæð og stækka inn á bakló á forsendum húsanna. Einnig verður heimilt að lengja timburhúsið til austurs. Á bakló er gert ráð fyrir fjögurra hæða nýbyggingu, sem verður byggð upp að framhúsunum á lóðinni og verður einnig tengt við Laugaveg 33b, sem þá verður hluti Laugavegar 35.

Laugavegur 37: Húsið að Laugavegi 37 var byggt í tveimur hlutum. Upphafleguir hluti þess er bárujárnsklætt timburhús, sem er friðað, var byggt árið 1906, (með viðbótum á árunum 1917 og 1926) og viðbygging frá árinu 1976, sem er steinsteypt og bárujárnsklædd. Að auki var gömlu hússins breytt árið 1955, með stórum verslunargluggum. Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara og risþaðar. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Aftar í lóðinni stendur lítið timburhús með mansardþaki, Laugavegur 37B. Húsið er tvær hæðir, upphafleg byggt árið 1894. Friðað skv. lögum um menningarminjar nr.80/2012. Þetta hús stóð áður við götuna, en var flutt aftar í lóðina, líklega árið 1906. Þessi bygging er gerir ráð fyrir að þetta hús verði flutt af lóðinni. Á lóðinni er einnig einlyft steinsteypt hús, byggt árið 1995, sem gert er ráð fyrir að víki.

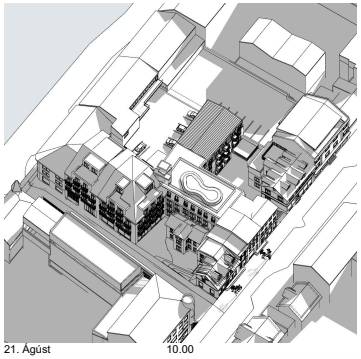
REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.1

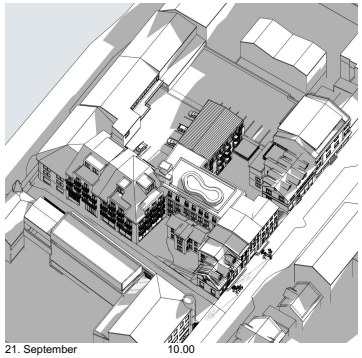
SKUGGAVARP



21. Juni 10.00

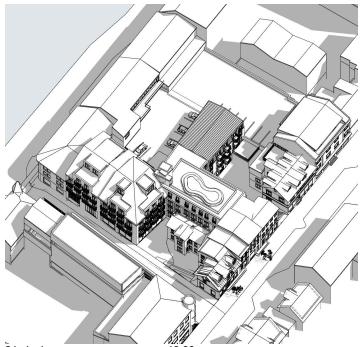


21. Ágúst 10.00

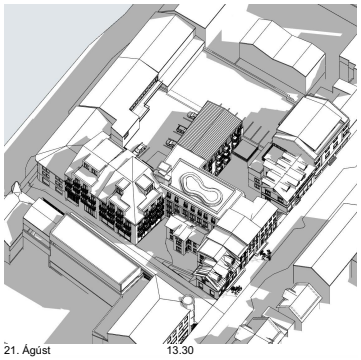


21. September 10.00

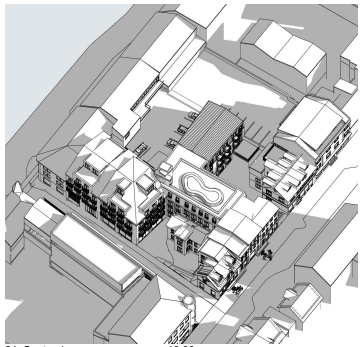
Skýringarmynd: horft á tillögu vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 13.30

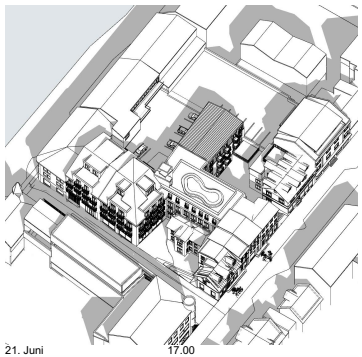


21. Ágúst 13.30

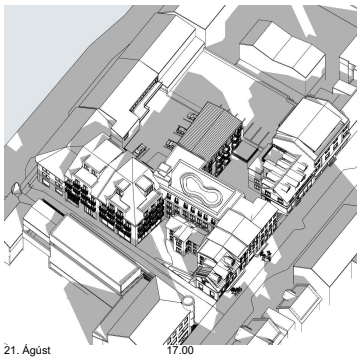


21. September 13.30

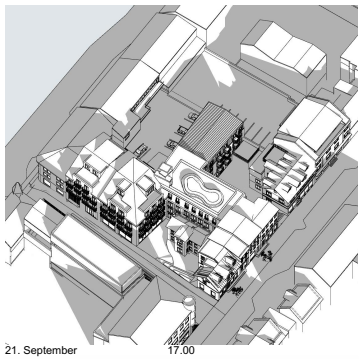
Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Laugavegi, niður eftir Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 17.00



21. Ágúst 17.00

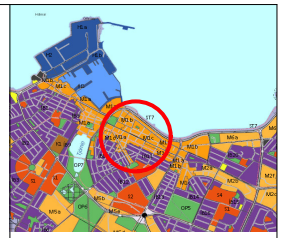


21. September 17.00

Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Bíó Paradís,útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi

Skýringarmynd: Útlit tillögu frá Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi

Skýringarmynd: Horft yfir tillögu í átt að Laugavegi, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreytingin er inni á svæði í aðalskipulagi sem er undirsvæði (M1a) innan landnotkunarreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir viðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Lækjargötu

Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Á jarðhæð eru verslanir-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistiþjónustu.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20_____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____20____ með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20____.

_____

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðundum þann 28.maí 2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits

Stgr. 1.172.1

Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Uppdráttur 2 af 2

Blaðstærð: A1

Dags: 28. júní 2019, lagfært 22. ágúst 2019

ZEPPELIN ARKITEKTAR

Orri Árnason FAÍ Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

Reykjavík 02.05.2019

RÖKSTUÐNINGUR VEGNA GISTISTARFSEMI Á FRAKKASTÍGSREIT-VESTUR

Bt. Skipulagssviðs Reykjavíkur

Efni: Frakkstígsreitur Vestur (Stgr.1.172.19)

Frakkastígsreitur er innan þess svæðis sem í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skilgreint sem M1a.

Formáli
Fyrirtækið Leiguíbúðir ehf hefur til umráða þrjár samliggjandi lóðir innan reitsins, sem alls eru 1.244,6 fermetrar að stærð. Á lóðunum standa nokkur hús og hyggst félagið, eftir atvikum rífa hús og byggja ný, endurbyggja hús, stækka og gera upp.

Á Vatnsstíg 4 stendur timburhús sem eyðilagðist í eldi. Til stendur að rífa það og í þess stað byggja lítið fjölbýlishús með 10 - 12 íbúðum.
Á Laugavegi 33 er áformað að rífa hús númer 33a , en endurgera hin húsin á lóðinni.
Á Laugavegi 35 hyggst félagið hækka steinhús, og endurbyggja og stækka timburviðbyggingu, ásamt því að byggja nýtt hús á baklóð.

Leiguíbúðir vilja haga notkun húsanna þannig að við Laugaveg verði hótelíbúðir á efri hæðum, en verslanir á jarðhæð og geymslur í kjallara. Í nýbyggingu á baklóð Laugavegar 35, vill félagið einnig byggja hótelíbúðir. Á Vatnsstíg 4 verði hins vegar byggðar almennar íbúðir á efri hæðum, en á jarðhæð er gert ráð fyrir verslunum og veitingastöðum. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu myndi skipting notkunar vera með eftirfarandi hætti: Íbúðir 1235 m^2, verslun og veitingar 320m^2 og gististarfsemi 1790m^2.

Vatnsstígur 4
Húsið skemmdist illa í eldi og til stendur að byggja nýtt fjölbýlishús með 10-12 íbúðum á efri hæðum, en verslun eða veitingastað á jarðhæð.

Í fasteignaskrá er húsið skráð sem fjölbýlishús, en ekki er getið um fjölda íbúða. Ekki finnast teikningar á vef Reykjavíkur sem gefa til kynna fjölda íbúða. Því er gengið út frá því að í húsinu hafi verið tvær íbúðir.

Almennur rökstuðningur fyrir gististarfsemi
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þarf að uppfylla ákveðin skilyrði til að heimilt sé að byggja hótel eða byggingar undir gististarfsemi og eru skilyrðin tengd svæðunum þar sem fyrirhugað er að koma á fót gististarfsemi.

Tilvitnun í AR 2010-2030:
„Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“

Íbúðum á reitnum fjölgar

Í dag eru 6 íbúðir á reitnum. Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúða fjölgun á reitnum að ræða.

Í drögum að **nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag**, auk þess sem áfram er sama magn af verslunar og skrifstofuhúsnæði.

Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulags Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsl þeirra við almenningsrými aukin. Ekki er gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgi íbúðum frá því sem nú er. Einungis er því um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.

Drög að nýju deiliskipulagi er unnið út frástefnu aðalskipulags Reykjavíkur.

- Sérstök áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu.
  Þetta er gert með að gera upp núverandi byggingar af virðingu við, og með tilliti til, byggingarsögu húsanna. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi byggingum í eins ríkum mæli og kostur er, í samvinnu við Minjastofunun (skýrsla frá Pétri…)
- Vandað er til við að halda heildstæðu yfirbragði byggðar.
  Þetta er gert með því að halda í yfirbragð núvrandi bygginga og miða takt og hæð nýrra húsa við umhverfi sitt.
- Stuðlað er að fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti, frjótt samspil almenningsrýma við byggingar og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur.
  Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjöldbreyttri starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingahúsum á jarðhæð, íbúðum, gististarfsemi og þakgarði. Skapa á skemmtilegt, lítið torg við aðkomu að hóteli og bæta þannig borgarrými og skapa líf á milli húsanna. Gert er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreyttni götumyndarinnar og skapar áhugavert borgarrými.

Það skal tekið fram að Blómaþing ehf, sem er í eigu sömu aðila og Leiguíbúðir ehf, stóð að uppbyggingu á Frakkarstígsreit austur, austan við núverandi deiliskipulagsreit, þar sem íbúðum var fjölgað verulega.

Sértækur rökstuðningur fyrir gististarfsemi

Laugavegur 33

Laugavegur 33 er timburhús, en síðar var byggt austan við það og þá úr steinsteypu. Til stendur að gera húsið upp og færa útlit þess í átt að upprunalegu horfi.

Í húsinu eru skráðar tvær íbúðir, en eingöngu önnur þeirra er notuð sem slík. Sú íbúð er í risi hússins, en er í slæmu ásigkomulagi. Hin íbúðin, sem er á annarri hæð, hefur um langt árabil verið nýtt sem vinnustofa.
Á jarðhæð eru verslanir og í kjallara eru geymslur.

Sótt er um að efri hæðir yrðu nýttar fyrir gististarfsemi. Jarðhæð verður áfram fyrir verslanir.

Rökfærsla fyrir því að heimila gististarfsemi á Laugavegi 33:
Í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur vilja eigendur vanda til við gera húsið upp, þ.e að hlúa að byggingararfinum og gera hann sýnilegri, svo söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Almennt er fasteignaverð íbúða við Laugaveg fremur lágt og þá m.a. vegna ónæðis frá götunni á kvöldin og um helgar. Það leikur því mikill vafi á því að önnur starfsemi en gististarfsemi geti borgað jafn kostnaðarsama aðgerð og sómasamleg endurgerð hússins verður án efa.

Að vísu er í þessu tilfelli ekki um að ræða nýja uppbyggingu, en ástand hússins er allt fremur lélegt og það þarfnast mikilla viðgerða. Þótt verið sé að fækka íbúðum í húsinu fjölgar íbúðum á reitnum, enda verður byggt fjölbýlishús á Vatnsstíg 4.

Laugavegur 33b (steinhús sem snýr út að Vatnstíg)
Til stendur að gera húsið upp, en það hefur staðið ónotað um nokkra hríð.
Í húsinu eru skráðar tvær íbúðir, en húsið hefur staðið tómt í langan tíma og er í mikilli niðurníðslu. Framhlið hússins snýr út að litlu torgi við Vatnsstíg, en bakhlið hússins er gluggalaus.

Sótt er um að efri hæðir yrðu nýttar fyrir gististarfsemi. Jarðhæð verður fyrir verslanir.

Rökfærsla fyrir því að heimila gististarfsemi á Laugavegi 33b:
Í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur vilja eigendur vanda til við gera húsið upp, þ.e að hlúa að byggingararfinum og gera hann sýnilegri, svo söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Almennt er fasteignaverð íbúða við Laugaveg fremur lágt og þá m.a. vegna ónæðis frá götunni á kvöldin og um helgar. Það leikur því mikill vafi á því að önnur starfsemi en gististarfsemi geti borgað jafn kostnaðarsama aðgerð og sómasamleg endurgerð hússins verður án efa.

Að vísu er í þessu tilfelli ekki um að ræða nýja uppbyggingu, en ástand hússins er allt mjög lélegt og það þarfnast mikilla viðgerða. Þá hefur húsið staðið tómt um langt árabil og er í mikilli niðurníðslu. Það hlýtur einnig að vera óheppilegt fyrirkomulag að vera með íbúð á jarðhæð og ekki í samræmi við aðalskipulag, eða eins og stendur „Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga-, menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi"
Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir torgi framan við húsið.
Við sjáum húsið fyrir okkur sem inngang að hótelinu sem við viljum reisa á baklóð Laugavegar 35. Ekki er eiginlega verið að fækka íbúðum, enda hefur húsið staðið tómt um árabil og er ekki nýtanlegt í núverandi ástandi. Þótt verið sé á pappírum að fækka íbúðum í húsinu fjölgar íbúðum á reitnum, enda verður byggt fjölbýlishús á Vatnsstíg 4.

Laugavegur 35 (hækkun, endurbygging)
Húsið var upphaflega byggt sem steinhús, en seinna var það stækkað til austurs, með viðbyggingu úr timbri. Til stendur að hækka steypta hlutann um eina hæð, en endurbyggja timburhlutann, stækka grunnflöt hans og hækka um eina hæð.
Allt húsið er skráð sem verslunarhúsnæði.

Sótt er um að efri hæðir verði nýttar fyrir gististarfsemi, en á jarðhæð verði áfram verslun og þjónustustarfsemi.

Rökfærsla fyrir því að heimila gististarfsemi á Laugavegi 35
Í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur vilja eigendur vanda til við gera húsið upp, þ.e að hlúa að byggingararfinum og gera hann sýnilegri, svo söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Mikill kostnaður er við að gera upp eldri byggingar. Það leikur því mikill vafi á því að önnur starfsemi en gististarfsemi geti borgað jafn kostnaðarsama aðgerð og sómasamleg endurgerð hússins verður án efa.

Í þessu tilfelli er um verulegar endurbætur að ræða og nýja uppbyggingu að hluta, en til stendur að endurbyggja timburhluta hússins og jafnframt stækka hann. Steinhlutann er áformað að hækka um eina hæð.
Allt húsið er skráð sem verslunarhúsnæði, en það er svo óhentugt fyrirkomulag að tæpast er hægt að leggja það til grundvallar um það hvort verið sé að ganga á verslunarrými í húsinu. Fyrirhugað er að áfram verði verslun á jarðhæð hússins, en gististarfsemi á efri hæðum.

Laugavegur 35 (bakhús, nýbygging)
Um nýja byggingu er að ræða sem mun rísa á baklóð Laugavegar 35, fast upp við framhúsið og aftur að lóðarmörkum Hverfisgötu 52? (bíó Paradís). Norður og suðurhlið nýbyggingarinnar verða því gluggalausar. Vestan við nýbygginguna og þétt upp við hana stendur Laugavegur 33b (gamalt steinhús sem skv. framangreindu stendur til að gera upp). Framhlið steinhússins snýr út að litlu torgi við Vatnsstíg, en bakhlið þess, sú sem snýr upp að nýbyggingunni, er gluggalaus. Eðli málsins er því lítið útsýni út úr nýbyggingunni til vesturs, en þó ágætt á efstu hæð hennar, þar sem sér yfir þak steinhússins. Til austurs snýr nýbyggingin að litlu og sólarlitlu torgi. Þar er því einnig þröngt um og lítið útsýni.

Sótt er um að nýbyggingin verði öll nýtt undir gististarfsemi.

Rökfærsla fyrir því að heimila gististarfsemi á Laugavegi 35 (Bakhús)
Almennt er fasteignaverð íbúða við Laugaveg fremur lágt og þá m.a. vegna ónæðis frá götunni á kvöldin og um helgar. Ofangreind þrengsli og annmarkar sem þeim fylgja teljast mjög stórir gallar á almennum íbúðum.
Gististarfsemi fylgja minni kvaðir um bílastæði og eins hefur lítið útsýni úr íbúðum/herbergjum ekki eins alvarleg áhrif á rektsrarmöguleika hótelsins. Reynt er að bæta útsýnisþáttinn með því að leggja til þakverönd á hótelinu.

Mögulegt væri að hafa skrifstofur í húsinu, en þær væru háðar sömu annmörkum og frá er greint hér að ofan, auk þess sem bílastæðaþörf yrði vandmætt, þar sem skipulagssvið Reykjavíkur leggst gegn bílakjallara á tveimur hæðum.

Lóðarhlutinn er óbyggður og nýbygging á honum fellur því undir skilgreininguna um að mögulegt sé að "skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð, enda er hún að engu leiti að skerða gæði, magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir."

Heildarbyggingarmagn undir hótelstarfsemi
Miðað við meðfylgjandi tillögu yrðu fermetrar undir gististað um helmingur fermetra á reitnum, en verði geymslur í kjallara teknar með í reikninginn yrði hlutfallið um 45%.

Lokaorð

Með fyrirhuguðum breytingum telja hlutaðeigandi að vera sé að koma til móts við helstu áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 fyrir miðborgarkjarnann (M1a). Í skipulagstillögunni er áhersla lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu hans. Stuðlað er að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og samfella sköpuð í fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti. Áhersla er lögð á smásöluverslun, veitingastarfsemi og afþreyingu.
Þá er í tillögunni gert ráð fyrir að á jarðhæðum verði verslunar-, veitinga-, menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum verði íbúðarhúsnæði, sem og gistiþjónusta.

Enda þótt lagt sé til að færa til íbúðir og fella út í einhverjum tilfellum verslunarrými á efri hæðum í húsunum sem standa upp við Laugaveg, fjölgar íbúðum á reitnum um 4-6 með byggingu fjölbýlishússsins á Vatnsstíg 4, en þar verða einnig verslunarrými og/eða veitingahús.

Fyrirhuguð hótelstarfsemi verður með þeim hætti að alls verða útbúnar u.m.b. 40 litlar íbúðir, sem ýmist verða leigðar til ferðamanna eða á almennum markaði og er þá sérstaklega litið til íbúða fyrir námsmenn.

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Zeppelin arkitektar
Orri Árnason arkitekt
Skeifunni 19, 108 Reykjavík

Reykjavík, 9. ágúst 2019
Tilvísun: 0939 / 6.06 / MÍ201806-0093

Tillaga að deiliskipulagi á vesturhluta Frakkastígsreits.

Í tölvupósti 24. júní 2019 óskar Orri Árnason arkitekt eftir áliti Minjastofnunar Íslands á tillögu Zeppelin arkitekta um breytingu á deiliskipulagi vestari hluta Frakkastígsreits, staðgreinir 1.172, sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnsstíg, Frakkastíg og Laugavegi (hér eftir: tillagan). Um er að ræða lóðir við Laugaveg 33, 33 a og b, 35, 37 og 37 b ásamt Vatnsstíg 4. Á þeim standa sjö hús sem njóta friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal gera húsakönnun þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum. Jafnframt skal bent á að forsendur í skipulagi hafa breyst og er nú aukin áhersla lögð á verndun húsa, eins og kemur fram í markmiðum um hverfisvernd svæðisins innan Hringbrautar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Fyrir liggur skýrsla Árbæjarsafns frá 2001, *Húsakönnun. Laugavegsreitir – miðsvæði (*skýrsla nr. 86/2001). Frá því að sú könnun var gerð hafa lög um menningarminjar nr. 80/2012 (lögin) tekið gildi. Í 16. gr. laganna er kveðið á um að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að áður en deiliskipulag er afgreitt skuli skráning ætíð fara fram á vettvangi. Skýrsla Árbæjarsafns nr. 86/2001 fullnægir ekki kröfum Minjastofnunar um varðveislumat vegna deiliskipulags. Í minnisblaði Minjastofnunar 26. júní 2018 kom fram að ástæða væri til að uppfæra húsakönnunina frá 2001. Svar við þeim tilmælum hefur ekki borist en til að greiða fyrir afgreiðslu tillögunnar hefur Minjastofnun lagt sjálfstætt mat á varðveislugildi húsa innan skipulagsreitsins.

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn frá árinu 2003 þar sem gert er ráð fyrir að öll eldri hús á ofangreindum lóðum víki nema húsin tvö á lóðinni við Laugaveg 37. Tillagan sem nú er kynnt er unnin með hliðsjón af áhersluatriðum sem fulltrúar Minjastofnunar settu fram eftir skoðun á vettvangi og fund með tillöguhöfundi og eigendum nr. 33 og 35 við Laugaveg. Í minnisblaði frá 26. júní 2018 lagði Minjastofnun sérstaka áherslu á að húsin við Laugaveg 33 og 35 yrðu varðveitt og gerð upp á vandaðan hátt sem hluti af sögulegri götumynd Laugavegar ásamt bakhúsinu nr. 33b við Laugaveg. Frá því að Minjastofnun voru kynnt áformin hefur lóðinni við Laugaveg 37 verið bætt við deiliskipulagssvæðið.

Minjastofnun fagnar aukinni áherslu á húsvernd sem tillagan endurspeglar og telur hana mikilvægt skref í átt að varðveislu á einum elsta heillega hluta sögulegrar

byggðar við Laugaveg, enda þótt eftirsjá verði af tveimur húsum við Vatnsstíg og bakhúsi við Laugaveg 37 sem eiga að víkja samkvæmt tillögunni.

Eftirfarandi er mat og úrskurður Minjastofunar varðandi einstök hús :

Laugavegur 33. Reist 1902. Tvílyft timburhús með risi, reist á hlöðnum sökkli. Nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 1910 var reist þrílyft viðbygging við austurgafl hússins. Um 1920 voru samþykktar minni háttar breytingar á útliti. Árið 1943 var gluggaskipan hússins breytt og útveggir þess múrhúðaðir. Sú breyting var barn síns tíma og rýrir upphaflega gerð og útlit hússins. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 var lagt til að húsið njóti hverfisverndar sem hluti sögulegrar götumyndar við Laugaveg.

Listrænt gildi : MIÐLUNGS : Seinni tíma breytingar hafa spillt upphaflegu útliti
Sögulegt gildi : HÁTT : mikilvægur hluti af einni elstu heillegu húsaröð við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : stendur á mótum gatna, áberandi kennileiti í umhverfinu
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : búið að breyta gluggaskipan og múrhúða útveggi
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT

Að mati Minjastofnunar hefur Laugavegur 33 hátt varðveislugildi sem hluti af upphaflegri byggð við Laugaveg. Sem hornhús er húsið mikilvægt kennileiti og yrði mikil prýði af því fyrir götuna ef útlit þess yrði fært til upphaflegs horfs. Þá hefur húsið sögulegt gildi sem aldursfriðuð bygging. Samkvæmt tillögunni verður húsið ásamt steinsteyptri viðbyggingu endurgert í samræmi við upphaflega gerð sem auka mun listrænt gildi þess til mikilla muna.

Minjastofnun samþykktir tillögu um varðveislu og endurgerð timburhússins við Laugaveg 33 ásamt steinsteyptri viðbyggingu eins og lýst er í skilmálum og skýringarmyndum tillögunnar. Aðaluppdrætti og sérteikningar af endurgerð hússins skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.

Laugavegur 33a. Reist 1911. Einlyft steinsteypt hús með kjallara og háu risi. Kjallarinn var um langt skeið nýttur sem hesthús. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Það er eitt þriggja eldri húsa á lóðinni við Laugaveg 33 og samkvæmt tillögunni á það að víkja fyrir nýbyggingu.

Listrænt gildi : LÁGT : steinsteypt bakhús af algengri gerð, án sérkenna
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg
Umhverfisgildi : MIÐLUNGS : sést frá Laugavegi, myndar heild með nr. 33 og 33b.
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : Heildarform upprunalegt en búið að breyta gluggum
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : MIÐLUNGS

Gildi hússins felst öðru fremur í því að það er hluti af upphaflegri byggð á mótum Laugavegar og Vatnsstígs. Framhliðin sést vel frá Laugavegi og myndar sögulega heild með framhúsi nr. 33 og bakhúsi nr. 33b. Húsið myndar eina hlið afmarkaðs húsagarðs á baklóð Laugavegar 33 sem opnast út á móti Vatnsstíg.

Að teknu tilliti til niðurstöðu varðveislumats og áforma verkkaupa og skipulagsyfirvalda Reykjavíkur um varðveislu og endurgerð annarra eldri húsa á reitnum samkvæmt hinu endurskoðaða deiliskipulagi gerir Minjastofnun ekki kröfu um að húsið Laugavegur 33a verði varðveitt og endurbyggt. Afnám friðunar og heimild til niðurrifs hússins er háð því skilyrði að áform eigenda um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnám friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar, samhliða umsókn um byggingarleyfi. Til er uppmæling Alenu Anderlovu arkitekts af húsinu frá árinu 1994.

Í minnisblaði Minjastofnunar 26. júní 2018 er talið æskilegt að varðveita minningu um húsið Laugaveg 33a í útliti nýbyggingar á lóðinni. Minjastofnun telur mikilvægt að útlitshönnun og gluggaskipan þeirrar hliðar nýbyggingar sem sýnd er á skýringarmynd með deiliskipulagstillögunni taki aukið tillit til yfirbragðs og einkenna hinna tveggja friðuðu húsa á lóðinni.

Laugavegur 33b. Reist 1916. Tvílyft steinhús með lágreistu steinsteyptu risþaki. Nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun frá 2001 er húsið talið hafa varðveislugildi sökum sérstaks byggingarlags. Húsið er óvenjulegt fyrir þær sakir að þakið er steinsteypt. Eitt örfárra húsa frá upphafsárum steinsteypualdar með slíku þaki.

Listrænt gildi : HÁTT : svipmikið, steinsteypt bakhús með mikilvægum sérkennum
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : setur einkennandi svip á götumynd Vatnsstígs
Upprunaleiki : HÁTT : Heildarform og gluggaskipan óbreytt frá upphafi
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT

Húsið Laugavegur 33B er óvenjulegt fyrir þær sakir að hallandi þak þess er steinsteypt. Það er eitt örfárra húsa frá upphafsárum steinsteypualdar í Reykjavík með slíku þakgerð. Húsið ber skýr einkenni steinsteypuklassíkur og setur sterkan svip á nánasta umhverfi sitt við Vatnsstíg.

Samkvæmt tillögunni verður húsið Laugavegur 33b gert upp með hliðsjón af upphaflegum byggingarstíl. Aðaluppdrætti og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 33b skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.

Laugavegur 35. Reist 1894 og viðbygging 1914. Eldri hluti hússins (austurendi) er tvílyft timburhús með lágreistu mænisþaki, á hlöðnum sökkli. Yngri hluti hússins er tvílyft viðbygging úr steinsteypu byggð eftir uppdráttum Einars Erlendssonar. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 nýtur húsið hverfisverndar sem hluti sögulegrar götumyndar Laugavegar. Óverulegar breytingar hafa verið gerðar á húshlutunum tveimur í tímans rás. Eldri hlutinn er í slæmu ástandi og þarfnast viðgerðar.

Listrænt gildi : HÁTT, ytra útlit vitnar um þróun byggðar við Laugaveg
Sögulegt gildi : HÁTT, hluti af einni elstu heillegu húsaröð við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : mikilvægur hluti af sögulegri götumynd
Upprunaleiki : HÁTT : ytra útlit beggja hluta að mestu upprunalegt
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT

Húsið við Laugaveg 33 og 35 mynda eina elstu, heillegu húsaröð við Laugaveg. Steinsteypt viðbygging við vesturhlið hússins nr. 35 er ein sú elsta við götuna og hefur sem slík varðveislugildi sem vitnisburður um þróun húsagerðar við götuna á fyrstu áratugum 20. aldar. Minjastofnun leggur áherslu á að báðir hlutar hússins haldi einkennum sínum og verði gerðir upp með hliðsjón af upphaflegum byggingarstíl hvors hluta.

Minjastofnun heimilar hækkun og stækkun eldri og yngri hluta hússins við Laugaveg 35 á þann hátt sem sýnt er í tillögunni en með því skilyrði að allur frágangur á ytra borði taki mið af upphaflegum byggingarstíl hvors hluta. Mælt er með að núverandi steyptur þakkantur viðbyggingar haldi sér. Aðaluppdrætti og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.

Vatnsstígur 4. Reist 1901. Tvílyft timburhús með lágreistu risþaki á hlöðnum kjallara. Árið 1920 var gerð viðbygging með brotaþaki við norðurhlið þess samkvæmt uppdráttum Einars Erlendssonar. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnuninni frá 2001 var ekki gerð tillaga um sérstaka verndun hússins. Árið 2009 varð bruni í húsinu sem olli skemmdum vegna elds og vatns. Þann 1. desember 2009 fjallaði Húsafriðunarnefnd um beiðni til niðurrifs hússins. Nefndin taldi varðveislugildi hússins ekki það mikið að leggja beri til friðun þess en að húsið nyti hverfisverndar vegna gildis þess fyrir götumynd Vatnsstígs.

Eftir brunann hefur húsið staðið autt og ónotað. Í minnisblaði 26. júní 2018 fór Minjastofnun fram á að gerð yrði fagleg úttekt á ástandi hússins áður en ákvörðun yrði tekin um framtíð þess. Í skýrslu Einars S. Hjartarsonar húsasmíðameistara sem Minjastofnun barst 24. september 2018 var skemmdum á húsinu lýst en ekki

tekin skýr afstaða til þess hvort húsið teldist viðgerðarhæft. Í bréfi 29. nóvember 2018 taldi Minjastofnun mega túlka úttekt Einars svo að húsið væri mögulega viðgerðarhæft og sá því ekki ástæðu til að afnema friðun þess. Áður höfðu skýrslubeiðendur óskað eftir nánari úttekt á húsinu. Eftir ítarlegri skoðun á innviðum komst Einar S. Hjartarson að þeirri niðurstöðu að nánast allt efni hússins væri það illa farið af bruna- og rakaskemmdum að ekki væri raunhæft að gera það upp. Til staðfestingar á því áliti leitaði Minjastofnun til Hjalta Sigmundssonar byggingartæknifræðings sem skoðaði húsið ásamt arkitektum Minjastofnunar þann 6. ágúst 2019. Niðurstaða Hjalta er að húsið sé viðgerðarhæft þó að innri klæðningar verði varla notaðar áfram. Mestur hluti burðarviða sé heill og að þá megi mögulega hreinsa (sjá fylgiskjal dags. 7.8.2019).

Listrænt gildi :MIÐLUNGS, reisulegt timburhús með skýrum sveitsereinkennum
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT, tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : hluti af upphaflegri götumynd Vatnsstígs
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : margt í húsinu er upprunalegt en mikið skemmt
Tæknilegt ástand : LÁGT : ytri og innri klæðningar að mestu ónýtar

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : MIÐLUNGS

Að teknu tilliti til ástandsmats og áforma verkkaupa og skipulagsyfirvalda Reykjavíkur um varðveislu og endurgerð eldri byggðar á reitnum samkvæmt hinu endurskoðaða deiliskipulagi gerir Minjastofnun ekki kröfu um að húsið að Vatnsstíg 4 verði varðveitt og endurbyggt á núverandi lóð. Afnám friðunar og heimild til niðurrifs eða brottflutnings Vatnsstígs 4 er háð því skilyrði að áform verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnám friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar samhliða umsókn um byggingarleyfi. Þar sem ekki er til teikning af húsinu fer Minjastofnun fram á að fá til varðveislu uppmælingu af húsinu áður en friðun þess verður aflétt.

Laugavegur 37 Reist 1906. Tvílyft timburhús með kvistum og háu risi. Það nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 nýtur húsið hverfisverndar sem hluti sögulegrar götumyndar Laugavegar.

Listrænt gildi : HÁTT : Reisulegt timburhús í sveitserstíl með sérkennum í útfærslu
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : af elstu kynslóð verslunarhúsa við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : Mikilvægur hluti af sögulegri götumynd Laugavegar
Upprunaleiki : HÁTT : verslunarhæð breytt en útlit að öðru leyti upprunalegt
Tæknilegt ástand : GOTT : húsið hefur af hluta verið endurgert á vandaðan hátt

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT

Samkvæmt tillögunni er ekki gert ráð fyrir breytingum á húsinu Laugavegi 37.

Laugavegur 37b Reist 1894. Einlyft timburhús á kjallara með mansardþaki sem stendur nyrst á lóðinni. Það nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun frá 2001 er ekki gerð tillaga um sérstaka verndun hússins. Upphaflega stóð húsið fram við götu en var flutt innar á lóðina þegar núverandi hús nr. 37 var byggt árið 1906. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að húsið víki fyrir nýbyggingu.

Listrænt gildi : HÁTT / Gott dæmi um lítið, járnklætt timburhús með mansardþaki
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/Hátt : Fulltrúi fyrir elstu gerð íbúðarhúsa við Laugaveg
Umhverfisgildi : MIÐLUNGS: stendur stakt á baklóð án tengsla við eldri hús
Upprunaleiki : HÁTT : húsið hefur varðveist í upprunalegri mynd
Tæknilegt ástand : HÁTT : húsið hefur verið endurgert á vandaðan hátt

NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT

Minjastofnun heimilar ekki niðurrif hússins við Laugaveg 37b enda hefur það verið gert upp og útlit þess ber með sér að ástand þess sé gott. Í skilmálum tillögunnar kemur ekki fram að til standi að flytja húsið og finna því annan stað til framtíðarvarðveislu. Minjastofnun mun ekki heimila flutning hússins nema að fyrir liggi tillaga um hvar og með hvaða hætti það verði varðveitt.

Fornminjar á lóðunum.

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning sbr. 16. gr. laga um menningarminjar um skráningu vegna skipulags og þarf að kanna hvort heimildir eru til um fornleifar á umræddum lóðum. Fornleifaskrá skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi verður gefið út. Minjastofnun mun þá meta hvort fornleifum stafar hætta af fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu og hvort rannsaka þarf fornleifar þar áður en framkvæmdir hefjast.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands,

María Gísladóttir
María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Pétur Ármannsson
Pétur H. Ármannsson
arkitekt, sviðsstjóri

Afrit í tölvupósti :
Orri Árnason (orri@zeppelin.is)
Hulda (hulda@leiguibudir.is)
Kristján (kristjan@leiguibudir.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)
Ágústa Sveinbjörnsdóttir (agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is)
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

USK Skipulag

Frá: anna@klettasel.is
Sent: fimmtudagur, 24. október 2019 15:42
Til: USK Skipulag
Efni: Frakkastígsreitur 1.172.1

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan

Sækjum hér með um eins langan frest og mögulegt er á að senda inn ábendingar og athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi reits 1.172.1 Frakkastígsreits.

Bestu kveðjur

Annna Sigríður Jóhannsdóttir og Knútur Bruun

eigendur og íbúar að Hverfisgötu 54, hluta 3hæðar og 4 hæðar, Reykjavík

Kirkjuráð

ÞJÓÐKIRKJAN

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 7. október 2019

Á fundi kirkjuráðs þann 2. október sl. var tekin fyrir umsagnarbeiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna Frakkastígsreits 1.172.1 og eftirfarandi bókað:

Reykjavíkurborg, Frakkastígsreitur 1.172.1., umsagnarbeiðni
Reykjavíkurborg óskar eftir umsögn um breytingu á skipulagi svokallaðs Frakkastígsreits.
□ **Kirkjuráð samþykkti að gera engar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á skipulagi.**

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst f.h. kirkjuráðs

Guðrún Finnbjarnardóttir
fulltrúi framkvæmdastjóra kirkjuráðs

BISKUPSSTOFA Laugavegi 31 101 Reykjavík Sími 528 4000 Fax 528 4098 kirkjan@kirkjan.is www.kirkjan.is
The Evangelical Lutheran Church of Iceland BISHOP'S OFFICE Laugavegur 31 IS 150 Reykjavik Iceland
Tel. 528 4000 Fax 528 4098 kirkjan@kirkjan.is www.kirkjan.is

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Efni: Bréf ykkar dags. 17.09. 2019 vegna Frakkastígsreit 1.172.1

Undirritaður er forsvarsmaður fyrir félagið Perla Properties ehf, kt. 711005-1020 sem á íbúð með fastanr. 222-2957 í húsinu nr. 52 við Hverfisgötu í Reykjavík. Með tilvísan til fundar skipulags-og samgönguráðs þann 04.09. 2019 og borgarráðs Reykjavíkur þann 12.09. 2019 var samþykkt að auglýsa tillögu um breytingar á Frakkastígsreit 1.172.1. og vil ég gera eftirfarandi athugasemdir:

Í tillögunni er talað um að rífa húsið að Vantsstíg 4, Reykjavík og byggja nýtt hús með bílageymslu. Nýja húsið mun veðra áfast við Hverfisgötu 52, Reykjavík, bakatil og samkvæmt teikningum sýnist mér að húsið að Vatnsstig 4, Reykjavík loki fyrir bæði loftinntak á snyrtingu okkar íbúðar okkar og lokar líka fyrir inntak lofhitunar inn í íbúðana.

Tvennt er í stöðunni að þetta verði leyst með einhverjum breytingum sem ásættanlegar séu enda væri það best, til að forðast einhver leiðindi, en ef ekki áskiljum við okkur fullan rétt til að skaðabóta vegna tjóns sem kann að verða vegna þessar framkvæmda og mun rýra veðmæti íbúðar okkar.

Vona að farsæl lausn fáist.

Virðingarfyllst,

fh. Perla Properties ehf
Kristinn B. Ragnarsson viðskiptafr./lögg. fasteignasali.

From: asmundur@kurtogpi.is
To: Margrét Þormar
Cc: swan@internet.is; steinthor@kurtogpi.is
Subject: Frakkastígsreitur - Laugavegur 37b
Date: miðvikudagur, 30. október 2019 13:58:11

Sæl Margrét

Við lestur á uppdráttum Zeppelin arkitekta af Frakkastísgreitnum rákumst við á villu varðandi Laugaveg 37b.
Á grunnmynd deiliskipulagsuppdráttar er hæðafjöldi merktur 3K. Það á hinsvegar að vera 4K eins og kynnt var og sjá má sniðum og skýringamyndum.

Kv. Ásmundur

_____
Ásmundur Hrafn Sturluson
Arkitekt FAÍ
asmundur@kurtogpi.is

_____
kurtogpí

_____
Skólavörðustígur 2
101 Reykjavík / Iceland
T: (354) 552 0252
M: (354) 695 1331
www.kurtogpi.is

Direkta
LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA OG RÁÐGJÖF

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Hafnarfirði, 1. nóvember 2019

Efni: Athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi Frakkastígsreits 1.1721

Til okkar hefur leitað Gylfi Björnsson, kt. 021061-4099, þinglýstur eigandi 109,3 fm atvinnuhúsnæðis við Hverfisgötu 52, fastanúmer 222-2955, þar sem hann rekur ásamt eiginkonu sinni, Önnu Þóru Björnsdóttir, kt. 130962-5649, Sérverslunina Sjáðu þar sem framkvæmdar eru sjónmælingar og sala og vinnsla gleraugna.

Þau vilja koma á framfæri athugasemdum vegna skipulagstillögu sem felur í sér breytingu á deiliskipulagi Frakkastígsreits 1.172.1., enda ljóst að boðaðar skipulagsbreytingar munu án nokkurs efa hafa áhrif á þeirra rekstur.

Fasteignin Hverfisgata 52 er fjögurra hæða steinhús (3 hæðir og ris) og stendur á eignarlóð á horni Hverfisgötu og Vatnsstígs, sunnan megin götu og samanstendur af tveimur verslunarrýmum og þremur íbúðum.

Almennt - forsaga

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 4. sept. 2019 og á fundi borgarráðs Reykjavíkur þann 12. sept. 2019 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi reits 1.172.1, svokallaðs Frakkastígsreits, vegna lóðanna nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 við Laugaveg og nr. 4 við Vatnsstíg, í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samkvæmt auglýstri skipulagsstillögu í Lögbirtingablaðinu þann 23. sept. 2019, sbr. og bréfi Umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 17. sept., til húsfélagsins Hverfisgötu 52, eru margvíslegar breytingar á reitnum boðaðar.

Frestur til athugasemda var gefinn til 4. nóvember nk.

Direkta
LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA OG RÁÐGJÖF

Breytingar skv. auglýstu deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag frá árinu 2003 fyrir Frakkastígsreit, en reiturinn afmarkast af Laugavegi, Vatnsstíg, Hverfisgötu og Frakkastíg. Það skipulag gerir ráð fyrir að meginþorri timburhúsanna við Laugaveg verði rifin og byggð verði ný hús í þeirra stað.

Með breytingatillögunni er fallið frá þeirri hugmynd og ráðgert að að húsin við Laugaveg 33, 33B og 35 verði gerð upp í sinni upprunalegu mynd, undir stjórn Minjaverndar og þau aftur tengd nýbyggingum sem reist verði í svipuðum stíl.

Þannig gerir tillagan ráð fyrir að hús við Laugaveg 33A verði rifið og húsin við Laugaveg 35 verði hækkuð um eina hæð og sá hluti hússins við Laugaveg 35 sem er timburhús verði lengdur til austur. Heimilað verður að byggja innan byggingarreits lóðarinnar, sem nær að lóðamörkum Laugavegs 35 og 39 og Hverfisgötu 54, þriggja hæða hús, auk kjallara og rishæðar með mansardþaki. Framan við það, að lóðamörkum Laugavegs 39, er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu á lóð steinsteypta hússins sem mun víkja og þar ofan á verður heimilt að vera með þaksvalir. Húsið að Laugavegi 37 stendur óbreytt en gert er ráð fyrir að gamalt timburhús á baklóð verði flutt og nýlegt steinhús rifið og nýtt hús, þriggja hæða með kjallara, reist í staðinn.

Þá gerir tillagan ráð fyrir að timburhús við Vatnsstíg 4 verði rifið og nýtt hús, þrjár hæðir með tveggja hæða risi, byggt í staðinn. Gera á breytingar á lóðarstærðum og heimilt verður að byggja bílageymslu undir þeim hluta lóðanna, þar sem ekki standa friðuð hús.

Athugasemdir við framkomna breytingartillögu

Þegar deiliskipulagstillagan er rýnd er það fyrst og fremst sú uppbygging sem fyrirhuguð er á lóð Vatnsstígs 4, sem mun hafa áhrif á eigendur Hverfisgötu 52.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir áfastri fjögurra hæða nýbyggingu og samtengdri bílageymsla í kjallara undir Vatnsstíg 4 og Laugavegi 35. Snúa athugasemdirnar hér að neðan því að mestu að þessum breytingum.

Á lóð Vatnsstígs 4 stendur í dag 355,8 fm tvílyft timburhús með lágu risþaki, reist á hlöðnum sökkli árið 1901. Viðbygging var reist norðan megin við húsið árið 1920 og er hún áföst Hverfisgötu 52. Húsið sem er þinglýst eign Reykjavíkurborgar stendur á 352 fm lóð og er húsið friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Það skemmdist illa í eldsvoða 2009 og samkvæmt skipulagstillögunni verður heimilt að rífa það og byggja nýtt hús að uppfylltum ákveðnum skilyrðum og að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Direkta
LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA OG RÁÐGJÖF

Með breytingartillögunni á gildandi skipulagi eru m.a. boðaðar eftirfarandi breytingar á fasteigninni við Vatnsstíg 4:

- Lóðin Vatnsstígur 4 er stækkuð til suðurs, þ.e. áætlað er að taka þann hluta lóðarinnar Laugavegur 33b sem er undir timburhúsi sem þar stendur og áætlað er að rífa og verður lóðarhlutinn sameinaður lóðinni við Vatnsstíg 4 og hún verða 455,7 fm að stærð.
- Fyrirhugað er að reisa nýtt mannvirki á heildarlóðinni við Vatnsstíg 4, þrjár hæðir með tveggja hæða risi með kvistum og kjallara.
- Samtengd bílageymsla verður í kjallara undir nýbyggingunum við Vatnsstíg 4 og Laugavegi 35. Þá er einnig heimild fyrir bílageymslu í kjallara Laugavegs 37.
- Sameiginleg aðkoma og útkeyrslu í bílageymslu er ráðgerð frá Vatnsstíg 4.

Líkt og sést hér að ofan eru boðaðar töluverðar breytingar frá gildandi deiliskipulagi, sem var samþykkt árið 2003. Skv. því er niðurrif hússins við Vatnsstíg 4 heimilað og gert ráð fyrir nýbyggingu í þess stað, 3 hæðir, kjallari og ris, í stað eldra húss. Þar er jafnframt heimilað að byggja einlyft hús á baklóð Vatnsstígs 4.

Skv. gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall lóðar án kjallara 2,8 en með kjallara 3,7. Með breytingartillögunni hefur nú verið heimilað að byggja einnar hæðar hærra hús en áður var ráðgert og að það verði byggt á heildarlóðinni, en skv. gildandi skipulagi átti einungis að vera einlyft hús á baklóðinni. Þetta þýðir að hámarksnýtingarhlutfall á lóð án kjallara er nú 3,32 en með kjallara 4,33 og eru þetta verulegar breytingar frá fyrra skipulagi, sér í lagi ef litið er til raunástands á svæðinu, þar sem ekkert hefur orðið af þeim framkvæmdum sem gildandi deiliskipulag kveður á um og er nýtingarhlutfall lóðarinnar í dag því einungis 1,06.

Þó umbj. mínir telji til bóta að með tillögunni sé haldið í sérkenni byggðar á svæðinu með uppgerð eldri timburhúsa og nýbygginga í svipuðum stíl, mótmæla þau því mikla byggingarmagni sem ráðgert er á svæðinu í formi íbúða og gistirýmis og þá sér í lagi á lóð Vatnsstígs 4, þar sem byggingarmagn margfaldast miðað við það sem nú er. Illskiljanleg er áhersla Reykjavíkurborgar á frekari uppbyggingu á gisti- og íbúðarrýmis í miðbænum og eru margir uggandi yfir ástandinu. Er í því samhengi hægt að vísa til greinar Seðlabanka Íslands frá 9. okt. sl. þar sem segir að meðan búið sé að selja um 70-90 % af nýjum íbúðum utan miðbæjar Reykjavíkur á síðustu þremur árum hafi einungis selst um fjórðungur nýbygginga í miðbænum. Þar er jafnframt bent á að dræm sala á nýjum íbúðum í miðbænum bendi til þess að verðlækkun geti verið fram undan á því svæði. Getur þetta því haft áhrif á verðmæti fasteignar umbj. minna.

Þá krefjast umbj. mínir að hætt verði við fyrirhugaða bílageymslu í kjallara nýbyggingar á Vatnsstíg 4, en skv. skipulagstillögunni er „heimilt að byggja kjallara fyrir bíla og geymslur fast upp að aðliggjandi lóðum".

Svo segir í tillögunni „enda bendi flest til að klöpp á lóðamörkum hafi verið fleyguð í burt þegar aðliggjandi hús voru byggð". Greinilegt er að framansögðu að málið hefur ekkert verið kannað frekar af hálfu Reykjavíkurborgar og ætlunin að leggja það beint í hendur framkvæmdaaðila. Það verður að teljast fullkomið ábyrgðarleysi og krefjast umbj. mínir þess að þetta verði skoðað nánar, áður og ef samþykkja á skipulagstillöguna óbreytta. Það er alls ekki fullnægjandi líkt og fram kemur í tillögunni að það sé lagt í hendur byggingarfulltrúa að meta hversu nálægt lóðamörkum óhætt er að byggja, mun nánari skoðunar er þörf.

Í ljósi þess, að hvort sem um er að ræða fleygun klappar sem leiðir af sér stöðugan titring og hávaða eða sprengingar á ákveðnum tímum, þá er það engum vafa undirorpið að slíkar framkvæmdir eru af þeim toga að þær munu valda hagsmunaaðilum miklu óhagræði, óþægindum og mögulegu tjóni á húsnæði. Jafnvel burtséð frá fleygun og sprengingum þá munu jafnviðamiklar framkvæmdir og tillagan ber með sér taka langan tíma og valda bæði íbúum og rekstraraðilum á svæðinu verulegu raski og óþægindum meðan á þeim stendur.

Framkvæmdir af þessum toga eru því eingöngu til þess fallnar að valda bæði raski og óþægindum, slæmu aðgengi fyrir viðskiptavini, götulokunum, umferð vinnuvéla til og frá vinnusvæði, óþrifnað á svæðinu vegna jarðvegsvinnu, sundurgrafnar götur og gangstéttir og verulega hávaðamengun. Ekki þarf að efast um að þessir þættir hafa bein áhrif á rekstur umbj. minna sem getur leitt til beins tekjutaps fyrir þau. Hafa ýmsir rekstraraðilar bæði við Hverfisgötu og Óðinsgötu, þar sem framkvæmdir hafa staðið yfir, lýst opinberlega yfir verulegum samdrætti í rekstri vegna framkvæmda.

Umbj. mínir krefjast því nánari skýringa og lýsingu frá Umhverfis- og skipulagssviði hvernig standa á að fyrirhuguðum framkvæmdum og óska eftir:

- Að sprengjusérfræðingur (óviðhallur aðila) framkvæmi úttekt og skili inn áhættumati á því hugsanlega raski sem framkvæmdirnar geta valdið.
- Að gerð verði úttekt af fagaðila á þeim mannvirkjum sem standa næst þeirri lóð þar áætlað er að fleyga klöpp eða sprengja. Úttektin taki til skoðunar mannvirkja jafnt að utan sem innan og þau verði mynduð þannig að á hverjum tímapunkti sé hægt að staðreyna hvort tjón hafi orðið á húsnæði.

Eins og fram hefur komið þá reka umbj. mínir sérverslunina Sjáðu að Hverfisgötu 52. Undirstaða veltu fyrirtækisins eru sjónpróf sem framkvæmd eru í versluninni og í framhaldi eru seld og unnin gleraugu. Sjónprófin eru framkvæmd með nákvæmum mælitækjum sem þola engan titring/hristing. Verði að ofangreindum framkvæmdum mun stoðunum verð kippt undan rekstri verslunarinnar og einhver þarf að bæta það fjárhagstjón.

Direkta
LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA OG RÁÐGJÖF

Réttur til bóta úr hendi sveitarfélags áskilinn

Verði tillaga að breytingu á deiliskipulagi Frakkastígsreits 1.172.1, vegna lóðanna nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 við Laugaveg og nr.4 við Vatnsstíg samþykkt óbreytt áskilja umbj. mínir sér rétt til bóta úr hendi sveitarfélagsins og vísa í því samhengi til hlutlægrar bótareglu 51. gr. skipulagslaga nr.123/2010, laga um mannvirki nr. 123/2010, ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993, eignarréttarákvæði stjórnarskrár Íslands nr. 33/1944 og almennar meginreglur skaðabótaréttar.

Umbj. mínir telja að með ofangreindri breytingu á gildandi skipulagi og fyrirhuguðum framkvæmdum á grundvelli þeirra sé ljóst að þau verði ekki einungis fyrir raski og óþægindum heldur muni framkvæmdirnar geta leitt bæði til tekjutaps og tjóns á húsnæði þeirra, sem og verðmætisrýrningu á fasteigninni sem hægt er að rekja beint til fyrirhugaðra skipulagsbreytinga.

Sú mikla uppbygging og framkvæmdir sem átt hafa sér stað í miðbænum undanfarin ár hefur haft verulega neikvæð áhrif á rekstraraðila á svæðinu og hafa margar rótgrónar verslanir, veitingastaðir og annnars konar þjónusta horfið af sjónarsviðinu síðustu misseri, ýmist hætt rekstri eða flutt starfsemina úr miðbænum og má hluta þess rekja til framkvæmda, tafa á þeim og götulokana vegna þeirra.

Ef litið er til umræðna í fjölmiðlum síðustu vikurnar þá hefur Reykjavíkurborg verið harðlega gagnrýnd fyrir samráðsleysi og litlar upplýsingar til hagsmunaaðila vegna yfirstandandi framkvæmda. Þá hafa iðulega orðið miklar tafir hjá framkvæmdaaðilum og má sem dæmi nefna bæði framkvæmdir við Óðinsgötu sem og Hverfisgötu. Þar hafa framkvæmdir ekki einungis valdið rekstraraðilum óþægindum og raski heldur líka beinu tekjutapi.

Rétt er að benda á að mörg fyrirtæki í miðbænum eru rekin af einstaklingum og/eða fjölskyldum sem eiga alla sína afkomu undir rekstrinum, líkt og við á um umbj. mína og því mikið í húfi fyrir þau að tryggt sé að framkvæmdir valdi þeim ekki tekjutapi eða öðru tjóni.

Ljóst er að Reykjavíkurborg þar að stórefla verklag í kringum skipulagsbreytingar og framkvæmdir á þeirra vegum, ætli þeir að komast hjá bótagreiðslum.

Direkta
LÖGFRÆÐIÞJÓNUSTA OG RÁÐGJÖF

Í ljósi alls ofangreinds og verði skipulagstillagan samþykkt óbreytt, er ekki óeðlileg krafa að fara fram á að Reykjavíkurborg hlutist til um að greiðslu bóta. Það mætti líka hugsa sér að bætur eða hluti þeirra væri greiddur með afslætti eða niðurfellingu fasteignagjalda meðan á framkvæmdum stendur. Þá mætti líta til þeirra bóta, 7,3 milljarðar kr., sem Kaupmannahafnarborg greiddi til 4600 aðila á níu ára tímabili vegna framvkæmda við lagningu nýrra neðanjarðarstöðva um borgina. Bæturnar voru greiddar vegna tjóns, rasks og annarra óþæginda meðan á verkinu stóð.

Virðingarfyllst,
f.h. Gylfa Björnssonar og Önnu Þóru Björnsdóttur, e.u.

Sigríður A. Ellerup

Sigríður Anna Ellerup, lögfr.

Lögfræðistofa Reykjavíkur

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Reykjavík, 13. nóvember 2019.

Efni: **Athugasemd við breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðir á vesturhluta Frakkastígsreits 1.172.1.**

Til Lögfræðistofu Reykjavíkur hafa leitað, fyrirsvarsmenn Karls Mikla ehf., kt. 561208-0690, Kirkjustétt 28, Reykjavík, og falið undirrituðum lögmanni að gera athugasemdir við tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Laugaveg 33, 33A, 33B, 35, 37 og Vatnsstíg 4 á vesturhluta Frakkastígsreits, 1.172.1.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 4. september sl. var lögð fram umsókn Zeppelin ehf. dagsett 26. júní sl. um breytingu á deiliskipulagi reitsins. Samþykkt var að auglýsa framlagða tillögu skv. 1. mgr. 41. gr., sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt í borgarráði þann 12. s.m. Frestur til athugasemda var veittur til 4. þ.m. en framlengdur að ósk eigenda Hverfisgötu 54 til 14. þ.m.

Umbj. minn, Karl Mikli ehf., er eigandi 1. og 2. hæðar fasteignarinnar að Hverfisgötu 54, fastanúmer 200-4716, merking 010101, og Laugavegs 39, fastanúmer 200-4771, merking 020101. Eignirnar, sem eru skráðar 1426 fm að stærð, eru að stærstum hluta notaðar undir kvikmyndahúsið Bíó Paradís.

Umbj. minn leggst eindregið gegn umræddri tillögu að breytingu á deiliskipulagi umrædds reits, þ.e. 1.172.1, Frakkastígsreits og krefst þess að tillagan verði felld ellegar verði henni breytt í grundvallaratriðum.

Lögfræðistofa Reykjavíkur ehf.
kt. 560500-2890
Borgartúni 25 - 105 Reykjavík
sími: 515 7400
lr@lr.is - www.lr.is

Í fyrsta lagi virðist tillagan fela í sér lokun lögboðinnar flóttaleiðar vegna eldsvoða úr fasteign umbj. míns. Samkvæmt byggingareglugerð nr. 112/2012 skulu flóttaleiðir vera þannig skipulagðar og frágengnar að allir geti bjargast út af eigin rammleik eða fyrir tilstilli annarra á tilgreindum flóttatíma, brjótist út eldur eða annað hættuástand skapast. Þá skulu flóttaleiðir vera einfaldar, auðrataðar og greiðfærar svo að fólk verði ekki innlyksa í skotum og endum ganga. Til nánari skýringar er vísað til leiðbeininga Mannvirkjastofnunar sem borginni ætti að vera kunnar. Þess er jafnframt að gæta að með samkomulagi dagsettu 16. maí 1995 milli þáverandi eigenda Laugavegar 37 og Hverfisgötu 54 og 56 var lögð kvöð á alla eignarhluta Laugavegar 37 og 37B og eignarhluta umbj. míns um flóttaleiðir. Með samkomulaginu var m.a. kveðið á um að staðsetning tveggja flóttaleiða (neyðarútganga) skyldi vera óbreytt. Flóttaleiðum verður ekki breytt með skipulagi. Augljóst er samkvæmt þessu að tillagan getur leitt til verulegrar skerðingu á verðmæti fasteignar umbj. míns og jafnvel leitt til þess að hún verði ekki nýtileg á eðlilegan og sanngjarnan hátt sem atvinnuhúsnæði.

Í öðru lagi telur umbj. minn verulega hættu á að þær umfangmiklu framkvæmdir sem tillagan gerir ráð fyrir valdi óafturkræfum skaða á fasteign umb. míns, einkum fyrirhugaður uppgröftur fyrir bílastæði og geymslur og niðurrif húsa. Fasteign umbj. míns er í grunninn nærri aldargömul og telur umbj. minn auðsýnt að stórvirkar framkvæmdir valdi tjóni á fasteigninni.

Í þriðja lagi er vísað til athugasemda eigenda að Hverfisgötu 54, sem umbj. minn á aðild að. Má þar einkum nefna athugasemdir við mikið magn bygginga á litlum lóðum sem kaffærir þær byggingar sem fyrir eru og er til þess fallið að rýra notagildi þeirra og gæði.

Umbj. minn áskilur sér allan rétt til að krefja Reykjavíkurborg um bætur vegna þess tjóns sem tillagan kann að leiða til, verði hún samþykkt, og eftir atvikum leita annarra lögbundinna úrræða.

Virðingarfyllst,
Lögfræðistofa Reykjavíkur,
f.h. Karls Mikla ehf.,

Grétar Dór Sigurðsson hrl.

014729

24. 07. 1995

INNFÆRT

27 JÚLÍ 1995

ATH: Samkomulaginu er þinglýst á alla eignarhluta Laugavegs 37 og 37 B og eignarhl. 0101 í Hverfisgötu 54 og 0102 í nr. 56.

SAMKOMULAG

1. Eigendur fasteignarinnar nr. 37 við Laugaveg í Reykjavík, þau Pétur Arason, kt. 170844-3789 og Ragna Róbertsdóttir, kt. 030445-4149 bæði til heimilis að Laugavegi 37, Reykjavík annars vegar og Bíó h.f., kt. 490585-0449, eigandi fasteignanna nr. 54 og 56 við Hverfisgötu hins vegar gera með sér eftirfarandi samkomulag um gerð, fyrirkomulag og notkun neyðarútganga á þeirri hlið hússins nr. 54 og 56 við Hverfisgötu, sem snýr að lóðinni nr. 37 við Laugaveg.

2. Samkomulag þetta kemur, að því leyti sem við á, í stað samkomulags sem gert var með staðfestingu fundargerðar dags. 26. september 1994.

3. Aðilar hafa orðið ásáttir um óbreytta staðsetningu þeirra tveggja neyðarútganga sem eru á húsinu nr. 54 og 56 við Hverfisgötu í Reykjavík og snúa að lóð hússins nr. 37 við Laugaveg. Staðsetningin er sýnd á meðfylgjandi uppdráttum Vinnustofunnar Glámu s.f., sem dags. er í febrúar 1995.

4. Bíó h.f. skuldbindur sig til þess að sjá svo um, að neyðarútgangar þessir verði eingöngu notaðir sem flóttaleiðir í neyðartilvikum, en alls ekki undir öðrum kringumstæðum.

5. Bíó h.f. skuldbindur sig til þess að hljóðeinangra tryggilega þá neyðarútganga, sem samkomulag þetta tekur til, þannig að búseta og starfsemi í bakhúsi á lóðinni nr. 37 við Laugaveg og aðalhúsinu verði ekki fyrir ónæði eða röskun af starfsemi þeirri sem fram fer í húsakynnum Bíós h.f. umfram það sem óhjákvæmilegt er.

6. Bíó h.f. mun vírhreinsa og pokapússa þá útveggi hússins nr. 54 við Hverfisgötu og Laugavegi 39, sem snúa að Laugavegi 37 fyrir árslok 1995.

7. Eigendum Laugavegar 37 er heimilt að nota aðliggjandi veggi hússins nr. 54 og 56 við Hverfisgötu eftir þörfum við nýbyggingu þá, sem fyrirhuguð er á lóðinni nr. 37 við Laugaveg. Byggjendur munu beina þeim tilmælum til þeirra, sem koma til með að reisa nýbygginguna, að þeir reyni að valda sem minnstri truflun við starfsemi Regnbogans við framkvæmdina. Eigendur Laugavegar 37, skuldbinda sig til þess að tryggja að nýting útveggjanna valdi ekki aukinni hættu á vatnsleka.

8. Bíó h.f. skuldbindur sig til þess að haga útloftun/loftræstingu þannig að ekki valdi lyktarmengun fyrir þá sem nota fasteignir eða lóðina nr. 37 við Laugaveg.

9. Bíó h.f. skuldbindur sig til þess að greiða eigendum Laugavegar 37 allan þann aukakostnað sem þeir verða fyrir vegna þess fyrirkomulags á neyðarútgöngum, sem sýndir eru á meðfylgjandi uppdráttum Vinnustofunnar Glámu frá febrúar 1995, en kostnaður þessi er umsaminn kr. 505.250.00, sem byggist á áætlun sérfræðinga og vegna skertrar nýtingarmöguleika kr. 250.000.00.

Reykjavík 16. maí 1995.

Eigendur Laugavegar 37

Ragna Róbertsdóttir

Pétur Arason

F.h. Bíós h.f.

Vottar, sem votta rétta dagsetningu og undirskriftir aðila.

kt. 230669-3929

kt. 170247-7019

LMB | MANDAT
LÖGMANNSSTOFA | LEGAL SERVICES

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105, Reykjavík.

Reykjavík, 8. nóvember 2019

Efni: Athugasemdir vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á Frakkastígsreit nr. 1.172.1.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 4. september sl. og á fundi borgarráðs þann 12. september sl. var samþykkt, í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagsreiti, sem hefur verið nefndur Frakkastígsreitur nr. 1.172.1, vegna lóða á Laugavegi nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 og Vatnsstíg 4. Umbj. mínir eru eigendur að íbúðum á 2., 3. og 4. hæð Hverfisgötu 52. Pétur Jónasson, kt. 200559-2909 og Hrafnhildur H. Guðmundsdóttir kt. 300365-4939 eru eigendur íbúðar með fastanúmer 222-2958 og Nýhöfn 3-7 ehf., kt. 490216-1110 er eigandi íbúðar með fastanúmer 222-2956. Hverfisgata 52 liggur að núverandi fasteign að Vatnsstígs 4 og munu þær breytingar sem hafa verið kynntar með nýju deiliskipulagi á lóð Vatnsstíg 4 hafa veruleg áhrif á eignir umbj. minna eins nánar verður rakið í bréfi þessu.

Í fyrirhuguðum breytingum á Vatnsstíg 4 er gert ráð fyrir að rífa timburhús sem þar stendur og byggja nýtt hús á þremur hæðum með tvöföldu risi og kjallara. Lóðin verður einnig stækkuð til suðurs og ljóst er miðað við stærð hússins sem á að rísa í stað þess sem nú stendur að þá mun þrengja verulega að aðliggjandi húsum og þá sérstaklega Hverfisgötu 52.

Húsið á Hverfisgötu 52 er samkvæmt skráningu hjá Þjóðskrá byggt árið 1930 og hefur undirgengist þó nokkrar breytingar sl. áratugi. Allar þær breytingar sem gerðar hafa verið á fasteigninni verða ekki útlistaðar í þessu bréfi en ljóst er að nýting og útlit hefur breyst að einhverju leiti frá byggingu fasteignarinnar. Á jarðhæð byggingarinnar sem snýr að Hverfisgötu er í dag er starfrækt verslun og önnur þjónusta og íbúðir eru á annarri, þriðju og fjórðu (risi) hæð fasteignarinnar.

Markverðustu breytingar sem gerðar hafa verið á fasteigninni í gegnum árin, sem varða eignarhluti umbj. minna, hafa verið breytingar og notkun á gluggum og bygging nýrra svala á suðurhlið fasteignarinnar, sem snýr að Vatnsstíg 4. Ekki verður betur séð en að framlagðar teikningar sem fylgja auglýsingu vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi á fyrrnefndum Frakkastígsreit munu hafa verulegu áhrif og rýra verðmæti á eignarhlutum umbj. minna. Einnig er mögulegt að flóttaleið úr Hverfisgötu 52 muni tapast þar sem nýbyggingin verður byggð á nær allri baklóðinni. Þá munu þær breytingar og viðbæturnar sem gerðar hafa verið á Hverfisgötu 52 að engu verða með tilheyrandi tjóni fyrir umbj. mína.

Bergþórugata 55
101 Reykjavík, Iceland
+ (354) 511 1190
lmbmandat.is

Í deiliskipulagi fyrir Frakkastígsreitinn frá 2003 var gert ráð fyrir að rífa ætti Vatnsstíg 4 og byggja þar nýbyggingu sem myndi verða þrjár hæðir og ris ásamt nýju lágreistu húsi á baklóðinni sbr. fylgiskjal 1. Töluverð breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu frá 2003 og þykir ljóst að samkvæmt umræddri deiliskipulagstillögu er eiganda Vatnsstígs 4 heimilt að byggja mun stærra hús en áður var gert ráð fyrir. Samkvæmt tillögunni verður öll baklóðin notuð fyrir nýju bygginguna og mun hún koma til með að gnæfa yfir Hverfisgötu 52. Það er því ljóst að fyrirhugaðar framkvæmdir á Vatnsstíg 4 munu breyta verulega ásýnd og umhverfi fyrir íbúa Hverfisgötu 52.

Á fundi nr. 608. árið 2010 hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík var samþykkt tillaga þáverandi eiganda Hverfisgötu 52, þ.e. að bæta við svölum á 1. hæð á suðurhlið fasteignarinnar, sbr. fylgiskjal 1. Þáverandi eigandi Vatnsstígs 4 samþykkti breytinguna og erindinu fylgdu ýmsar umsagnir m.a. frá brunahönnuði og skipulagsstjóra. Byggingarleyfi nr. BN036951 var samþykkt og lauk framkvæmdum innan þeirra tímamarka sem kveðið var á um í leyfinu. Eigendur að Hverfisgötu 52 kostuðu þessar framkvæmdir í góðri trú um að svalirnar væru komnar til að vera og að engin breyting yrði á því í framtíðinni. Einnig var flóttaleið fyrir Hverfisgötu 52 í gegnum lóðina á Vatnsstíg 4 og er því ljóst að hún mun tapast ef deiliskipulagstillagan verður samþykkt. Svalirnar sem reistar voru á 1. hæð samkvæmt heimild með byggingarleyfi BN036951 munu því verða ónothæfar, eða í það minnsta ekki nýtast á þann hátt sem upprunalega var áformað, þar sem nálægðin við nýbygginguna mun verða það mikil að það er nánast útséð að miðdegis- og síðdegissólin mun ekki ná inn á svalirnar. Þá mun skuggavarp aukast svo um munar fyrir umbj. mína eins og glögglega má sjá á skuggavarpi sem kynnt er í deiliskipulaginu.

Gluggar sem staðsettir eru á 2. og 3. hæð á suðurhlið fasteignarinnar munu einnig tapast ef deiliskipulagstillagan nær fram að ganga. Ef nýbyggingin mun rísa alveg upp að fasteign umbj. minna mun útsýni, birta og loftun úr íbúðum þeirra tapast. Það er með öllu óljóst hvernig tjón og rýrnum á fasteignum umbj. minna, sem mun óhjákvæmilega fylgja stórri nýbyggingu á aðliggjandi lóð, verði bætt.

Umbj. mínir hafa einnig verulegar áhyggjur af hávaða og raski sem munu fylgja framkvæmdum af þessari stærðargráðu. Líklegt er að brjóta þurfi klöpp til að grafa kjallara undir nýbyggingunni og gæti vel farið svo að íbúðir umbj. minna verði óíbúðarhæfar í einhvern tíma með tilheyrandi óþægindum og fjárhagstjóni og óljóst er hvernig bílastæðamálum verður háttað. Íbúðirnar hafa verið að hluta til í útleigu og telja umbj. mínir að verulegar líkur séu fyrir því að ónæði og hávaði sem mun skapast af framkvæmdum munu valda því að þær verði óíbúðarhæfar í ótilgreindan tíma og er gæti hugsanlegt tjón orðið verulegt.

Með vísan í ofangreint mótmæla umbj. mínir nýju deiliskipulagi á Frakkastígsreit nr. 1.172.1 þar sem þrengir verulega að fasteign þeirra ef tillagan nær fram að ganga. Nýbygging sem nú er kynnt í framangreindu deiliskipulagi er of stór og mun koma til með að rýra verðmæti Hverfisgötu 52 og skerða verulega lífsgæði þeirra sem þar búa. Umbj. mínir áskilja sér rétt til að leggja fram gögn og koma með frekari mótmæli og/eða kröfur á síðari stigum komi til þess.

LMB | MANDAT

LÖGMANNSSTOFA | LEGAL SERVICES

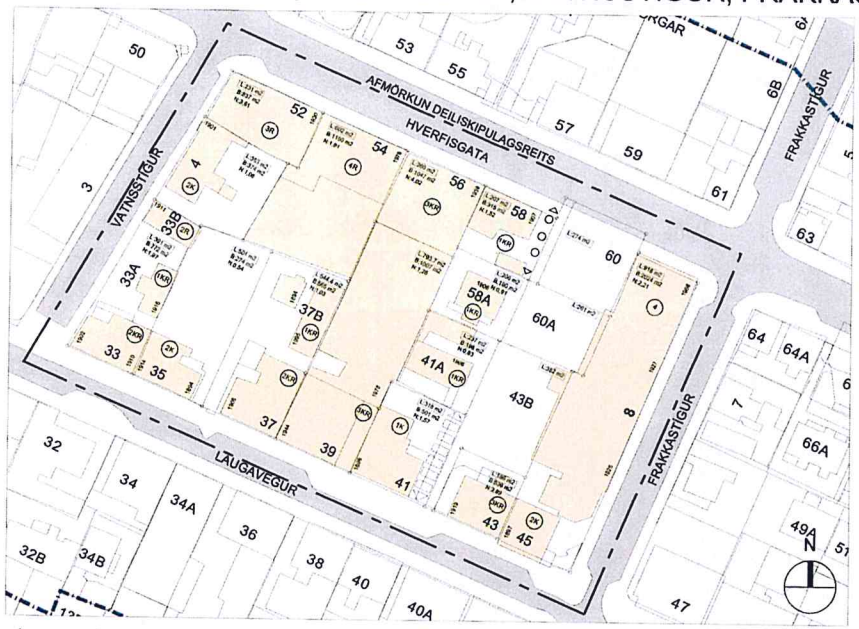
Virðingarfyllst, f.h. umbj. minna

Friðleifur Egill Guðmundsson, lögmaður
fridleifur@lmbmandat.is

Fylgiskjal 1

REYKJAVÍKURBORG, HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.1



NÚVERANDI ÁSTAND, MÆLIKVARÐI 1:500

DEILISKIPULAGSTILLAGA, MÆLIKVARÐI 1:500

ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR-MIÐBORG

MIÐBORG REYKJAVÍKUR - LAUGAVEGUR - DEILISKIPULAG

AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagið nær til staðgreinireits 1.172.1 sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnsstíg, Frakkastíg og Laugavegi.

NÚVERANDI ÁSTAND, LÝSING SVÆÐIS

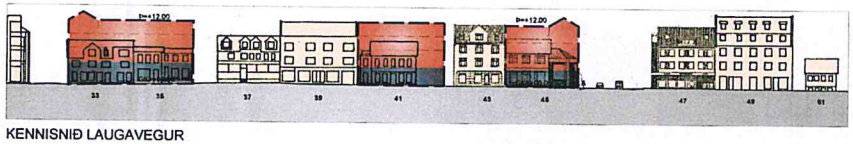
Svæðið, sem þessi greinargerð fjallar um og afmarkast af ofangreindum götum, er blönduð byggð, íbúðarhúsnæðis og verslunar- og þjónustu. Laugavegur er skilgreindur sem aðalverslunargata og Hverfisgata sem hliðarverslunarsvæði. Á reitnum eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um íbúðabyggð að ræða, bæði í bakhúsum og á efri hæðum. Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því að húsin á reitnum eru byggð á mismunandi tímum auk þess að vera mismunandi að stærð. Götumyndir Hverfisgötu og Laugavegs eru því sundurleitar. Á þessum kafla Laugavegarins eru flest húsin lítil miðað við hús, sem eru beðni ofar og neðar við Laugaveg. Hvað varðar götumynd Hverfisgötu, er hún að hluta til heilleg, en þar er líka stórt skarð, vegna auðrar lóðar, nr. 60 og þar stendur einnig lítið hús (Hverfisgata 58) við hlið stórrar byggingar. Á reitnum á þakvið standa tvö lítil bakhús. Þau eru Laugavegur 41A og Hverfisgata 58A. Þessi hús hafa takmarkað varðveislugildi. Götumynd Frakkastígs er skýrt afmörkuð af stórri byggingu. Þetta hús var á sínum tíma byggt sem lönaðarhús, en hefur verið breytt í veitinga- og skrifstofuhús. Á bakklóðunum inni í reitnum, á milli húsanna hafa verið byggð stór bakhús, sem fylla byggingarreit lóðanna nr. 54 og 56 við Hverfisgötu og tengjast lóðinni nr. 39 við Laugaveg. Almennt má segja að ástand bygginga á svæðinu sé í samræmi við aldur þeirra. Nokkur endurnýjun hefur farið fram á einstaka húsum, en ástand annara er frekar bágborið.

DEILISKIPULAG

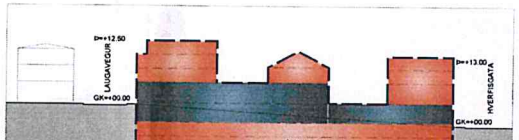
Deiliskipulagið nær til allra húsanna á reitnum. Lagt er til að reiturinn í heild verði styrktur með eflirfarandi aðgerðum. Fyrst og fremst með því að styrkja götumyndir með nýbyggingum. Heimilt verði að byggja verslunarhæðir á bakklóðum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Þetta gefur möguleika á tveggja hæðaverslunarmiðstöðvum með aðgangi frá aðliggjandi götum. Möguleigt verður að gera bílakjallara á lóðum austast og vestast á reitnum. Kvöð er sett um óstaðbundna innkeyrslu frá Hverfisgötu.
Þau hús við Laugaveginn, sem heimilt er að fjarlægja, eru húsin nr. 33, 35, 41, 41A og 45. Við Hverfisgötu er lagt til að verði byggt í skarðið á auðu lóðinni að nr. 60 og að jafnframt verði heimilt að fjarlæga húsin nr. 58 og 58A og byggja nýj hús í staðinn.
Með góðri samvinnu lóðareigenda á reitnum er því gefinn möguleiki á heildstæðri uppbyggingu verslunar- þjónustu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið gefur jafnframt heimild til uppbyggingar á einstökum lóðum, óháð aðliggjandi lóðum, að undanskyldum lóðunum númer 41a og 43b við Laugaveg og 58a og 60a við Hverfisgötu. Á lóðnunum nr. 41A og 43 við Laugaveg og 58A og 60A við Hverfisgötu er ekki heimilt að ráðast í uppbyggingu eða breytingar á húsum samkvæmt skipulaginu nema lóðirnar séu sameinaðar og uppbygging eigi sér stað á öllum lóðunum í einu nema lóðarhafar allra lóðanna komist að samkomulagi um með hvaða hætti uppbygging geti farið fram. Slíku samkomulagi skal þinglýst á eignirnar áður en vettt er byggingarleyfi í samræmi við samkomulag. Heimilt er að breyta lóðamörkum án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu til að gera uppbyggingu, sem ella hefði verið á mörgum lóðum mögulega, enda liggi fyrir samþykki eigenda allra þeirra lóða sem um ræðir. Breytingin skal samþykkt í skipulags-og byggingarnefnd og borgarráði og gerð grein fyrir henni á deiliskipulagsuppdrætti. Sé lóðarmörkum breytt breytast skilmálar fyrir hvern lóðarhluta ekki þ.e. óheimilt er að færa byggingarmagn milli lóðarhluta.
Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvistl, skyggni og tagtæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar, þrúnarðæetlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

SKILMÁLAR

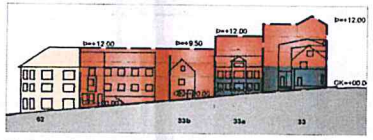
HEITI	NÚVERANDI ÁSTAND lóð(m2)	NHL	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ lóð(m2)	Max NHL án kjallara	Max NHL með kjallara	
Laugavegur 33	390,8	1,97		3,2	3,9	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæðin inndregin.
Laugavegur 33a						Í honnun þer að taka tillit til þess að húsið er hornhús.
Laugavegur 33b						Heimild til niðurrifs. Nýbygging, 3 hæðir, kjallari og ris. Tilheyrir Laugavegi 33.
Laugavegur 35	501,8	0,54		2,5	3,4	Heimild til niðurrifs. Nýbygging 2 hæðir og kjallari eg ris. Tilheyrir Laugavegi 33.
Laugavegur 37	544,4	1,03	544,4			Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæðin inndregin. Nýbygging á bakló skv. uppdrætti.
Laugavegur 37b						Obreytt.
Laugavegur 39	793,7	1,26	793,7			Obreytt Tilheyrir Laugavegi 37.
Laugavegur 41	318	1,57	318	3,0	6,0	Obreytt.
						Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir við götu. Efsta hæð inndregin. Ein hæð og kjallari á bakló.
Laugavegur 41a	237	0,83	237	1,2	3,4	Kvöð um akstur og gönguleið.
						Heimild til niðurrifs. Uppbygging á lóðinni er háð viðtækri samvinnu við eigendur lóðanna að Laugavegi 43B, Hverfisgötu 58A og 60A.
Laugavegur 43	186	2,89	186			Nýbygging skv. uppdrætti.
Laugavegur 43b	382	0	382	1,1	3,9	Obreytt.
Laugavegur 45						Uppbygging á lóðinni er háð viðtækri samvinnu við eigendur lóðanna að Laugavegi 41a, Hverfisgötu 58A og 60A. Nýbygging skv. uppdrætti.
						Heimild til niðurrifs. Tilheyrir Frakkastíg 8. Nýbygging alt að 4 hæðir.
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7	Efsta hæð inndregin. Í honnun þer að taka tillit til þess að húsið er hornhús.
Hverfisgata 52	231	3,81	231			Heimild til niðurrifs. Nýbygging 3 hæðir, kjallari og ris. Nýbygging á bakló skv. uppdrætti.
Hverfisgata 54	602	1,91	602			Obreytt.
Hverfisgata 56	260	4,02	260			Obreytt.
Hverfisgata 58	207	1,52	207	4,0	6,0	Obreytt
						Nýbygging 4 hæðir. Efsta hæð inndregin.
Hverfisgata 58a	206	0,91	206	1,06	3,06	Hæð mæna og þakbrún í samræmi við aðliggjandi hús. Kvöð um gönguleið.
Hverfisgata 60	274		274	4,0	5,0	Heimild til niðurrifs. Uppbygging á lóðinni er háð viðtækri samvinnu við eigendur lóðanna að Laugavegi 41A, 43B og Hverfisgötu 60A.
						Nýbygging 4 hæðir. Efsta hæð inndregin.
Hverfisgata 60a	261	0	261	1,3	4,09	Hæð mæna og þakbrún í samræmi við aðliggjandi hús.
Frakkastígur 8	916	2,21	916	4,0	6,0	Uppbygging á lóðinni er háð viðtækri samvinnu við eigendur lóðanna að Laugavegi 41A, 43B og Hverfisgötu 58A.
						Heimild til niðurrifs. Nýbygging 4 hæðir.
						Efsta hæð inndregin. Í honnun þer að taka tillit til þess að húsið er hornhús.
						Kvöð um að jarðhæðir nýbyggingu verði fyrir verslun og þjónustu. Möguleiki á að byggja 2-3 hæða byggingu
						á mikku leyti neðanjarðar fyrir bílageymslu með útaðkeyrslu beint um aðkomu frá Hverfisgötu. Heimild til að hafa íbúðir á efri hæðum.
HEILDARBYGGINGAMAGN 10.006			18.451	23.346		



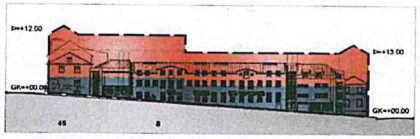
KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



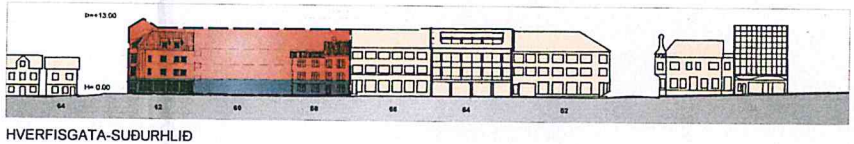
KENNISNIÐ Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU, SNEIÐING A-A



VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ



FRAKKASTÍGUR AÐ VESTAN



HVERFISGATA-SUÐURHLIÐ

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN HLIÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG HÁKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- LÓÐAMÖRK
- 000 m² LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- 00 HÚSNÚMER
- 918 HÆÐ/KJALLARÍNNYTANLEGT RIS
- 172 VERNDUN GÖTUMYNDA
- (F 1918) BYGGT FYRIR 1918
- N HÁMARKSNYTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- 1952 BYGGINGARÁR
- H GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- P ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR

Nánari skilmálar, merkmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkurborgar. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.172.1
Dags. 06.11.2002, breytt 17.02.2003

Breytt í samræmi við athugasemdir skipulagsstofnunar 7. maí 2003.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og

byggingarnefnd þann 19. mars 2003

og í borgarráði þann 25. mars 2003

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 13. des. 2002 til 24. jan. 2002

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2003

T.ark
TEIKNISTOFAN ehf
ARKITEKTAR - BRAUTARHOLTI 6
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 553 8750 - FAX: 568 9320
teiknistofan@tark.is - www.tark.is

IVON STEFÁN CILIA FAÍ f.41155-4159
BJARNI SNÆBJÖRNSSON FAÍ 070753-4989
ÁSGEIR ÁSGEIRSSON BFÍ f.060161-5429

STAÐGREINIR 1.172.1
MIÐ-LAUGAVEGUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA
31. OKTÓBER 2002
br. 17. mars 2003 br. 7. maí 2003

REYKJAVÍKURBORG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASVIÐ
BORGARTÚN 3 • 105 REYKJAVÍK • SÍMI 563 2340 • MYNDSENDIR 562 3219

Reykjavík 13. mars 2020 (BI)

Frakkastígsreitur vestur – svör við athugasemdum

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Zeppelin ehf. dags. 26. júní 2019 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.172.1, Frakkastígsreits, vegna lóðanna nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 við Laugaveg og 4 við Vatnsstíg. Í breytingunni felst að húsin á Laugavegi 33, 33B og 35 verði gerð upp í upprunalegri mynd, heimilað verði að rífa Laugaveg 33A, húsin við Laugaveg 35 verði hækkuð um eina hæð, timburhúsið að Laugavegi 35 verði lengt til austurs og leyft verði að byggja fjórlyft hús á baklóð. Húsið að Laugavegi 37, sem stendur við götu helst óbreytt, en gert er ráð fyrir að gamalt timburhús á baklóð Laugavegs 37 verði flutt, nýlegt steinhús á baklóð rifið og nýtt hús, þriggja hæða með kjallara, reist í staðinn. Einnig er gert ráð fyrir að timburhúsið við Vatnsstíg 4 verði rifið og nýtt hús, þrjár hæðir með tveggja hæða risi, byggt í staðinn. Deiliskipulagið heimilar byggingu bílageymslu undir þeim hluta lóðanna, þar sem ekki standa friðuð hús. Breytingar verða á lóðarstærðum samkvæmt uppdrætti Zeppelin arkitekta ehf. dags 28. júní 2019, lagfært 22. ágúst 2019. Einnig er lagt fram umboðsbréf og rökstuðningur fyrir hótelstarfsemi, ásamt mæli- og hæðarblaði og mat og úrskurður Minjastofnunar Íslands dags. 9. ágúst 2019. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Önnu Sigríðar Jóhannsdóttur og Knúts Bruun dags. 24. október 2019 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti. Tillagan var auglýst frá 23. september 2019 til og með 14. nóvember 2019.

Eftirtaldir sendu athugasemdir: Kristinn B. Ragnarsson f.h. Perla Properties ehf. dags. 8. október 2019, Ásmundur Hrafn Sturluson frá Kurt og Pí dags. 30. október 2019, Direkta lögfræðiþjónusta og rágjöf f.h. Gylfa Björnssonar og Önnu Þóru Björnsdóttur dags. 1. nóvember 2019, Lena G. Hákonardóttir dags. 3. nóvember 2019, Valgerður Árnadóttir dags. 4. nóvember 2019, Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur dags. 4. nóvember 2019, Eva María Þórarinsdóttir Lange dags. 4. nóvember 2019, Birna Hrönn Björnsdóttir dags. 4. nóvember 2019, LMB Mandat lögmannsstofa f.h. Péturs Jónassonar og Hrafnhildar H. Guðmundsdóttur eigendur íbúðar með fastanr. 222-2958 og Nýhafnar 3-7 ehf. eiganda íbúðar með fastanr. 222-2956 dags. 8. nóvember 2019, Karl Mikli ehf., Knútur Bruun, Anna Sigríður Jóhannsdóttir og Hilmar Einarsson dags. 12. nóvember 2019 og Lögfræðistofa Reykjavíkur f.h. Karls Mikla ehf. dags. 13. nóvember 2019. Einnig er lögð fram umsögn Þjóðkirkjunnar dags. 7. október 2019.

Umsögn
Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta deiliskipulagsbreytingu fyrir Frakkastígsreit vestur, lóðir nr. 33, 33A, 33B, 35 og 37 við Laugaveg og lóð nr. 4 við Vatnsstíg, uppdráttur dags. 28. júní 2019, lagfærður 22. ágúst 2019.

1. Kristinn B. Ragnarsson, f.h Perla Properties ehf, eiganda íbúðar við Hverfisgötu 52, dags. 9. október 2019.
2. Ásmundur Hrafn Sturluson frá Kurt og Pí, dags. 30. október 2019.
3. Direkta lögfræðiþjónusta og ráðgjöf f.h. Gylfa Björnssonar og Önnu Þóru Björnsdóttur, húseigenda að Hverfisgötu 52 dags. 1. nóvember 2019.
4. Lena G. Hákonardóttir, eigandi íbúðar á 3. hæð Vatnsstígs 5, dags. 3. nóvember 2019.
5. Valgerður Árnadóttir, eigandi íbúðar á 3. hæð Vatnsstígs 5, dags. 4. nóvember 2019.
6. Benóný Ægisson f.h. Íbúasamtaka Miðborgar Reykjavíkur, dags. 4. nóvember 2019.
7. Eva María Þórarinsdóttir Lange, íbúi efstu hæðar að Vatnsstíg 5, dags. 4. nóvember 2019.
8. Birna Hrönn Björnsdóttir, íbúi á Vatnsstíg 5, dags. 4. nóvember 2019.

9. LMB Mandat lögmannsstofa f.h. Péturs Jónassonar og Hrafnhildar H. Guðmundsdóttur eigendur íbúðar á 2., 3., og 4. hæð að Hverfisgötu 52, dags. 8. nóvember 2019.
10. Arnar Hauksson f.h. Karls Mikla ehf., Knútur Bruun, Anna Sigríður Jóhannsdóttir og Hilmar Einarsson, eigendur íbúða að Hverfisgötu 54, dags. 12. nóvember 2019.
11. Lögfræðistofa Reykjavíkur f.h. Karls Mikla ehf. eiganda 1. og 2. hæðar fasteignar-innar að Hverfisgötu 54, dags. 13. nóvember 2019.
12. Umsögn Þjóðkirkjunnar dags. 7. október 2019.
13. Umsögn Veitna, dags. 27. nóvember 2019

Þeim athugasemdum sem bárust má skipta í eftirfarandi flokka eftir efni athugasemdanna.

1. Lagst er gegn því að heimilað verði að rífa hluta húsa á reitnum.

Í áður samþykktu deiliskipulagi var heimild til að rífa öll húsin á lóðunum við Laugaveg nr. 33, 33A, 33B og við Vatnsstíg 4. Undið hefur verið ofan af þeim heimildum þar sem áherslan hefur verið að vernda og styrkja götumyndina við Laugaveg. Vegna aldurs eru húsin umsagnarskild hjá Minjastofnun. Í áliti Minjastofnunar um deiliskipulagið, dags. 09. ágúst 2019, er ekki gerð athugasemd við það að húsin við Laugaveg 33A og Vatnsstíg 4 verði fjarlægð að því gefnu að önnur eldri hús á reitnum verði gerð upp með sómasamlegum hætti.

Deiliskipulagsbreytingin er því talin koma vel til móts við almenn sjónarmið um verndun eldri byggðar og götumynda í miðborg Reykjavíkur en um leið er eigendum lóðanna gert kleift að hefja uppbyggingu á reitnum þar sem nýtt og gamalt fléttast saman.

2. Byggingarmagn á reitnum talið of mikið.

Það byggingarmagn sem heimilað er á reitnum er í grunninn komið frá eldra deiliskipulagi þar sem heimilt var að fjarlægja öll húsin á lóðunum við Laugaveg 33, 33A, 33B, 35 og Vatnsstíg 4 og byggja ný. Engar heimildir til uppbyggingar voru skilgreindar fyrir lóðina við Laugaveg 37. Samkvæmt því deiliskipulagi var heimilt að byggja 4 hæða hús við Laugaveg 33-35 og niður með Vatnsstíg þrískipta húsaröð á þremur hæðum sem stallaðist niður götuna. Húsaröðinni við Laugaveg og horni götunnar við Vatnsstíg er nú hlýft en heimilt byggingarmagn í staðinn fært neðar á reitinn. Engin aukning er á byggingarmagni ofanjarðar nema á baklóð Laugavegar 37.

Byggingarmagnið er því það sama á lóðunum við Vatnsstíg 4 og Laugaveg 33 og 35 og það er í gildandi deiliskipulagi en sú aukning sem til kemur er vegna stækkunar á sjálfum deiliskipulagsreitnum og nýrra fyrirætlana að uppbyggingu á lóðinni við Laugaveg 37.

3. Byggingu á baklóð Laugavegs 37 mótmælt.

Gerð er athugasemd við heimild til þess að byggja nýtt hús á baklóð Laugavegs 37 og upp að lóðarmörkum við Hverfisgötu 54. Gerð er athugasemd við að fyrirhuguð uppbyggingu muni þrengja að inngarðinum, þangað muni snúa gluggalausir veggir og skuggavarp aukast.

Bíósalur Bíó Paradís er byggður aftan við húsið að Hverfisgötu 54 og út að lóðarmörkum. Hæð salarins nemur um tveimur hæðum frá Hverfisgötu og ofan á þaki hans eru í dag bílastæði sem aðgengileg er frá öðru bílastæðaplani á baklóð Laugavegs 39. Fjarlægðin frá lóðamörkum Laugavegs 37 að bakhlið hússins við Hverfisgötu 54 eru um 17 metrar. Frá þakgarðinum aftan við Hverfisgötu 54 yrði hæð nýrra bakhúsa sem nemur tveggja hæða húsi með mansardþaki. Til samanburðar má nefna að breidd götunnar milli Laugavegs 35 og 34 er um 12,5 metrar og er hæð

húsanna norðan götunnar þar þrjár hæðir og ris. Breidd götunnar milli Hverfisgötu 54 og 53 er um 15,5 metrar. Þar er hæð húsanna norðan götunnar þrjár hæðir og ris. Í því samhengi má sjá að bakgarðurinn er enn nokkuð breiðari en aðliggjandi götur og einnig er hæð bakhússins við Laugaveg 37 lægra inn að bakgarðinum við Hverfisgötu 54.

Á þeim skýringarmyndum sem fylgja deiliskipulagsuppdrættinum má skilja sem svo að útveggur út að Hverfisgötu 54 verði alveg gluggalaus og lokaður. Ekki stendur til að svo verði en samkvæmt þeim hugmyndum sem hönnuðir fyrirhugaðrar bygginga hafa kynnt er gert ráð fyrir lokuðum gluggaopum inn á stigagang sem liggur í norðurhluta hússins. Úthliðin verður því mun opnari og meira lifandi en skýringarmyndir með deiliskipulaginu gefa til kynna.

Með deiliskipulagsuppdrættinum fylgir skuggavarp af reitnum með fyrirhugaðri uppbyggingu. Á því má sjá að bakgarðurinn er enn vel opin fyrir morgunsólinni og einnig eru góð birtuskilyrði á bakhlið hússins á hádegi. Helst er það síðdegis sem skuggi hefur aukist í inngarðinum en er hann þó ekki síst tilkomin vegna uppbyggingar út við Vatnsstíg en ekki vegna uppbyggingar inni á reitnum. Til að minnka mögulegt skuggavarp inn í inngarðinn síðdegis hefur heimiluð stærð lyftustokks sem fer upp á þakgarð á bakhúsi Laugavegs 35 verið minnkaður úr 20 m^2 í 10 m^2.

Ekki er því tekið undir að fyrirhuguð uppbygging á baklóð Laugavegar 37 muni þrengja um of að inngarði reitsins.

4. Áhyggjur af raski á framkvæmdatíma vegna niðurrifs og uppgröfts fyrir bílakjallara.
Lagst er gegn því að heimilt verði að byggja bílakjallara á reitnum.
Samkvæmt innsendum athugasemdum hafa nágrannar reitsins áhyggjur af hávaða og mögulegum skemmdum og raski sem fylgja muni fleygun á klöpp eða sprengingum ef grafið verður fyrir bílalkjallara. Krefjast nágrannar að gerð verði úttekt og áhættumat á því raski sem framkvæmdirnar muni hugsanlega hafa í för með sér.

Kjallari á lóðunum er í samræmi við heimildir í gildandi deiliskipulagi. Á aðliggjandi lóðum við Hverfisgötu hefur verið byggt nokkuð inn á reitinn og má áætla að búið sé að fjarlægja klöpp á lóðarmörkum í þeim framkvæmdum. Fyrirhugaðir kjallarar liggja ekki dýpra en aðliggjandi byggingar nema að litlu leiti. Í skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að embætti byggingafulltrúa skuli meta hversu nálægt lóðarmörkum sé óhætt að byggja svo koma megi í veg fyrir skaða eða óþarfa óþægindi nágranna vegna fleygunar klappa og annarra framkvæmda. Þar að auki er bent á að framkvæmdaaðili ber skaðabótaábyrgð á því tjóni sem kann að verða vegna framkvæmda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar.

Ekki er því tekið undir óskir um að heimild til að byggja kjallara undir húsin verði felld burt.

5. Áhyggjur af lokun á flóttaleiðum frá Hverfisgötu 54 inn á lóð Laugavegs 39.
Í sérskilmálum fyrir Laugaveg 37 kemur fram að báðar flóttaleiðir skuli áfram vera virkar og að gert skuli ráð fyrir þeim í útfærslu nýbyggingar og lóðar. Samkvæmt tillögum að byggingu á baklóð Laugavegs 37 verður flóttaleið tryggð í gegnum jarðhæð hússins.

6. Hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar við Vatnsstíg 4 – Skerðing á útsýni og skuggavarp.
Í lifandi borgarumhverfi má alltaf búast við að einhverjar breytingar verði á aðliggjandi byggð með framkvæmdum og nýrri uppbyggingu. Alltaf má því gera ráð fyrir að útsýni taki breytingum. Þess utan er bent á að samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni er þakkantur nýbyggingar við Vatnsstíg 4 í

sömu hæð og svalagólf þakhæðar við Vatnsstíg 5. Þar tekur við mænisþak. Útsýni yfir hornhús Hverfisgötu og Vatnsstígs verður því að mestu áfram óhindrað.

Á skuggavarpsmyndum af vestari götuhlið Vatnsstígs má sjá að helst hefur fyrirhuguð uppbygging áhrif snemma á morgnana. Ekki er því tekið undir áhyggjur af skertu úsýni og skuggavarpi.

7. Bakhlið Hverfisgötu 52 – Svalir verða ónothæfar, loftinntak á baðherbergi og inntak til lofthitunar lokast vegna uppbyggingar. Flóttaleið frá Hverfisgötu 52 verður ónothæf.

Samkvæmt deiliskipulaginu er ekki heimilt að byggja nema sem nemur að brunagafli Hverfisgötu 52 á efri hæðum. Í kjallara og á jarðhæð verður heimilt að byggja að lóðarmörkum. Ekki verður því byggt fyrir glugga á 2. og 3. hæð og flóttaleið frá 2. hæð ætti áfram að vera tryggð.

Svalir á Hverfisgötu 52 liggja yfir lóðarmörk að Vatnsstíg 4. Samþykki fyrir svölunum er byggt á samkomulagi frá 2002 á milli þáverandi lóðarhafa Vatnsstígs 4 og Hverfisgötu 52, dags. 21. maí 2002. Heimild fyrir svölunum var veitt hjá byggingarfulltrúa árið 2010. Í samkomulaginu segir:

„Þá liggur fyrir að þú hefur lýst því yfir að þú [lóðarhafi við Hverfisgötu 52] sért skuldbundinn til að víkja með svalirnar og eftir atvikum nýja glugga vegna bygginga sem síðar kunna að verða samþykktar á lóðinni nr. 4 við Vatnsstíg …“

Samkvæmt þessu samkomulagi er ljóst að lóðarhafa við Hverfisgötu 52 er skylt að fjarlægja svalir á 2. hæð og mögulega gera breytingar á fyrirkomulagi loftinntaka vegna uppbyggingaráforma lóðarhafa við Vatnsstíg 4 verði þess óskað.

8. Lagst er gegn því að gististarfsemi verði heimiluð á reitnum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er heimilt að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis.

Íbúðum á reitnum fjölgar samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni og ekki er gengið á magn núverandi verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Stór og sýnilegur hluti uppbyggingarinnar eru endurbætur á húsaröðinni við Laugaveg. Verður það mikil lyftistöng fyrir nærliggjandi byggð og starfsemi í nágrenni reitsins..

9. Fjöldi leyfilegra hæða hússins á baklóð Laugavegs 37 vitlaust merkt inn á deiliskipulagsuppdráttinn.

Deiliskipulagsuppdrátturinn hefur verið uppfærður í samræmi við réttan fjölda hæða.

10. Athugasemd frá Kirkjuráði

Kirkjuráð samþykkti á fundi 2. október 2019 að gera engar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á skipulagi.

11. Athugasemd frá Veitum

Veitur benda á að taka þarf tillit til lagna í gangstétt og að færsla á heimlögnum er á kostnað lóðarhafa dags. 27. nóvember 2019.

Niðurstaða
Við vinnslu deiliskipulagsins var tillagan endurmótuð heilmikið með uppbyggingaraðilum til að aðlaga hugmyndir þeirra betur að núverandi byggð. Þar var verndun hinnar sögulegu götumyndar Laugavegarins mikilvægur útgangspunktur.

Í kjölfar yfirferðar á athugasemdum var heimilað umfang lyftustokks upp á þakverönd á bakhúsi við Laugaveg 35 minnkað um helming. Þ.e. þannig að heimiluð stærð lyftustokksins verði að hámarki 10m^2 í stað 20m^2. Er það gert til að lágmarka skuggavarp af lyftustokknum inn í bakgarð reitsins. Hafa skilmálar deiliskipulags verið uppfærðir í samræmi við það.

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt með þeim árorðnu breytingum sem gerðar hafa verið frá því að deiliskipulagið fór í kynningu.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri