



Reykjavík 16.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hallveigarstígur 1

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn PARAS ehf. dags. 18. apríl 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg. Í breytingunni felst að grafið er út á svæði á norðurhlið byggingar sem verður með sama gólfkóta og kjallari. Svæðið verður útisvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingaaðstöðu og sem aðgengi að utan og beint niður í kjallara og gert er ráð fyrir tröppu vestanmegin frá, samkvæmt uppdr. A arkitekta dags. 18. apríl 2018. Einnig er lagt fram samþykki meðlóðarhafa ódags. Tillagan var auglýst frá 30. maí 2018 til og með 11. júlí 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: 20 íbúar og rekstraraðilar að Skólavörðustíg 4A/B, 4C, 6B, 8 og 10 og Ingólfsstræti 5, 7A og 7B, dags. 4. júní 2018, Erna Valdís Valdimarsdóttir, Davíð Örn Arnarson og Katrín Ásta Gísladóttir dags. 7. og 8. júlí 2018, Ragnheiður Torfadóttir dags. 7. júlí 2018 og Edda Björgvinsdóttir dags. 11. júlí 2018. Einnig er lagt fram bréf/athugasemd Arnars Bgs. 2. ágúst 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. ágúst 2018 ásamt uppdrætti A arkitekta ehf. dags. 18. apríl breyttur 10. ágúst 2018.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10. ágúst 2018.
Vísan til borgarráðs.*

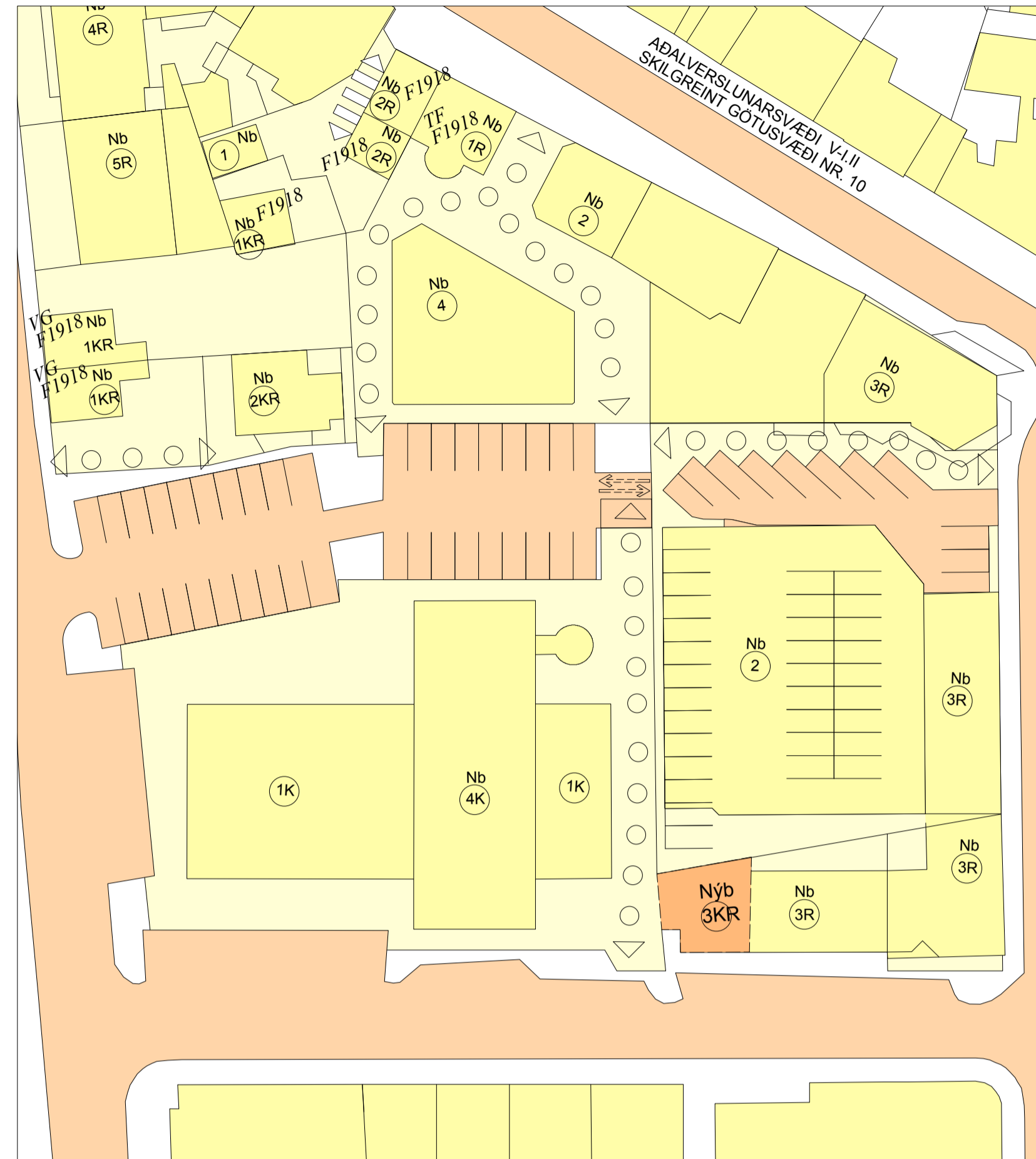
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

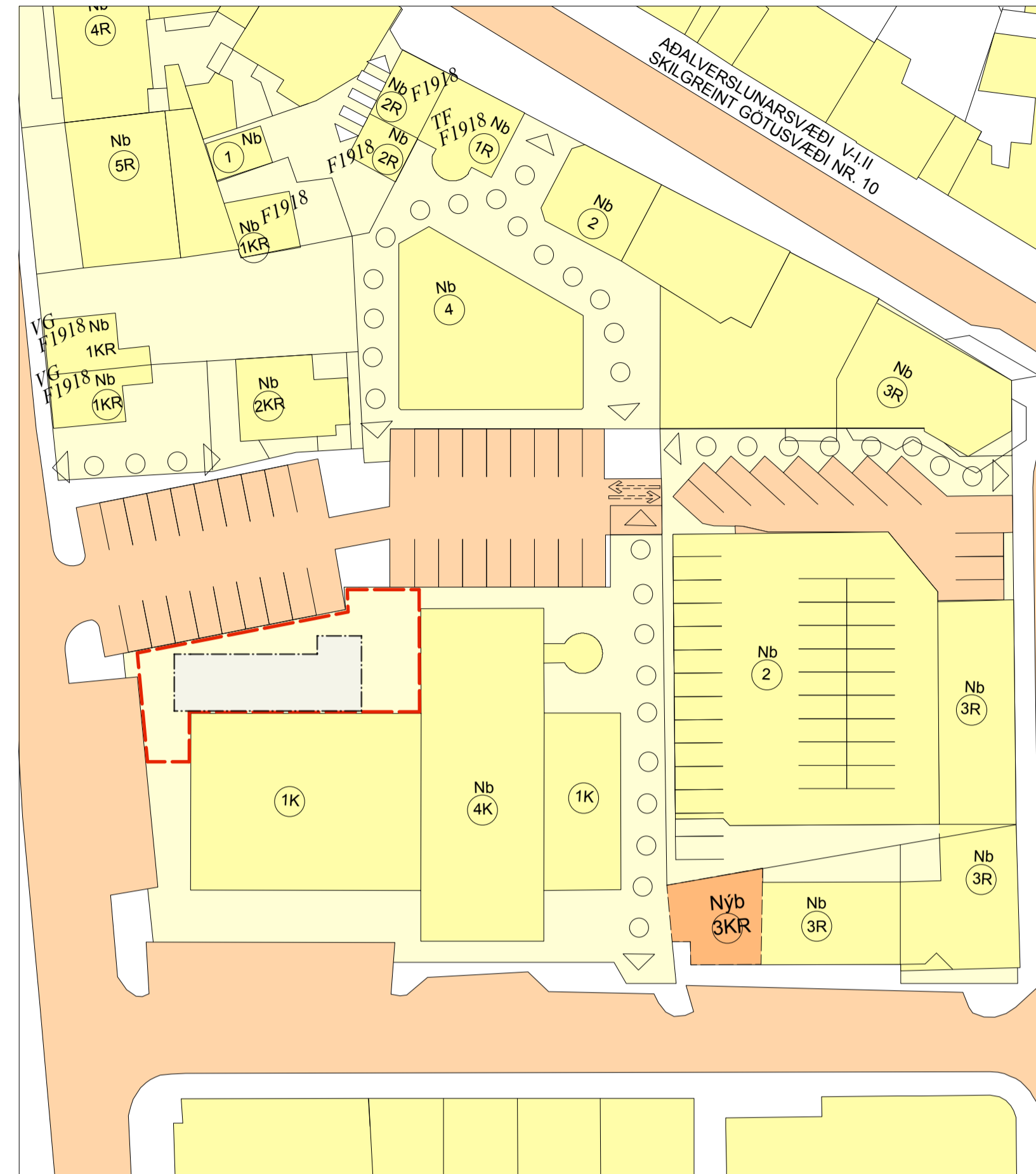
Fylgiskjöl: uppdr. A arkitekta dags. 18. apríl 2018, breyttur 10. ágúst 2018, samþykki meðlóðarhafa ódags, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 10. ágúst 2018

REYKJAVÍKURBORG, LAUGAVEGS- OG SKÓLAVÖRÐUSTÍGSREITIR REITUR 1.171.2

DEILISKIPULAGSBREYTING HALLVEIGARSTÍGUR 1



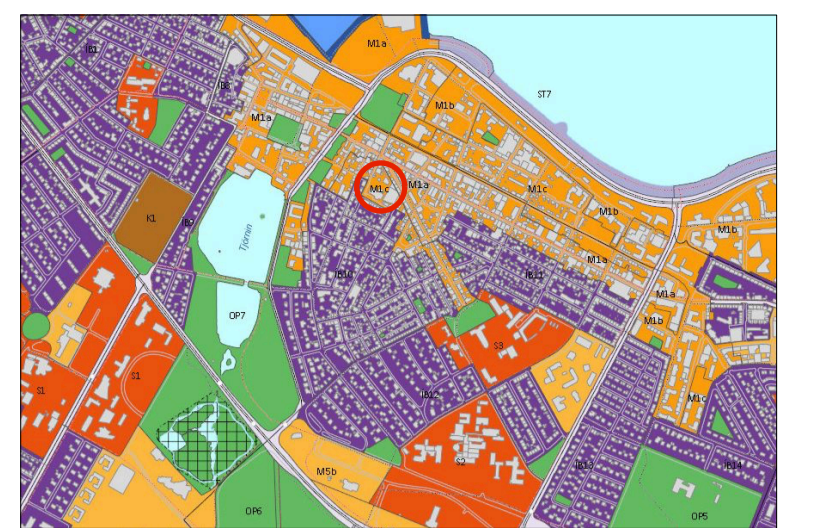
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - M. 1:500 - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 8. 10. 2002



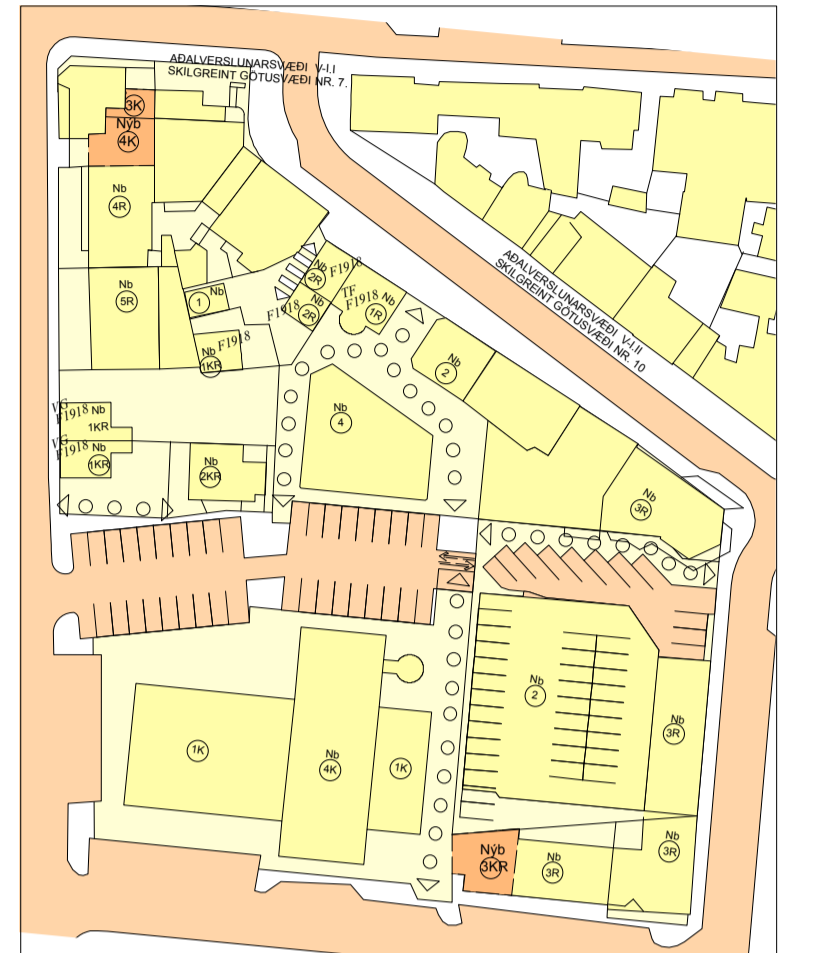
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - M. 1:500

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- AFMÖRKUN FYRIR NIÐURGRAFIÐ SVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NYÝB BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐARMÖRK
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 1KR LEYFILEG HÆKKUN HÚSS. HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- VG VERNDUN GÖTUMYNDA
- TF TILLAGA AÐ FRIDUN
- F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- 00 HÚSNÚMER
- INNKEYRSLA Í BILASTÆÐISHÚS / KJALLAR
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030



REITUR 1.171.2 GILDANDI DEILISKIPULAG (ekki í kvarða)

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:

Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag samþykkt 8. 10. 2002 með síðari breytingum. Svæðið sem um ræðir er staðsett við Hallveigarstíg 1.

Breytingin felst í:

Afmarkað er svæði til að grafa niður útsvæði á norðurhlíð byggingarinnar, þar sem heimilt verður að vera með útsvæði og veitingar.

Skilmálar:

- Afmarkað er svæði fyrir nýtt útsvæði við norðurhlíð byggingarinnar, innan löðarmarka Hallveigarstígs 1. Heimilað er að grafa svæðið niður og innrétta útsvæði sem verður með sama gólfkóta og kjallarinn sem fyrir er, sbr. afmörkun á uppdraetti.
- Byggingarmagn er óbreytt.
- Aðgengi að svæðinu er frá tröppum og rampi vestanmegin við niðurgrafna svæði.
- Heimilt er að hagnýta niðurgrafna svæðið sem veitinga- og útsvæði.
- Við hönnun verður tekið mið af skýringarmyndum sem fylgja með deiliskipulagi.
- Heimilt er að stækka glugga á kjallara Hallveigarstígs 1, sem stækka vegna framkvæmdarinnar.
- Jarðhæð (kjallarhæð) skal vera björt og opin og einkennast af stóru óskyggðu gleri. Óheimilt er að hylja glugga, t.d. með filmum
- Óheimilt er að loka svæðið af eða hindra aðengi almennings að svæðinu. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

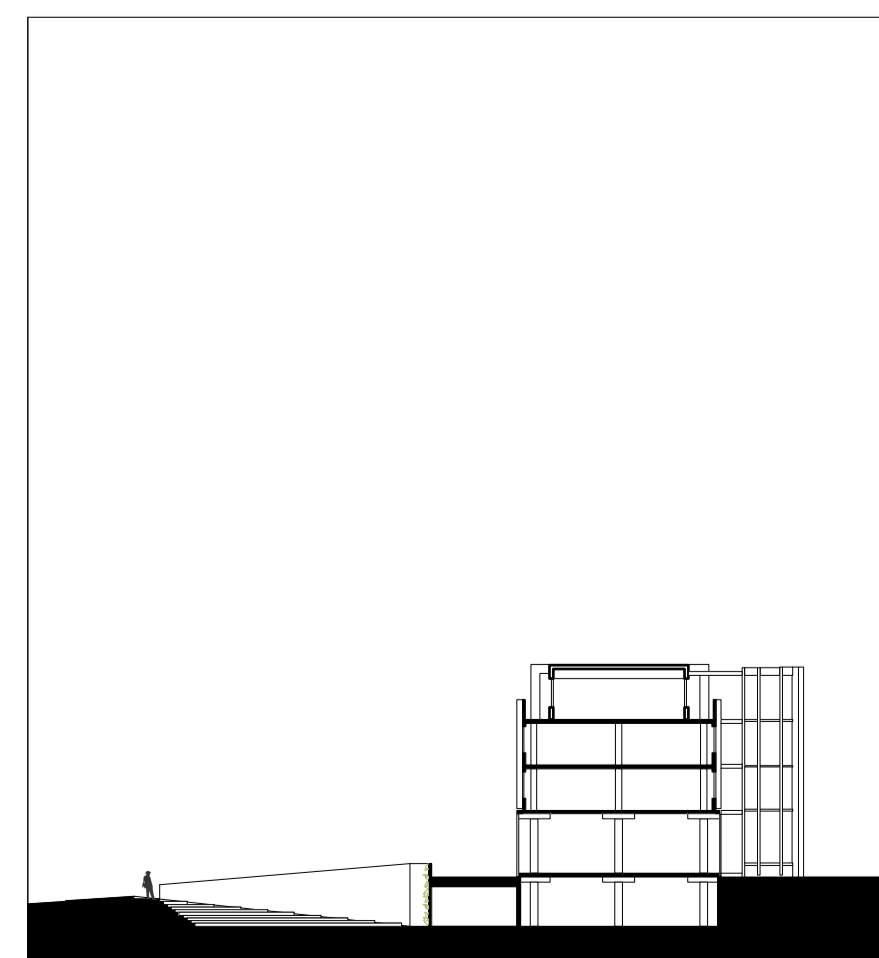
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG

Staðgr.	Heiti	lód m ²	byggingarmagn:	N:	Athugasemdir
1.171.2	Hallveigarstígur 1	2046	3328	1.62	

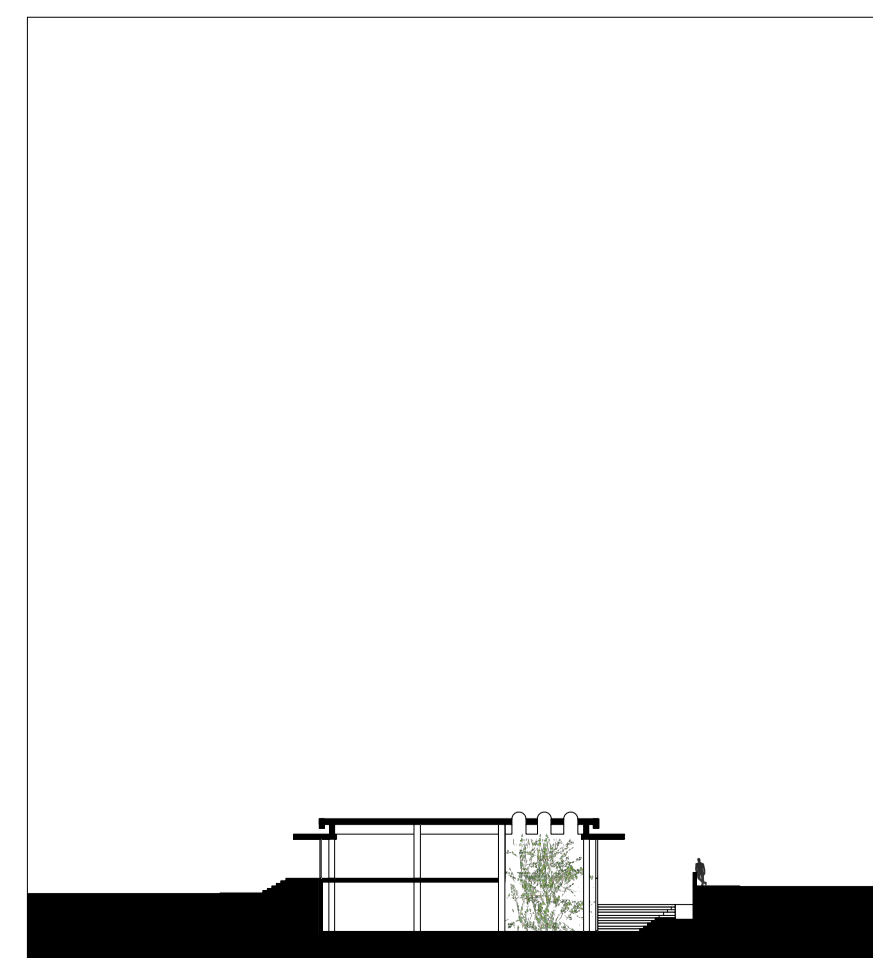
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Staðgr.	Heiti	lód m ²	byggingarmagn:	N:	Athugasemdir
1.171.2	Hallveigarstígur 1	2046	3328	1.62	Byggingarmagn breytist ekki, en heimild gefin fyrir afmörkun fyrir niðurgrafið útsvæði að stærð 120 til 150m ² . Heimilt verði að sikkja glugga á kjallara fyrir framan niðurgrafið útsvæði. Gönguleiðir á lóð haldast, en færast til.

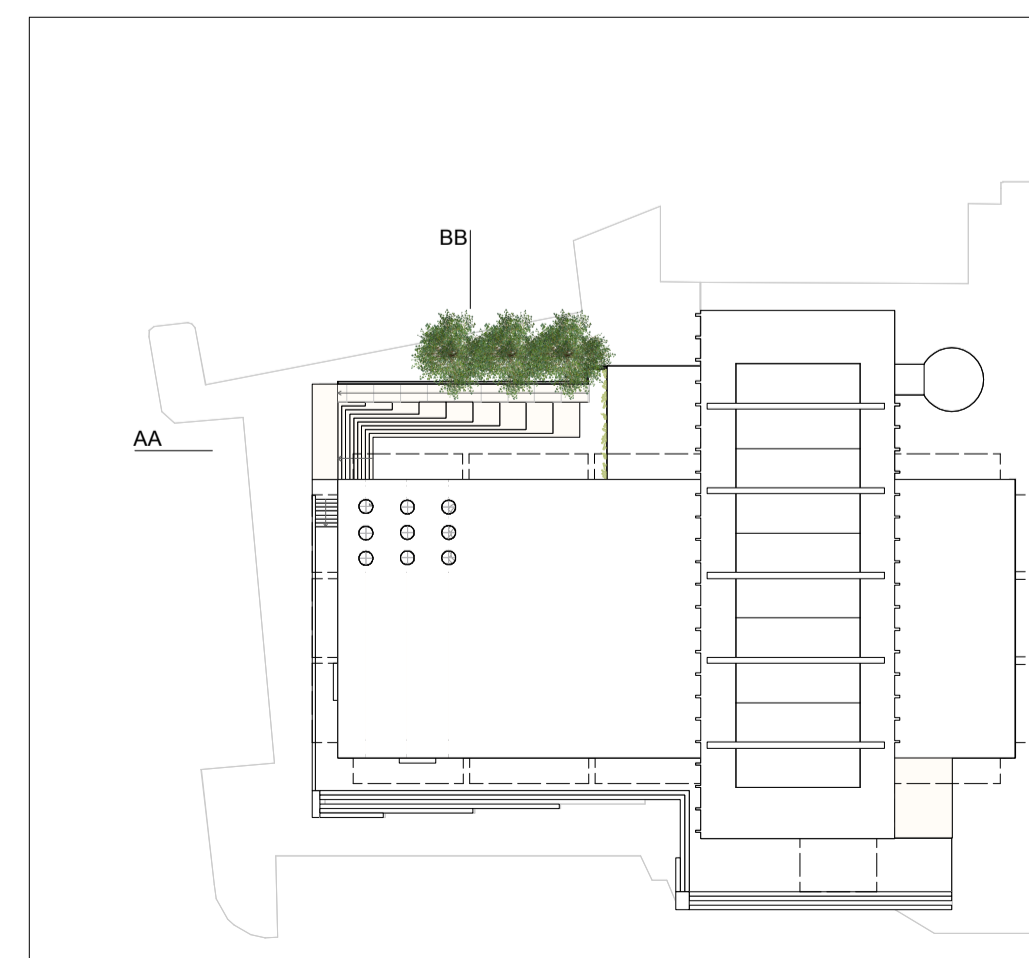
SKÝRINGAMYNDIR:



SNEIÐING A - M. 1.500



SNEIÐING B - M. 1.500



GRUNNMYND / ÞAKMYND - M. 1.500



ÞRÍVÍÐARMYND

SAMÞYKKI MEDLÖÐARHAFA

A arkitektar

arkibulan ehf. · Tómasarhaga 31 · 107 Reykjavík · sími 561 8955 · arkibulan@arkibulan.is

HÖLUPRÉUR ÓSMANN JONSDÓTTIR þf
HREYNA BJÖRG FORSTINGSDÓTTIR þf
MARGRÉT LEIFSDÓTTIR þf

MÆLIKVARÐI: 1:500 - DAGS: 18.04.2018
BREYTT: 10.08.2018 skilmálabreyting á oferslu glugga

REYKJAVÍKURBORG
Umhverfis- og skipulagsvið
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík, s. 4111111, netfang usk@reykjavik.is

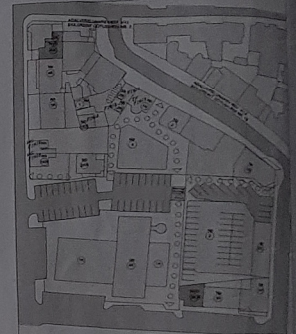
REYKJAVÍKURBORG, LAUGAVEGS- OG SKÓLAVÖRÐUSTÍGSREITIR

DEILISKIPULAGSBREYTING SEPTEMBER 2017

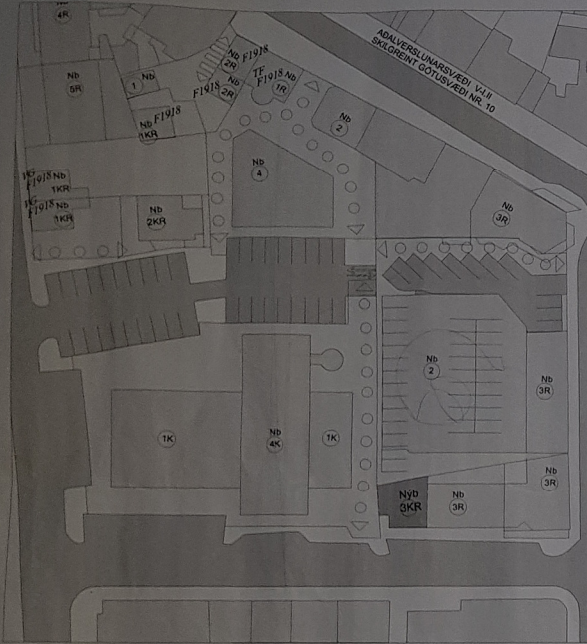
REITUR 1.171.2



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030



REITUR 1.171.2 GILDANDI DEILISKIPULAG (ekki í kvarta)



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI - M. 1:500 - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 8. 10. 2002



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - M. 1:500

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- [Hatched Box] BYGGINGARREITUR ÚTGRAFINNS SVÆDIS
- [Box with Nb] NÚVERANDI BYGGINGAR
- [Box with NYD] BYGGINGARREITUR HÁMARK
- [Box with Bindandi] BINDANDI BYGGINGARLINA
- [Box with Nedanjarðar] BYGGINGARREITUR NEDANJARÐAR
- [Box with Megin] MEGIN MÆNISSTEFNA
- [Box with Lóðarmörk] LÓÐARMÖRK
- [Circle with 1KR] HÆDIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- [Circle with 1KR] LEYFILEG HÆKKUN HÚSS, HÆÐ OG ÞAKFORM VERRI Í SAMRÆMI VDG AÐLIGGLIANDI HÚS
- [VG] VERNÐUN GÖTUMYNDNA
- [TF] TILLAGA AÐ FRIDUN
- [F1918] BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- [00] HÚSNÚMER
- [Arrow] INNKVEYRI Á ÍBILASTÆÐISHÚS / KJALLAR
- [Circle with 00] KVÓÐ UM GÖNGUTENGL
- [Circle with 00] KVÓÐ UM UMFERÐ

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESS SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VDG AKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í PAHN _____ 20

TILLAGAN VAR GRENNDARKYNT FRÁ _____ 20 TIL _____ 20 AÐHUGASEMDAFRESTI TIL _____ 20

AUGLÝSING UM GILDISSTÖÐU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í 8-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PAHN _____ 20

SKILMÁLAR:

Við núverandi hús bættist við byggingareitur fyrir opið niðurgrafið svæði að stærð 120 - 150 m². Heimilt verði að sikkja glugga á kjallara fyrir framan niðurgrafið útsvæði. Gönguleiðir á lóð haldast, en færast til.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAG

Stæður	Hæð	Akí m ²	Byggingarmagn	N	Athugasemdir
1.171.2	Hallveigarstígur 1	2046	3328	1.62	

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Stæður	Hæð	Akí m ²	Byggingarmagn	N	Athugasemdir
1.171.2	Hallveigarstígur 1	2046	3328	1.62	Byggingarmagn breytist ekki, en heimild gefin fyrir úgrótnu svæði að stærð 120 til 150 m ²

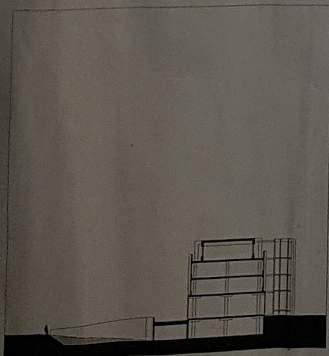
BREYTING Á DEILISKIPULAGI:

GREINARGERÐ:

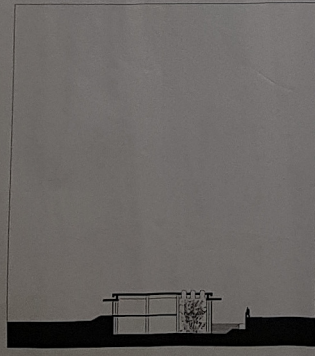
Breytingin felst í að grafið er út svæði á norðurhlíð byggingar sem verður með sama gólfrita og kjallari. Svæðið verður útsvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingastaðu og sem aðgengi að útan og beint niður í kjallarann. Geri er ráð fyrir tröppum vestanmegin frá. Einnig verða gluggar á kjallara síkkaðir á því svæði sem grafið er útrá.

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag, (greinargerð og deiliskipulagsuppráttur) frá Teiknistofu Arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félagum ehf. dags. 2002-07-03 sem samþykkt var í borgarráði 8. október 2002.

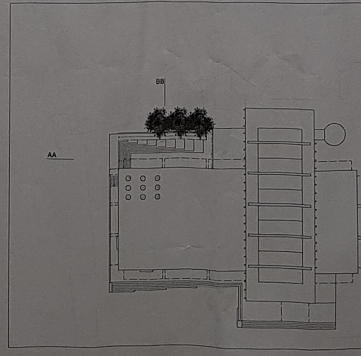
SKÝRINGAMYNDIR:



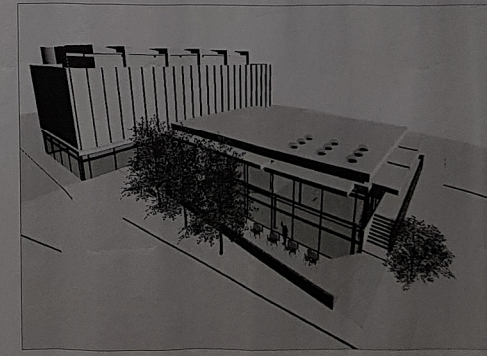
SNEIÐING A - M. 1:500



SNEIÐING B - M. 1:500



GRUNNMYND / ÞAKMYND - M. 1:500



ÞRÍVÍÐARMYND

Fl. 2. og 3. hæðar
 Alþjóðis Reykjavíkar ehf.
 12210-01-01
 Fl. 1. hæð
 Fl. 0. hæð
 Fl. -1. hæð

SAMÞYKKT MEDLÖÐARÁTTA

A arkitektar
 HVA MARGJÓHANNS
 HVA MARGJÓHANNS
 HVA MARGJÓHANNS

MÁLKVÆÐI: 1.000. DÁGG: 28.09.2017. BREYTT

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur
Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Við undirrituð förum fram á það að auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg verði ekki samþykkt.

Við gerum ráð fyrir því að fyrirhugaður útveitingastaður tengist veislusölum í kjallara Hallveigarstígar 1 og okkur finnst skorta allar upplýsingar um eðli fyrirhugaðrar starfsemi. Samkvæmt upplýsingum frá Jóni Kjartani Ágústssyni hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur liggur ekki fyrir á þessari stundu hverskonar starfsemi verður rekin í rýminu, þ.e.a.s. umsækjandi hefur ekki skilað inn rekstrarbeiðni til embættisins, en heimilað er að reka verslun, þjónustu, skrifstofur og gististarfsemi í rýminu/kjallaranum. Okkur finnst nauðsynlegt að óvissu um framtíðarstarfsemi í húsnæðinu sé eytt áður en breytingartillagan verður tekin til meðferðar.

Í lýsingu á breytingunni segir þó: “Í breytingunni felst að grafið er út á svæði á norðurhlið byggingar sem verður með sama gólfkóta og kjallari. Svæðið verður útisvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingaaðstöðu og sem aðgengi að utan og beint niður í kjallara og gert er ráð fyrir tröppu vestanmegin frá”. Ekki hefur verið mikil truflun af rekstri rekstri veislusalanna í kjallaranum, öðru horu ber þó á reykjandi og drekkandi háværum gestum á bílastæðareitnum, og með tilkomu útveitingaaðstöðu og breyttum inngangi mun ástandið snar ersna og fleira fólk verða utandyra að kvöldi og nóttu til með því háreisti og ónæði sem fylgir drukknu fólki og pirra íbúa þessa svæðis gríðarlega mikið.

Undirrituðum finnst engin knýjandi nauðsyn til að koma upp veitingastað á þessum stað því nú þegar eru níu veitingastaðir fyrir á reitnum og sá tíundi á leiðinni og í næsta nágrenni við reitinn er einnig fjöldi veitingastaða. Tilfinning okkar er sú að margskonar starfsemi önnur væri þarfari okkur sem hér búum og störfum.

Allt í kringum fyrirhugaðan útveitingastað er íbúabyggð. Íbúabyggð í nágrenni við Laugaveg hefur lengi verið ógnað með fjölda kráa og skemmtistaða sem margir hverjir eru með útveitingaaðstöðu. Nábýli við slíka staði hefur löngum verið erfitt vegna ónæðis og mörg dæmi eru um flóttá nágrenna sem hafa verið í nábýli við slíka staði. Nokkur dæmi eru um að íbúar við Ingólfsstræti hafi flúið enda eru níu veitingastaðir á stuttum kafla, frá Hverfisgötu að Amtmannsstíg, og eru tveir þeirra með útiaðstöðu sem hefur valdið miklu ónæði í hverfinu.

Þegar reglur um kvóta á veitingastaði á Laugavegi tóku gildi gripu menn til þess bragðs að opna veitingastaði í hliðargötum, oft í nágrenni við íbúabyggð sem hefur hopað undan þessum ágangi. Nú er mál að linni og skorum við því á Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur að hafna þessari breytingu.

Kær kveðja

Edda Björgvinsdóttir
Skólaörðustígur 6b
101 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: ernav@mmedia.is
Sent: 7. júlí 2018 11:01
Til: USK Skipulag
Afrit: dicelandv@gmail.com
Efni: Hallveigarstígur 1, athugasemdir v. deiliskipulags

Ágæti viðtakandi Langar að gera athugasemdir við tillögu að fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg. Þar sem enn er ekki vitað hversu umfangsmikil veitingastarfsemi verður í kjallaranum, s.s. varðandi opnunartíma, er erfitt að sjá fyrir sér (heildar)áhrif á lífsgæði íbúa í nágrenninu. Hávaðamengun verður að öllum líkindum mikil þar sem kliður, samtöl og hljómlist bergmálar þarna auðveldlega vegna hárra húsa umhverfis. Við þurfum nú þegar að búa við allnokkurn hávaða og ónæði frá nærliggjandi krám og veitingastöðum svo ekki sé talað um alla vöruf lutninga og eril vegna verslunarinnar Bónuss. Mun umrædd breyting og hafa mikil áhrif á aðgengi að bílastæði/um sem er vægast sagt erfitt eins og staðan er núna. Mikil fjölgun ferðamanna hefur haft það með sér að það er stöðugur straumur fólks í nágrenninu og finnst okkur ekki á það bætandi með opnun veitingastaðar á þessum stað. Einnig fylgir svona rekstri iðulega ónæði frá drukknu fólki sem gerir jafnvel þarfir sínar í nærliggjandi görðum og lóðum auk hávaða frá þeim. Meðan á framkvæmdum stendur verður verulegt rask og ónæði, ekki síst finnum við fyrir því sem íbúar í kjallara. Reynslan sýnir að frekar sjaldgæft er að verklok standist. Að lokum vil ég minnst á að starfsemi sem þessi getur haft áhrif á verð og seljanleika fasteigna. Að vera umkringdur háværri starfsemi, nánast allan sólarhringinn, alla daga nema á jólanótt... er varla eftirsóknarvert. Með fyrirfram þökk og kveðju Erna Valdís Valdimarsdóttir, 240157-2849 Ingólfsstræti 7b, 101 Rvk Að auki skrifa aðrir íbúar undir þessar athugasemdir: Davíð Örn Arnarson, 310876-3999 Katrín Ásta Gísladóttir, 070390-2809

USK Skipulag

Frá: Erna Valdimarsdóttir <ernavava@gmail.com>
Sent: 8. júlí 2018 03:06
Til: USK Skipulag
Afrit: ernav
Efni: Hallveigarstígur 1, aths. v. deiliskipulags

Ágæti viðtakandi

Langar að gera athugasemdir við tillögu að fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg.

Þar sem enn er ekki vitað hversu umfangsmikil veitingastarfsemi verður í kjallaranum, s.s. varðandi opnunartíma, er erfitt að sjá fyrir sér (heildar)áhrif á lífsgæði íbúa í nágrenninu.

Hávaðamengun verður að öllum líkindum mikil þar sem kliður, samtöl og hljómlist bergmálar þarna auðveldlega vegna hárra húsa umhverfis. Við þurfum nú þegar að búa við allnokkurn hávaða og ónæði frá nærliggjandi krám og veitingastöðum svo ekki sé talað um alla vöruflutninga og eril vegna verslunarinnar Bónuss.

Mun umrædd breyting og hafa mikil áhrif á aðgengi að bílastæði/um sem er vægast sagt erfitt eins og staðan er núna. Mikil fjölgun ferðamanna hefur haft það með sér að það er stöðugur straumur fólks í nágrenninu og finnst okkur ekki á það bætandi með opnun veitingastaðar á þessum stað.

Einnig fylgir svona rekstri iðulega ónæði frá drukknu fólki sem gerir jafnvel þarfir sínar í nærliggjandi gördum og lóðum auk hávaða frá þeim.

Meðan á framkvæmdum stendur verður verulegt rask og ónæði, ekki síst finnum við fyrir því sem íbúar í kjallara. Reynslan sýnir að frekar sjaldgæft er að verklok standist.

Að lokum vil ég minnst á að starfsemi sem þessi getur haft áhrif á verð og seljanleika fasteigna. Að vera umkringdur háværri starfsemi, nánast allan sólarhringinn, alla daga nema á jólanótt... er varla eftirsóknarvert.

Með fyrirfram þökk og kveðju

Erna Valdís Valdimarsdóttir, [240157-2849](tel:240157-2849)
Ingólfsstræti 7b, 101 Rvk

Að auki skrifa aðrir íbúar undir þessar athugasemdir:

Davíð Örn Arnarson, [310876-3999](tel:310876-3999)
Katrín Ásta Gísladóttir, [070390-2809](tel:070390-2809)

USK Skipulag

Frá: Ragnheidur Torfadottir <ragnheidur.torfadottir@gmail.com>
Sent: 7. júlí 2018 16:10
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við tillögu um breytingu á Hallveigarstíg 1

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Ég undirrituð, íbúi og eigandi hússins Ingólfsstræti 14, sem er gegnt Hallveigarstíg 1, fer fram á að auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg verði ekki samþykkt.

Í bréfi frá Umhverfis- og skipulagssviði, dags. 4. júní sl., segir: “Í breytingunni felst að grafið er út á svæði á norðurhlið byggingar sem verður með sama gólfkóta og kjallari. Svæðið verður útisvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingaaðstöðu og sem aðgengi að utan og beint niður í kjallara og gert er ráð fyrir tröppu vestanmegin frá”.

Í bréfinu voru ekki veittar upplýsingar um eðli fyrirhugaðrar veitingastarfsemi á Hallveigarstíg 1, en ljóst er að með útiveitingaaðstöðu og breyttum inngangi mun umgangur um og við húsið gerbreytast. Ef opið verður fram eftir kvöldi og nóttu á stað með vínveitingaleyfi, verður fleira fólk utan dyra með háreysti og ónæði sem fylgir druknu fólki. Vart þarf að taka fram að varhugavert væri að heimila breytinguna meðan einhver óvissa er um framtíðarstarfsemi í húsnaðinu.

Nú þegar eru níu veitingastaðir fyrir á reitnum, og í næsta nágrenni við reitinn er einnig fjöldi veitingastaða. Margs konar starfsemi önnur væri þarfari okkur sem hér eigum heima.

Íbúabyggð er allt í kringum fyrirhugaðan útiveitingastað. Íbúum í nágrenni við Laugaveg hefur lengi verið ógnað með fjölda kráa og skemmtistaða sem margir hverjir eru með útiveitingaaðstöðu. Nábyli við slíka staði hefur löngum verið erfitt vegna ónæðis og mörg dæmi eru um flótta fólks sem hefur verið í nábyli við slíka staði. Nokkur dæmi eru um að íbúar við Ingólfsstræti hafi flúið, enda eru níu veitingastaðir á stuttum kafla, frá Hverfisgötu að Amtmannsstíg, og eru tveir þeirra með útiaðstöðu sem hefur valdið miklu ónæði í hverfinu.

Rekstur þessara mörgu vínveitingastaða veldur íbúum ekki aðeins miklu ónæði sökum hávaða, heldur fylgir honum einnig margvíslegur sóðaskapur, m.a. brotnar flöskur, björglós og -dósir, sem fleygt er á götur og gangstéttir og inn fyrir garðveggi við íbúðarhús, ælur og hland á götur, húsveggi og glugga. Ófögur sjón

mætir mér þegar ég kem út í minn garð. Þar má iðulega sjá flöskur, dósir og annars konar umbúðir, sem fleygt hefur verið yfir garðvegginn. Ekki er á það bætandi.

Þegar reglur um kvóta á veitingastaði á Laugavegi tóku gildi gripu menn til þess bragðs að opna veitingastaði í hliðargötum, oft í nágrenni við íbúabyggð sem hefur hopað undan þessum ágangi. Útveitingastaður á Hallveigarstíg 1 færir ónæðissama veitingastarfsemi enn innar í íbúðahverfi og þann hluta Ingólfsstrætis sem enn er að mestu íbúðabyggð. Starfsemi af þessu tagi rýrir að sjálfsögðu verðgildi húss míns og annarra í grenndinni og torveldar sölu þeirra.

Nú er mál að linni og skora ég því á Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur að hafna þessari breytingu.

Virðingarfyllst,

Ragnheiður Torfadóttir

kt. 010537-2239

Ingólfsstræti 14

101 Reykjavík

Sími: 5512161

Varðar: Hallveigarstígur 1, deiliskipulagsbreyting

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn PARAS ehf. dags. 18. apríl 2018](#) varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg. Í breytingunni felst að grafið er út á svæði á norðurhlíð byggingar sem verður með sama gólfkóta og kjallari. Svæðið verður útisvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingaaðstöðu og sem aðgengi að utan og beint niður í kjallara og gert er ráð fyrir tröppu vestanmegin frá, [samkvæmt uppd. A arkitekta dags. 18. apríl 2018](#). Einnig er [lagt fram samþykki meðlóðarhafa ódags](#). Tillagan var auglýst frá 30. maí 2018 til og með 11. júlí 2018.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: 20 íbúar og rekstraraðilar að Skólavörðustíg 4A/B, 4C, 6B, 8 og 10 og Ingólfsstræti 5, 7A og 7B, dags. 4. júní 2018, Erna Valdís Valdimarsdóttir, Davíð Örn Arnarson og Katrín Ásta Gísladóttir dags. 7. og 8. júlí 2018, Ragnheiður Torfadóttir dags. 7. júlí 2018 og Edda Björgvinsdóttir dags. 11. júlí 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. júlí 2018 og er nú lagt fram að nýju.



Mynd 1. Loftmynd af skipulagssvæðinu og aðliggjandi lóðum



Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við grenndarkynninguna

20 íbúar og fasteignaeigendur, dags 4. júní 2018.

- Óska eftir frekari upplýsingum um fyrirhugaða starfsemi
- Óska eftir að kynningarsvæði sé stækkað.

Ragnheiður Torfadóttir dags. 7. júlí 2018

- Eigandi Ingólfsstræti 14. Íbúðin er gegnt Hallveigarstíg 1.
- Fer fram á að tillaga verði ekki samþykkt.
- Vantar upplýsingar um eðli veitingastafsemi.
- Hávaði, ónæði og drasl fylgir starfseminni.
- Nú þegar eru 9 veitingastaðir á svæðinu.
- Íbúabyggð verður fyrir röskun vegna útveitinga, hávaða.
- Starfsemi rýrir verðigildi íbúða

Erna Valdís Valdimarsdóttir ásamt Davíð Erni Arnarsyni og Katrínu Ástu Gísladóttur dags 7. júlí 2018

- Íbúar/Eigendur Ingólfsstrætis 7b, suður hlið hússins snýr beint að fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði.
- Erfitt að sjá fyrir heildar áhrif breytingarinnar á lífsgæði íbúa þar sem ekki er enn vitað hversu umfangsmikil veitingastarfsemin í kjallaranum verður.
- Hávaðamengun líkleg og bergmál vegna útveitingasvæðis.
- Mun hafa áhrif á bílastæða aðgengi.
- Ónæði mun fylgja framkvæmd framkvæmdinni, sérstaklega fyrir íbúa kjallarans.
- Starfsemi rýrir verðigildi íbúða

Edda Björgvinsdóttir dags. 11. júlí 2018.

- Skólavörðustígur 6b
- Óska eftir að breyting á deiliskipulagi sé ekki samþykkt.
- Skortur á upplýsingum um eðli fyrirhugaðrar starfsemi.
- Með tilkomu útveitingaaðstöðu og nýjum inngangi mun frekari hávaði og röskun fylgja.
- Engin knýjandi nauðsyn til að koma upp veitingastað á þessum stað því nú þegar eru níu veitingastaðir fyrir á reitnum og sá tíundi á leiðinni, einnig margir veitingastaðir í nágrenninu.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Athugasemd um stækkað kynningarsvæði.

Svar: Tillagan var auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og birtist eftirfarandi auglýsing í Fréttablaðinu 30. maí sl.

Hallveigarstígur 1

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 9. maí 2018 og borgarráði Reykjavíkur þann 17. maí 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.2, Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Hallveigarstíg. Í breytingunni felst að grafið er út á svæði á norðurhlið byggingar sem verður með sama gólfkóta og kjallari. Svæðið verður útsvæði og hugsað sem setsvæði fyrir veitingaaðstöðu og sem aðgengi að utan og beint niður í kjallara og gert er ráð fyrir tröppu vestanmegin frá. Nánar um tillögunu vísast til kynningargagna.

Með umræddri auglýsingu var öllum þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefin kostur á að koma með athugasemdir og ábendingar á auglýsingatíma skipulagsins.

Samhliða auglýsingu á tillögunni var einnig sent bréf dags. 4 júní sl. til íbúa og hagsmunaaðila í næsta nágrenni þess svæðis sem deiliskipulagstillagan náði yfir (sjá 2. mynd) til upplýsingar og vakin sérstök athygli á auglýstri tillögu. Umrædd bréfasending er umfram lagaskildu en auglýsing á tillögu að deiliskipulagi telst fullnægjandi ef hún uppfyllir ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



2. Svæði sem fékk sent bréf

2. Athugasemd um röskun/hávaða/rusl áhrif vegna veitingastarfsemi í húsinu og vegna útveitingasvæðis.

Svar: Efni deiliskipulagstillögunnar varðar ekki starfsemi í húsinu heldur beiðni umsækjanda að gera breytingar innan lóðamarka lóðar Hallveigarstígs 1 og hanna niðurgrafið útisvæði. Embætti skipulagfulltrúa mat breytinguna sem jákvæða fyrir svæðið, sem í dag einkennist af lokaðri götuhlið til norðurs og óspennandi landslagshönnun.

Landnotkun við Hallveigarstíg 1 er M1C sem heimilar nú þegar fjölbreytta atvinnustarfsemi sem samrýmist miðborgarbyggð, þ.á.m. veitingastarfsemi. Fasteignin er innan svæðið í miðborginni þar sem skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 gilda takmarkaðar vínveitingaheimildir, þ.e.a.s. heimilað að reka veitingastað í flokki I – III, þó með takmarkaðan opnunartíma til klukkan 23:00 virka daga og 01:00 um helgar. Í rekstrarleyfi veitingastaða má heimila útveitingasvæði, þó ekki lengur en til klukkan 22:00. Hagnýting rýmis við Hallveigarstíg getur ekki verið umfram tilgreindar heimildir.

Athugasemdir vegna röskunar og hávaða vísast til heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, sem fer með eftirlit hollustuhátta í borginni og gefur út starfsleyfi vegna starfsemi veitingastaða.

Hafa ber í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati eftirlits við endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis, t.a.m.

eru grenndaráhrif veitingastaða á nærliggjandi byggð metin og almennt þarf að huga að byggingarlegum forsendum og heilbrigðissjónarmiðum. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis/útgáfu leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði gefið út eða endurnýjað.

3. Athugasemdir vegna bílastæða.

Svar: Ekki er talin þörf á sérstökum aðgerðum vegna bílastæða enda gerir tillagan ekki ráð fyrir fækkun þeirra, né aukningu á byggingarmangi eða breytingu á hagnýtingu fasteignarinnar. Tillagan varðar einungis skipulagningu og hönnun útisvæðis við norðuhluta byggingarinnar. Bílastæðahús sem er staðsett austanmegin við húsið hefur þjónustað starfsemi þess og mun halda því áfram.

4. Athugasemdir vegna mögulegri rýrnun fasteignaverðs í nágrenni hússins.

Svar: Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með stjórnvaldsákvörðun valdið honum tjóni umfram aðra þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

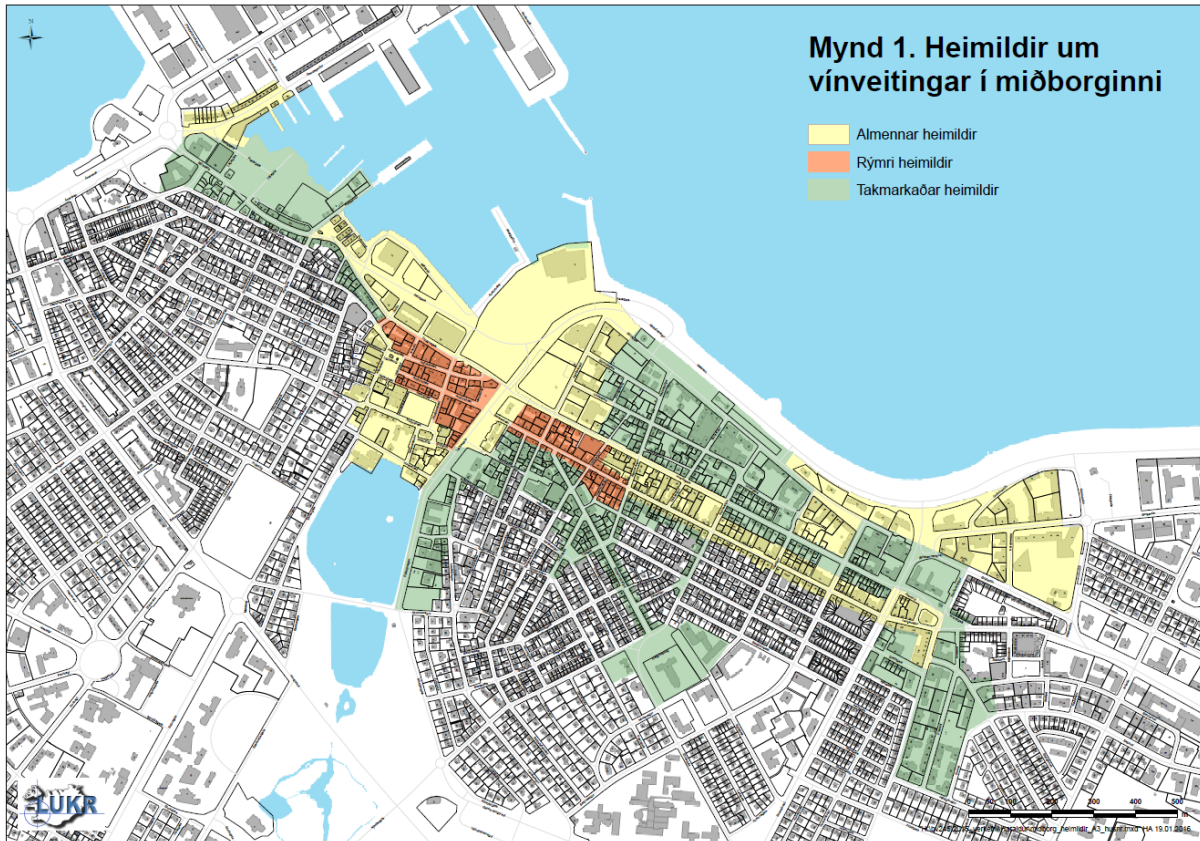
Niðurstaða:

- Lagt er til að tillagan sé samþykkt eftir grenndarkynningu, með þeirri breytingu að bætt er við texta í skilmála þess efnis að óheimilt sé að byrgja fyrir glugga, t.d. með filmum.
- Ítrekað eru fyrri ábendingar embættis Skipulagsfulltrúa að færsla á lögnum vegna framkvæmdarinnar þarf að vinna í samráði við Veitur og greiðist að fullu af umsækjanda.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

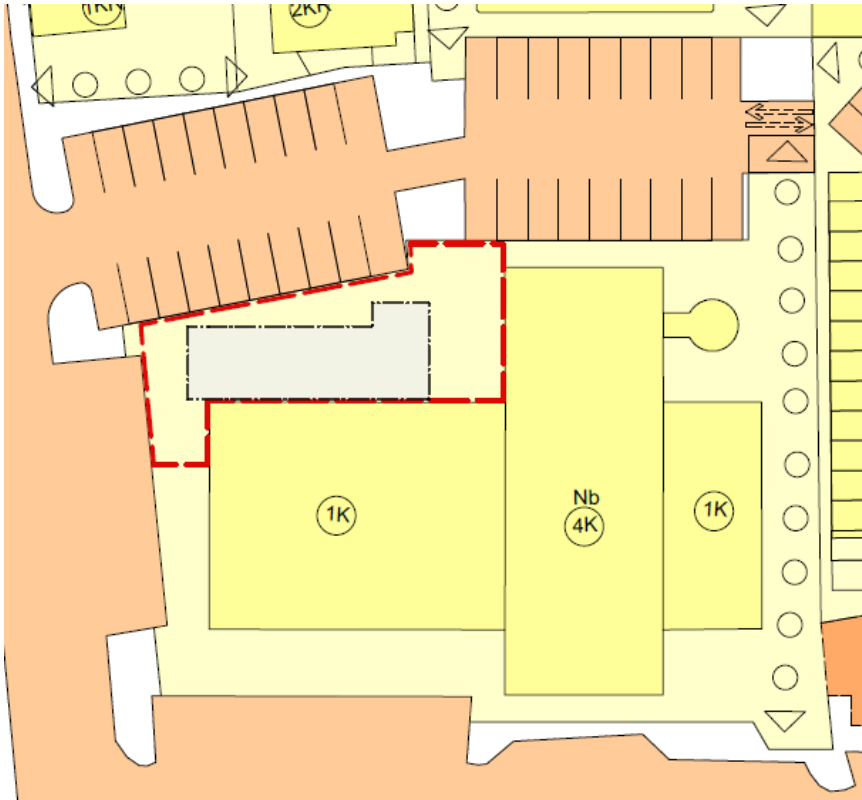
Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.



3. Heimildir um vínveitingar í miðborginni



4. Svæðið sem tillaga varðar



5. Svæðið sem tillaga varðar



5. Þrívíddarmynd úr skipulagstillögu