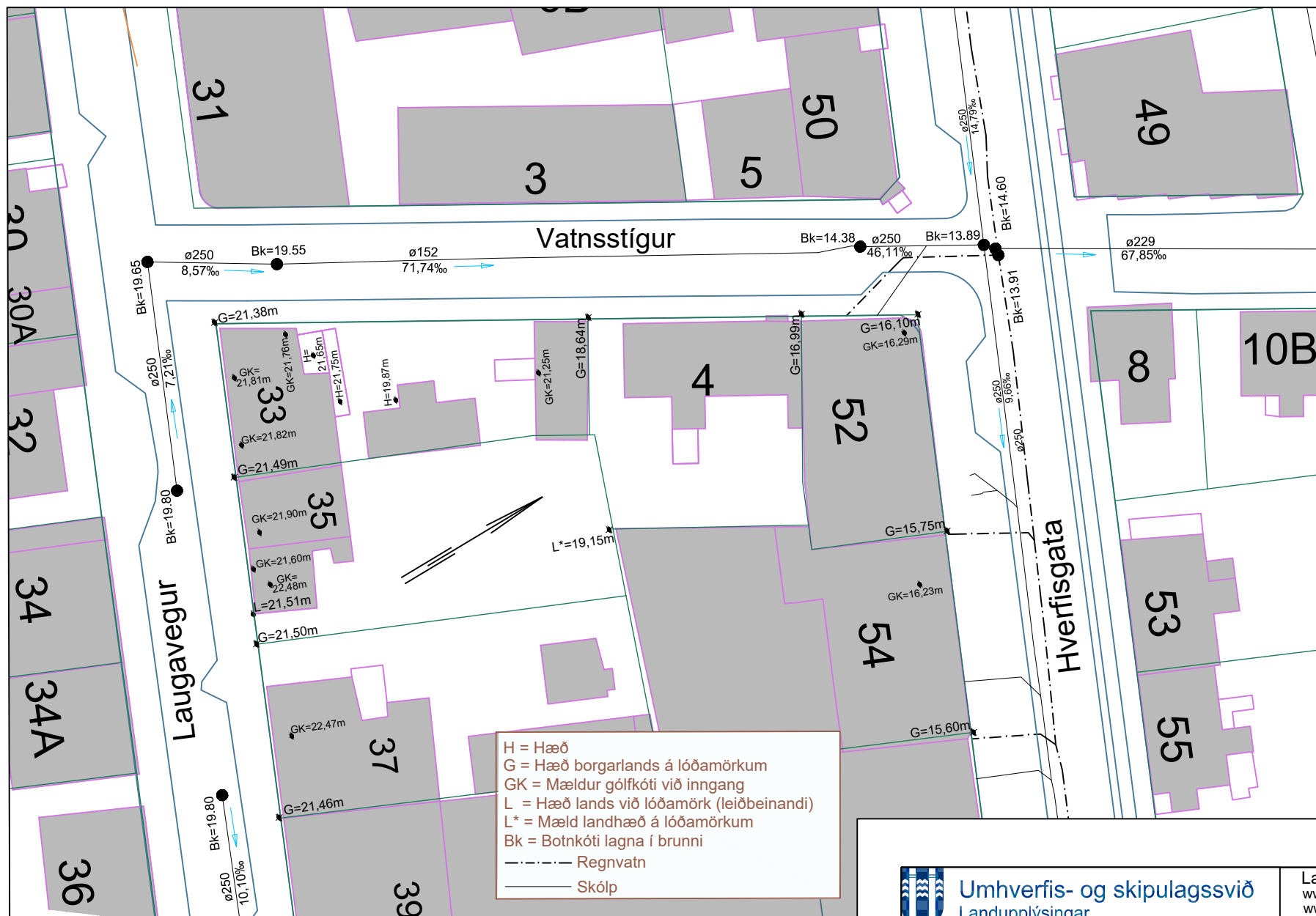


Ath.

Upplýsingar um lagnir veitufyrirtækja eru fegnar úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur

og eru eingöngu til upplýsinga. Nánari upplýsinga um lagnir skal leita hjá þeim stofnunum sem lagnir geta átt í jörðu.



Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingar

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

Hverfisgata-Laugavegur-Vatnsstígur

Hæðarblað

Teiknað: DS

Dags. teiknað: 2018.07.09

Kvarði: 1:500

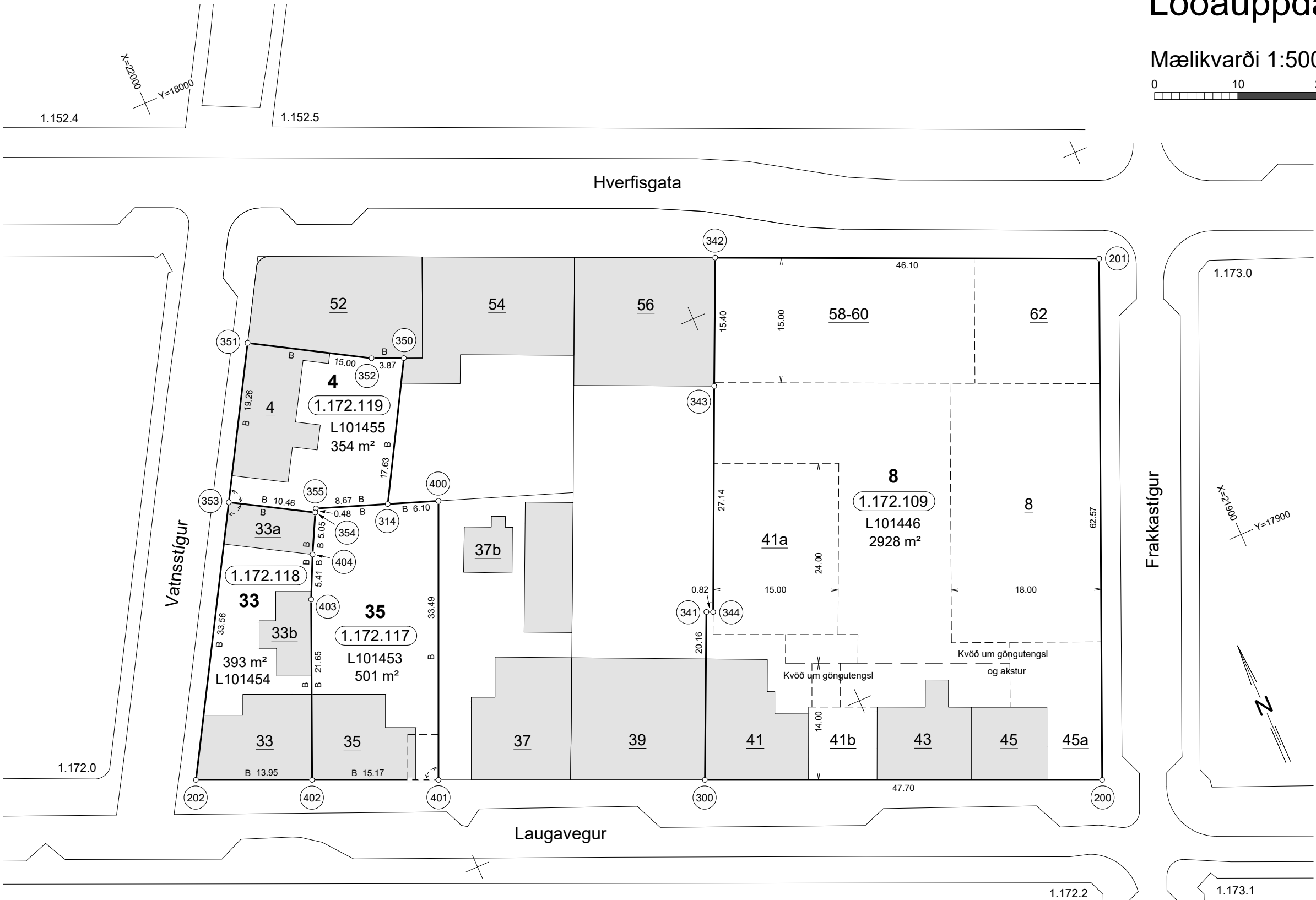
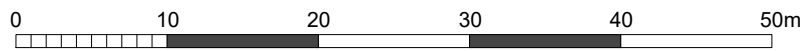
Mælt: DS

Dags. mælt: 2018.06.29

Staðgreinir: 1.172.1

Yfirfarið: DB

Dags. yfirf: 10.07.2018



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.

Lóðauppdraetti 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 uppdrátturinn 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

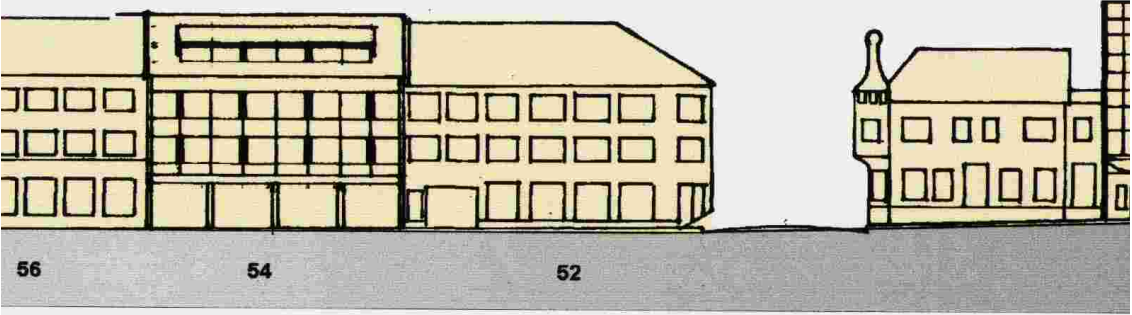
REITUR 1.172.1



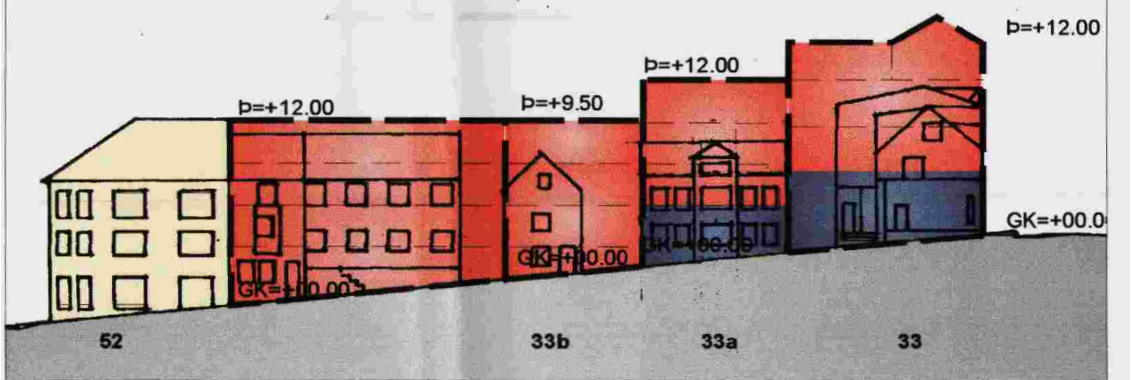
HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25. MARS 2003, AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 28. MAÍ 2003.



KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



HVERFISGATA - SUÐURHLIÐ



VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ

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

GREINARGERÐ

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

GILDANDI DEILISKIPULAG

I gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í Borgarráði þann 25. mars 2003 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. maí 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 götturarn eru Frakkastígur, Laugavegur, Vatnsstígur og Hverfisgata. Jafnframt var heimilt að rífa gömlu hús á reitnum, þ.a.m. Laugaveg 33, 33A og 33B og Vatnsstíg 4. Einnig var gert ráð fyrir að leyfi yði að byggja verslunaræðir á baklööðum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Einnig að heimilt yrði að byggja bílajakallara á lóðum vestast og austast á reitnum.

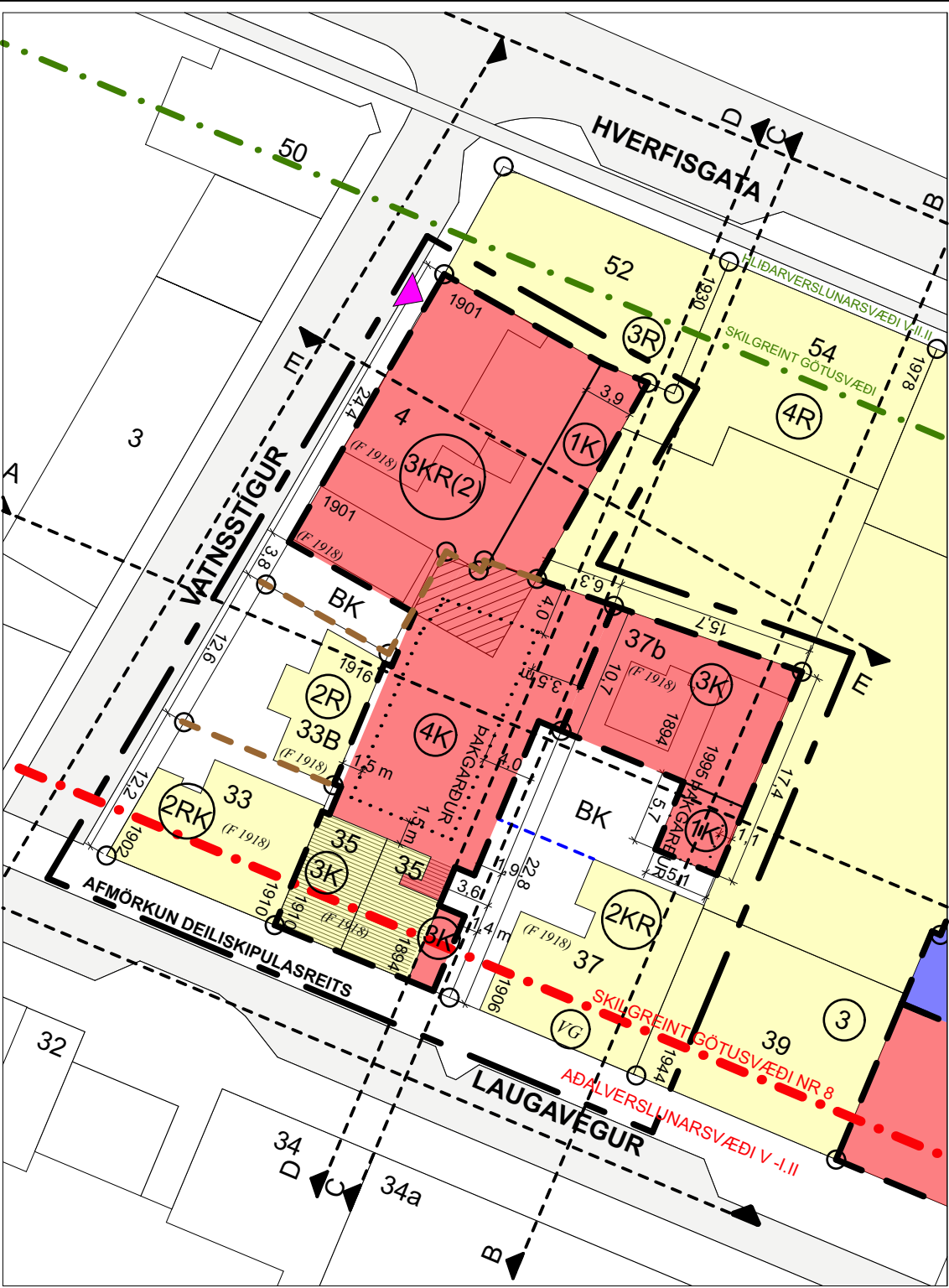
BREYTTAR ÁHERSLUR OG LÖG UM MENNINGARMINJAR

Frá því að deiliskipulagið var samþykkt hafa áherslur gagnvart gömlum húsum þrýst og er nú aukin áhersla lögð á verndun þeirra, sbr. markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um hverfisvernd innan Hringbrautar.

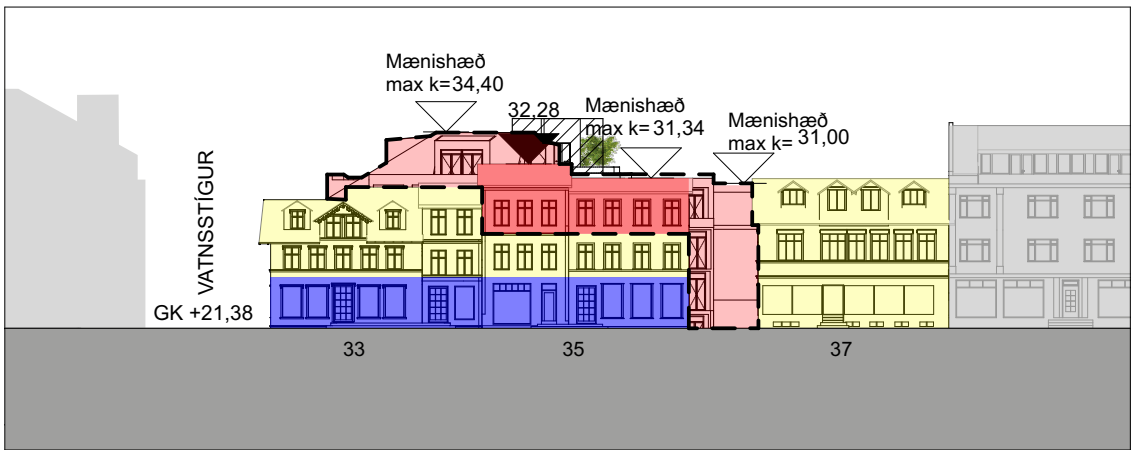
Lög um menningarmínar nr. 80/2012 tóku gildi þann 1. janúar 2013. Samkvæmt lögnum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð.

SKIPULAGSTILLAGA – Helstu breytingar

Falið er frá því að rífa gömlu húsinn við Laugaveg og byggja ný stærri hús í þeirra stað. Fyrirum hugað nýbyggingarmagn er fært frá Laugavegi niður á Vatnsstíg. Með því helst svipað byggingarmagn á skipulagssvæðinu og flest gömlu húsinn frá að standa áfram. Hætt er við að rífa húsinn að



DEILISKIPULAGSTILLAGA



ÚTLIT // LAUGAVEGUR SUÐURHLIÐ



ÚTLIT // HVERFISGATA - NORÐURHLIÐ



ÚTLIT // VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ

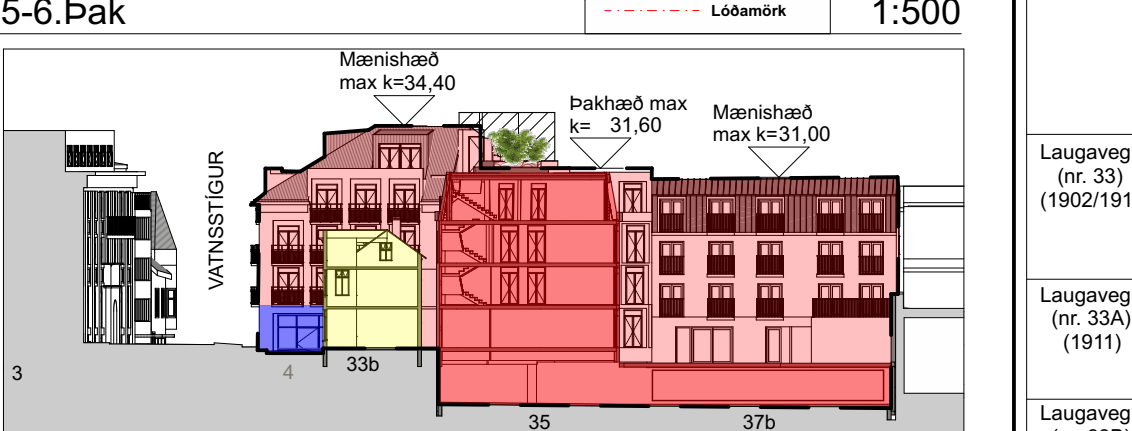
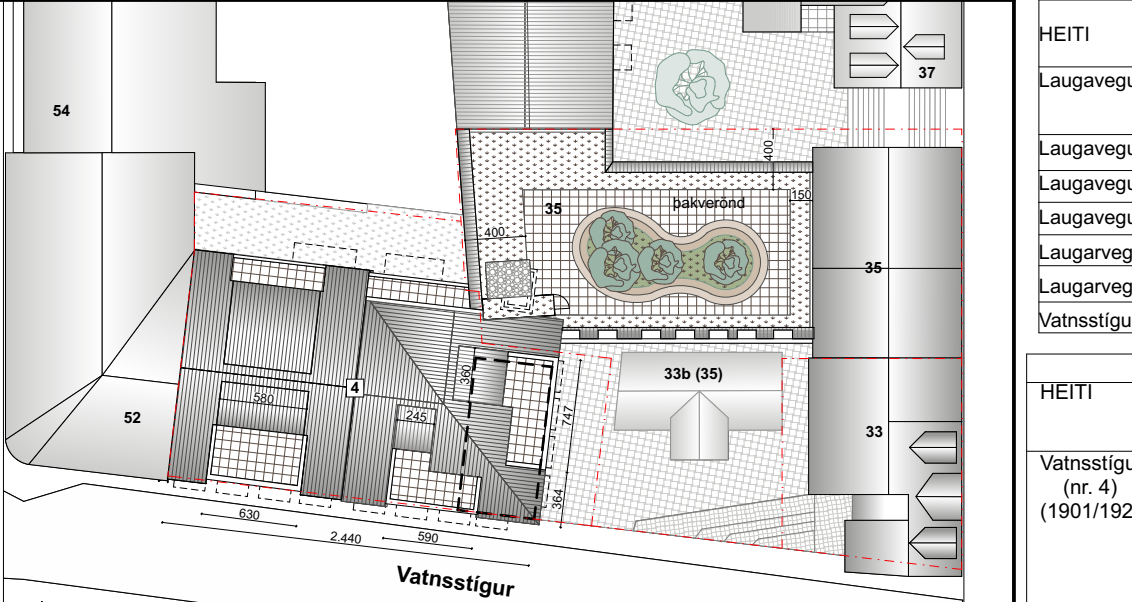
Laugavegi 33 og 33B og þau færð til upprunalegs horfs, en heimilað verður að rífa hús númer 33a. Á Laugavegi 35 verður ekki gert ráð fyrir að rífa húsinn sem þar standa. Steinsteypa húsið verður hækkað um eina hæð og einnig timburhúsið þess, sem einnig verður lengdur til austurs. Þá verður heimilað að byggja á baklööð Laugavegar 35. Heimilað verður að flytja gamalt timburhús sem stendur á baklööð Laugavegar 37 af lóðinni og rífa nýlegt einhlýtt steinsteyptuhús 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 Laugavegar 35 stækkuð að Vatnsstíg um Laugaveg 33b, sem verður hluti af Laugavegi 35. Þannig eru Lóðirnar Vatnsstígur 4 og Laugavegar 35 stækkaðar og lóðin Laugavegur 33 minnkun, 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

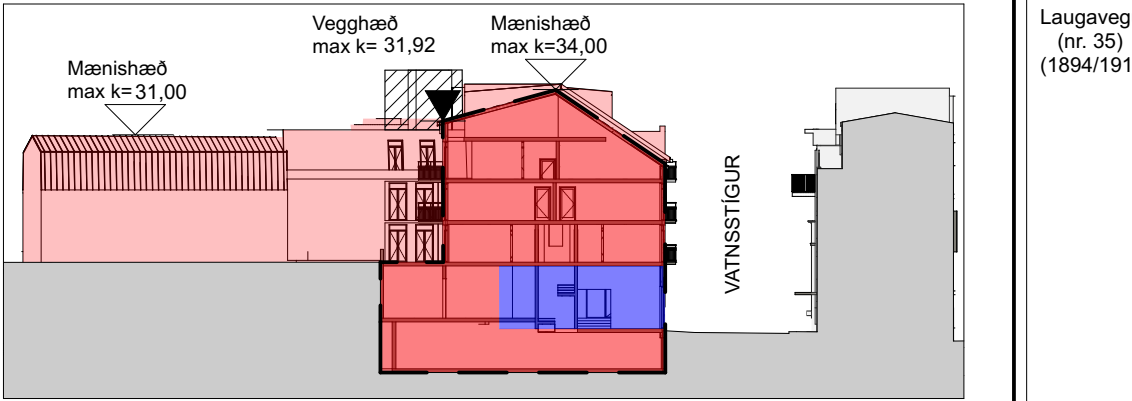
(Eftirtaldir skilmálar gilda, eftir því sem við á, fyrir húsinn á þeim lóðum sem deiliskipulagsbreyting þessi nær fyrir)

Breytingar, endurbýggingar, viðgerðir og stækkanir á Laugavegi 33, 33B (35) og 35, sem nánar er gefið um í greinargerð og skerslínulínunum, skal vinna í samráði við Minjastofnun Íslands og eru háðar leyfi Minjastofnunar. Sérupprættir skulu lagðir inn til Minjastofnunar Íslands til skoðunar, samhlöða því sem aðalupprættir verða lagðir inn til byggingarfulltrúa.

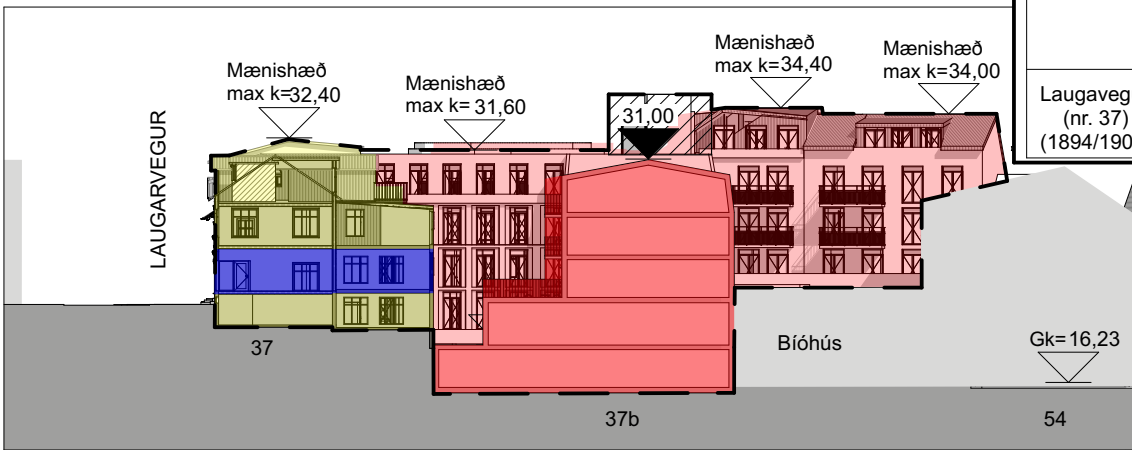
Samtengd bilageymsla skal vera í kjallara nýbygginganna á Vatnsstíg 4, Laugavegi 35 og heimild er fyrir bilageymslu í kjallara Laugavegar 37. Ein



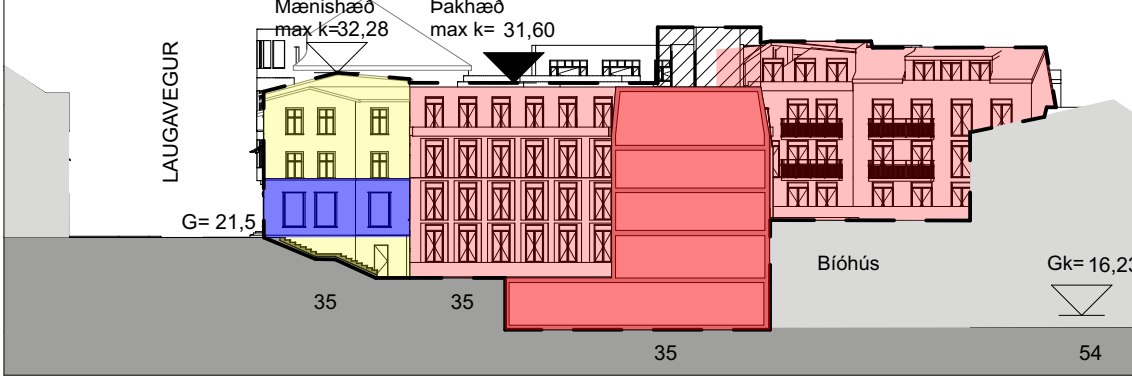
SNÍÐ A-A



SNÍÐ E-E // VATNSSTÍGUR 4



SNÍÐ B-B // LAUGAVEGUR 37



SNÍÐ / ÚTLIT C-C // LAUGAVEGUR 35 B



SNÍÐ D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU

rísaki og er byggt árið 1916. Friðað skv. Lögum um menningarmínar nr. 80/2012. Það er eitt fárra íbúðarhúsa frá upphafsárum steinsteyptuðaldrar með steinsteypuðaki. Húsið hefur því mikið umhverfisgildi og skal gert upp í samræmi við upphallstíg. 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 tvílytt timburhús sem var reist árið 1894 á hlöðnum sökkli og er með lágreistu mæniskápi. Friðað skv. lögum um menningarmínar nr. 80/2012. Árið 1914 var byggð tvílytt viðbygging úr steinsteypu vestar af húsinu, teiknuð af Einar Erlendssyni húsaameistrara. Bæði húsin (húshlutar) eru friðuð. Gert er ráð fyrir að varðveita húsinn á Laugavegi 35 og gera þau upp í samræmi við upphallaga gerð ásamt því að hækka bæði húsin um eina hæð og stækka inn á baklööð á forsendum húsananna. Einnig verður heimilt að lengja timburhúsið til austurs. Á baklööð er gert ráð fyrir fjögurra hæða nýbyggingu, sem verður byggð upp af framhúsinum á lóðinni og verður einnig tengt við Laugaveg 35b, sem þá verður hluti Laugavegar 35.

Laugavegur 37: Húsið á Laugavegi 37 var byggt í tveimur hlutum. Upphafflegur hluti þess er bárujárnskleitt timburhús, sem er friðað, var byggt árið 1906, (með viðbótum á árunum 1917 og 1926) og viðbygging frá árinu 1976, sem er steinsteypst og bárujárnskleidd. Að auki var götuhlöð hússins breytt árið 1955, með stórum verslunargluggum. Húsið er á tveimur lóðum, kjallara og rishæðar. Friðað skv. lögum um menningarmínar nr. 80/2012. Aftar í lóðinni stendur lítið timburhús með mansardáki, Laugavegur 37B. Húsið er tvær hæðir, upphallaga byggð árið 1894. Friðað skv. lögum um menningarmínar 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 aftur á lóðinni. Á lóðinni er einnig einhlýtt steinsteypst hús, byggt árið 1995, sem gert er ráð fyrir að víki.

HEITI	NUVERANDI	ÁSTAND	NHL	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ	Max NHL	Max NHL
				löö(m²)	án kjallara	með kjallara
Laugavegur 33	390,8	1,97	3,2	3,9		
Laugavegur 33a						
Laugavegur 33b						
Laugavegur 35	501,8	0,54	2,5	3,4		
Laugarvegur 37	544,4	1,03	544,4	1,03		
Laugavegur 37b						
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7	

HEITI	löö(m²)	Max NHL	Max NHL	Max NHL
		án kjallara	með B-rymmum	með kjallara
Vatnsstígur (nr. 4) (1901/1920)	455,7	3,32	3,4	4,33

Laugavegur (nr. 33) (1902/1911)	152,5	2,28	2,28	3,06
Laugavegur (nr. 33A) (1911)				
Laugavegur (nr. 33B) (1916)				
Laugavegur (nr. 35) (1894/1914)	636,4	2,66	2,67	3,48

Laugavegur (nr. 37) (1894/1906)	554,4	2,39	2,41	2,98
---------------------------------	-------	------	------	------

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

HEITI	NUVERANDI	ÁSTAND	NHL	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ	Max NHL	Max NHL
				löö(m²)	án kjallara	með kjallara
Laugavegur 33	390,8	1,97	3,2	3,9		
Laugavegur 33a						
Laugavegur 33b						
Laugavegur 35	501,8	0,54	2,5	3,4		
Laugarvegur 37	544,4	1,03	544,4	1,03		
Laugavegur 37b						
Vatnsstígur 4	352	1,06	352	2,8	3,7	

HEITI	löö(m²)	Max NHL	Max NHL	Max NHL
		án kjallara	með B-rymmum	með kjallara
Vatnsstígur (nr. 4) (1901/1920)	455,7	3,32	3,4	4,33

Laugavegur (nr. 33) (1902/1911)	152,5	2,28	2,28	3,06
Laugavegur (nr. 33A) (1911)				
Laugavegur (nr. 33B) (1916)				
Laugavegur (nr. 35) (1894/1914)	636,4	2,66	2,67	3,48

Laugavegur (nr. 37) (1894/1906)	554,4	2,39	2,41	2,98
---------------------------------	-------	------	------	------

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

Laugavegur (nr. 37B) (1901/1920)				
----------------------------------	--	--	--	--

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆÐIS
- AFMÖRKUN HILABVERSLUNARSVÆÐIS
- NUVERANDI BYGGINGAR
- HAKKUN ELDRA HÚSS UM EINA HÆÐ
- NYBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- NYBYGGINGAR Í BAKGRUNNI
- LYFTU- OG STIGAHAUS
- VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÆÐIR
- LÖÐAMÖRK
- BREYTT LÖÐAMÖRK
- LÖÐARSTÆÐI Í m2
- HÚSNÚMÉR
- HÆÐ/KJALLARIN/TANLEGT RIS
- VERNDUN GÖTUMYNDNA
- BYGGT FYRIR 1918
- HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÖÐAR
- BYGGINGARAR
- GÖLFKÓTI ADALHÆÐAR
- BAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR
- BÍLAKJALLARI
- SAMEIGNILEG INNKEYRSLA INN Í BÍLAKJALLARA
- ÞAKGARDUR

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. skp. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

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

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígssreits Stgr. 1.172.1

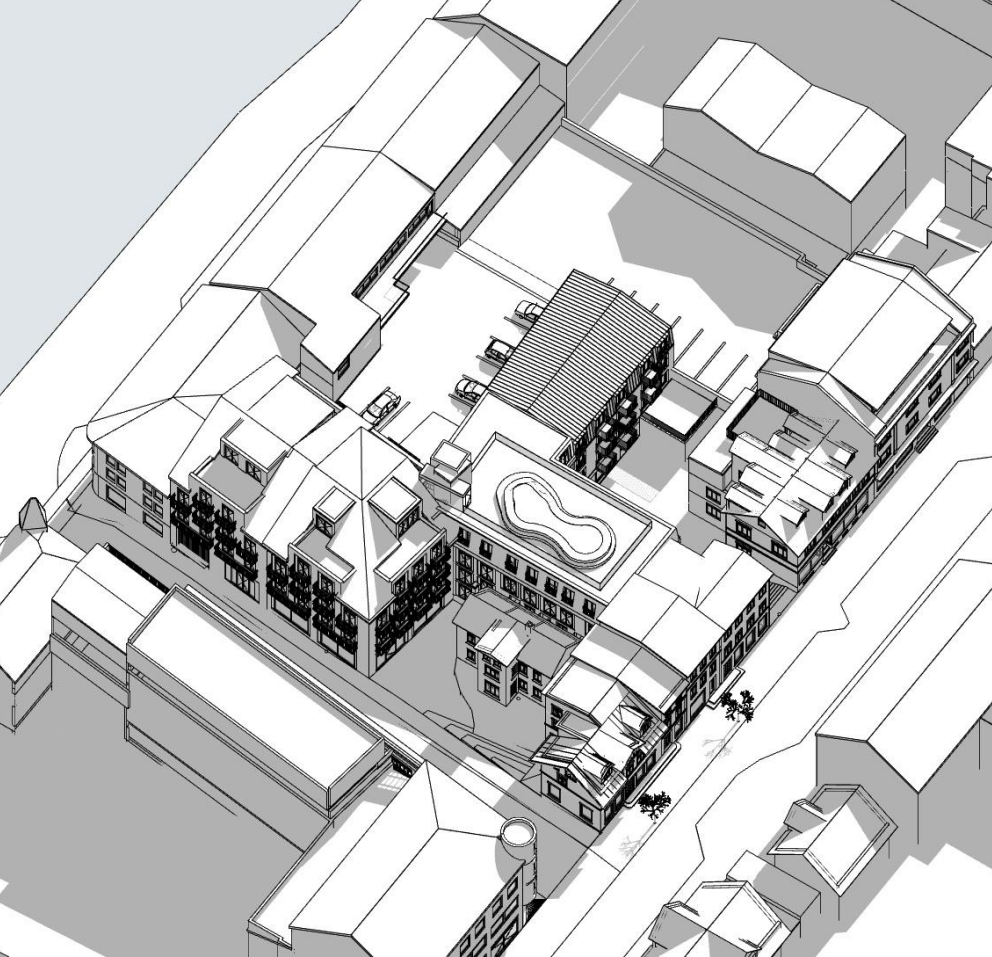
Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstíg 4, innan Frakkastígssreits

Upplýsingar 1 af 2 Blaðstærð: A1 Dags: 28. júní 2019, lagfest 22. ágúst

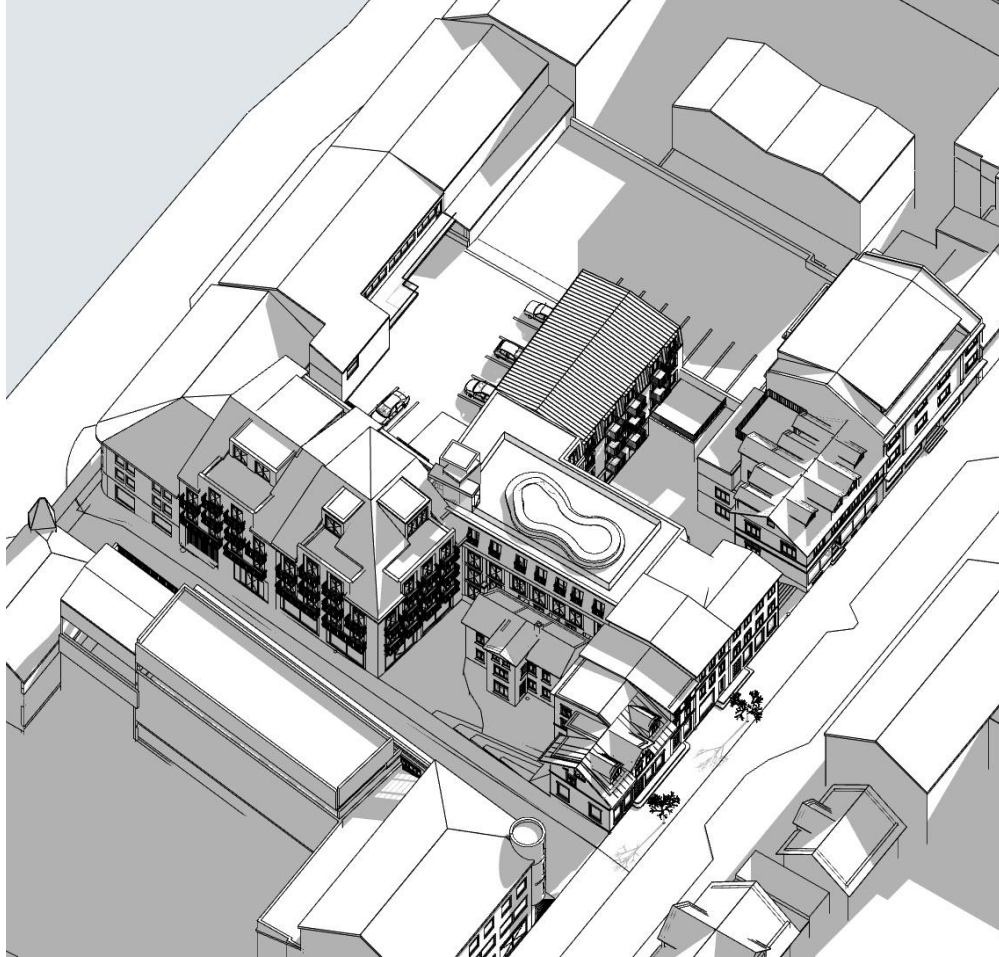
REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

SKUGGAVARP

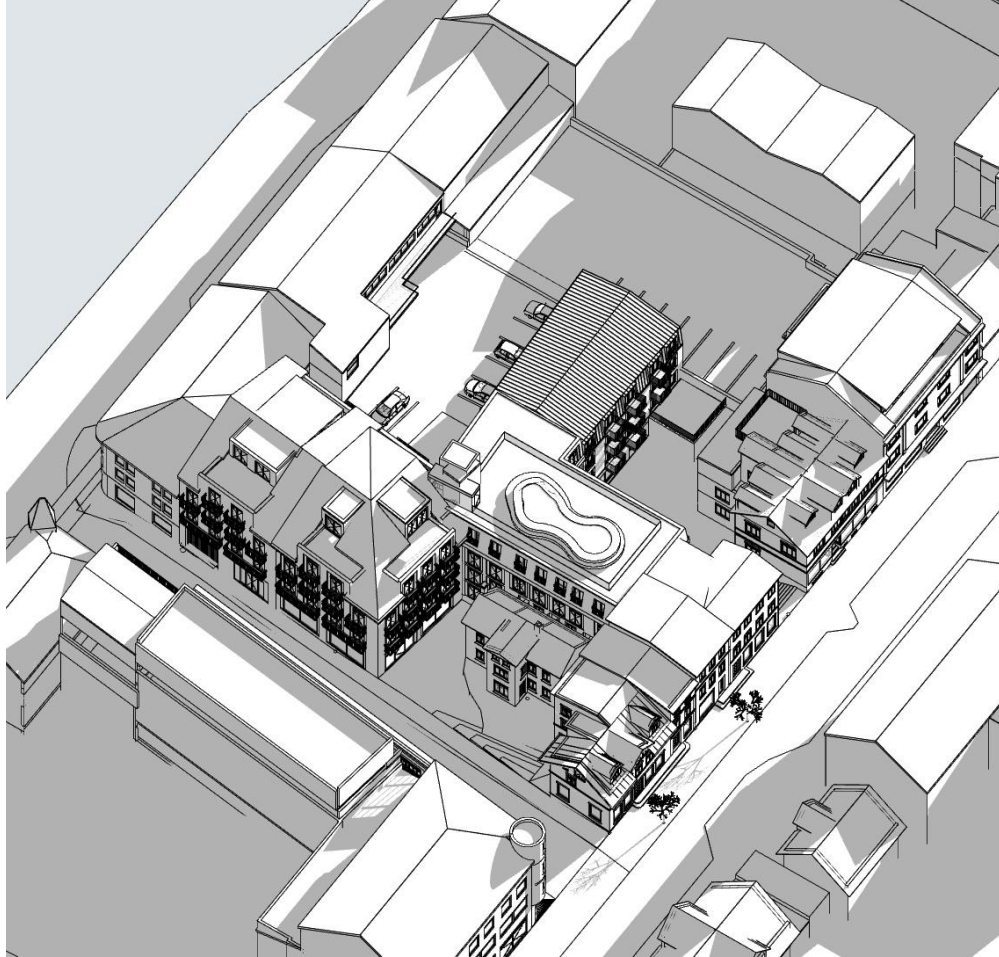
REITUR 1.172.1



21. Juni 10.00



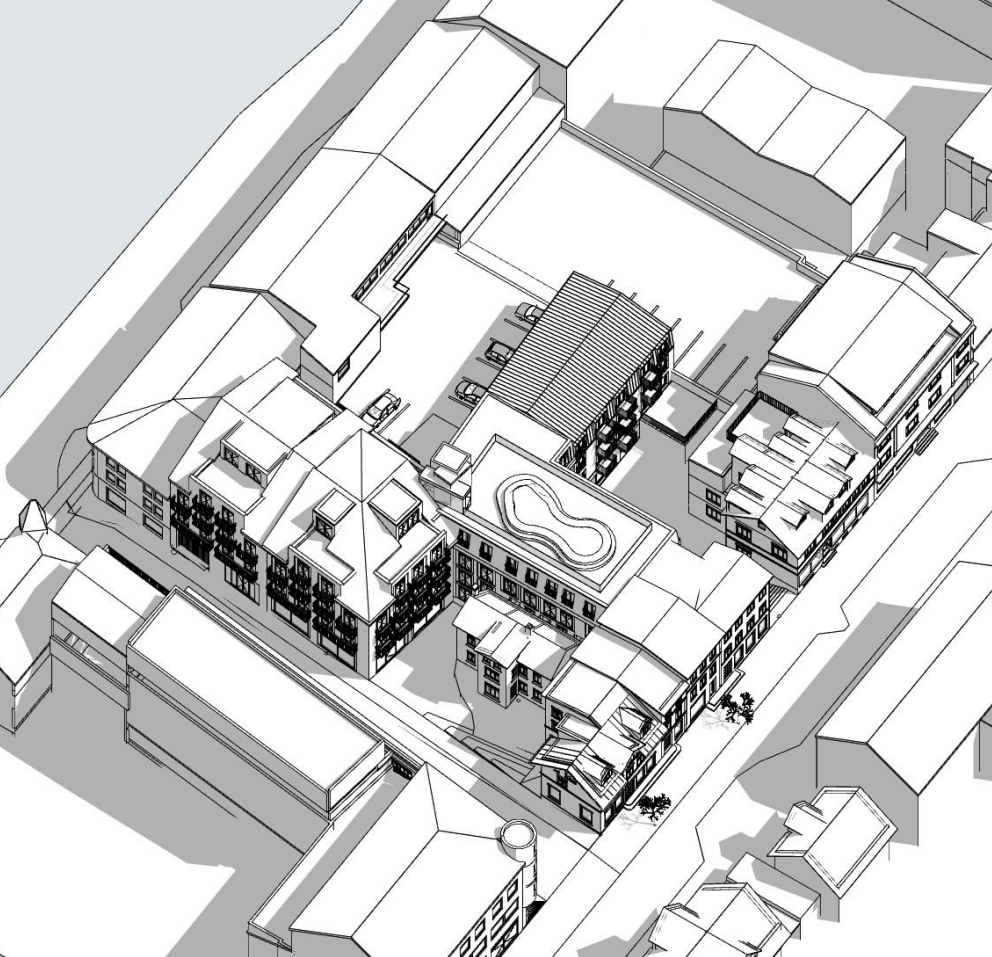
21. Ágúst 10.00



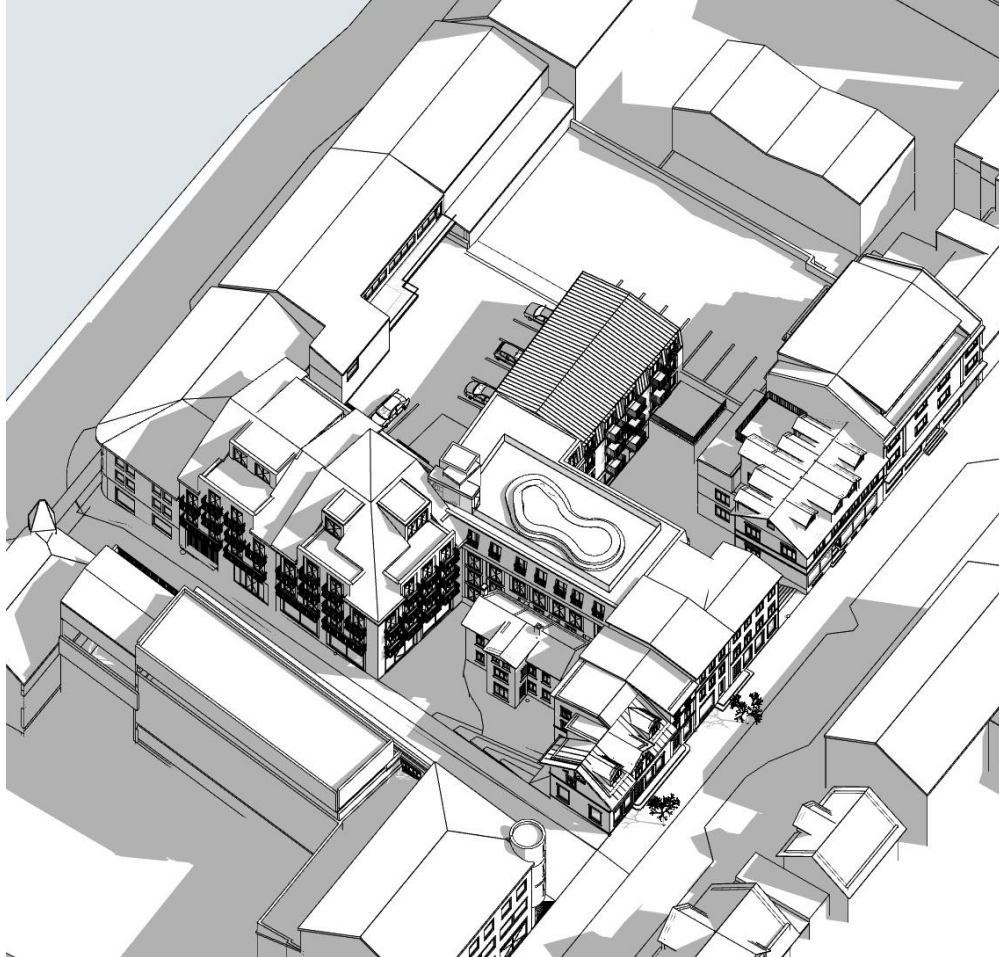
21. September 10.00



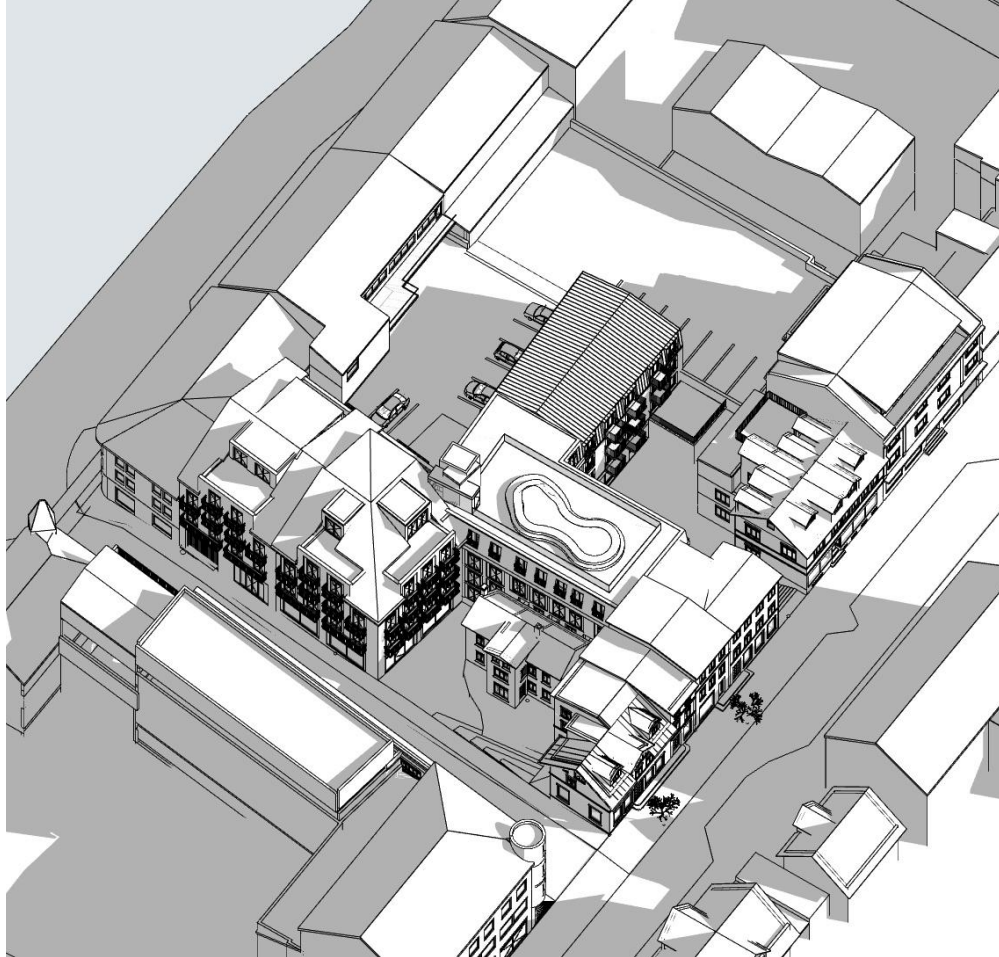
Skýringarmynd: horft á tillögu vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 13.30



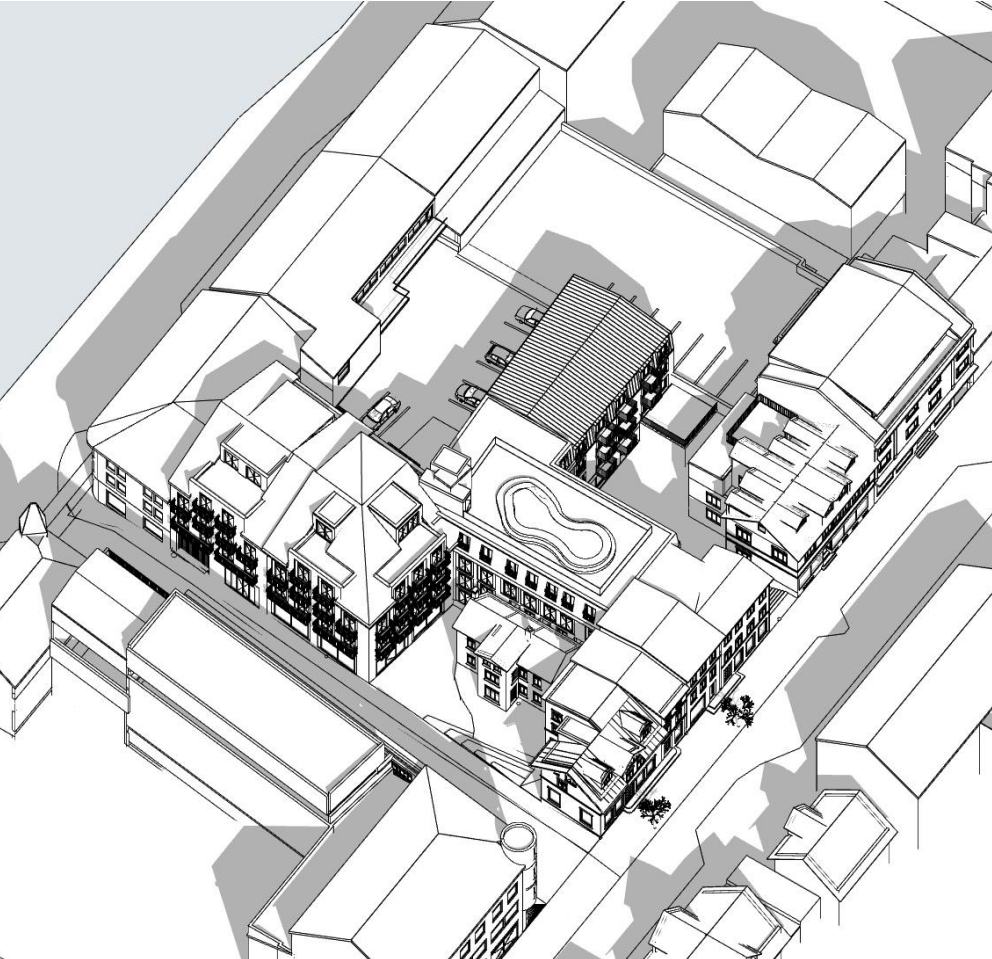
21. Ágúst 13.30



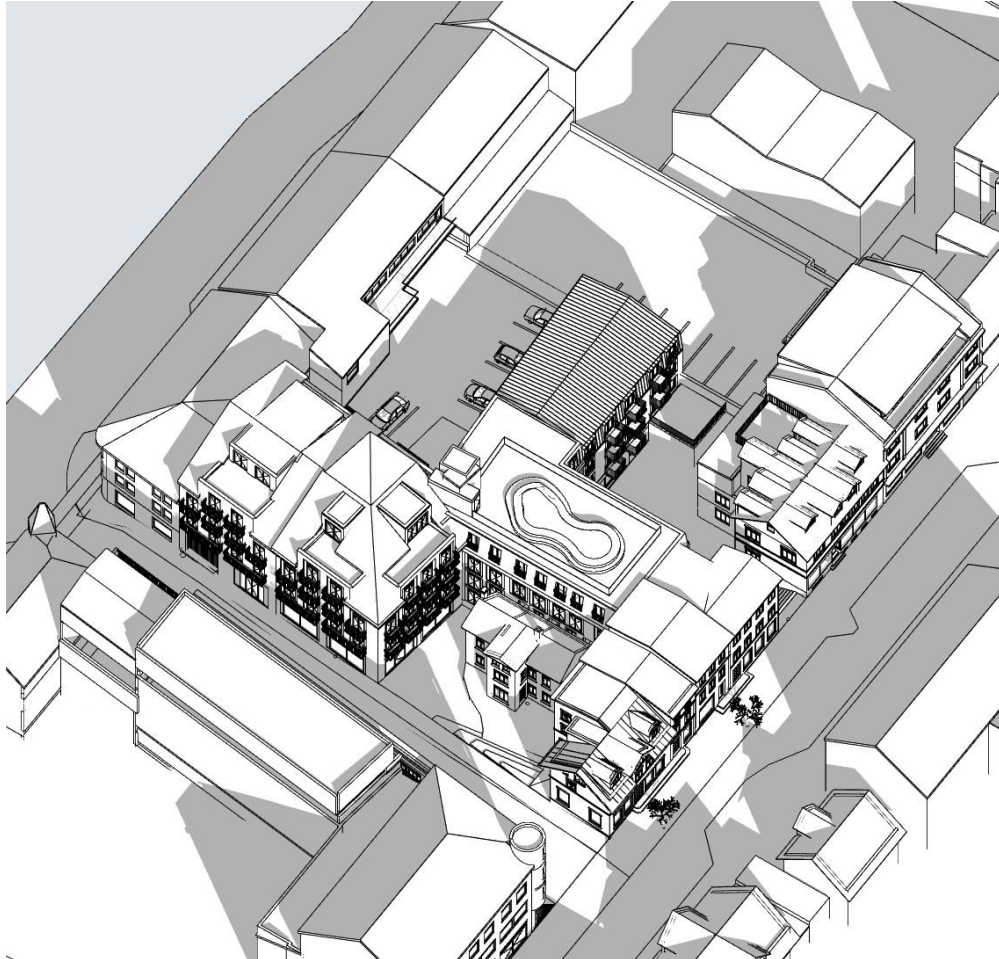
21. September 13.30



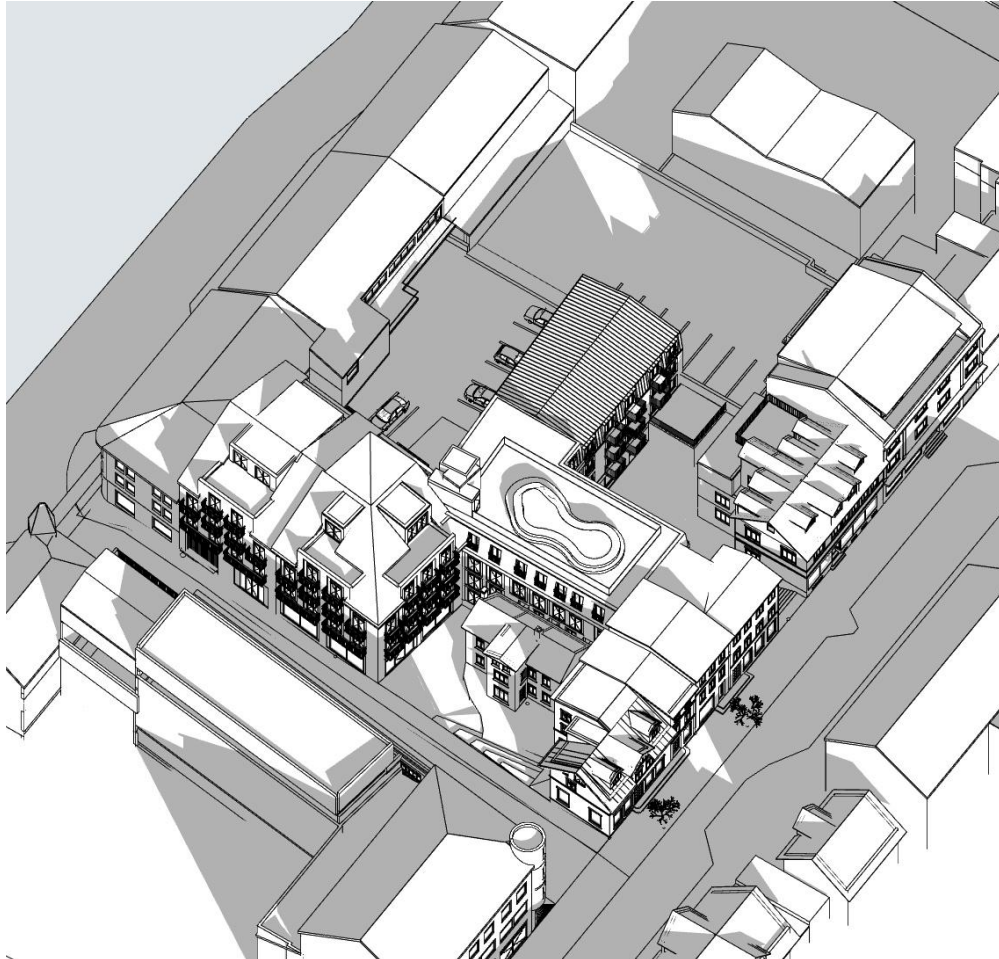
Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Laugavegi, niður eftir Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Juni 17.00



21. Ágúst 17.00



21. September 17.00



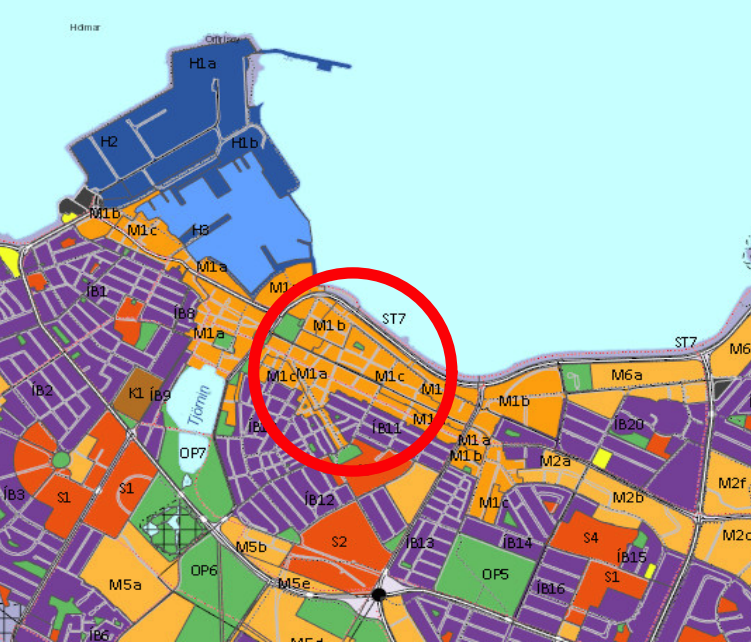
Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Bíó Paradís,útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



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 þjónustarfermi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistinguþjónustu.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðhöfð 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 glidir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðundum þann 28.mai.2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits

Stgr. 1.172.1

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

Uppdráttur 2 af 2

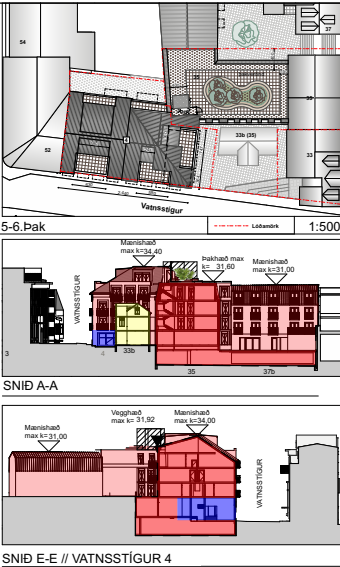
Bláðstærð: A1

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

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

Örn Árnason FAL Kt. 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is

REITUR 1.172.1



ÚTLIT // LAUGAVEGUR SUÐURHLIÐ



ÚTLIT // HVERFISGATA - NORDURHLIÐ



ÚTLIT // VATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ

Laugavegi 33 og 33B og þau færð til upprunalegs hofs, en heimilað verður að rífa hús númer 33a. Á Laugavegi 35 verður ekki gert ráð fyrir að rífa húsin sem þar standa. Steinsteipta húsið verður hækkað um eina hæð og einnig timburhluti þess, sem einnig verður lengdur til austurs. Þá

verður heimilað að byggja á baklæð Laugavegar 35. Heimilað verður að flytja gamalt timburhús sem stendur á baklæð Laugavegar 37 af lóðinni og rífa nýlegt einflyt steinsteypuhús sem einnig er á baklæðinni og byggja nýtt

núls á norðurlitla fólaannir. Huslo á vatnssíti á skemmtissit í
elvdösu ári 2009. Heimlað verður á ríða pila og byggja nýtt í þess stað
til að einfalda uppbyggingu á skipulagssvæðinu eru lóðarmótt færir til.
Þannig er lóðin Vatnssíti 4 stækkuð til suðurs og lóð Laugavegs 35
stækkuð að Vatnssíti um Laugaveg 33b, sem verður hluti af Laugavegi
stækkað um 10 metra. Vatnssíti 4 og Laugaveg 33b stækkað um
lóðin Laugaveg 33 minnkun, til jafns um áðurverandi stækkunir.
Vatnssíti 4 stækkuð um 103,7 fermetra og verður 455,7 fermetrar
Laugaveg 35 stækkuð um 134,6 fermetra og verður 636,4 fermetrar
Laugaveg 33 minnkun um 238,3 fermetra og verður 152,5 fermetrar

SKILMÁLAR

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

Breytingar, endurbýggingar, viðgerðir og stækkanir á Laugavegi 33, 33b (35) og 35, sem nánar er getið um í greinargerð og sérskiðmálum, skal vinna í samræði við Minjastofnun Íslands og eru hábar keyfi Minjastofnunar

Samtengd bilageymsla skal vera í kjallara nýbygginganna á Vatnsstíg 4, Laugavegi 35 og heimild er fyrir bilageymslu í kjallara Laugavegar 37. Ein

ur frá Vatnsstöð 4.
 að aðlengið lögum,
 mið verðfeygindi í burt þegar
 meti meta hversu nálægt
 í geg fyrir skaða eða
 uppa og annarra

var reist árið 1894 á hlóðnum sökkli og er með lár-
sók: lógum um menningarmálin nr. 80/2012. Árið
viðbyggingin er steinsteypu vestan við húsið, teiknuð
húsmestara. Bæði húsin (húslutar) eru fríðuð.
varðveita húsin að Laugavegi 35 og gera þau upp
upphaflega góð ásamþ því að hækka bæði húsin
inn í baklón á forsendum húsans. Einnig verður
timburhúsið til austurs. Á baklón er gert rás fyrir
sem verður byggt upp á framfærðum á löðinni
Laugaveg 33b, sem þá verður hluti á Laugaveg 33.

Laugavegur 37: Húsið að Laugavegi 37 var byggt Upphaflegur hluti þess er bárujárnsklætt timburhúsið byggt árið 1906, (með viðbótum á árunum 1917 og

áeypuhús með kjallara og um menningarminjar nr. um hesthús. Heimilt verður lands. Í löðarliti undir

götuna, en var flutt aftir í lóðina, líklega árið 1906.

SKJALMAR FÜR HERA LÖHN		BREYTER SKJALMAR FÜR SKIPULAGSVARDE:	
1000kr	1000kr	1000kr	1000kr
1948	1949	1948	1949
455,1	455,1	455,1	455,1
190 (1902)	190 (1902)	190 (1902)	190 (1902)

[illegible]

A bakið verður heimilt að reisa fjögurra háða nýbygggingu, sem verður að húsnum sem standa upu við Laugaveg. Nýggjngin mun einnig liggja Laugavegi 33b, og vegna breytinga á lóðamörku mun húsð Laugavegi 33b framvegis vera á milli af Laugavegi 33. Efsta hæð nýbyggjnginnar skal vera með innfallandi veggum (línu Mannaskjáningu) – og verður eftir breidd eigna háð 70cm innan en úvegurinn stendur hæður fyrir neðan.

A jarðhæð húsanna verður stöð. Laugavegi er gert ráð fyrir verslun og opna þónustu í samræmi við Aðalskipulag Ræðingarkvælu og eftir hærnum er heimilt að vera með gastæðistæði í nýbyggjngu á bakhlæðinu. Þetta er heimilt að vera með opna þónustu á milli af Laugavegi 33 og 35 og 36 gíslstíðu á Laugavegi 33b leitt verður af Laugavegi 35). Heimil verður að opna á milli eftir háða Laugavegi 33 og 35 og uppfylltu skvæðum um eldværni.

1975-1976

1977-1978

1979-1980

1981-1982

1983-1984

1985-1986

1987-1988

1989-1990

1991-1992

1993-1994

1995-1996

1997-1998

1999-2000

2001-2002

2003-2004

2005-2006

2007-2008

2009-2010

2011-2012

2013-2014

2015-2016

2017-2018

2019-2020

2021-2022

2023-2024

2025-2026

2027-2028

2029-2030

2031-2032

2033-2034

2035-2036

2037-2038

2039-2040

2041-2042

2043-2044

2045-2046

2047-2048

2049-2050

2051-2052

2053-2054

2055-2056

2057-2058

2059-2060

2061-2062

2063-2064

2065-2066

2067-2068

2069-2070

2071-2072

2073-2074

2075-2076

2077-2078

2079-2080

2081-2082

2083-2084

2085-2086

2087-2088

2089-2090

2091-2092

2093-2094

2095-2096

2097-2098

2099-2100

2101-2102

2103-2104

2105-2106

2107-2108

2109-2110

2111-2112

2113-2114

2115-2116

2117-2118

2119-2120

2121-2122

2123-2124

2125-2126

2127-2128

2129-2130

2131-2132

2133-2134

2135-2136

2137-2138

2139-2140

2141-2142

2143-2144

2145-2146

2147-2148

2149-2150

2151-2152

2153-2154

2155-2156

2157-2158

2159-2160

2161-2162

2163-2164

2165-2166

2167-2168

2169-2170

2171-2172

2173-2174

2175-2176

2177-2178

2179-2180

2181-2182

2183-2184

2185-2186

2187-2188

2189-2190

2191-2192

2193-2194

2195-2196

2197-2198

2199-2200

2201-2202

2203-2204

2205-2206

2207-2208

2209-2210

2211-2212

2213-2214

2215-2216

2217-2218

2219-2220

2221-2222

2223-2224

2225-2226

2227-2228

2229-2230

2231-2232

2233-2234

2235-2236

2237-2238

2239-2240

2241-2242

2243-2244

2245-2246

2247-2248

2249-2250

2251-2252

2253-2254

2255-2256

2257-2258

2259-2260

2261-2262

2263-2264

2265-2266

2267-2268

2269-2270

2271-2272

2273-2274

2275-2276

2277-2278

2279-2280

2281-2282

2283-2284

2285-2286

2287-2288

2289-2290

2291-2292

2293-2294

2295-2296

2297-2298

2299-2300

2301-2302

2303-2304

2305-2306

2307-2308

2309-2310

2311-2312

2313-2314

2315-2316

2317-2318

2319-2320

2321-2322

2323-2324

2325-2326

2327-2328

2329-2330

2331-2332

2333-2334

2335-2336

2337-2338

2339-2340

2341-2342

2343-2344

2345-2346

2347-2348

2349-2350

2351-2352

2353-2354

2355-2356

2357-2358

2359-2360

2361-2362

2363-2364

2365-2366

2367-2368

2369-2370

2371-2372

2373-2374

2375-2376

2377-2378

2379-2380

2381-2382

2383-2384

2385-2386

2387-2388

2389-2390

2391-2392

2393-2394

2395-2396

2397-2398

2399-2400

2401-2402

2403-2404

2405-2406

2407-2408

2409-2410

2411-2412

2413-2414

2415-2416

2417-2418

2419-2420

2421-2422

2423-2424

2425-2426

2427-2428

2429-2430

2431-2432

2433-2434

2435-2436

2437-2438

2439-2440

2441-2442

2443-2444

2445-2446

2447-2448

2449-2450

2451-2452

2453-2454

2455-2456

2457-2458

2459-2460

2461-2462

2463-2464

2465-2466

2467-2468

2469-2470

2471-2472

2473-2474

2475-2476

2477-2478

2479-2480

2481-2482

2483-2484

2485-2486

2487-2488

2489-2490

2491-2492

2493-2494

2495-2496

2497-2498

2499-2500

2501-2502

2503-2504

2505-2506

2507-2508

2509-2510

2511-2512

2513-2514

2515-2516

2517-2518

2519-2520

2521-2522

2523-2524

2525-2526

2527-2528

2529-2530

2531-2532

2533-2534

2535-2536

2537-2538

2539-2540

2541-2542

2543-2544

2545-2546

2547-2548

2549-2550

2551-2552

2553-2554

2555-2556

2557-2558

2559-2



HEFESDAVA

GK=16.23

Samkvæmt aðalskipulög Reykjavíkur 2010-2030 þarf að uppfylla ákveðin skilyrði til að heimilt sé að byggja hótél eða byggjandur undir gististarfsemi og eru skilyrðin lengd svæðnum þar sem fyrirhugað er að koma á fót gististarfsemi.

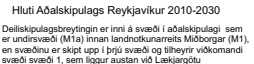
Tíðnir 1.ÁR 2010-2030:

Aðvæð Mta mið ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfast stíllar stíllar nýrrar uppbyggingar, að undanenginni deiliskipulagsgerð, ytri tengi sem hún skert ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofuhúsnæðis, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

ingarnir minjar nr. heitusteyptu þess og alls þess gert rerbor til þess úgæva 35 og	Íbúðin á reitnum fjólf. í dag en 6 íbúðir á reitnum. Í drögum að nýju deiliskulpu er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúðir fjölgan á reitnum að reka. Í drögum að nýju deiliskulpu er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áfram er sama magn af vœslun og skertskilvæðni. Í drögum að nýju deiliskulpu er, í samræmi við aðalokulpingu Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilpungis gjafstarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsla þeirra við almenningsannars aukn. Ekkis er þengid á magn þeirrar starfsemi og þessu sem fyrir er, enda fjölga hlutf. í því sem nú er. Einungis er gert ráðgjörð til ákveðið tilfærsla á íbúðum og starfsemi innan reitars.
--	---

Stúlada er að fjölbreytni þjónustu við almennig, heimamenn jafnvel sem gesti, frjóst samspil almenningsmyra við byggingar og gætt aðgengi fyrir gangandi vefjarsamferðum.

Í deiliskapalega er gert ráð fyrir fjölbreytt starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingumshúsi á þjóðhöfðum, gististarfsemi og þakarið. Skapa á skemmtilegt, lítið tölvu við aðkomu að hóteli og bæta þannig borgarými og skapa líf á milli húsnæðis. Gert er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreytni góðmýndarmann og skapar áhugavert borgarými.



AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS

VERSUNARÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HEDIR

LÖÐAMÖRK

BREYTT LÖÐAMÖRK

N:	HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÖÐAR
1950	BYGGINGARÁR
H	GÖLFKÓTI ADALHÆÐAR
p	ÞAKKÓTI




















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____.

Tilgaan var auðlust frá _____ 20____ með athugasemdastrefti til _____

_____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

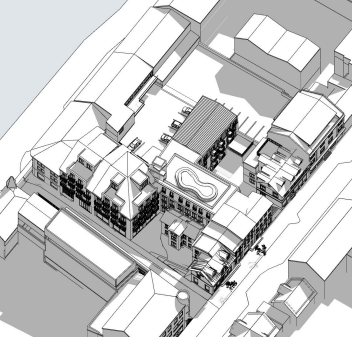
Að öðru leyti gildir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgarráði þann 25.mars 2003, birt í Stjórnartíðundum þann 28.mai 2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits

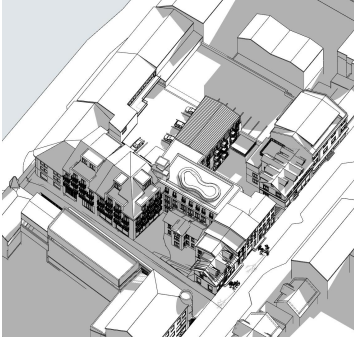
Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og
Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Uppdráttur 1 af 2

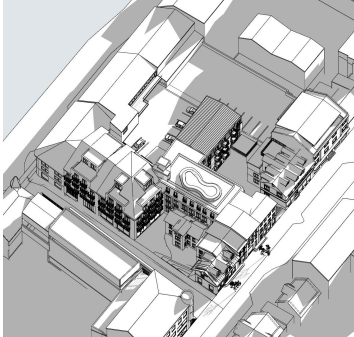
Orri Árnason FAI KJ: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is



21. Júní 10.00



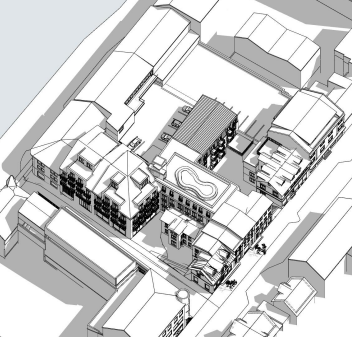
21. Ágúst 10.00



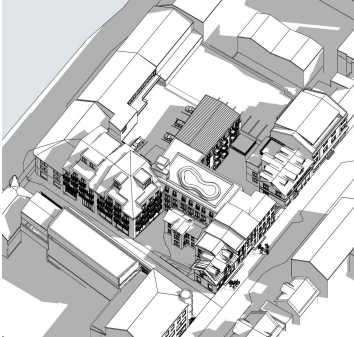
21. September 10.00



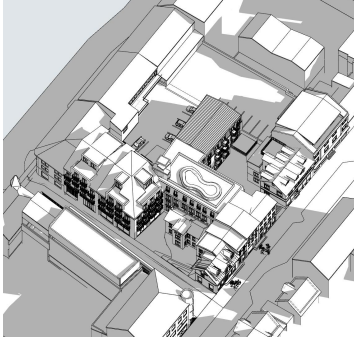
Skýringarmynd: horft á tilögu vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Júní 13.30



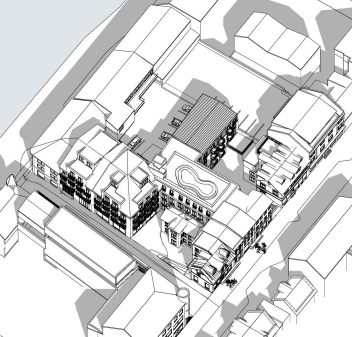
21. Ágúst 13.30



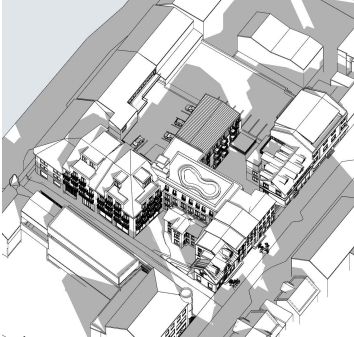
21. September 13.30



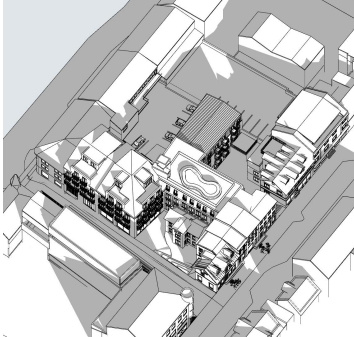
Skýringarmynd: Horft á tilögu frá Laugavegi, niður eftir Vatnssstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Júní 17.00



21. Ágúst 17.00



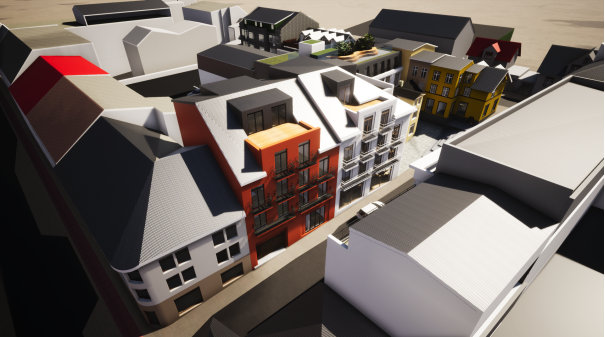
21. September 17.00



Skýringarmynd: Horft á tilögu frá Bío Paradís, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



Skýringarmynd: Útlit tilögu frá Vatnssstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



Skýringarmynd: Horft yfir tilögu 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 landroknarreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir víðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Laugargötu.
Fyrir miðborgarkjarnann (M1a) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: A jarðhæð eru verslun-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustærðir opnir álmennir í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistinguþjónustu.

Samþykktir:
Deiliskipulagsbreyting þessi samfangað hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.
Tilgangur var auglýst frá _____ 20 _____ með atvagnasemdarfesti til _____ 20 _____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Að sönu keyr glíðir deiliskipulag Frakkastígsreits samþykkt í Borgaradóm þann 25. mars 2003, birt í Stjórnartíðbundum þann 28. maí 2003. Með síðari breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits
Stgr. 1.172.1

Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnssstígs 4, innan Frakkastígsreits

Uppdráttur 2 af 2
Blöðstærð: A1
Dagur: 28. júní 2019, lagðert 22. ágúst 2019

ZEPPÉLIN
ARKITEKTAR

Örn Árnason FSA 10: 080964-5749 - www.zappelin.is - haf@zappelin.is - zappelin@zappelin.is

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 hótélíbúðir á efri hæðum, en verslanir á jarðhæð og geymslur í kjallara. Í nýbyggingu á baklóð Laugavegar 35, vill félagið einnig byggja hótélíbúðir. Á Vatnsstíg 4 verði hins vegar byggðar almennar íbúðir á efri hæðum, en á jarðhæð er gert ráð fyrir verslunum og veitingastöðum. Samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu myndi skipting notkunar vera með eftirfarandi hætti: Íbúðir 1235 m², verslun og veitingar 320m² og gististarfsemi 1790m².

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 hótél 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 húsnaði, s.s. skrifstofuhúsnaði, íbúðum, verslunarhúsnaði 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 húsnaðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnaðis, sem er fyrir.*

*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnaði og eftir atvikum endurbygging húsnaðis. Með endurbyggingu húsnaðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnaðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnaðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnaðis, 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 Húsnaði 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 skrifstofuhúsnaði.

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 húsnaðis og tengsl þeirra við almenningsskýrslu 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 frá stefnu 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 Péttri...)
- 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 almenningsskýrslu 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 fjölbreytni 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 byggingarfinnum og gera hann sýnilegri, svo söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Almenn 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 byggingarfinnum og gera hann sýnilegri, svo söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Almenn 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 pappírnum 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 steypa 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 rektsarmöguleika 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 bílastæðaðörf 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 húsnaðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnaðis, sem er fyrir.”

Heildarbyggingarmagn undir hótelfstarfsemi

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 íbúðarhúsnaði, sem og gistipjónusta.

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 fjölbýlishússins á Vatnsstíg 4, en þar verða einnig verslunarrými og/eða veitingahús.

Fyrirhuguð hótelfstarfsemi 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

Zeppelin arkitektar
Orri Árnason arkitekt
Skeifunni 19, 108 Reykjavík

Reykjavík, 9. ágúst 2019

Tilvísun: 0939 / 6.06 / MÍ201806-0093

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Tillaga að deiliskipulagi á vesturhluta Frakkastígsreits.

Í tölvupósti 24. júní 2019 óskar Orri Árnason arkitekt eftir álit 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 tillöguhöfundum 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 sökklí. Nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 1910 var reist þrílyft viðbygging við austurgafli 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 þrýði 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 samþykkir 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. Afnáam 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 afnáam 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 steinsteypu rispaki. 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 steinsteyp. Eitt örfárra húsa frá upphafsárum steinsteypualdar með slíku þaki.

*Listrænt gildi : HÁTT : svipmikið, steinsteyp 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 steinsteyp. 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 mænispaki, 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. Steinsteyppt 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 steypdur 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 rispaki á hlöðnum kjallara. Árið 1920 var gerð viðbygging með brotþaki 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 húsabyrpingu við Laugaveg
Umhverfisgildi : HÁTT : hluti af upphaflegri götummynd Vatnsstígs
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : margt í húsinu er upprunalegt en mikið skemmt
Tæknilegt ástand : LÁGT : ytri og innri klæðningar að mestu ónýtar

NIÐURSTAÐA VARÐVEIÐUMATS : 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. Afnáam friðunar og heimild til niðurrífs eða brottflutnings Vatnsstígs 4 er háð því skilyrði að áform verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnáam 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 götummyndar 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 götummynd Laugavegar
Upprunaleiki : HÁTT : verslunarhæð breytt en útlit að öðru leyti upprunalegt
Tæknilegt ástand : GOTT : húsið hefur af hluta verið endurgert á vandaðan hátt

NIÐURSTAÐA VARÐVEIÐUMATS : 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 hættu af fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu og hvort rannsaka þarf fornleifar þar áður en framkvæmdir hefjast.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands,


María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri


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 kærarlegar 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

Almennar upplýsingar:

Nafn Zeppelin ehf

Erindi nr. P-2019-06-26-0202

Kennitala 6210972109

Heimilisfang SKEIFUNNI 19

Póstnúmer 210

Símanúmer 6959466

Netfang orri@zeppelin.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs orri@zeppelin.is

Greiðanda kennitala 7108061360

Greiðanda nafn Leiguíbúðir ehf.

Greiðanda netfang hulda@leiguibudir.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Laugavegur 33, 35, 37 og Vatnsstígur 4

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi lóða númer 33, 35 og 37 við Laugaveg og Vatnsstíg 4. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að: Húsin á Laugavegi verð gerð upp í upprunalegri mynd, nema hvað heimilað verði að rífa Laugaveg 33a Húsin á Laugvegur 35 verði hækkuð um eina hæð og timburhús lengt til vesturs. Einnig verði heimilað að byggja á baklód. Gamalt timburhús á baklód verði flutt og nýlegt steinhús rífið. Í þeirra stað verði reist nýtt hús. Timburhúsið á Vatnsstíg verði rífið og nýtt byggt í þess stað. Gerðar verða breytingar á lóðastærðum.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Screenshot-2019-06-26-at-11.54.12.png
skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn 190502_Rokstudningur-v-Hotels-Midborgarkjarni.docx
skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn 101455-maeliblad.pdf
skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn

skjals

Hverfisgata-Laugarvegur-Vatnsstigur_haedarblad-2018-07__.pdf

Önnur gögn

Lýsandi nafn

skjals

UMBOD-vegna-deiliskipulagsbreytingar.docx

-

-



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

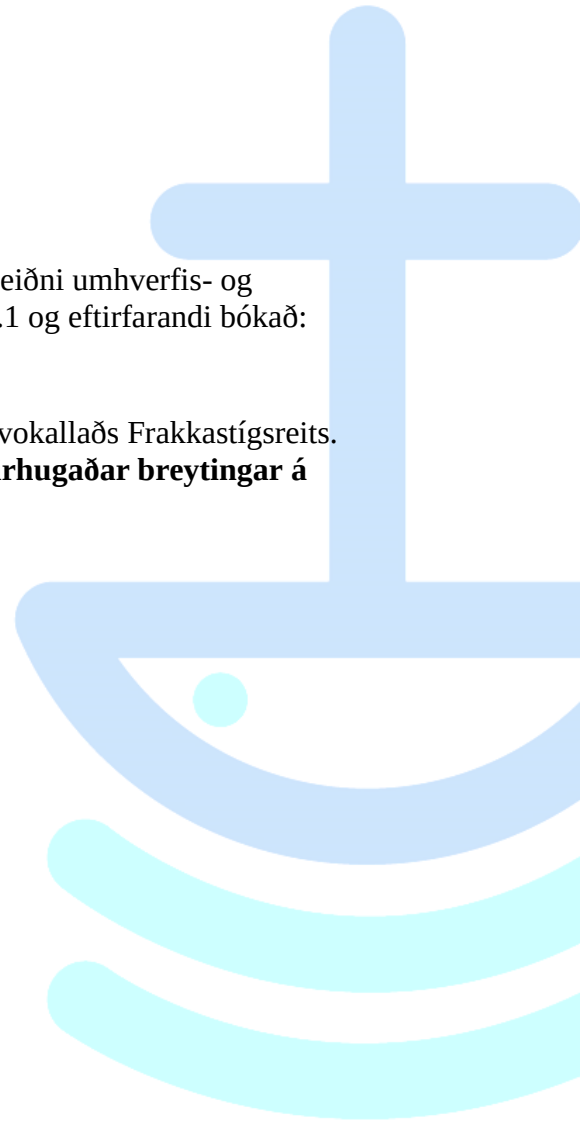
Reykjavíkurborg óskar eftir umsögn um breytingu á skipulagi svokallaðs Frakkastígsreits.

☐ **Kirkjuráð samþykkti að gera engar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á skipulagi.**

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst f.h. kirkjuráðs

Guðrún Finnbjarnardóttir
fulltrúi framkvæmdastjóra kirkjuráðs



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

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

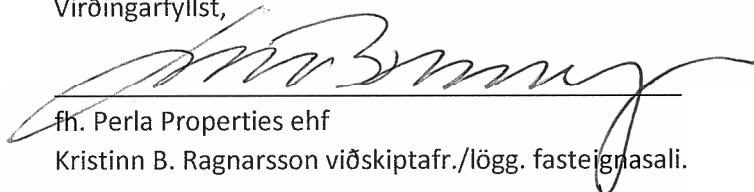
Undirritaður er forsvarsmaður fyrir félagið Perla Properties ehf, kt. 711005-1020 sem á íbúð með fastanr. 222-2957 í húsinu nr. 52 við Hverfisgötu í Reykjavík. Með tilvísan til fundar skipulags-og samgönguráðs þann 04.09. 2019 og borgarráðs Reykjavíkur þann 12.09. 2019 var samþykkt að auglýsa tillögu 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 Vatnsstíg 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 fáiist.

Virðingarfyllst,



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

From: asmundur@kurtogpi.is
To: [Margrét Þómar](#)
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 Frakkastígsreitnum 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

kurtogpi

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



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.

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 rífin 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 rífið 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 rífið og nýtt hús, þriggja hæða með kjallara, reist í staðinn.

Þá gerir tillagan ráð fyrir að timburhús við Vatnsstíg 4 verði rífið 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.

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 viðskiptavinum, 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 sérsverslunina 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.

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 stjórnarsýslulaga 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 annars konar þjónusta horfið af sjónarsviðinu síðustu misseri, ýmist hætt rekstri eða flutt starfseminu úr miðbænum og má hluta þess rekja til framkvæmda, tafa á þeim og götulokana vegna þeirra.

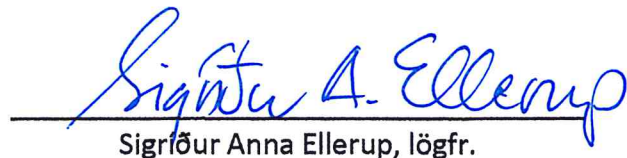
Ef litið er til umræðna í fjölmiðlum síðustu vikunnar þá hefur Reykjavíkurborg verið harðlega gagnrýnd fyrir samráðsleysi og litlar upplýsingar til hagsmunaaðila vegna yfirstandandi framkvæmda. Þá hafa iðulega orðið miklar tafir hjá framkvæmdaaðilum og má sem dæmi nefna bæði framkvæmdir við Óðinsgötu 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.

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 framkvæmda 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 Anna Ellerup, lögfr.

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.

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 umbj. 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

SKYLDI
MÖNNALEIÐ

24. 07. 1995

REKJAVÍK

ATHS: Samkomulaginu er
þingið á alla eignarlúta
Laugavegs 37^{og 37B} og eignarlúta
01027 Hverfisgötu 54 og
0102 á nr. 56.

INNFAERT

27 JULI 1995



SAMKOMULAG

Handwritten signature and stamp.

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 vegg 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 umsamin kr. 505.250.00, sem byggist á áætlun sérfræðinga og vegna skertrar nýtingarmöguleika kr. 250.000.00.

Reykjavík 16. maí 1995.

Eigendur Laugavegar 37

F.h. Bíós h.f.

B. Ragna Róbertsdóttir
Ragna Róbertsdóttir
Pjetur Arason
Pjetur Arason

Helga Lilma
Helga Lilma

Vottar, sem votta rétta dagsetningu og undirskriftir aðila.

Helga Lilma kt. 230669-3929
Anna Jónsdóttir kt. 170247-7010

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 Frakkastígsreit 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 suðurhlíð 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.

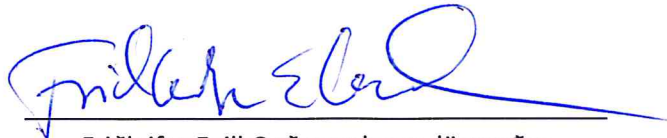
Á fundi nr. 608. árið 2010 hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík var samþykkt tillaga þáverandi eiganda Hverfisgötu 52, þ.e. að bæta við svölum á 1. hæð á suðurhlið fasteignarinnar, sbr. fylgiskjal 1. Þáverandi eigandi Vatnsstígs 4 samþykkti breytinguna og erindinu fylgdu ýmsar umsagnir m.a. frá brunahönnuði 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 skuggavarpí 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.

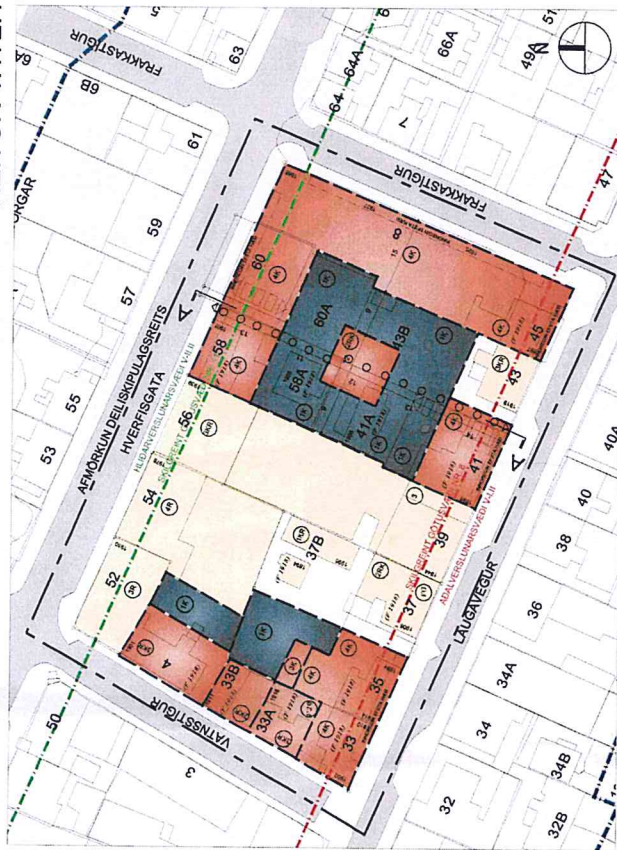
Virðingarfyllst, f.h. umbj. minna



Friðleifur Egill Guðmundsson, lögmaður
fridleifur@lmbmandat.is

Fylgiskjal 1

REITUR 1.172.1



DEILISKIPULAGSTILLAGA, MÆLIKVARÐI 1:500

Deleakspulagð nær til staðgreiniréttis 1.172.1 sem afmarkast af hverfisgötu, Vatnssölig, Frakkastíg og Laugavegi.

Deliskipulagið nær til staðgreiniðs 1.172.1 sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnssló, Frakkastíg og Laugavegi.

NÚVERANDI ÁSTAND, LÝSING SVÆÐIS

[illegible]

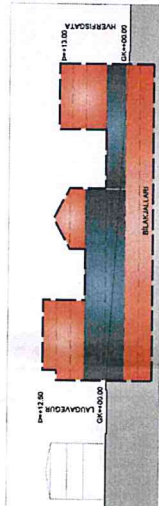
DEILISKIPULAG

[illegible]

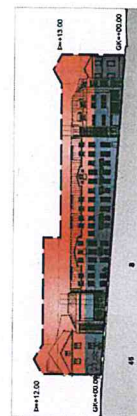
NOMENKLESTÄNDIG SÄMVERK		SKILLNAD FRÄN NERFÄRLOD (MÅNED)		SÄMVERK ÅR	
SÄMVERK		ÅR		ÅR	
ÅR		ÅR		ÅR	
1900-1901	1902-1903	1904-1905	1906-1907	1908-1909	1910-1911
1912-1913	1914-1915	1916-1917	1918-1919	1920-1921	1922-1923
1924-1925	1926-1927	1928-1929	1930-1931	1932-1933	1934-1935
1936-1937	1938-1939	1940-1941	1942-1943	1944-1945	1946-1947
1948-1949	1950-1951	1952-1953	1954-1955	1956-1957	1958-1959
1960-1961	1962-1963	1964-1965	1966-1967	1968-1969	1970-1971
1972-1973	1974-1975	1976-1977	1978-1979	1980-1981	1982-1983
1984-1985	1986-1987	1988-1989	1990-1991	1992-1993	1994-1995
1996-1997	1998-1999	2000-2001	2002-2003	2004-2005	2006-2007
2008-2009	2010-2011	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019
2020-2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031
2032-2033	2034-2035	2036-2037	2038-2039	2040-2041	2042-2043
2044-2045	2046-2047	2048-2049	2050-2051	2052-2053	2054-2055
2056-2057	2058-2059	2060-2061	2062-2063	2064-2065	2066-2067
2068-2069	2070-2071	2072-2073	2074-2075	2076-2077	2078-2079
2080-2081	2082-2083	2084-2085	2086-2087	2088-2089	2090-2091
2092-2093	2094-2095	2096-2097	2098-2099	2100-2101	2102-2103
2104-2105	2106-2107	2108-2109	2110-2111	2112-2113	2114-2115
2116-2117	2118-2119	2120-2121	2122-2123	2124-2125	2126-2127
2128-2129	2130-2131	2132-2133	2134-2135	2136-2137	2138-2139
2140-2141	2142-2143	2144-2145	2146-2147	2148-2149	2150-2151
2152-2153	2154-2155	2156-2157	2158-2159	2160-2161	2162-2163
2164-2165	2166-2167	2168-2169	2170-2171	2172-2173	2174-2175
2176-2177	2178-2179	2180-2181	2182-2183	2184-2185	2186-2187
2188-2189	2190-2191	2192-2193	2194-2195	2196-2197	2198-2199
2200-2201	2202-2203	2204-2205	2206-2207	2208-2209	2210-2211
2212-2213	2214-2215	2216-2217	2218-2219	2220-2221	2222-2223
2224-2225	2226-2227	2228-2229	2230-2231	2232-2233	2234-2235
2236-2237	2238-2239	2240-2241	2242-2243	2244-2245	2246-2247
2248-2249	2250-2251	2252-2253	2254-2255	2256-2257	2258-2259
2260-2261	2262-2263	2264-2265	2266-2267	2268-2269	2270-2271
2272-2273	2274-2275	2276-2277	2278-2279	2280-2281	2282-2283
2284-2285	2286-2287	2288-2289	2290-2291	2292-2293	2294-2295
2296-2297	2298-2299	2300-2301	2302-2303	2304-2305	2306-2307
2308-2309	2310-2311	2312-2313	2314-2315	2316-2317	2318-2319
2320-2321	2322-2323	2324-2325	2326-2327	2328-2329	2330-2331
2332-2333	2334-2335	2336-2337	2338-2339	2340-2341	2342-2343
2344-2345	2346-2347	2348-2349	2350-2351	2352-2353	2354-2355
2356-2357	2358-2359	2360-2361	2362-2363	2364-2365	2366-2367
2368-2369	2370-2371	2372-2373	2374-2375	2376-2377	2378-2379
2380-2381	2382-2383	2384-2385	2386-2387	2388-2389	2390-2391
2392-2393	2394-2395	2396-2397	2398-2399	2400-2401	2402-2403
2404-2405	2406-2407	2408-2409	2410-2411	2412-2413	2414-2415
2416-2417	2418-2419	2420-2421	2422-2423	2424-2425	2426-2427
2428-2429	2430-2431	2432-2433	2434-2435	2436-2437	2438-2439
2440-2441	2442-2443	2444-2445	2446-2447	2448-2449	2450-2451
2452-2453	2454-2455	2456-2457	2458-2459	2460-2461	2462-2463
2464-2465	2466-2467	2468-2469	2470-2471	2472-2473	2474-2475
2476-2477	2478-2479	2480-2481	2482-2483	2484-2485	2486-2487
2488-2489	2490-2491	2492-2493	2494-2495	2496-2497	2498-2499
2500-2501	2502-2503	2504-2505	2506-2507	2508-2509	2510-2511
2512-2513	2514-2515	2516-2517	2518-2519	2520-2521	2522-2523
2524-2525	2526-2527	2528-2529	2530-2531	2532-2533	2534-2535
2536-2537	2538-2539	2540-2541	2542-2543	2544-2545	2546-2547
2548-2549	2550-2551	2552-2553	2554-2555	2556-2557	2558-2559
2560-2561	2562-2563	2564-2565	2566-2567	2568-2569	2570-2571
2572-2573	2574-2575	2576-2577	2578-2579	2580-2581	2582-2583
2584-2585	2586-2587	2588-2589	2590-2591	2592-2593	2594-2595
2596-2597	2598-2599	2600-2601	2602-2603	2604-2605	2606-2607
2608-2609	2610-2611	2612-2613	2614-2615	2616-2617	2618-2619
2620-2621	2622-2623	2624-2625	2626-2627	2628-2629	2630-2631
2632-2633	2634-2635	2636-2637	2638-2639	2640-2641	2642-2643
2644-2645	2646-2647	2648-2649	2650-2651	2652-2653	2654-2655
2656-2657	2658-2659	2660-2661	2662-2663	2664-2665	2666-2667
2668-2669	2670-2671	2672-2673	2674-2675	2676-2677	2678-2679
2680-2681	2682-2683	2684-2685	2686-2687	2688-2689	2690-2691
2692-2693	2694-2695	2696-2697	2698-2699	2700-2701	2702-2703
2704-2705	2706-2707	2708-2709	2710-2711	2712-2713	2714-2715
2716-2717	2718-2719	2720-2721	2722-2723	2724-2725	2726-2727
2728-2729	2730-2731	2732-2733	2734-2735	2736-2737	2738-2739
2740-2741	2742-2743	2744-2745	2746-2747	2748-2749	2750-2751
2752-2753	2754-2755	2756-2757	2758-2759	2760-2761	2762-2763
2764-2765	2766-2767	2768-2769	2770-2771	2772-2773	2774-2775
2776-2777	2778-2779	2780-2781	2782-2783	2784-2785	2786-2787
2788-2789	2790-2791	2792-2793	2794-2795	2796-2797	2798-2799
2800-2801	2802-2803	2804-2805	2806-2807	2808-2809	2810-2811
2812-2813	2814-2815	2816-2817	2818-2819	2820-2821	2822-2823
2824-2825	2826-2827	2828-2829	2830-2831	2832-2833	2834-2835
2836-2837	2838-2839	2840-2841	2842-2843	2844-2845	2846-2847
2848-2849	2850-2851	2852-2853	2854-2855	2856-2857	2858-2859
2860-2861	2862-2863	2864-2865	2866-2867	2868-2869	2870-2871
2872-2873	2874-2875	2876-2877	2878-2879	2880-2881	2882-2883
2884-2885	2886-2887	2888-2889	2890-2891	2892-2893	2894-2895
2896-2897	2898-2899	2900-2901	2902-2903	2904-2905	2906-2907
2908-2909	2910-2911	2912-2913	2914-2915	2916-2917	2918-2919
2920-2921	2922-2923	2924-2925	2926-2927	2928-2929	2930-2931
2932-2933	2934-2935	2936-2937	2938-2939	2940-2941	2942-2943
2944-2945	2946-2947	2948-2949	2950-2951	2952-2953	2954-2955
2956-2957	2958-2959	2960-2961	2962-2963	2964-2965	2966-2967
2968-2969	2970-2971	2972-2973	2974-2975	2976-2977	2978-2979
2980-2981	2982-2983	2984-2985	2986-2987	2988-2989	2990-2991
2992-2993	2994-2995	2996-2997	2998-2999	3000-3001	3002-3003
3004-3005	3006-3007	3008-3009	3010-3011	3012-3013	3014-3015
3016-3017	3018-3019	3020-3021	3022-3023	3024-3025	3026-3027
3028-3029	3030-3031	3032-3033	3034-3035	3036-3037	3038-3039
3040-3041	3042-3043	3044-3045	3046-3047	3048-3049	3050-3051
3052-3053	3054-3055	3056-3057	3058-3059	3060-3061	3062-3063
3064-3065	3066-3067	3068-3069	3070-3071	3072-3073	3074-3075
3076-3077	3078-3079	3080-3081	3082-3083	3084-3085	3086-3087
3088-3089	3090-3091	3092-3093	3094-3095	3096-3097	3098-3099
3100-3101	3102-3103	3104-3105	3106-3107	3108-3109	3110-3111
3112-3113	3114-3115	3116-3117	3118-3119	3120-3121	3122-3123
3124-3125	3126-3127	3128-3129	3130-3131	3132-3133	3134-3135
3136-3137	3138-3139	3140-3141	3142-3143	3144-3145	3146-3147
3148-3149	3150-3151	3152-3153	3154-3155	3156-3157	3158-3159
3160-3161	3162-3163	3164-3165	3166-3167	3168-3169	3170-3171
3172-3173	3174-3175	3176-3177	3178-3179	3180-3181	3182-3183
3184-3185	3186-3187	3188-3189	3190-3191	3192-3193	3194-3195
3196-3197	3198-3199	3200-3201	3202-3203	3204-3205	3206-3207
3208-3209	3210-3211	3212-3213	3214-3215	3216-3217	3218-3219
3220-3221	3222-3223	3224-3225	3226-3227	3228-3229	3230-3231
3232-3233	3234-3235	3236-3237	3238-3239	3240-3241	3242-3243
3244-3245	3246-3247	3248-3249	3250-3251	3252-3253	3254-3255
3256-3257	3258-3259	3260-3261	3262-3263	3264-3265	3266-3267
3268-3269	3270-3271	3272-3273	3274-3275	3276-3277	3278-3279
3280-3281	3282-3283	3284-3285	3286-3287	3288-3289	3290-3291
3292-3293	3294-3295	3296-3297	3298-3299	3300-3301	3302-3303
3304-3305	3306-3307	3308-3309	3310-3311	3312-3313	3314-3315
3316-3317	3318-3319	3320-3321	3322-3323	3324-3325	3326-3327
3328-3329	3330-3331	3332-3333	3334-3335	3336-3337	3338-3339
3340-3341	3342-3343	3344-3345	3346-3347	3348-3349	3350-3351
3352-3353	3354-3355	3356-3357	3358-3359	3360-3361	3362-3363
3364-3365	3366-3367	3368-3369	3370-3371	3372-3373	3374-3375
3376-3377	3378-3379	3380-3381	3382-3383	3384-3385	3386-3387
3388-3389	3390-3391	3392-3393	3394-3395	3396-3397	3398-3399
3400-3401	3402-3403	3404-3405	3406-3407	3408-3409	3410-3411
3412-3413	3414-3415	3416-3417	3418-3419	3420-3421	3422-3423
3424-3425	3426-3427	3428-3429	3430-3431	3432-3433	3434-3435
3436-3437	3438-3439	3440-3441	3442-3443	3444-3445	3446-3447
3448-3449	3450-3451	3452-3453	3454-3455	3456-3457	3458-3459
3460-3461	3462-3463	3464-3465	3466-3467	3468-3469	3470-3471
3472-3473	3474-3475	3476-3477	3478-3479	3480-3481	3482-3483
3484-3485	3486-3487	3488-3489	3490-3491	3492-3493	3494-3495
3496-3497	3498-3499	3500-3501	3502-3503	3504-3505	3506-3507
3508-3509	3510-3511	3512-3513	3514-3515	3516-3517	3518-3519
3520-3521	3522-3523	3524-3525	3526-3527	3528-3529	3530-3531
3532-3533	3534-3535	3536-3537	3538-3539	3540-3541	3542-3543
3544-3545	3546-3547	3548-3549	3550-3551	3552-3553	3554-3555
3556-3557	3558-3559	3560-3561	3562-3563	3564-3565	3566-3567
3					

[illegible]

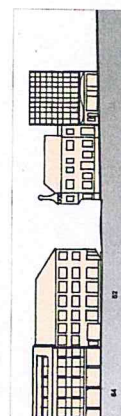
CHILD ABUSE AND NEGLECT 15 604



KENNISNIÐ Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU, SNEIÐING A-A



ATNSSTÍGUR-AUSTURHLIÐ



VERFISGATA-SUDURHLIÐ

SKÝRINGAR

- | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| ANFÖRSLAN DELTÄLLNINGSPLACERATS | NYTTIGHETSHÄMMARE I BYGGKONSTRUKTION | LOGGARBOK |
| ANFÖRSLAN MEDBESÖKSPÅRAN | LETTLIGT HÅRTVÅR HUGS - HUGS OCH ANFÖRSLAN | LOKALISATÖR FÖR F2 |
| ANFÖRSLAN AVFÄRDSKÄRSLINJER | VERIFIKA SAMMANFÖR - HÄR OCH ANFÖRSLAN | HÖRSTÄMMER |
| ANFÖRSLAN I HÄR OCH ANFÖRSLAN I HÄR | VERIFIKA SAMMANFÖR - HÄR OCH ANFÖRSLAN | |
| ANFÖRSLAN I HÄR OCH ANFÖRSLAN I HÄR | | |

VERDUN GSTAMPHICA
BTGGT FYR 1912
HAMMARSTENHALLUTALL LODAR
BTGGEGAR
GÖLNOTI ADALHEIDAR
RÄDDÖTI
KÖÖD UM GÖRSTENGEL
KÖÖD UM ANSTUR

[illegible]

Clark

TEIKNISTOFAN ehf.
ARTIHKLAR - BRAUTARHÖLTI &
105 REYKJAVÍK - ÍSLAND
Sími: 553 8750 - Fax: 568 9920

IVON STEFÁN GILLA FAJ 141155-
BJARNI SNÆBJÖRRISSON FAJ 020753-
ÁSGEIR ÁSGEIRSSON BFI 660161-

STADGREINIR 1.172.1
MID-LAUGAVEGUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA

REYKJAVÍKBORG

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 rífið og nýtt hús, þriggja hæða með kjallara, reist í staðinn. Einnig er gert ráð fyrir að timburhúsið við Vatnsstíg 4 verði rífið 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 hótelfarfsemi, 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 lögfræðipjónusta 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 lögfræðipjónusta 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 athugasemdana.

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 fyrirætlaða 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.

Bíosalur 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 lóðarmörkum 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 deiliskipulagsuppdraettinum 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 deiliskipulagsuppdraettinum 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 m² í 10 m².

Ekki er því tekið undir að fyrirhuguð uppbygging á baklód 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 bílakjallara. 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 megir 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 baklód 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 þakantur 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 brunagaflí 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 fjölga 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 deiliskipulagsuppráttinn.

Deiliskipulagsupprátturinn 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 götummyndar 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 10m² í stað 20m². 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