

REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

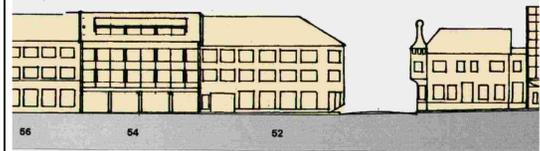
REITUR 1.172.1



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



KENNISNIÐ LAUGAVEGUR



HVERFISGATA - SUÐURHLID



VATNSSTÍGUR-AUSTURHLID

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

GREINARGERÐ
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, landnotkun M1a, miðborgarsvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er hverfisvernd á reitnum. GILDANDI DEILISKIPULAG
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í Borgarráði 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 gótur sem afmarka reitinn, en góttur eru Frakkastígur, Laugavegur, Vatnsstígur og Hverfisgata. Jafnframt var heimilt að rífa gömlu hús á reitnum, þ.á.m. Laugaveg 33, 33A og 33B og Vatnsstíg 4. Einnig var gert ráð fyrir að leyfi yrði að byggja verslunarbæðir á baklómum við Laugaveg og Hverfisgötu og tengja saman eftir þörfum. Einnig að heimilt yrði að byggja bílakjallara á löngum vestast og austast á reitnum.

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

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

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

Laugavegi 33 og 33B og þau færð til upprunalegs horfs, en heimilað verður að rífa hús númer 33a. Á Laugavegi 35 verður ekki gert ráð fyrir að rífa húsinn sem þar standa. Steinsteypja húsið verður hækkað um eina hæð og einnig timburhluti þess, sem einnig verður lengdur til austurs. Þá verður heimilað að byggja á baklóm Laugavegar 35. Heimilað verður að flytja gamalt timburhús sem stendur á baklóm Laugavegar 37 af löðinni og rífa nýlegt einlyft steinsteypuhús sem einnig er á baklómni og byggja nýtt hús á norðurhluta löðarinnar. Húsið að Vatnsstíg 4 skemmdist illa í eidsvoða árið 2009. Heimilað verður að rífa það og byggja nýtt í þess stað. Til að einfalda uppbyggingu á skipulagssvæðinu eru löðarmörk lögð til. Þannig er löðin Vatnsstígur 4 stækkuð til suðurs og löð Laugavegs 35 stækkuð að Vatnsstígum Laugaveg 33b, sem verður hluti af Laugavegi 35. Þannig eru Lóðirnar Vatnsstígur 4 og Laugavegur 35 stækkaðar og löðin Laugavegur 33 minnkun, til jafns við aðurnefndar stækkunar. Vatnsstígur 4 stækkar um 103,7 fermetra og verður 456,7 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 löðum sem deiliskipulagsbreyting þessi nærir fyrir)

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

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



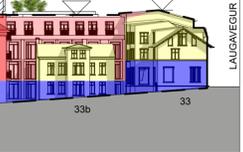
DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:500



ÚTLIT // LAUGAVEGUR SUÐURHLID



ÚTLIT // HVERFISGATA - NORDURHLID



ÚTLIT // VATNSSTÍGUR-AUSTURHLID

sameiginleg aðkoma/útkleysla bilageymslu verður frá Vatnsstíg 4.

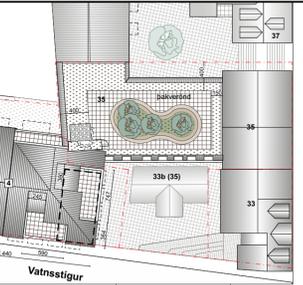
Kjallara fyrir bíla og geymslu má byggja fast upp að aðliggjandi löðum, enda bendir flest til að köpp á löðarmörkum hafi verið fleugt í burt þegar aðliggjandi hús voru byggð. Byggingarfulltrúi skal meta hversu nálægt löðarmörkum óhætt er að byggja, svo koma megi í veg fyrir skaða eða óþarfa óþægindi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

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

Laugavegur 33: Húsið er tvílyft timburhús með risi, reist á hlöðnum sökkli, árið 1902. Friðað skv. Lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Þrjúlyft steinsteypit viðbygging var byggð til austurs árið 1911 og er hún einnig friðböð. Um 1920 voru samþykktar minni háttir breytingar á útliti húsanna, en árið 1943 var gluggaskipan gjörbreytt og útteigir mörkuðar. Samkvæmt deiliskipulagstillögu verður timburhúsið ásamt viðbyggingu gert upp í samræmi við upphaflega gerð.

Laugavegur 33A : Húsið sem er einlyft steinsteypuhús með kjallara og háris risi var byggt árið 1911. Friðað skv. Lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Kjallariinn var langt skeið nýttur sem hesthús. Heimilt verður að rífa húsið að tengnu leyfi frá Minjastofnun Íslands. Löðarhluti undir húsinu bæst við löð Vatnsstígs 4.

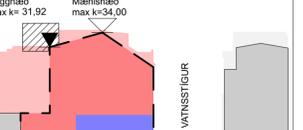
Laugavegur 33B (35): Húsið er tvílyft steinsteypuhús með lágreistu



5-6.Pak 1:500



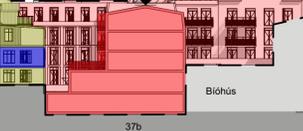
SNID A-A



SNID E-E // VATNSSTÍGUR 4



SNID B-B // LAUGAVEGUR 37



SNID / ÚTLIT C-C // LAUGAVEGUR 35 B



SNID -D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU



SNID -D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU

SNID -D-D // Á MILLI LAUGAVEGS OG HVERFISGÖTU

risþaki og er byggt árið 1916. Friðað skv. Lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Það er eitt fárra íbúðarhúsa frá upphafsárum steinsteypuvaldar með steinsteypju þaki. Húsið hefur því mikið umhverfisgildi og skal gert upp í samræmi við upphaflegt útlit. Löðin undir húsinu verður hluti af Laugavegi 35 og húsið verður tengt nýbyggingunni á Laugavegi 35 og verður hluti af því.

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

Laugavegur 37: Húsið að Laugavegi 37 var byggt í tveimur hlutum. Upphaflegur hluti þess er bárujárnsklætt timburhús, sem er friðað, var byggt árið 1906, (með viðbótum á árunum 1917 og 1926) og viðbygging frá árinu 1976, sem er steinsteypit og bárujárnsklætt. Að auki var götuhlíð hússins breytt árið 1955, með stórum verslunargluggum. Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara og rishæðar. Friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Aftir í löðinni stendur lítið timburhús með mansardþaki. Laugavegur 37B. Húsið er tvær hæðir, upphaflega byggð árið 1894. Friðað skv. lögum um menningarmínjar nr.80/2012. Þetta hús stóð áður við götuna, en var flutt aftur í löðina, líklega árið 1906. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að þetta hús verði flutt aftur í löðina. Á löðinni er einnig einlyft steinsteypit hús, byggt árið 1995, sem gert er ráð fyrir að viki.

Table with columns: HEITTI, NÚVERANDI ÁSTAND, SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ, GILDANDI SÉRSKILMÁLAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ. Rows include Laugavegur 33, Laugavegur 33a, Laugavegur 35, Laugavegur 37, Vatnsstígur 4.

Table with columns: HEITTI, SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ, BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR SKIPULAGSSVÆÐIÐ. Rows include Vatnsstígur (nr. 4), Laugavegur (nr. 33), Laugavegur (nr. 33A), Laugavegur (nr. 33B), Laugavegur (nr. 35).

Húsið er er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Að tengnu leyfi Minjastofnunar Íslands er heimilt er að rífa timburhúsið og byggja þriggja hæða íbúðarhús með tvöföldu risi og kjallara. Löðarmörkum verður breytt og löðin m.a. stækkuð til suðurs. Heimilt er að vera með kvisti á bókum rishæðum, en hámarksstærð kvista má sjá á bakmynd. Kvistir megi vera í tvöfaltri röð, vegna hæðar þakans og má breidd kvista í neðri röð, sem snúa út að Vatnsstíg, vera allt að helmingi húshliðar. Efri kvistir megi ekki ná út fyrir neðri kvisti á breiddina og skulu vera a.m.k. einum metra mjóri en neðri kvistir. Kvistir skulu vera a.m.k. 30 cm undir mæni og skal þakhalli vera 1:12. Svavar sem snúa út að Vatnsstíg megi ganga allt að 80cm út fyrir löðarmörk og svavar sem snúa í suður megi ganga allt að 80 cm fyrir útteig húss. Húsið er tvískipt og stístalet upp götuna (sbr. götumynd). Mikilvægt er að útlitshúsum og gluggaskipan þeirrar hlíðar nýbyggingar sem snýr að fröðum byggjum (Laugavegi 33 og 33B (35)) taki tillit til yfirbragðs og einkenna hinna fröðu húsa á löðinni. Á efri hæðum er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum af ýmsum stærðum og gerðum, en á jarðhæð er gert ráð fyrir geymslum, verslun og/öðru þjónustu, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur. Aftan íbúðar og heimilt til niðurbætur eða brottfellingu Vatnsstígs 4 er háð því skilyrði að afkom verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sæki þarf um aftan íbúðar í sérstóku erindi til Minjastofnunar samhljóða umfráttum um byggingarleyfi. Þar sem ekki er til tekið af húsinu fer Minjastofnun fram á að fá til varðveislu uppþætingu af húsinu áður en löðin þess verður aflétt.

Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Það er tvílyft timburhús ásamt þriggja hæða steinsteyptri viðbyggingu og skal gert upp í samræmi upphaflega gerð. Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslun og/öðru þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, en á efri hæðum er heimilt að vera með gististarfsemi, með allt að 6 gístíbúðum. Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákæðnum eldvarm. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Aðalupprættir og sérteikningar af endurgerð hússins skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.

Húsið er er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Heimilt verður að rífa húsið að tengnu leyfi hjá Minjastofnun Íslands. Löð undir húsinu sameinast löðin Vatnsstígur 4. Aftan íbúðar og heimilt til niðurbætur hússins er háð því skilyrði að afkom eigenda um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sæki þarf um aftan íbúðar í sérstóku erindi til Minjastofnunar, samhljóða umfráttum um byggingarleyfi. Til er uppþætingu Alenu Anderlovu arkitekts til húsinu frá árinu 1994.

Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Það skal gert upp og fært í átt að upprunalegu horfi. Það verður tengt við Laugaveg 35 um líttar fjölbýggingar og verður hluti af Laugavegi 35. Í húsinu verður gististarfsemi á öllum hæðum. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun. Aðalupprættir og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.

Báðir hlutar hússins eru friðaðir skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Heimilt er að hækka steinsteyptra friðaða viðbyggingu um eina hæð, með því skilyrði að allar frágangar á vira borð taki með af upphaflegu byggingarstíl hvers hluta. Varðveita skal núverandi steypta þakkerfi. Sá fyrir með annað með því skilyrði að efri kvistur teki meira umtali um byggingu og/öðru þjónustu. Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákæðnum eldvarm.

Á jarðhæð húsans tveggja sem standa við Laugavegi 35 og hækka það um eina hæð innan byggingarreit. Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012, og skulu allar breytingar/endurbætur/viðbyggingar vera úr timri og taka með af upphaflegu húsinu. Varðveita skal og endurnýta allt það á húsinu sem mögulegt er að endurnýta. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun.

Á baklóm húsans tveggja sem standa við Laugavegi 35 og hækka það um eina hæð innan byggingarreit. Húsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012, og skulu allar breytingar/endurbætur/viðbyggingar vera úr timri og taka með af upphaflegu húsinu. Varðveita skal og endurnýta allt það á húsinu sem mögulegt er að endurnýta. Allar breytingar eru háðar leyfi Minjastofnunar Íslands og skulu unnar í samráði við Minjastofnun.

Á þaki nýbyggingarinnar verður heimilt að vera með vernd sem má vera allt að 160 m<sup>2</sup> að stærð. Verndin skal vera afgjort með 1,3 metra hári glergínglu, sem skal vera a.m.k. 4 metra frá vestari löðarmörkum Laugavegs 37 og Hverfisgötu 54, en 1m frá efri brún útteigja í vestur. Lyftu-stígað má vera allt að 20 fermetrar að grunnfleti og ná allt að 4,0 m upp fyrir gölf þakverandrar. Þess skal þó gætt að lyftuhúsið verði eins lítið um sig og kostur er.

Framhúsið er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Deiliskipulagið gert ráð fyrir að það verði óbreytt. Ekki er heimilt að rífa hlita timburhúsið sem stendur aftan í löðinni (Laugavegur 37B) og sem einnig er friðað skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Heimilt er að rífa það annað með því skilyrði að efri kvistur teki meira umtali um byggingu og/öðru þjónustu. Heimilt er að rífa einlyft steinsteypit hús sem einnig stendur aftan í löðinni. Heimilt er að byggja innan byggingarreit, sem nær að löðarmörkum að Laugavegi 35 og 39 og Hverfisgötu 54, hús sem er þrjár hæðir og kjallari auk rishæðar (mansardþaki). Framan við það, að löðarmörkum að Laugavegi 39, er heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu á byggingarreit steinsteyptra hússins. Ötan á þaki einlyfta húshlutar er heimilt að vera með þakvalir. Í húsinu megi vera allt að 1 íbúðir sem eru settar til útteigja til ferðamanna. Það er í samræmi við þá starfsemi sem fyrir á löðinni, en þar eru í dag gístíbúðir og tengd rými, auk verslunaraðils við ræða. Í kjallara nýbyggingar verða m.a. stobrymi auk þess sem heimilt verður að vera þar með bilageymslu, með auknu gegnum löðir Laugavegs 35 og Vatnsstíg 4, með út- og innakstur um Vatnsstíg. Á löðinni er kvæðir flötaleiðir frá kvikmyndastöðum sem tilheyra Hverfisgötu 54 og tekur deiliskipulagið tillit til þessara kvæða. Flötaleiðirnar eru tvær, og verða þær áfram virkar þannig að gera skal ráð fyrir þeim í útfærslu nýbyggingar og löðar.

Ekki er víst að hægt sé að nýta allt það byggingarmagn sem gefið er upp í skilmálatölum. Byggingarleit takmarka byggingarmagn. Að öðru leyfi gilda skilmálar deiliskipulags reits 1.172.1, sem samþykkt voru í borgarráði 25. mars 2003.

RÖKSTUÐNINGUR FYRIR HEIMILD 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 húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarahúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofuryrma, íbúða eða verslunarahúsnæðis, sem er fyrir."

"Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbýgging húsnæðis. Með endurbýggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhljóða á sömu löð endurbýgging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega lýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimilid gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett er fram í stefnuhlutnum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatán sem borgaryrmi og Húsnæði fyrir alla"

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

Í drögum að nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áfram er sama magn af verslunar og skrifstofuhúsnæði. Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulags Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsi þeirra við almenningsrymi aukin. Ekki er gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgir íbúðum frá því sem nú er. Einungis er því um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.

Drög að nýju deiliskipulagi eru unnin út fráfrásetu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Sérstök áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu. Þetta er gert með að gera upp núverandi byggingar af viðröndu við, og með tilliti til, byggingarsögu húsans. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi byggingum í eins ríku mæli og kostur er, í samvinnu við Minjastofnun Íslands.
- Vandað er til við að halda hlöðnum yfirbragði byggðar. Þetta er gert með því að halda í yfirbragði núvrandi bygginga og miða takt og hæð nýrra húsa við umhverfi sitt.
- Stuðlað er að fjölbreyttri þjónustu við almennig, heimamenn jafnt sem gesti, frjött samspil almenningsrymi við byggingar og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarndur.
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingahúsum á jarðhæð íbúðum, gististarfsemi og þakgöngu. Skapa á skemmtilegt, lítið torg við aðkoma að hóteli og bæta þannig borgaryrmi og skapa líf á milli húsans. Geri er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreyttri götumyndarinnar og skapar áhugavert borgaryrmi.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

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

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

SKÝRINGAR

- Legend for symbols: AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS, AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR, AFMÖRKUN ADALVERSLUNARSVÆÐIS, AFMÖRKUN HLIÐARVERSLUNARSVÆÐIS, NÚVERANDI BYGGINGAR, HÆKKUN ELÐRA HÚSS UM EINA HÆÐ, NYBYGGINGAHÁMARKS BYGGINGARREITUR, NYBYGGINGAR Í BAKGRUNNI, LYFTU- OG STÍGAHÚS, VERSLUNARÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1 - 2 HÉÐIR, LÖÐAMÖRK, BREYTT LÖÐAMÖRK, LÖÐARSTÆÐI í m2, HÚSNÚMÉR, HÆÐ/KJALLARINNTANLEGT RIS, VERNDUN GÆTUMYNDNA, BYGGT FYRIR 1918, HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÖÐAR, BYGGINGARAR, GÖLFKÓTI ADALHÆÐAR, ÞAKKÓTI, KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL, KVÖÐ UM AKSTUR, BÍLAKJALLARI, SAMEIGNLEG INNKEYRSLA INN Í BÍLAKJALLARA, ÞAKGARDUR

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1. mgr. 43. gr. skipulagsgata nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_.

Auglýsing um gildistáku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_.

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

Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígareits Stgr. 1.172.1.

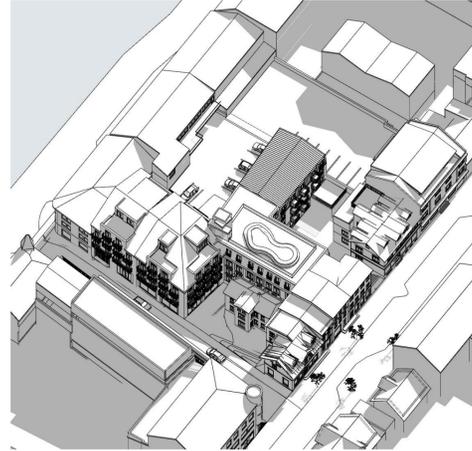
Deiliskipulagsbreyting fyrir Laugaveg 33, 35, 37 og Vatnsstígs 4, innan Frakkastígssreits

Upplráttur 1 af 2 Blaðstærð: A1 Dags: 22.ágúst 2019 ZEPPELIN ARKITEKTAR

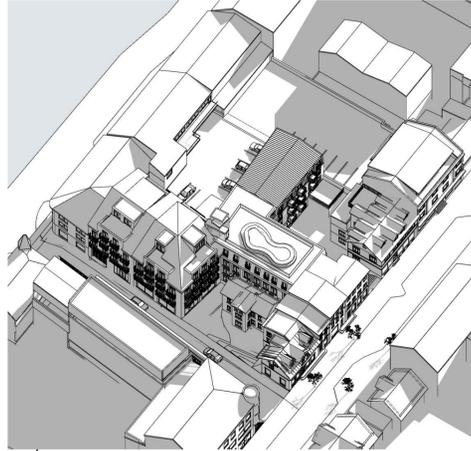
# REYKJAVÍKURBORG: HVERFISGATA, VATNSSTÍGUR, FRAKKASTÍGUR OG LAUGAVEGUR

REITUR 1.172.1

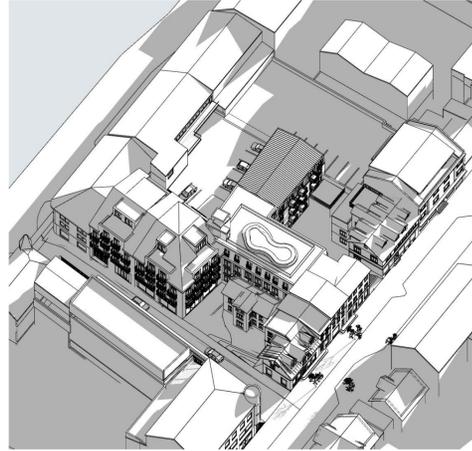
SKUGGAVARP



21. Júní 10.00



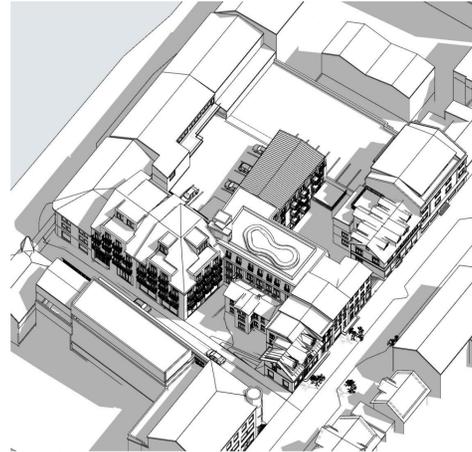
21. Ágúst 10.00



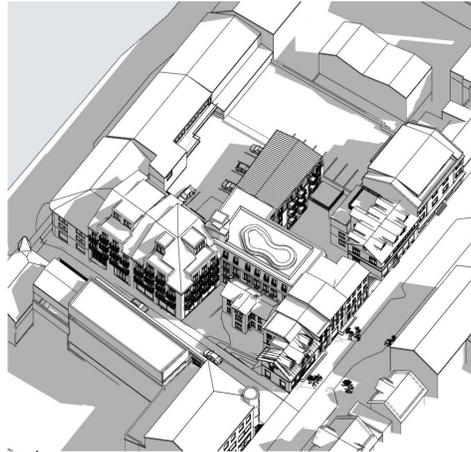
21. Síptember 10.00



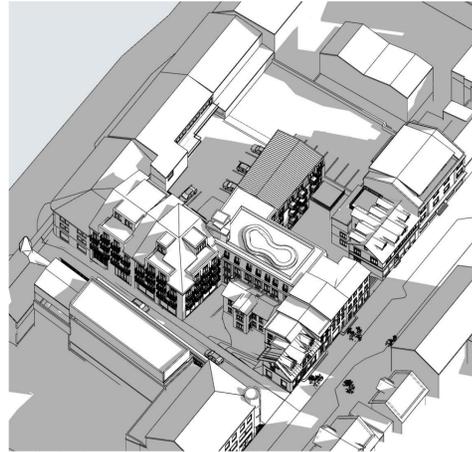
Skýringarmynd: horft á tillögu vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Júní 13.30



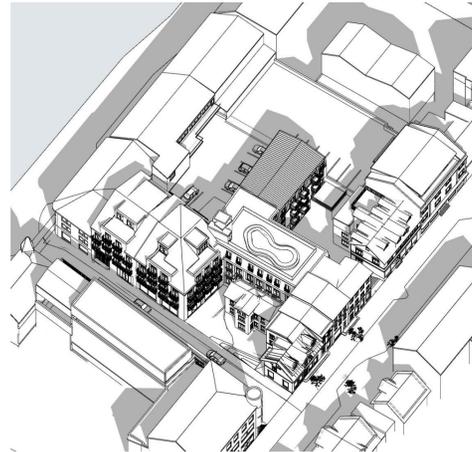
21. Ágúst 13.30



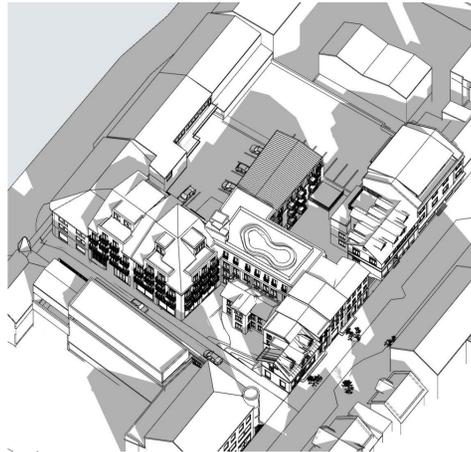
21. Síptember 13.30



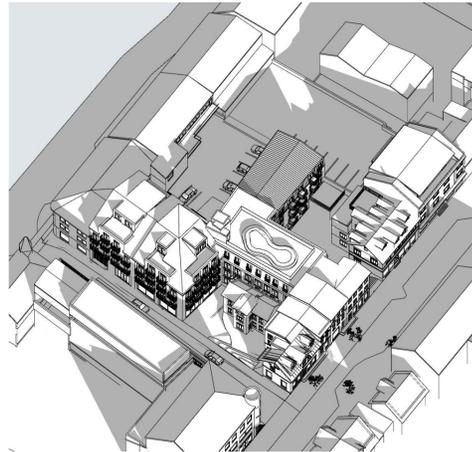
Skýringarmynd: Horft á tillögu frá Laugavegi, niður eftir Vatnsstíg, útlit og gluggasetningar húsa eru ekki bindandi



21. Júní 17.00



21. Ágúst 17.00



21. Síptember 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 landnotkunarsreits Miðborgar (M1), en svæðinu er skipt upp í þrjú svæði og tilheyrir viðkomandi svæði svæði 1, sem liggur austan við Lækjargötu.

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

## Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstaga 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 Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

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

**Breyting á deiliskipulagi Vesturhluta Frakkastígsreits**  
Stígr. 1.172.1

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

Uppdráttur 2 af 2  
Bláustæró: A1  
Dags: 22.ágúst 2019

**ZEPPELIN**  
ARKITEKTAR

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