



Reykjavík 23.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### **Hafnarstræti 18**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ólafar Pálsdóttur, mótt. 18. maí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti. Í breytingunni felst aukning á byggingarmagni sem felst í að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm, byggja kjallara undir það og nýja viðbyggingu sunnan við húsið, kjallari og tvær hæðir. Þá fellst breytingin einnig í því að skúrar sem byggðir eru á baklóð verði rifnir, samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu sf., dags. 12. maí 2017. Einnig er lögð fram greinargerð P Ark teiknistofu sf., dags. 4. september 2017 og uppdrættir, dags. 1. september 2017. Jafnframt er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 20. september 2017. Tillagan var auglýst frá 27. september til og með 8. nóvember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: LEX lögmansstofa f.h. Reginn hf., dags. 7. nóvember 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: greinargerð P. Ark. teiknistofu sf., dags. 4. september 2017 og uppdr. dags. 1. september 2017. umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 20. september 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. nóvember 2017.



## Hafnarstræti 18, Reykjavík Breyting á deiliskipulagi. Utskýringar.

***"Umhverfis og skipulagsráð óskar eftir hugmyndum uppbyggjenda / arkitekta um útlit og áherslur á bakbyggingar á lóðinni við Hafnarstræti 18.***

***Um er að ræða viðkvæma lóð á mikilvægum stað í borginni og því mikilvægt að kynntar séu ásýndir og útfærslur á nýbyggingu á þessari lóð".***

Í húsinu verður verslun og þjónusta í kjallara og 1. hæð og skrifstofur á 2. hæð.

Fyrirhugað er að rífa ónýta skúra á baklóð eða sunnanverðri lóð Hafnarstrætis 18 og byggja í stað þeirra tveggja hæða viðbyggingu við framhúsið með lítilli verönd í miðju. Veggur sem er í lóðarmörkum að sunnan verður steinsteyptur og leggst upp að steiptum gluggalausum gafli Lækjartorgs 1 (Héraðsdóms). Þar sem viðbyggingin nær út fyrir gafil Héraðsdóms verður klætt með bárujárni eins og allt húsið nr. 18. Verönd á 2. hæð verður með tveggja metra háum skjólvegg í lóðarmörkum Lækjargötu 1.

Á byggingartíma:

Við uppgröft á nýjum kjallara er ekki þörf á neinum sprengingum eða fleygunum, þar sem húsið stendur á sjávarmöl eins og mest öll Kvosin. Uppgröfturinn krefst þess að sett verði upp stálþil utan við kjallarann til þess að tryggja að gröfturinn nái ekki langt út á götu.

Nauðsynlegt er að tryggja að Kolasund verði áfram opið fyrir bílaumferð fyrir aðkomu að Héraðsdómi Reykjavíkur og verslun 10-11 við Austurstræti. Eins er nauðsynlegt að gera ráðstafanir vegna bílastæða á lóð Lækjargötu 1 sem augljóst er að þurfi að skerða á meðan grafið er fyrir kjallara Hafnarstrætis 18.

Húsið er bárujárnsklætt timburhús og viðbygging verður eins uppbyggð nema kjallari og veggur í suðurlóðarmörkum sem eru steinsteypt.

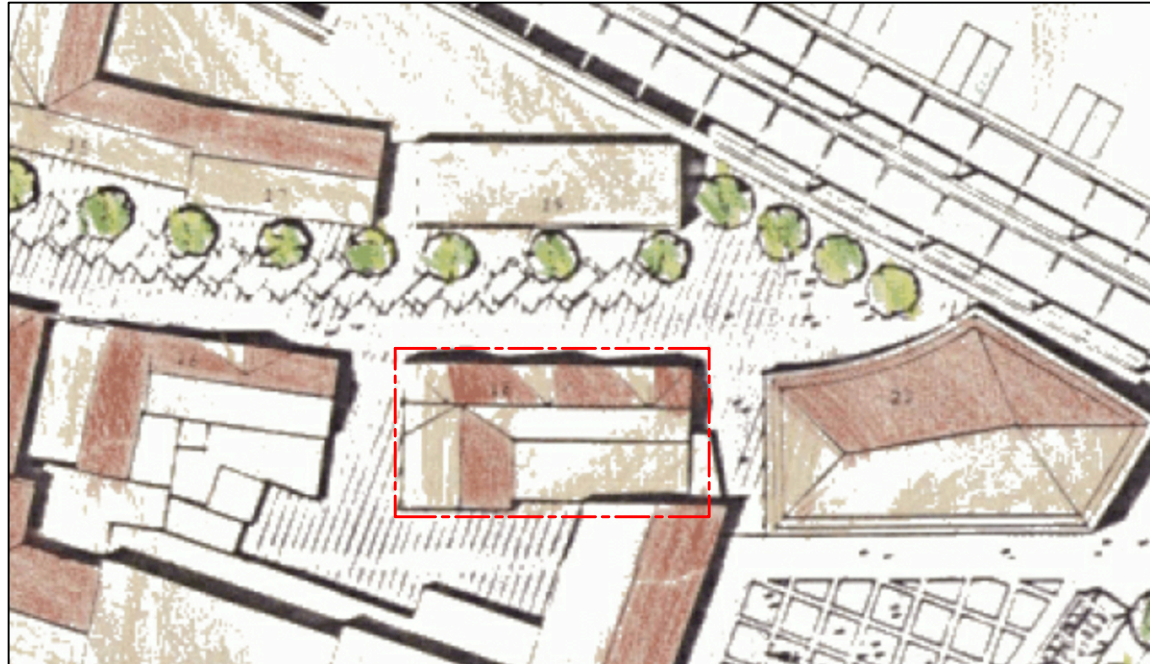
Því er ljóst að ekki verður um mikla truflun vegna hávaða að ræða, en einhver truflun er óhjákvæmileg vegna uppgrafter, þá aðallega hvað varðar aðkomu um Kolasund og bílastæða á lóð.

*Reykjavík, 4. September 2017,*

*Páll V. Bjarnason arkitekt.*



# BREYTING Á DEILISKIPULAG KOSARINNAR, VARÐANDI HAFNARSTRÆTI 18, REYKJAVÍK



HEILDARSKIPULAG KVOSARINNAR SAMÞYKKT 01.10.1987

## GREINARGERÐ

### Yfirlit – núverandi lóð að Hafnarstræti 18:

Deiliskipulagsbreytingin afmarkast af lóð Hafnarstrætis 18.

Skipulagssvæðið er í Kvosinni og svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem Miðborg M1a, og fellur undir brúunarætlun miðborgarinnar.

Gildandi deiliskipulag er Kvosarskipulagið sem var samþykkt 1.10.1987. Samkvæmt Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur nr. 132 frá 2006 er húsið Hafnarstræti 18 lítað í dókkbláum lit: Hús sem þegar hafa verið friðuð. Húsið var friðuð í A-flokki árið 1973 og er því friðlýst bygging skv. 18. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Húsið hefur mikið varðveislugildi vegna menningarsögu og mikilvægis í götumynd.

Lóðin afmarkast af Kolasundi að vestan, Hafnarstræti að norðan, Lækjartorgi að austan og lóð og byggingum Lækjartorgs 1 og Austurstrætis 19 að sunnan. Lóðin er rúmlega fullbyggð og hefur skúr verið byggð út fyrir lóðarmörk að austanverðu. Húsin á lóðinni voru byggð á löngu tímabili. Árið 1795 flutti Jacobæus kaupmaður í Keflavík hús á lóðina og fjórum árum síðar annað vestan við hitt og bil á milli þeirra. Þau voru sameinuð árið 1852 í eitt langt hús. Árið 1896 var viðbyggingin við Kolasund byggð í þeirri mynd sem hún er í dag. Árið 1924 var risið á aðalhúsinu rífið og byggt Mansard- eða brotþak með kvistum og er húsið enn í því formi 2017. Á baklóð hússins, sem er fullbyggð, standa skúrar sem byggðir voru á mismunandi tímum á 20. öld. Enginn þeirra er friðuður.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Kvosin bls. 29 og 30 skal vera verslun eða þjónusta á 1.hæð. og skrifstofur á 2. hæð.

### Lýsing á breytingum:

Byggingarritur afmarkast af lóðarmörkum Hafnarstrætis 18. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm eða úr 7,5 m í 8,4 m, hækka núverandi 94 m<sup>2</sup> kjallara sem því nemur og byggja nýjan kjallara undir restina af húsinu, þ.e. núverandi hús og viðbyggingu aftan við hana samtals 258,0 m<sup>2</sup>. Kjallari verður þá samtals 352 m<sup>2</sup> undir núverandi húsi og viðbyggingu. Viðbygging verður byggð sunnan við núverandi hús, kjallari og tvær hæðir. Báðar hæðirnar í viðbyggingunni verða samtals 204,2 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn eykst um 325,8 m<sup>2</sup> eða úr 680,3 m<sup>2</sup> (skv. fasteignaskrá þjóðskrár Íslands) í 1006,1 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að húsið verði fært aftur í lóðina á meðan framkjaljarinn er byggður eða því lyft upp. Samkvæmt gildandi skilmálum Kvosarinnar mun á jarðhæð verða fyrirhuguð starfsemi sem glæðir mannlíf í miðbænum og laðar fólk að miðbænum svo sem verslun eða veitingastaðir. Verslun eða veitingarymi verður á jarðhæð og í kjallara. Á 2. hæð eru fyrirhugaðar íbúðir, skrifstofur eða þjónusta. Einnig mun nýbygging/viðbygging vera í samræmi við núverandi byggingu til að halda sem heillegustu útliti. Samkvæmt bréfi dags. 04.01.2017 heimilar Minjastofnun Íslands að tillaga P ark teiknistofu um hækkun hússins verði unnin áfram með fyrirvara um endanlega aðaluppdrætti sem stofnunin þarf að fjalla um og samþykkja, að fengnu álit Húsafriðunarnefndar.

Þá felst breytingin einnig í því að skúrar sem nú standa á baklóð verði rifnir alls 131,7 m<sup>2</sup>. Hluti skúraranna er byggður út fyrir lóðarmörk og verður hann einnig rifinn og ekki byggt þar aftur skv. teikningu Magnúsar Þórðarsonar sem samþykkt var af byggingarfullrúa 3.10.2006 og mæliblaði 1.140.303. Mun því byggingarritur breytast í samræmi við það eða minnka því sem nemur (18,6 m<sup>2</sup>). Samkvæmt álit Minjastofnun Íslands dags. 18.01.2017 heimilar stofnunin að skúrar við suðurhlöð hússins Hafnarstræti 18 verði rifnir með þeim skilyrðum að fornleifaræðingur hafi eftirlit með jarðraski framkvæmdanna og komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram.

Að öðru leiti gilda eldri skipulagsskilmálar.

### Nokkrar ástæður sem mæla með hækkun:

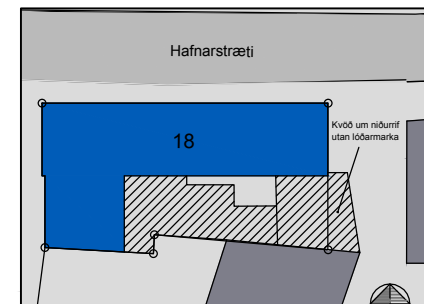
Húsið er áberandi lægst í umhverfinu og myndi söma sér mun betur ef því væri lyft. Hafnarstræti 16 er nokkuð hærra eða tvær hæðir og ris. Enn meira áberandi er hæðarmunur þegar horft er frá Lækjartorgi við hlöð Héraðsdóms. Húsin norðan við götuna, þ.e. Hafnarstræti 17 og 19 eru einnig umtalsvert lægri.

Mörg fordæmi eru um að friðuð hús séu hækkuð og stækkuð á ýmsan máta og nægir þar að nefna hús í nánasta umhverfi, þ.e. Lækjargötu 2, sem upphaflega var byggt sem einlyft hús með risi og hefur verið stækkað og hækkað í áföngum frá byggingu þess árið 1852.

### Forminjar:

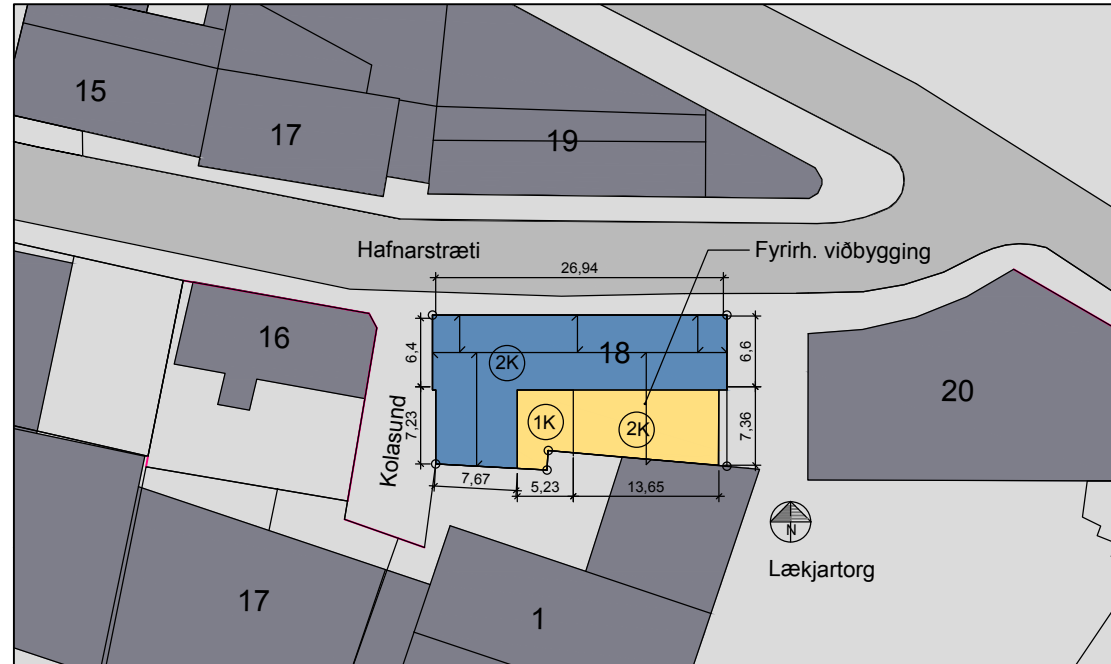
Engar skráðar forminjar eru á lóðinni að undanskildum hlöðnum kjallara undir eystra húsinu en ætla má að hann sé upphaflegur frá 1795.

### SKÝRINGARMYND VERNDUN BYGGINGA / NIÐURRIF, sjá skýringar



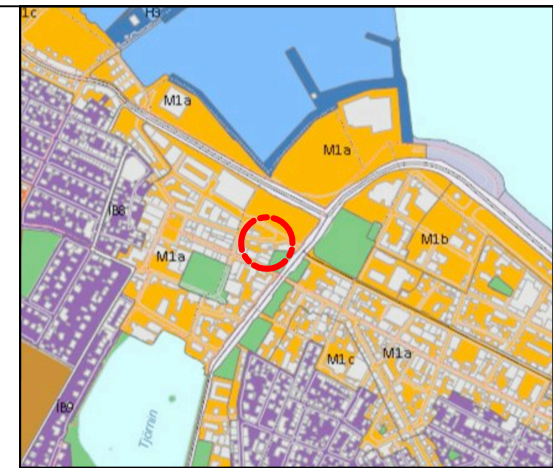
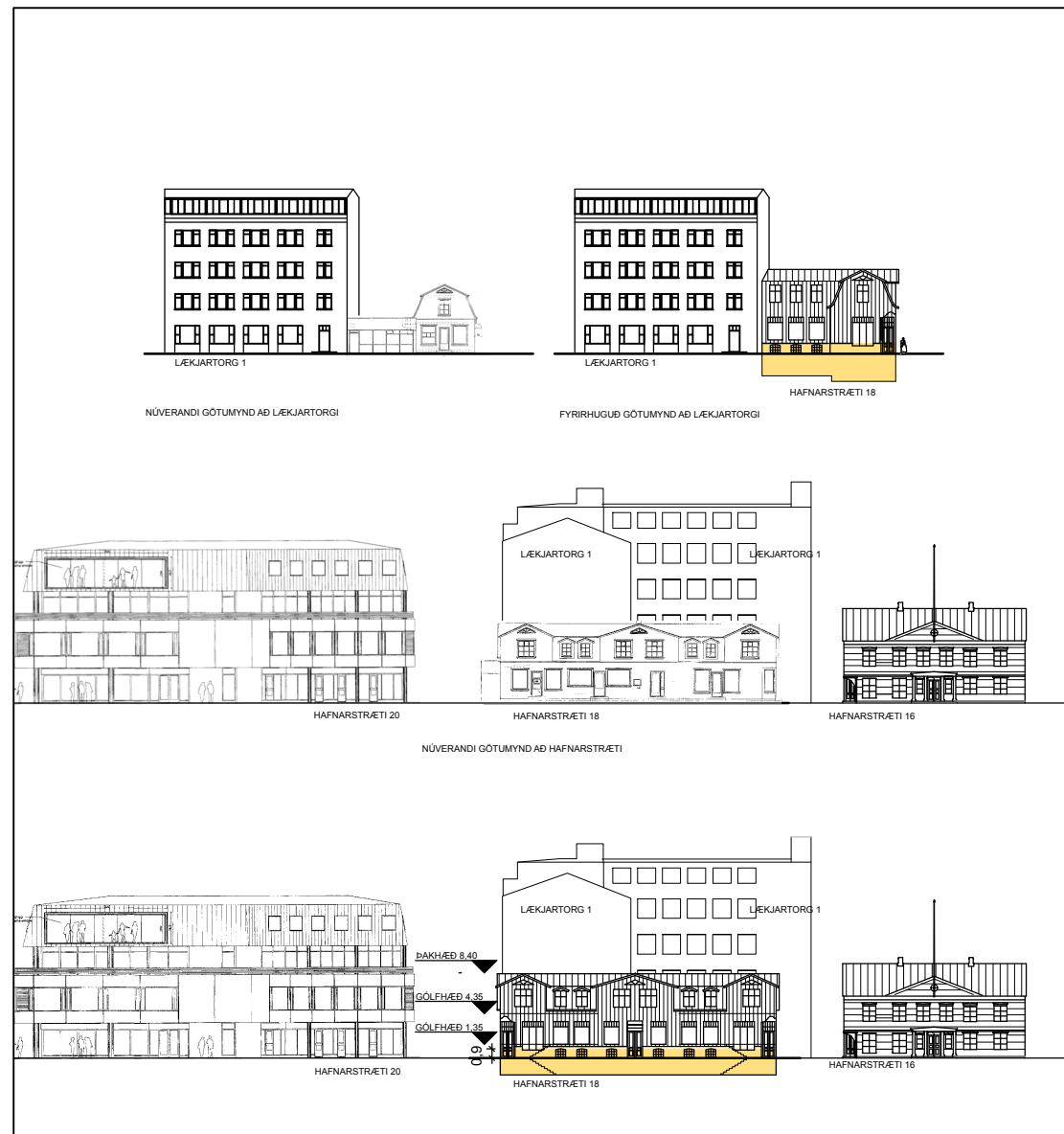
Gildandi deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Hafnarstræti 18	0-1- 1140303	357,5 m <sup>2</sup>	680,3 m <sup>2</sup>	1.9
Breytt deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Hafnarstræti 18	0-1- 1140303	357,5 m <sup>2</sup>	1010,8 m <sup>2</sup>	2.8

Niðurrif skúra	136,1 m <sup>2</sup>
Aukning byggingarmagns	325,8 m <sup>2</sup>



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI 1:500

## SKÝRINGARMYND



STADSETNING  
HLUTI YFIRLITSMYNDAR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030



STADSETNING KVOSARSKIPULAG, Samþykkt í Borgarráði 01.10.1987

- SKÝRINGAR:
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
  - FRÍDLÝST
  - NÚVERANDI BYGGING
  - BREYTING / HÆKKUN
  - MÆNISSTEFNA
  - BYGGINGAR RIFNAR
  - LÓÐAMÖRK
  - HÆDIR / KJALLARI

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

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

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

HAFNARSTRÆTI 18, REYKJAVÍK  
DEILISKIPULAGSBREYTING Á STAÐGREINIREIT 0-1-1140303  
Á REIT MERKTUM M1a Á AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR



PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT  
ÓLOF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT

Kjörgarði, Laugavegi 59  
101 Reykjavík  
Kl. 431005-0690  
Sími: 821 9880, 663 6396  
www.p-ark.is

pall@p-ark.is  
olof@p-ark.is

VERK 511-01  
TEIKNAD ÓP  
KVAREI 1:1000/1:500  
DAGS: 12. 05. 2017





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

Aðalgötu 23  
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

Páll V. Bjarnason arkitekt  
Kjörgarði, Laugavegi 59  
101 Reykjavík

Reykjavík, 20. september 2017  
Tilvísun: 0099 / 201709-0069

### **Hafnarstræti 18, 101 Reykjavík, breyting á deiliskipulagi.**

Í tölvupósti 12. september 2017 óskar Páll V. Bjarnason arkitekt eftir umsögn Minjastofnunar um deiliskipulagsbreytingu á lóðinni nr. 18 við Hafnarstræti. Á lóðinni stendur hús sem er að stofni til er frá 1795, Hafnarstræti 18, sem hefur mikið varðveislugildi vegna aldurs, menningarsögu og mikilvægis í götummynd. Í umsögn 18. janúar 2017 heimilaði Minjastofnun niðurrif seinni tíma skúra við suðurhlið hússins. Jafnframt heimilaði stofnunin í umsögn 4. janúar 2017 stækkun kjallara og lítillaga hækkun sökkulveggja með fyrirvara um endanlega aðaluppdrætti. Samkvæmt tillögu að breytingu deiliskipulags er heimilt að reisa nýjar bakbyggingar við húsið þar sem áður voru skúrar. Stækkun hússins og hækkun þess um 90 cm. er liður í viðgerð hússins þar sem útlit og gluggaskipan verður endurgerð og samræmd með hliðsjón af upphaflegum byggingarstíl.

Hafnarstæri 18 var friðað af menntamálaráðherra árið 1973 og er því friðlýst bygging skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í 9. gr. laganna er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum. Erindið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar þann 12. september s.l. Á fundinum gerði Páll V. Bjarnason grein fyrir skipulagsbreytingunni og sýndi drög að aðaluppdráttum. Nefndin samþykkti bókun á fundinum sem er efnislega samhljóða eftirfarandi álitum Minjastofnunar :

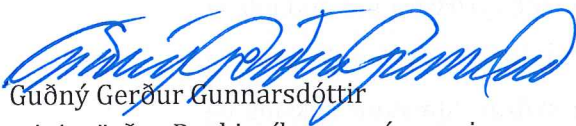
*Minjastofnun gerir ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna er varðar hið friðlýsta hús enda er hún unnin er á grundvelli heimildar um 90 cm. hækkun sökkuls sem Minjastofnun veitti fyrr á þessu ári. Sú ákvörðun var m.a. rökstudd með því að yfirborð Hafnarstrætis hefur hækkað í tímans rás. Flest bendir til að lítið sé eftir af upprunalegum hlutum hússins ef frá er talinn sökkull undir austurhelmingi þess. Fyrirhugaðar viðbyggingar falla vel að því svipmóti hússins sem einkennt hefur það síðan þakhæð var endurbyggð 1924 eftir uppdráttum Guðmundar H. Þorlákssonar. Breytingar og endurbætur sem lagðar eru til miða að því að auka listrænt gildi hússins og auka samræmi í ytra útliti þess. Þær ber að meta í ljósi þess að tæknilegt ástand þess er slæmt og útlitið mikið breytt. Minjastofnun og húsafriðunarnefnd*




setja það sem skilyrði fyrir áformuðum breytingum á Hafnarstrætis 18 að faglega verði staðið að endurgerð og stækkun hússins undir stjórn og eftirliti arkitekts með sérþekkingu á endurgerð gamalla timburhúsa allt til verkloka. Aðaluppdrættir skulu berast Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.

Vegna aldurs Hafnarstrætis 18 og staðsetningar í Kvosinni setur Minjastofnun það sem skilyrði að fornleifafræðingur hafi eftirlit með jarðraski samfara fyrirhugðum framkvæmdum við nýjar undirstöður og stækkun kjallara. Komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,  
f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármannsson  
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Páll V. Bjarnason ([pall@p-ark.is](mailto:pall@p-ark.is))

Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto: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. stjórnslulaga 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.

Reykjavíkurborg  
B.t. Björns Axelssonar, skipulagsfulltrúa  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík  
Netfang: [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

Reykjavík, 7. nóvember 2017

**Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti.**

Til LEX hefur leitað Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, Kópavogi, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar (hér eftir „**tillagan**“) vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti sem var samþykkt að auglýsa á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 6. september 2017 og borgarráðs reykjavíkur 14. september 2017. Með bréfi, dags. 29. september 2017, var umbjóðanda mínum veittur frestur til 8. nóvember nk. til að skila inn ábendingum og athugasemdum við tillöguna.

Samkvæmt framkominni tillögu er heimilað að auka við byggingarmagn á lóðinni að Hafnarstræti 18 en í breytingunni felst að heimilað verður að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm., hækka núverandi kjallara, byggja kjallara undir restina af húsinu og reisa viðbyggingu sunnan við húsið sem er kjallari og tvær hæðir. Þá er heimilað að fjarlægja skúra sem eru byggðir á baklóð út fyrir lóðarmörk.

Umbjóðandi minn er forsvarsmaður uppbyggingar Hafnartorgs (lóðarhafi reita 1 og 2 samkvæmt deiliskipulagi Austurhafna) milli Tryggvagötu og Geirsgötu. Í Hafnartorgi er fyrirhuguð verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæðum og skrifstofur/íbúðir á efri hæðum í samræmi við skilgreinda landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og gildandi deiliskipulags á svæðinu. Áætlað er að uppbyggingu verði lokið og að starfsemi hefjist í Hafnartorgi haustið 2018. Umbjóðandi minn hefur varið miklum fjármunum í uppbyggingu á svæðinu. Miklir hagsmunir eru í húfi að ná samningum við leigutaka vegna útleigu rýma á jarðhæð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi til að efla og styrkja smásölu í miðborginni í samræmi við markmið framangreinds skipulags og Þróunaráætlun Reykjavíkurborgar. Ein helsta aðkoma að Hafnartorgi sem tengir verslunarkjarnann saman við Austurstræti og aðra hluta miðborgarinnar er um Hafnarstræti þar sem lóðin að Hafnarstræti 18 er staðsett. Aðkoman hefur því lykilþýðingu fyrir aðgengi að Hafnartorgi. Framkvæmdir á húsinu á framangreindri lóð kunna með vísan til framangreinds að hafa skaðleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns. Hann hefur því verulegra hagsmuna að gæta af framkominni tillögu.



Umbjóðandi minn vill koma á framfæri eftirtöldum athugasemdum og ábendingum vegna framkominnar deiliskipulagstillögu:

Í *fyrsta lagi* vill umbjóðandi minn benda á að leyfi Minjastofnunar þurfi til að breyta og byggja við húsið að Hafnarstræti 7, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Í tillögunni kemur eftirfarandi fram um aðkomu Minjastofnunar að undirbúningi tillögunnar:

*„Samkvæmt bréfi dags. 04.01.2017 heimilar Minjastofnun Íslands að tillaga P ark teiknistofu um hækkun hússins verði unnin áfram með fyrirvara um endanlega aðaluppdrætti sem stofnunin þarf að fjalla um og samþykkja, að fengnu álit Húsafríðunarnefndar.“*  
[...]

*„Samkvæmt álit frá Minjastofnun Íslands dags. 18.01.2017 heimilar stofnunin að skúrar við suðurhlíð hússins Hafnarstræti 18 verði rifnir með þeim skilyrðum að fornleifafræðingur hafi eftirlit með jarðraski framkvæmdanna [...]“*

Óljóst er af ummælum í tillögunni hvort samþykki Minjastofnunar liggja fyrir vegna framkvæmdanna við húsið í heild sinni. Þá skal bent á að með vísan til ofangreinds orðalags virðist stofnunin einvörðungu hafa heimilað að tillagan yrði „unnin áfram“.

Í *öðru lagi* vill umbjóðandi minn benda á að skráð stærð kjallara samkvæmt upplýsingum hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands er 86,4 m<sup>2</sup>. Í tillögunni kemur fram kjallari sé 94,2 m<sup>2</sup>. Þá kemur fram að heimilað sé að byggja nýjan kjallara undir restina af húsinu, þ.e. núverandi hús og viðbyggingu samtals 258 m<sup>2</sup>. Áætlað er að viðbygging verði tvær hæðir samtals 204,2 m<sup>2</sup>. Svo virðist sem kjallari sé ekki meðtalinn í þeirri stærð. Samkvæmt tillögunni mun heildarbyggingarmagn aukast um 325,9 m<sup>2</sup>. Ekki verður séð hvernig þessi stærð er fundin út. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir verslun eða veitingarými í kjallara. Athygli er vakin á því að í skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar kemur fram að kjallari reiknist ekki með í nýtingu ef hann er notaður sem bifreiðageymsla. Að öðrum kosti beri að telja hann með í nýtingu.

Í *þriðja lagi* kemur fram í tillögunni að á jarðhæð hússins að Hafnarstræti 18 sé gert ráð fyrir verslun eða veitingarýmum og einnig í kjallara. Á bls. 6 í Þróunaráætlun Reykjavíkurborgar kemur fram að í miðborgarkjarna sé lögð áhersla á blandaða notkun. Engin ein notkun, önnur en smásöluverslun og matvöruverslun, megi vera ríkjandi þ.e. meira en 50% af götuhliðum jarðhæða skilgreindra götusvæða. Lóðin að Hafnarstræti 18 er við skilgreint götusvæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar kemur fram að á því svæði þar sem húsið að Hafnarstræti 18 stendur (svæði M1a) sé gert ráð fyrir að hámarki 50% sömu starfsemi, að smáverlun undanskilinni. Óskað er eftir upplýsingum um það hvort fullnægjandi mat hafi farið fram á því hvort framangreindum kvótum sé fullnægt.

Í *fjórða lagi* kemur fram í tillögunni að nýtingarhlutfall sé 1,9 á lóðinni að Hafnarstræti 18 samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Samkvæmt skipulagsskilmálum deiliskipulags Kvosarinnar sem var samþykkt á árinu 1986 virðist nýtingarhlutfall lóðarinnar ekki verið tilgreint og að ekki sé gert ráð fyrir uppbyggingu á lóðinni. Í tillögunni er tekið fram að lóðin sé „rúmlega fullbyggð“. Óskað er upplýsinga um hvar er að finna heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni samkvæmt gildandi skipulagi.

Í *fimmta lagi* kemur fram í deiliskipulagstillögu að á 2. hæð í húsinu að Hafnarstræti 18 séu fyrirhugaðar íbúðir, skrifstofur eða þjónusta. Bent er á að í skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar er gert ráð fyrir að í nýbyggingum séu 20% af heildargólfleti íbúðir. Í

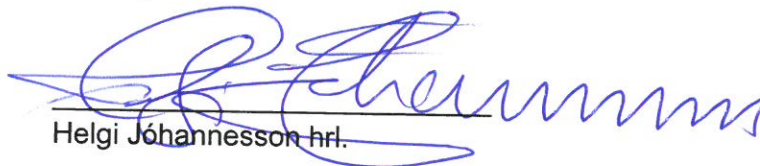
Þróunaráætlun Reykjavíkurborgar kemur fram að borgaryfirvöld muni beita sér fyrir að eftirsóknarvert verði að nýta efri hæðir húsa í miðborgarkjarnanum sem íbúðarhúsnæði. Nánari reglur um gerð íbúðahúsnæðis verði settar í deiliskipulagi. Verður að telja að á skorti að nægilega sé mælt fyrir um gerð íbúðarhúsnæðis í tillögunni.

\*\*\*

Umbjóðandi minn óskar eftir að Reykjavíkurborg taki ofangreindar ábendingar til skoðunar. Umbjóðandi minn vill taka fram að hann er ekki mótfallinn uppbyggingu í nálægð við Hafnartorg, s.s. á á lóðinni að Hafnarstræti 18, en mótmælir alfarið tímasetningu fyrirhugaðra byggingaráforma. Umbjóðandi minn byggir á því að röskun á aðgengi að Hafnartorgi um og yfir opnun þess getið valdið honum verulegu tjóni með vísan til framangreinds og t.a.m. haft skaðleg áhrif á fyrirhugaða smásöluverslun þar þvert gegn markmiðum þróunaráætlunar og gildandi aðalskipulags borgarinnar.

**Með vísan til framangreinds óskar umbjóðandi minn eftir því að fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni að Hafnarstræti 18 verði seinkað til vorsins 2019 og að Reykjavíkurborg hafi nánara samráð við umbjóðanda minn vegna uppbyggingarinnar. Að öðrum kosti áskilur umbjóðandi minn sér allan rétt til að leita réttar síns fyrir dómstólum.**

Virðingarfyllst,  
f.h. Regins hf.

  
Helgi Jóhannesson hrl.



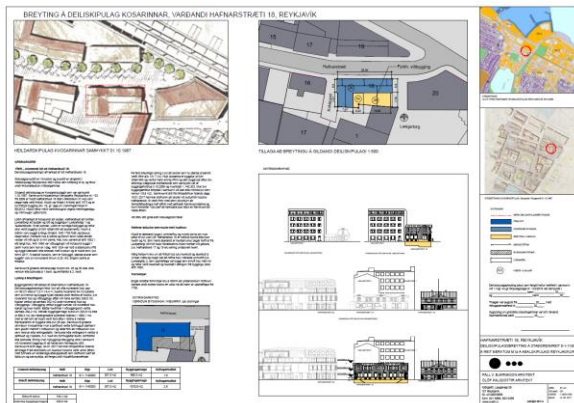
### Varðar: Hafnarstræti 18 \_ athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ólafar Pálsdóttur, mótt. 18. maí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 18 við Hafnarstræti. Í breytingunni felst aukning á byggingarmagni sem felst í að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm, byggja kjallara undir það og nýja viðbyggingu sunnan við húsið, kjallari og tvær hæðir. Þá fellst breytingin einnig í því að skúrar sem byggðir eru á baklóð verði rifnir, samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu sf., dags. 12. maí 2017. Einnig er lögð fram greinargerð P Ark teiknistofu sf., dags. 4. september 2017 og uppdrættir, dags. 1. september 2017. Jafnframt er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 20. september 2017.

Tillagan var auglýst frá 27. september til og með 8. nóvember 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

LEX lögmannsstofa f.h. Reginn hf., dags. 7. nóvember 2017.



auglýstur deiliskipulagsuppdráttur

inntak athugasemda og ábendinga og svör við þeim:

- 1) um umsögn Minjastofnunar og samþykki þeirra.

**svar:** Minjastofnun hefur gefið samþykki sitt fyrir deiliskipulagsbreytingunni – og lagt mat sitt á áætlanirnar bæði vegna breytinga á húsinu sem og niðurrif á skúrunum. Hinsvegar þarf formlega umsögn Minjastofnunar alltaf að liggja fyrir þegar að byggingarleyfisumsókn berst byggingarfulltrúa.

- 2) varðandi stærðir á kjallara

**svar:** í samþykkttri skráningartöflu frá 2003 er kjallarinn skráður 97,9 m<sup>2</sup> – eftir uppmælingu arkitekta kemur í ljós að hann 94,2. Verður þetta leiðrétt – og þjóðskrá látin vita.

- 3) varðandi þróunaráætlun / ákvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur og kvótum framhliðar

**svar:** Enn sem komið er þá rúmast starfsemi hússins innan kvótans, verður breyting mun vera tekið á því við byggingarleyfisumsókn.

- 4) um nýtingarhlutfall og hvar það komi fram

**svar:** á uppdrætti deiliskipulagsbreytingarinnar kemur fram að nýtingarhlutfall var 1,9 en verður 2,8.



5) um íbúðarhúsnæði skv. þróunaráætlun

**svar:** tillagan fjallar ekki um íbúðarhúsnæði á efri hæðum – um er að ræða gamalt verslunarhúsnæði sem verið er að endurnýja

Deiliskipulag hefur ekki áhrif á tímasetningu uppbyggingar skv. heimildum í skipulagi og því ekki hægt að verða við beiðni um að fresta framkvæmdum til vorsins 2019.

**niðurstaða:**

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

**f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.**

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016.