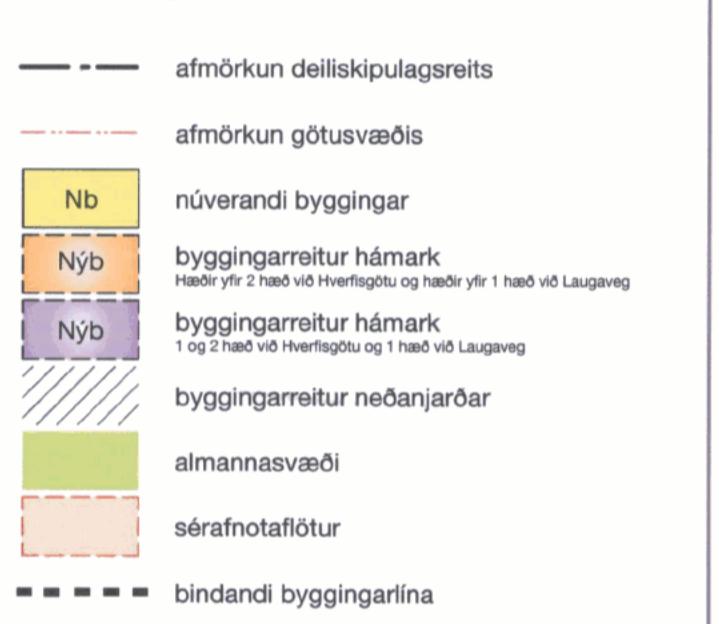
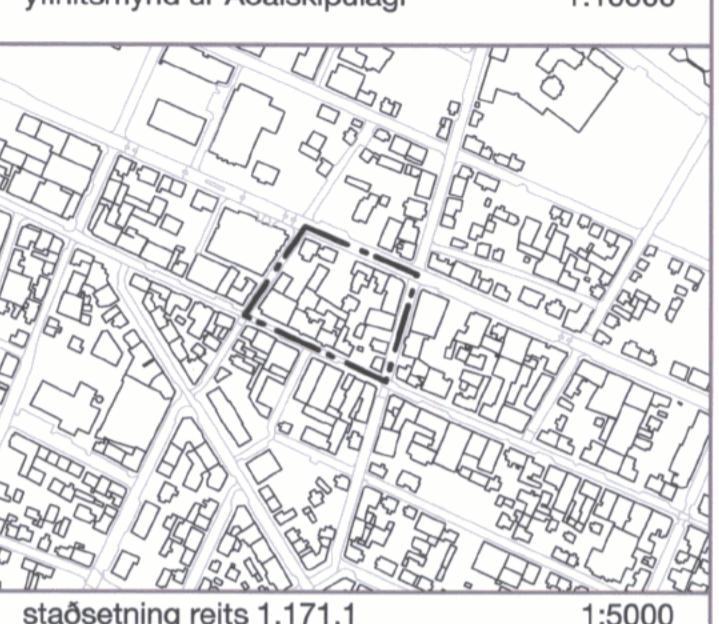


Hljómalindarreitur skilmálateikning

reitur 1.171.1



Lýsing
Skipulagssvæðið nær til staðgreinireits 1.171.1 og afmarkast af Laugavegi, Smíðustíg, Hverfisgötu og Klappartíkur. Byggðin á reitnum er sundurleitt, annars gottum límburðið byggð fyrir 1915 og hins vegar steinsteytar randbyggingar byggðar 1920-1956. Reiturnir er þétt byggður á horni Laugavegs/Smíðustígus og á horni Hverfisgötu/Klappartíkurs, en á horni Laugavegs/Klappartíkurs og Smíðustíg/Hverfisgötu eru litl hús og auðlóð á Hverfisgötu 30.

Gömlu timburhúsum hefur verið breytt í árannar rás; byggð hefur verið við þau, baðhukkuð eða kvistir settar á þók. Húsin eru í mögum misundanístandi og sum hver á hrundi komin. Mörk hússanna hafa bómennings- og byggingsálfugleit, enda um að ráða einn elsta húta borgarinnar, en óll húr byggð fyrir 1918 eru hæð þjónimilálagum og með umsögn Hússárunnarnefndar ríksins um að breytingar, Minjastofnunar Íslands frá sílóstu áratímum.

Deliskipulagtagringan er í sammræni með eldri lög um húsum réttarlaunum, en óll húr er ófarið ósamt.

1940, uppförð 6. nóv. 2012.

Stærsteini á reitnum er fjölbreytt: ibóður, hötel, verslanir, veltengastaðir og skrifstofur. Skráðið er á reitnum skv. borgarvefjá eru 26 talins, en þegar fullkomnið er á Hotel Klöpp nágast búastalan 100.

Mikilvæg trjábryging er á milli Laugavegs 19 og 21 og nokkrum minni trú eru innar á reitnum.

Nýverandi ástand
I gildi er deliskipulag samþykkt í apríl 2004. Síðan það var samþykkt 1.171.1.13, 1.171.1.14, 1.171.1.15, 1.171.1.16, 1.171.1.17 og 1.171.1.18.

1916, löndunárs á baklóði Laugavegur 19, byggð 1916, löndunárs á baklóði Laugavegur 23B, byggð 1907 og gamali Steinbeiná á Hverfisgötu 32A (Bergshús), byggður 1894. Aðrar breytingar eru sem með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota. Breyttingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þáð.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Um firm og hálfir meturs heðunnar er á milli horna Laugavegar og Klappartíkurs og óhverfugótu og Smíðustígus. I deliskipulagi eru hæðir húsi taldir frá góðahúsi, svo 1. haður á Hverfisgötu er í raun hæð neðan í 1. haði á Laugaveg. Hæðarlæringar á uppdrætti miðast við skálana sé dragin frá horni Laugavegar og Smíðustígus á horni Hverfisgötu og Klappartíkurs. Hús við Smíðustíg og Hverfisgötu fylgja sömu hæðarlæringu og lísu við Laugaveg og Klappartíkur fylgjast að með 1. haði, hæð ofar.

Eskilegt er að við endurhönnun Hverfisgötu verði gangstéttir breikkaðar, gatan gerð meira aðlöðum og með gróðursetningu triða og lýsing lagefðar. Jafnframt að næg bilastæði verði við götuna og pláss til að ferma og afterna.

Skilmálar
Áhersla er lögð á að viðhaldia smágerðum mælikvarða í allri upphægningu, hvort sem um er að ráða viðbóti við eldri hús eða nybryggingar. Hlut af því er að hlutfall og einkenni húsa miðað við það sem óður var, baði góð megin og á bakhúsum, en ný bakhús koma umhverfi nýtt torf og við baksund sem liggr að torfi Smíðustíg. Torgið er hugsað sem skilgreint staður á að ekki fari til ófarið fyrir 1915. Sírkurs og Hljómalindarreitir eru að illi Hverfisgötu og torgs veldur því að ekki er gert ráð fyrir ófarið fyrir 1915. Þessi tilgreiningar eru ófarið fyrir 1915 og með umsögn myndgjósingarmárra nr. 30-34 fyrir Hverfisgötu, og upplor torg. Byggingsálfar eru bundin í kringum torg og skilyr að er fót þók verði bakið gróður. Efniðskunn skal vera lögð um ófarið, miðað við það besta sem fyrir er í miðbinni og önnur húsa eru lögð að náttúrulegum efra. Litr skuli valdir af næmni og tillesmi við umhverfi og skili skulu vera í fálgarki og hóð samþykki byggingsálfurlitr.

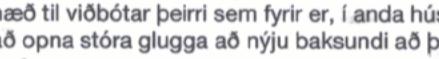
Starfsemi á reitnum er í stórum dráttum verslun og þjónusta á jördum húsum húsa sem snúa að góðum almannasvæðið eða torgi og atvinnustærsei og húður á eftir hauðum. Gert er ráð fyrir lágmark 15 ibóðum í nybryggingu á reitnum sem dreifast að eftir hæð Laugaveg 17 og 19, Smíðustíg 4 og Hverfisgötu 30-34.



Laugavegur 19



Hverfisgata 32 & 34



Klappartigur 28

Gömlu timburhúsum hefur verið breytt í árannar rás; byggð hefur verið við þau, baðhukkuð eða kvistir settar á þók. Húsin eru í mögum misundanístandi og sum hver á hrundi komin. Mörk hússanna hafa bómennings- og byggingsálfugleit, enda um að ráða einn elsta húta borgarinnar, en óll húr byggð fyrir 1918 eru hæð þjónimilálagum og með umsögn Hússárunnarnefndar ríksins um að breytingar, Minjastofnunar Íslands frá sílóstu áratímum.

Deliskipulagtagringan er í sammræni með eldri lög um húsum réttarlaunum, en óll húr er ófarið ósamt.

1940, uppförð 6. nóv. 2012.

Stærsteini á reitnum er fjölbreytt: ibóður, hötel, verslanir, veltengastaðir og skrifstofur. Skráðið er á reitnum skv. borgarvefjá eru 26 talins, en þegar fullkomnið er á Hotel Klöpp nágast búastalan 100.

Mikilvæg trjábryging er á milli Laugavegs 19 og 21 og nokkrum minni trú eru innar á reitnum.

Nýverandi ástand
I gildi er deliskipulag samþykkt í apríl 2004. Síðan það var samþykkt 1.171.1.13, 1.171.1.14, 1.171.1.15, 1.171.1.16, 1.171.1.17 og 1.171.1.18.

1916, löndunárs á baklóði Laugavegur 19, byggð 1916, löndunárs á baklóði Laugavegur 23B, byggð 1907 og gamali Steinbeiná á Hverfisgötu 32A (Bergshús), byggður 1894. Aðrar breytingar eru sem með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Nýtt deliskipulag

Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að breyta fullri deliskipulaginu, sva framferla að silkar breytunga sér innan afmarkaðs byggingsálfar og auglögslu til bota.

Breytingar pessur skul hér ófyrir 1918 og njóttu verindi í sammræni við þá.

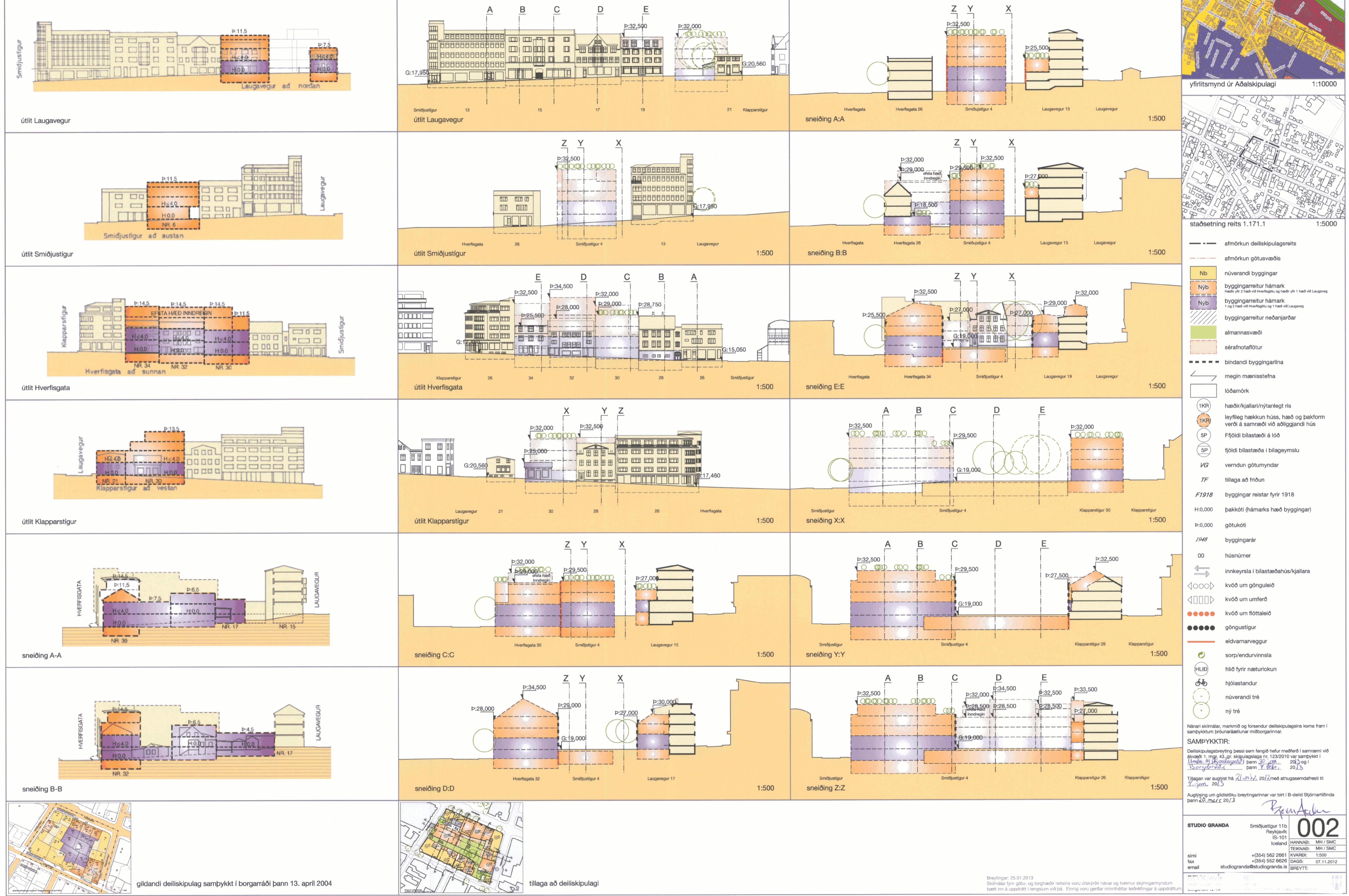
Nýtt deliskipulag
Tilgangur hins nýjendu deliskipulags er að koma til móts við breytur áherslu og hagsmunir borgarbúa um upphægningu við óvæsuna.

Miðborgarvaraðið. Mejin niðurstaða samræmdina Laugavegareitir er hlífð með hagnæðum og Reykjavíkurborg var m.a. með stýri.

Eskilegt er að gera minni hattar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svárlir, minni kvisti og lagfagrari án þess að

Hljómalindarreitur skilmálateikning

reitur 1.171.1



Hljómalindarreitur skýringamyndir

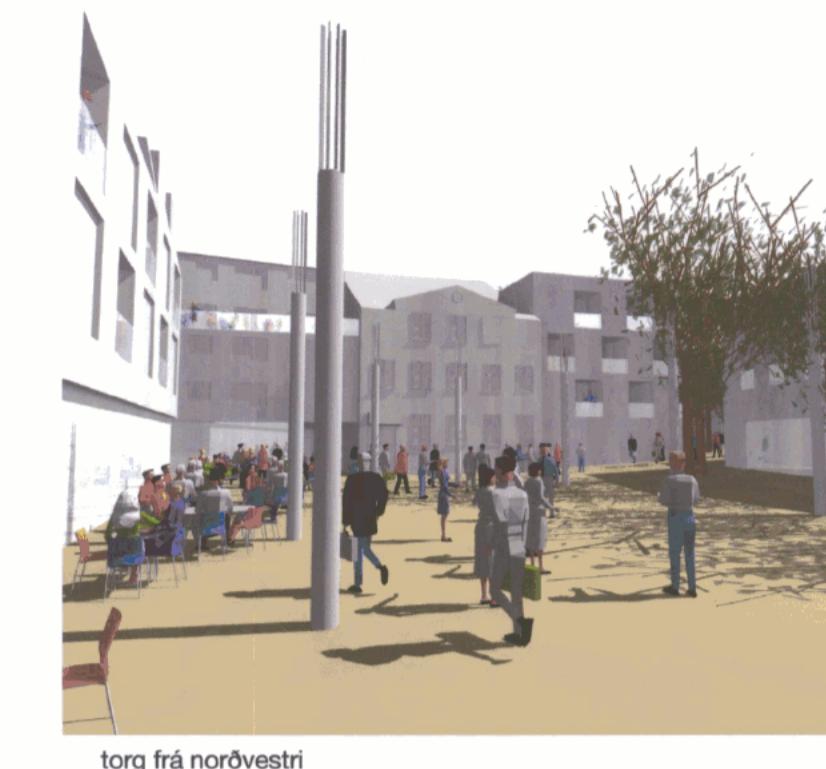
reitur 1.171.1



ássynd frá Laugavegi



torg frá Klapparstig 28



torg frá norðvestri



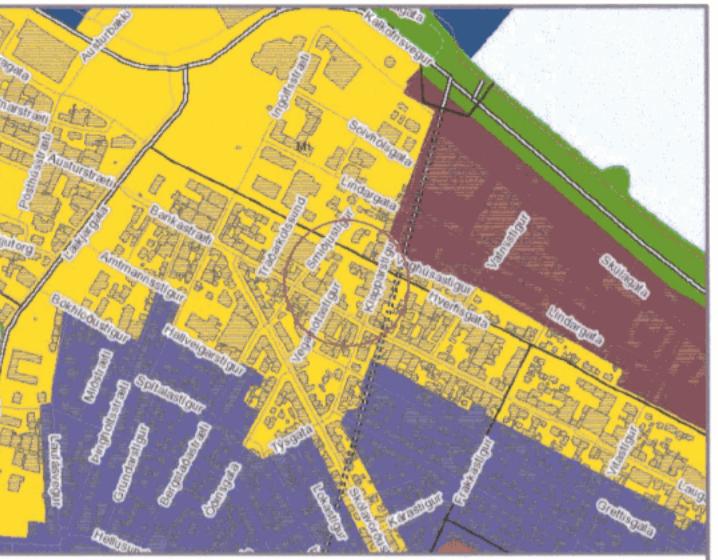
torg frá sundi við Smiðjustíg



ássynd frá Bergstaðastræti



Hverfisgata og Smiðjustígur



yfirlitsmynd úr Áðalskipulagi

1:10000

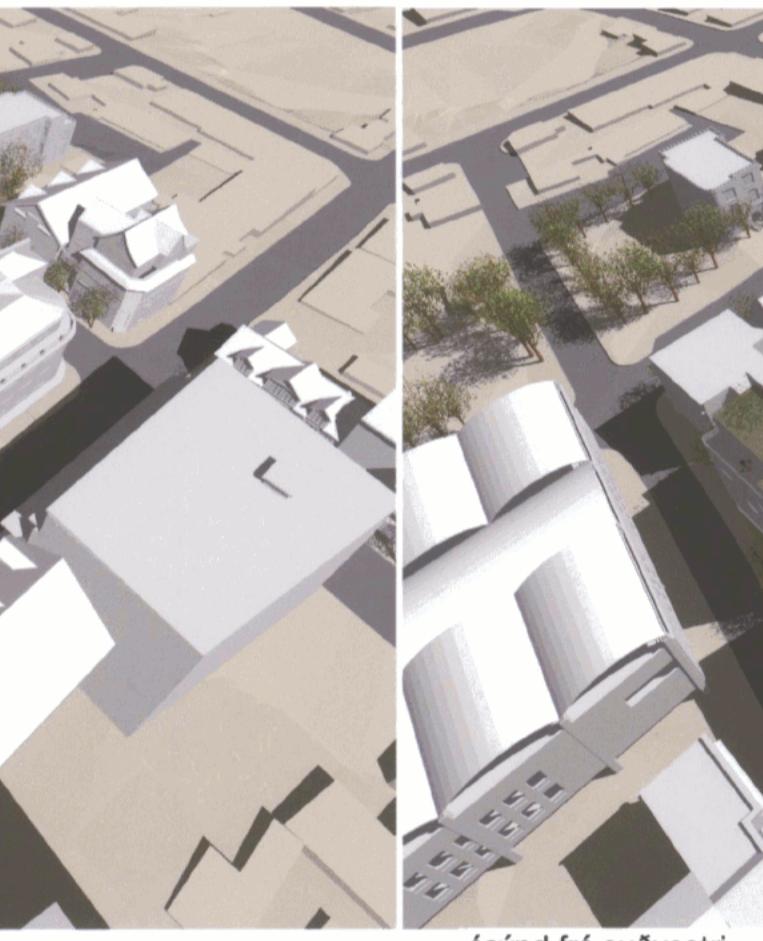


stadssettning reits 1.171.1

1:5000



ássynd frá suðaustri



ássynd frá suðvestri



ássynd frá norðvestri



ássynd frá norðaustri



sumarsólstöður kl. 9:00

sumarsólstöður kl. 12:00

sumarsólstöður kl. 15:00

sumarsólstöður kl. 18:00

- afmörkun deliskipulagsreits
- - - afmörkun götusvæðis
- Nb númerandi byggingar
- Nýb byggingarreitur hármark
Hæð yfir 2 hæð við Hverfisgata og hæð yfir 1 hæð við Laugaveg
- Nyb byggingarreitur hármark
1 og 2 hæð við Hverfisgata og 1 hæð við Laugaveg
- byggingarreitur neðanjarðar
- almannasvæði
- sérafnotaflötur
- bindandi byggingarlinna
- megin mænisteftna
- lóðamörk
- (KR) hæðir/kjallar/nýtanlegt ris
- (KRI) leyfileg hækjun húss, hæð og þakform verði á sammraði við aðilgjandi hús
- Fjöldi bilastæði á lóð
- fjöldi bilastæða í bilageymslu
- VG verndun götumyndar
- Tf tillaga að friðun
- F1918 byggingar reistar fyrir 1918
- H:0.000 þakkotí (hármarks hæð byggingar)
- P:0.000 götukötí
- I/46 byggingarár
- 00 húsnúmer
- innkeyrsla í bilastæðahús/kjallara
- kvð um gönguleið
- kvð um umferð
- kvð um flottaleið
- góngustigur
- eldvarnarveggur
- sorp/endurvinnsla
- HIB hlið fyrir næturlokun
- þjólastandur
- númerandi tré
- ný tré

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunarætlunar miðborgarinnar.

SAMPYKKTIR:

Deliskipulagsbreiting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslags nr. 123/2010 var samþykkt í *Ljósáttar- og vinnsluáætlaði* þann 28. febrúar 2012 og *þjólastandar* þann 7. maí 2012.

Tillagan var auglyst frá *21. maí 2012* með athugasemdirlest til *7. júní 2012*.

Auglysing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarlöndina þann 20. mars 2013.

Björn Áslaug

003

STUDIO GRANDA Smiðjustíg 11b
Reykjavík
IS-101
Ísland

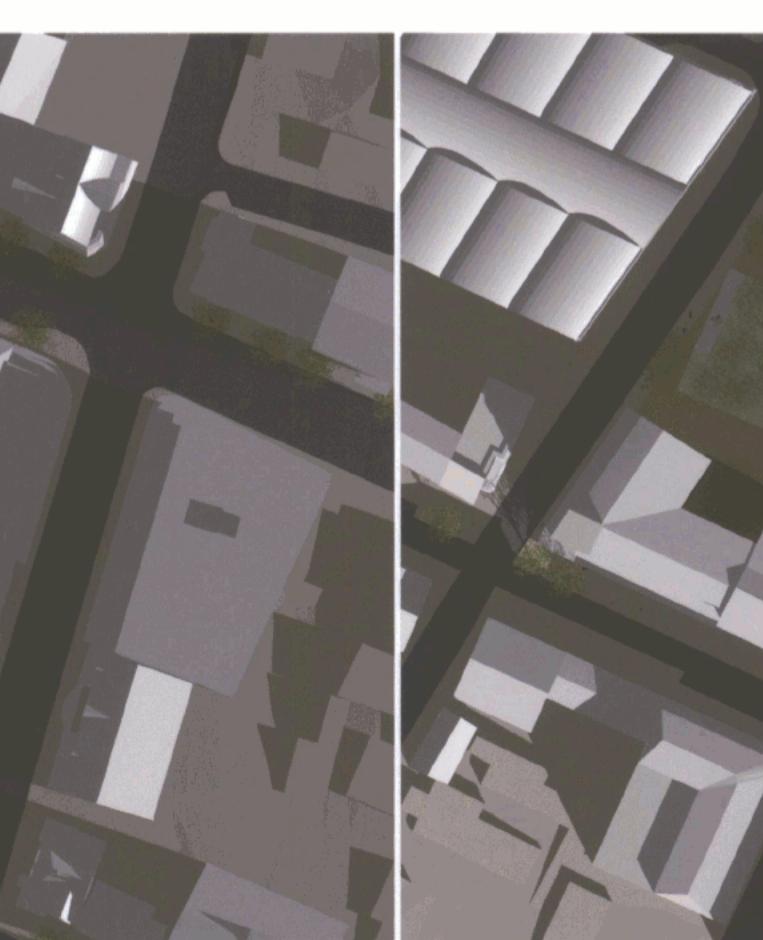
HANNIB: MH / SMC
TEKNAD: MH / SMC

simi +354 562 2661
fax +354 552 6626
email studiogranda@studiogranda.is

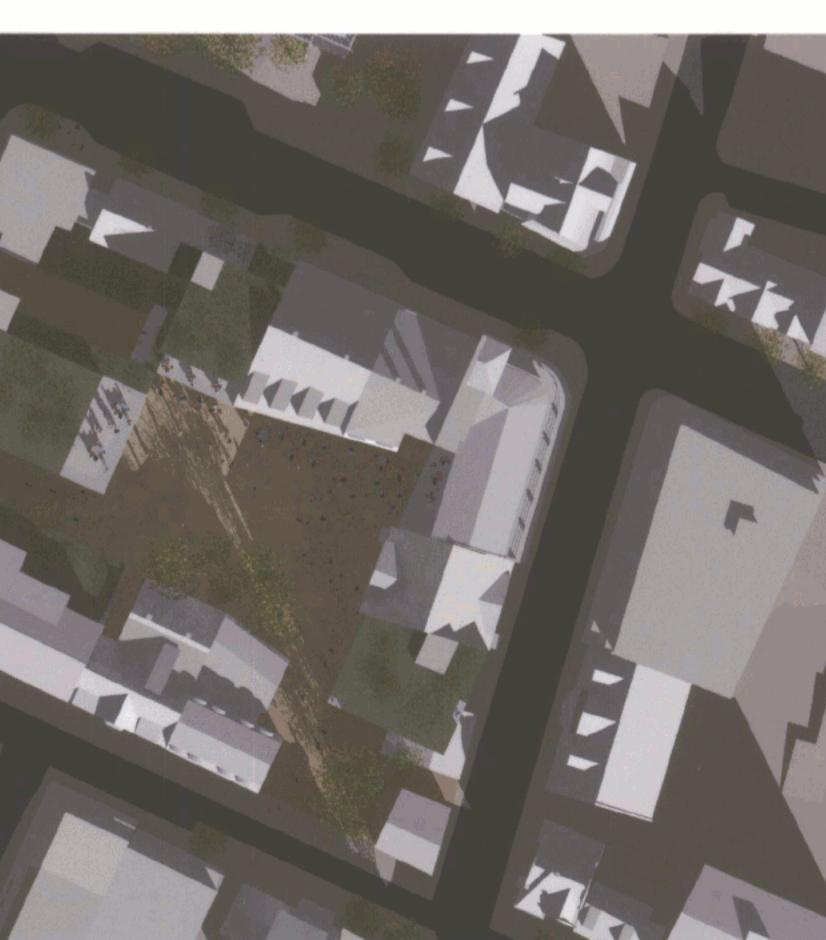
KVARDI: 1.500
DAGS: 07.11.2012
BREYTT:



jafndægur kl. 09:00



jafndægur kl. 12:00



jafndægur kl. 15:00



jafndægur kl. 18:00

Breytingar: 25.01.2013
Skilmálar fyrir götu- og torghæðir reitins voru útskýrt nánar og tveimur skýringamyndum
bætt inn á upplæri í tengslum við þá. Einig voru gerðar minniháttar leidréttingsar á uppdráttum

REYKJAVÍKUR 2013
BREYTT: 25.01.2013
Breytingar: 25.01.2013
Skilmálar fyrir götu- og torghæðir reitins voru útskýrt nánar og tveimur skýringamyndum
bætt inn á upplæri í tengslum við þá. Einig voru gerðar minniháttar leidréttingsar á uppdráttum