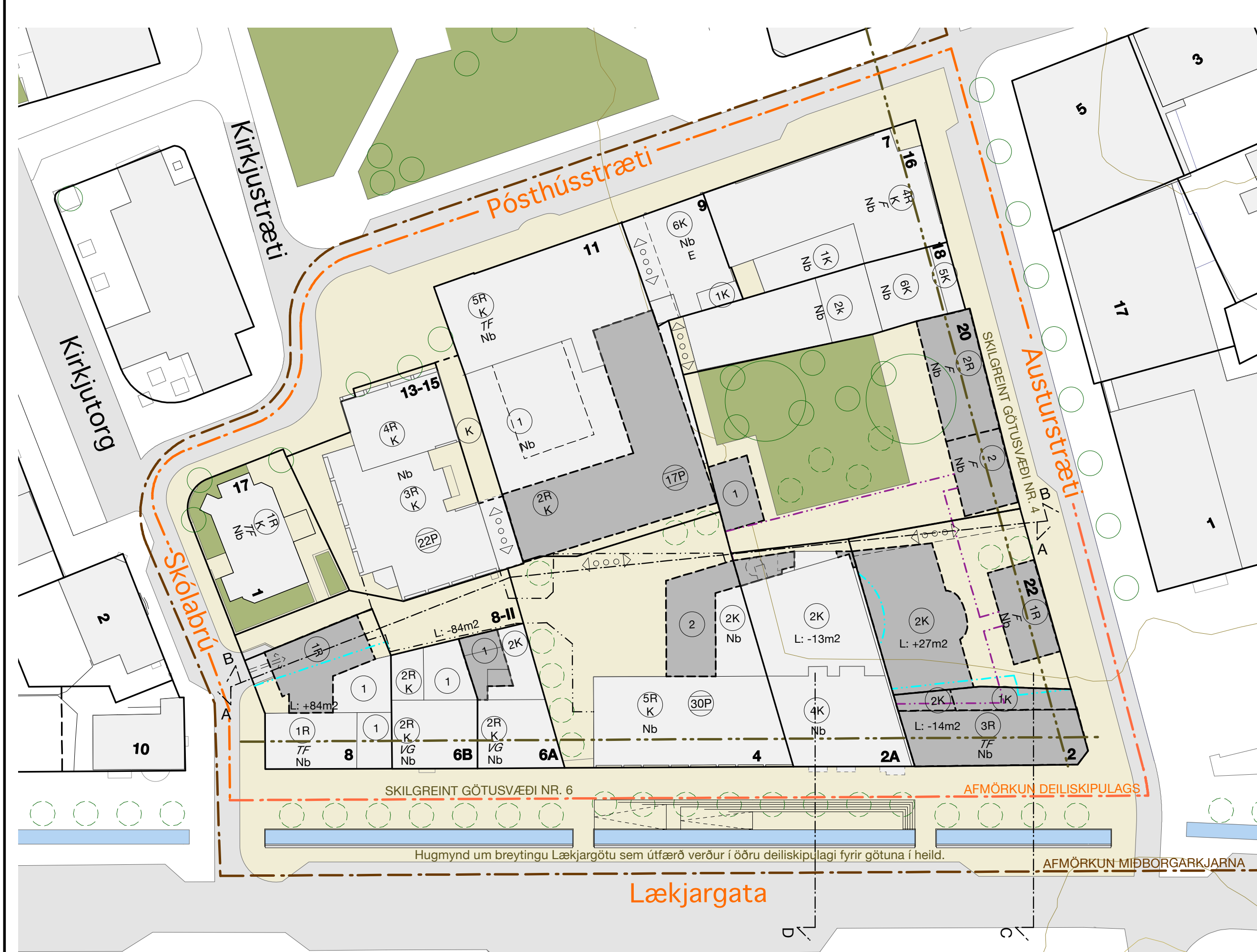


REYKJAVÍKURBORG



DEILISKIPLAG 1:500 GREINARGERÐ:

AFMÖRKUN SVÆÐIS
Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.140.5 og afmarkast af Skólábrú, Pósthússtræti, Austurstræti og Lækjargötu.

Lýsing svæðis, núverandi ástand
Sjá upprátt nr. 001.

Tilaga að deiliskipulagi
Nýtt deiliskipulag byggir á niðurstöðu úr "hugmyndaleiti í Kvos" frá því í ágúst 2007, en efnit var til hennar í kjölfar bruna húsanna að Austurstræti 22 og Lækjargötu 2. Niðurstaðan grundvallast á þeirri skoðun að miðbær Reykjavíkur sé einstakur og að ekkert komi í hans stað. Sögulegt samhengi og varðveisla sögulegra minja er forgangsráðin, en jafnframt er leitast við að efla sérkenni svæðisins sem felst í margbreytileika af öllum gerð, stærð, mælikvarða og frá mismunandi tíma, sem öll eru til frásagnar um þróunarsögu borgarinnar.

Nýtt deiliskipulag er jafnframt í samræmi við markmið Þróunaráttalunar miðborgarinnar um að taka fullt tillit til varðveislu götumynda og húsa með varðveislugliði og byggja á stefnumarkandi ákvörðunum Þróunaráttalunar miðborgarinnar sem gilda fyrir miðborgarkjarnann (sjá 2K umfarðagæðir í lið 1b):
- Staðið verður verið um fjölbreytta notkun í miðborgarkjarnanum og henni viðhaldið í samræmi við sögulegan af svæðisins sem hjarta höfuðborgarinnar.
- Staðið verður að því að miðborgarkjarninn verði aðaldráttur og líffegur þannig að svæðið laði til sín fólk í verslunarhugleiðingum, starfsfólk, ferðamenn og íbúa.
- Varðveita skal og styrkja hina sérstöku arfleidd byggingarlístar og sögu miðborgarkjarnans.

Reiturinn hefur að geyma eina elstu götumynd borgarinnar, húsaröðina Austurstræti 20-22 og Lækjargötu 2, sem varðveitt var þar til tvei síðarnefnda húsin brunnu síðasta vetradag, 18. apríl 2007. Götumyndin Lækjargata 6a,6b og 8 hefur einnig ótvítrast varðveislugildi og tengist aftur fallugu húsin að Skólábrú 1. Austurstræti 16 og Pósthússtræti 11 (Hótel Borg) setja jafnframt sterkan svip á umhverfið. Markmið deiliskipulagsins er að styrka byggingarform þannig að þau séu holl og tryggja húsinn jafnframt nútímapörfum eins og hægt er. Miðað er við að gömlu húsin verði gerð upp og lögðu. Þau eru ýmist færð til eldra horfa, eða leyft veitt til að stækka þau í takt við þjórn. Heirnað er frá sumum húsanum og nýjar víðbyggingar leyfðar og í einu tilfalli er gömul bygging sem er horfin endurreist. Uppbygging er heimiluð þar sem hún er til bóta án þess að bringja um of að þeim húsum sem fyrir eru eða nýja útlit. Áhersla er lögð á að all uppbygging, bæði endurbætur á húsum og nýbyggingar, verði eins vönduð og kostur er. Miklar kröfur eru gerðar til hönnunar og um frágang. Ef einhverf leið fer til hvort fyrirteflanir séu í samræmi við deiliskipulag skal Skipulagsstjórn Reykjavíkur vísa erindinu til umföllunar deiliskipulagshöfundana: Argos, Gullinsíóds og Studio Granda, sem úrskurðar um það hvort byggingin fellur að markmiðum deiliskipulagsins og þeirri sýn sem þar er sett fram. Bæði hvað varðar ásjón húsa og frágang umhverfis og útlitna. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að í deiliskipulagi verði skilgreint sérstakt kjarnasvæði Miðborgar og að þar gildi sérákvæði um uppbyggingu sem stýrt verði af frágangi.

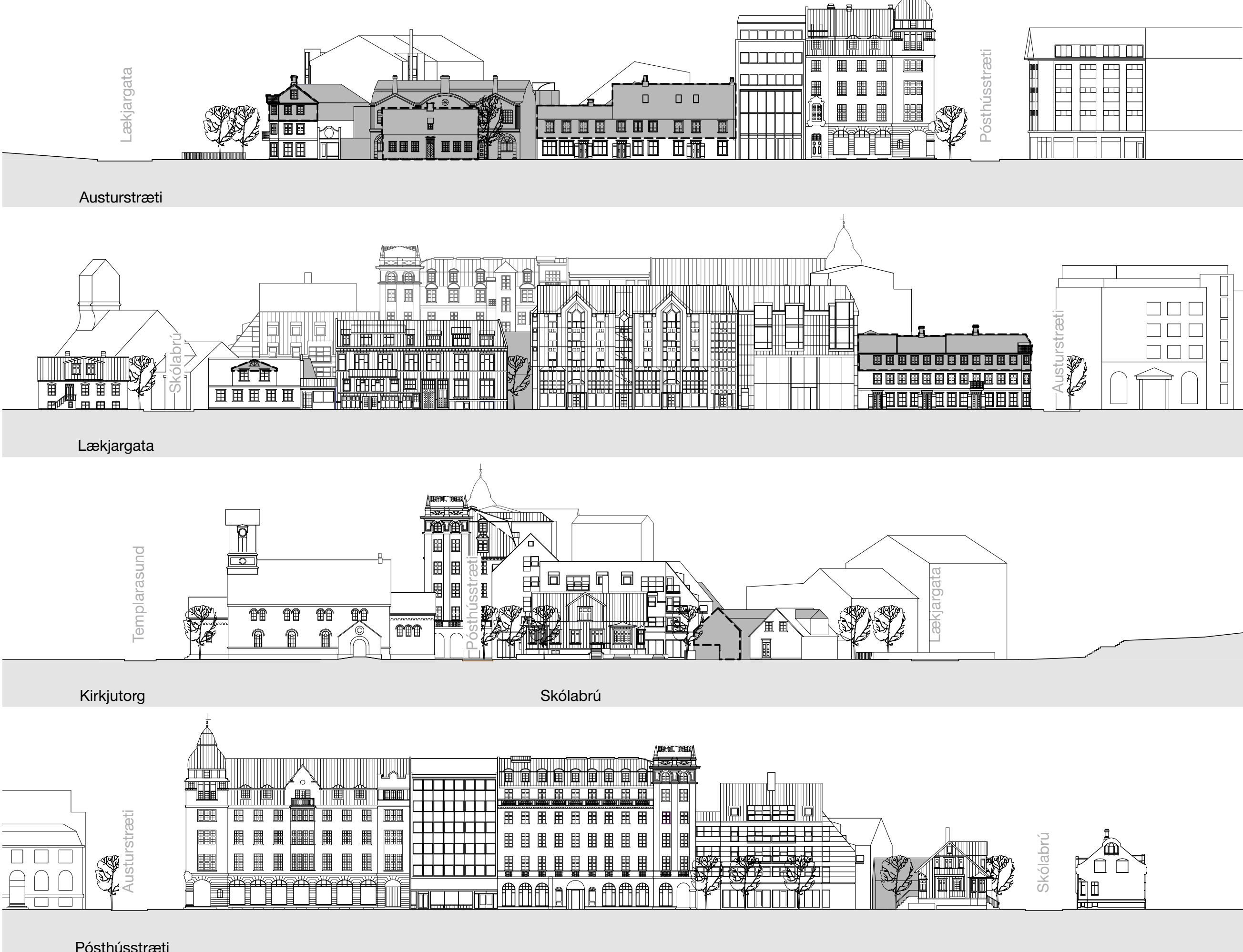
Mesta breytingin er í bakgrönd húsanum á reitnum, en þeir eru skipulagðir sem ein heild með gönguleið í gegnum miðjan reitinn frá Austurstræti til Skólábrúar og tengingum út í Lækjargötu og Pósthússtræti. Bakgrunnurinn er skilgreindur almenningarsvæði með torgi á bak við Jómfrúna- og verkalinn skúlagarðnað Þróunarséssinnar "Landfötagarönnin" á baklöö Austurstræti 20, sem er einn elsti garður lands þó fallinn sé í órækt. Í Þróunaráttalun miðborgar kalla 7. mótum umhverfis ein 1, segr eftirfarandi í stefnu um uppbyggingu miðborgarsvæðisins: "Að ákveðin garðar og einstök tré hljóti sérstaka umföllun vegna menningarstöðlegrs og fagurfræðilegrs gildis þeirra." Garðurinn státar helst af sérstaklega faglegum gömlum silfurmetri og gljávöð sem líklega voru gróðursteint úr 1900. Einnig þyrftir merking bergetts austurveg Austurstræti 18 og í garðinum er að finna tvo fallleg eflir innan nýlegrar gróður. Gert er ráð fyrir að garðurinn verði opin almenningi í framtíðinni.

Húsið Austurstræti 20 er gert upp og hækkað að hluta en bakbygging rífin til að stækka Landfötagarönnin. Nýja Bló er endurreist á baklöö Austurstræti 22, við gaffi löðuhússins, en það stóð áður aðeins sumnar. Landsyfirtættarhúsið, Austurstræti 22 er fært til upprunalegs horfs en heimilað er að hækka Lækjargötu 2 um eina hæð og byggja tengilyngingur vestan við húsið sem gengur frá steingafli Fróken Reykjavíkur að Nýja Bló og Lóðhúsi. Þar sem húsin þrjú mættast er víðbyggingin tveir hæðir, svo mögulegt er að tengja Nýja Bló hvort sem er Lækjargötu 2 eða 2a. Leyft er að stækka bakbyggingu við Lækjargötu 4. Gert er ráð fyrir að áður ósamþykktar víðbyggingar aftan við Lækjargötu 6a verði heimilaðar og að leyft verði að fylla lóðina með einnar hæðar byggingu. Í Lækjargötu 8 er heimilað að gera nýja byggingu yfir innkeyrslurampa og tengja með víðbyggingu við eldra húsið. Stærsta nýbyggingin á reitnum er víðbygging aftan við Hótel Borg, sem tengist gamla húsinu.

Gert er ráð fyrir kjöllurum undir húsum þar sem því verður við komið, s.s. undir Pósthússtræti 11, og undir víðbyggingum bak við Lækjargötu 8. Einnig er leyft að gera kjallara undir Nýja Bló, sem nær úr fyrir útveggi hússins og tengist gömlu húsum við Austurstræti nr. 20 og 22 með mjóum gangi til að auka notagildi þeirra húsa og auðveldast starfsemi. Reiknað er með að kjallari geti tengst kjallara sem fyrir er undir lóðhúsi og samkomulag er um það meðal löðareigenda. Kjallarin nær að hluta til undir austuráðar lóðarinnar Austurstræti 20, sbr. deiliskipulagsupprátt á bláði 2, sjá einnig lýsingu fyrir hverja lóð. Áætlað er að byggingarmagn neðanjarðar aukist um 972m² á reitnum.

Setja skal ákvæði um starfsemi og starfsleyfi sem tryggja uppbyggjandi áhrif á borgarumhverfið og að jarðhæðir allra bygginga opnast að mannlífinu fyrir utan.

GÖTUMYNDIR 1:500



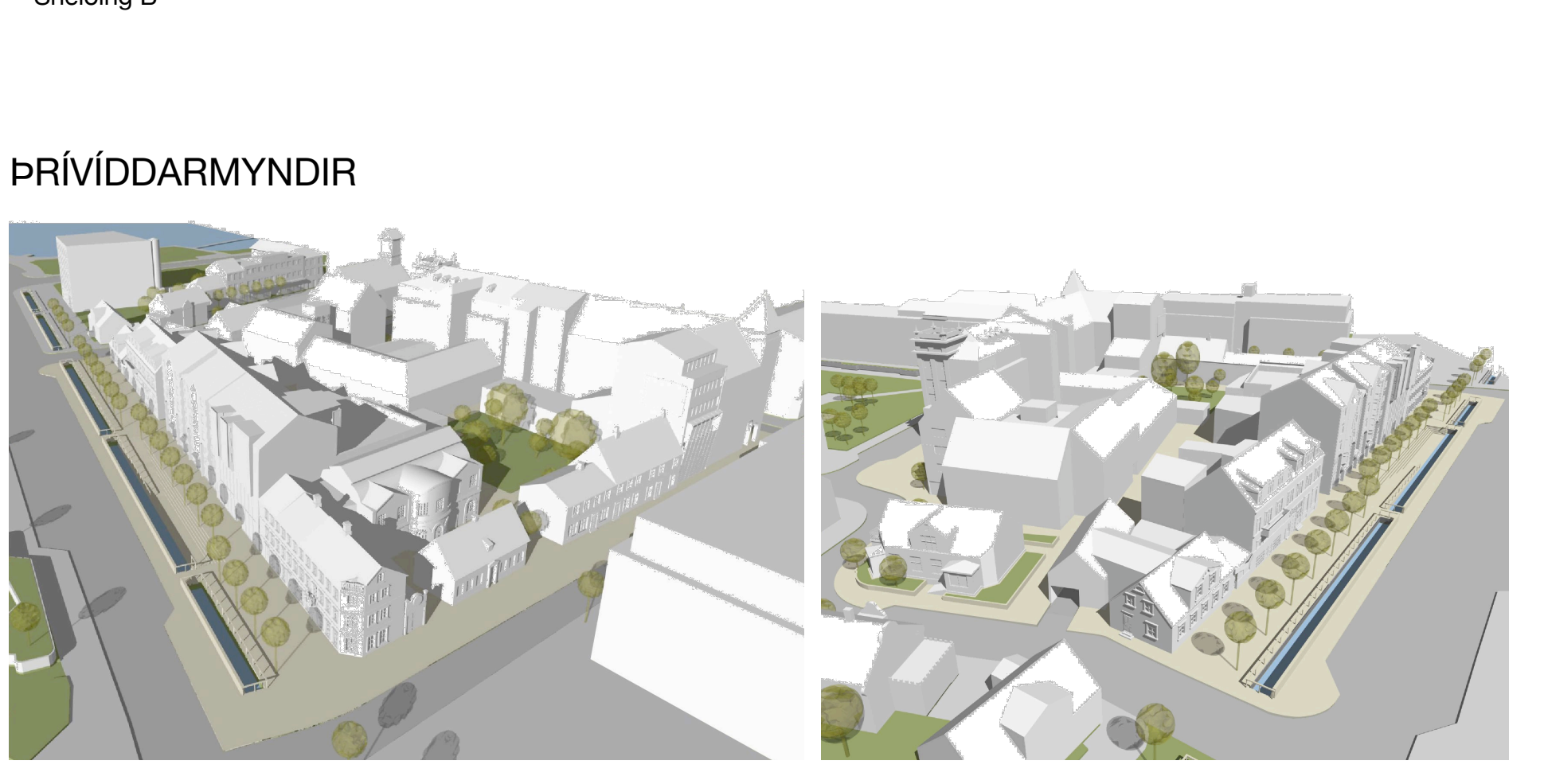
SKYRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARKJARNNA
- SKILGREIND GÖTUSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- NÝR BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- GÖMUL LÖÐAMÖRK
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐAMÖRK
- HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Á LÖÐ
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYND
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- FRÍÐUN BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN BYGGINGAR
- ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REKNAST FRA UPPFENNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMÉR
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLSTÆÐISHÚS / KJALLARA
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- NÚVERANDI TRÉ
- NÝ TRÉ
- BREYTING Á LÖÐASTÆRÐ

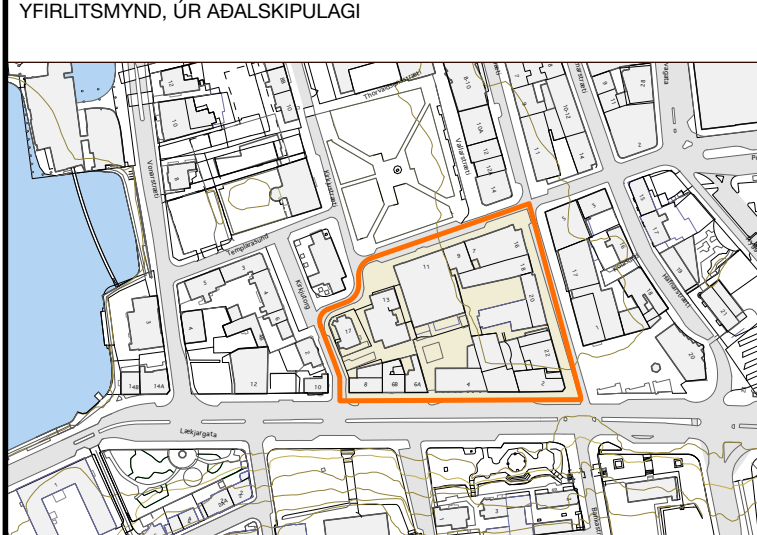
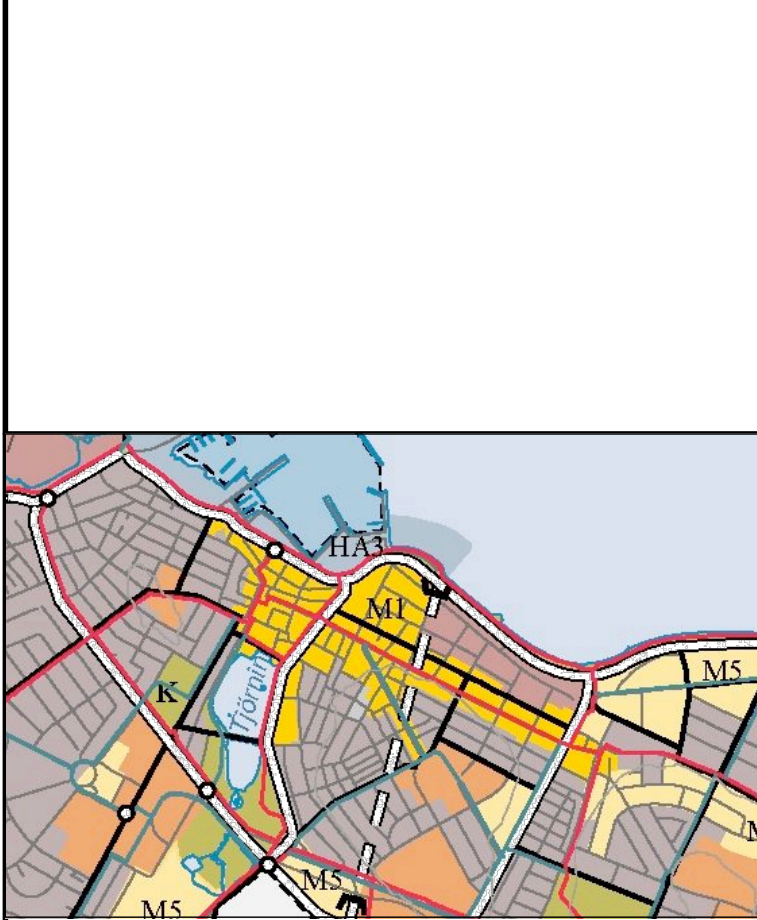
SNEIDINGAR 1:500



PRÍVÍDDARMYNDIR



REITUR 1.140.5



STADSETNING REITS 1.151.5

SKYRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARKJARNNA
- SKILGREIND GÖTUSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- NÝR BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- GÖMUL LÖÐAMÖRK
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐAMÖRK
- HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Á LÖÐ
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYND
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- FRÍÐUN BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN BYGGINGAR
- ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REKNAST FRA UPPFENNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMÉR
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLSTÆÐISHÚS / KJALLARA
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- NÚVERANDI TRÉ
- NÝ TRÉ
- BREYTING Á LÖÐASTÆRÐ

SKYRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARKJARNNA
- SKILGREIND GÖTUSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- NÝR BYGGINGAREITUR NEÐANJARÐAR
- GÖMUL LÖÐAMÖRK
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÖÐAMÖRK
- HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Á LÖÐ
- FJÖLDI BÍLSTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- VERNDUN GÖTUMYND
- VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- FRÍÐUN BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN BYGGINGAR
- ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
- GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REKNAST FRA UPPFENNUM GÖTUKÓTA)
- HÚSNÚMÉR
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLSTÆÐISHÚS / KJALLARA
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- NÚVERANDI TRÉ
- NÝ TRÉ
- BREYTING Á LÖÐASTÆRÐ

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráttalunum miðborgarinnar.

SAMÞYKKTIR:

AUÐLÝSING UM GILDISTÖÐU DEILISKIPLAGSINS VAS BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

DEILISKIPLAG ÞETTA SEM AUÐLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR. SKIPLAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 79/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPLAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN

OG Í BORGARRÁÐI ÞANN

DEILISKIPLAG ÞETTA VAR AUÐLÝST FRA _____ TIL _____

STUDIO GRANDA Smíðastjgur 11b Reykjavík IS-101 Iceland HANNAÐ: MH TEKNAÐ: ST/VFH/TH KVAFRÉ: 1:500 DÁGS: 07.04.2008 BREYTT: . . .

REYKJAVÍKURBORG SKIPLAGS- OG BYGGINGARLÖG Borgunarbú, 5. lög Reykjaví, s. 563-2340, fax 562-3219