

BRYNJUREITUR

Megináhersla í skipulagi Brynjureits var að skapa umhverfi með vistvæna hugsun og sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Skipulagið var unnið í nánu samstarfi við hagsmunaaðila og skipulagsyfirvöld. Haldin var íbúafundur og hagsmunaaðilafundur þar sem skipulagið var kynnt á mismunandi stigum.

Þegar hugað er að nýju skipulagi er nauðsynlegt að skoða það sem fyrir er og var. Sagan liggur í byggðarmynstrinu, skipulaginu og húsunum og þegar byggja á við og breyta því sem þegar er til staðar, eða aðlaga nýja byggð að umhverfinu, þarf að þekkja forsöguna.

Einkennandi fyrir Brynjureit, eins og marga reiti í miðbænum er hvað húsin eru byggð á mismunandi tímum og eru mismunandi að stærð. Við gerð deiliskipulagsins voru öll húsin metin og vegin. Síðan var skoðað og skipulagt. Lagt var til að endurgera sum og fjarlægja önnur, byggja við og bæta. Haft var að leiðarljósi að allar nýbyggingar myndu falla vel að umhverfinu, væru vandaðar og myndu nýtast íbúum og gestum sem best. Öll bílastæði voru höfð neðanjarðar sem og sorpgeymslur. Engin akandi umferð er innan reits, áhersla er lögð á gangandi umferð.

Svæðið innan reits var því opnað fyrir almenningi með nýjum göngustígum, staðsettir þannig að þeir gætu á auðveldan hátt tengst næstu reitum.

Áhersla var lögð á blandaða byggð þar sem húsagerðir og stærðir væru sem fjölbreyttastar og möguleiki á misstórum atvinnueiningum sem tengst gætu íbúðum.

Á jarðhæð húsa við göngustíga eru litlar verslunareiningar og vinnustofur og möguleiki á séreignarflötum fyrir framan einingarnar sem geta myndað skemmtilegt og lifandi borgarlíf á góðviðrisdögum og skapað þannig samfélagslega vellíðan.

Á norðlægum slóðum er eitt af grundvallaratriðum í skipulagi að mynda skjól og sólrík svæði. Byggingarnar eru því látnar stallast til að mynda skjólgóðar svalir og þakgarða. Á þökum lægri bygginga er möguleiki á að koma fyrir garðhúsum og nýta þannig þök sem garð- og gróðursvæði og fegra um leið útsýni fyrir þá sem ofar búa.

Greinargerð með tillögu að breytingu á deiliskipulagi:

Afmörkun deiliskipulagssvæðis:

Um er að ræða staðgreinireit 1.172.0 í miðborg Reykjavíkur. Deiliskipulagið tekur til hluta reits sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Hverfisgötu og Vatnsstíg. Allur reiturinn er **7436m²** og er skipulagssvæði reitsins sem breytingin nær til um **2670m²** að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsupprætti.

Núverandi ástand:

Yfirbragð byggðarinnar einkennist af því að húsin eru byggð á mismunandi tímum, og eru mismunandi að stærð. Á Laugavegi eru það húsin nr. 23, 27, og 29 sem eru smá miðað við aðliggjandi byggð. Við Hverfisgötu 40 er stórt skarð vegna auðrar lóðar og við Hverfisgötu 44 er annað skarð í húsaröðina, en þar stóð gamalt bárujárnshús sem flutt var á auða lóð á Bergstaðarstræti 16. Hornhúsin á reitnum er góðir fulltrúar fyrir byggingastíla síns tíma. Flest bakhúsa eru byggð sem lager og geymsluhúsnæði, eða verkstæði í tengslum við verslanir við Laugaveg og Hverfisgötu.

Breyting á gildandi deiliskipulagi:

Almennt

Deiliskipulagsbreytingin nær til eftirfarandi lóða á reitnum:

Laugavegur 23, Laugavegur 27a, Laugavegur 27b, Klapparstígur 29a, Klapparstígur 31, Hverfisgata 40, Hverfisgata 42, Hverfisgata 44 og Hverfisgata 46.

Laugavegur 29 og Hverfisgata 46 eru í dag á sameiginlegri lóð. Tillagan gerir ráð fyrir að skipta þeirri lóð niður í þrjár lóðir sem verða Laugavegur 29, Laugavegur 29a og Hverfisgata 46.

Laugavegur 27a og Hverfisgata 40 -42 verða á sameiginlegri lóð

Laugavegur 27b og Hverfisgata 44 verða á sameiginlegri lóð. Sjá tillögu að lóðaruppskiptingu á skýringarupprætti.

Á svæðinu verður blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og verslunar-, atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis. Alls er gert ráð fyrir **12-40** íbúðum á reitnum.

Klasar: Byggingamassar í tillögunni skiptist í fjóra hluta eða klasa.

1. Nýbyggingar ásamt eldri byggð við Hverfisgötu 40-46.
2. Nýbyggingar á lóð Laugavegs 27a
3. Nýbyggingar á lóð Laugavegs 27b
4. Nýbygging við Laugaveg 23 og tenging við Klapparstíg 31.

Klasi 1 afmarkast frá Klasa 2 og 3 innan reits á 2. hæð við Hverfisgötu með þakgörðum.

Klasar 2 og 3 afmarkast hvor frá öðrum á 1. hæð við Laugaveg með göngugötu.

Göngugötur: Tillagan gerir ráð fyrir að lármarki sex metra breiðri göngugötu fyrir miðju reits sem tengir saman Laugaveg og Hverfisgötu. Aðkoma að göngugötu frá Laugavegi er á milli Laugavegs 25 og 27, en þar er nú kvöð um umferð að baklóðum. Gert er ráð fyrir að hæðarsetning göngugötu sé í götuhæð Laugavegs og að tenging við Hverfisgötu verði í gegnum Hverfisgötu 42 með lyftu- og stigakjarna. Aðkoma að göngugötu er einnig frá Klapparstíg, á milli Klapparstígs 29 og 31 og myndast þannig göngutengsl við Hljómalindarreit. Göngustígur frá Klapparstíg er misbreiður í tillögunni en skal lármarksbreidd hans þar sem hann er þrengstur ekki vera undir 3,5metrum. Stefnt verður að því að yfirborð göngugatna verði í umsjá Reykjavíkurborgar ef um slíkt semst.

Landnotkun er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Á jarðhæð við göngugötu er gert ráð fyrir verslunar-, atvinnu- og þjónustuhúsnæði en íbúðum á 2. og 3. hæð. Gera skal ráð fyrir að lármarki tveggja metra breiðu fríu gangsvæði á göngugötu. Að lármarki tveggja metra breiðir sérafnotafletir eru í tengslum við starfsemi jarðhæðar. Heimilt verður að vera með veitingasölu þar eða annað tengt starfsemi innandyr. Aðkoma að íbúðum skal vera frá göngugötu en tillagan gerir ráð fyrir 8-16 íbúðum. Á milli íbúðakjarna er stiga og lyftukjarni. Heimilt er að byggja laufskála á þaki íbúða þannig að nýta megi þak sem þakgarð.

Vanda skal vel til allra götugagna svo sem ljósastaura, bekki ,vatnshana, ruslatunna o.s.frv. Einnig skal huga vel að lýsingu í götúrýmum. Koma skal fyrir hjólaskýlum / hjólastæðum utandyr í tengslum við jarðhæðir bygginga við göngugötu.

Sorp skal vera í sérstökum lokuðum sorpgeymslum.

Aðkoma slökkviliðs verður um göngugötu og skal staðsetning götugagna taka mið af því þannig að staðsetning þeirra hindri ekki aðkomu þeirra.

Hverfisgata:

Almennt um byggingar við Hverfisgötu.

Lagt er til að yfirbragð Hverfisgötu verði nokkuð samfelld og að götumyndin verði styrkt til muna. Nýbyggingar við Hverfisgötu taki mið af nærliggjandi húsum og stallast niður til austurs. Heimilt er að koma fyrir bílageymslu í bakrýmum jarðhæðar við Hverfisgötu. Aðkoma að bílageymslu skal vera frá Hverfisgötu. Koma skal fyrir hjólastæðum við Hverfisgötu.

Við endurhönnun á Hverfisgötu er brýnt að miða að því að gangstéttir verði breikkaðar og gatan gerð meira aðlaðandi, meðal annars með gróðursetningu trjáa, til að skapa skjól fyrir austan og norðanvindum, bæta lýsingu og svipmót götunar. Þá er mikilvægt að gætt verði að bílastæðum við götuna og plássi fyrir rútur til að ferma og afferma.

Gert er ráð fyrir verslun- atvinnu- og þjónustuhúsnæði 1. og 2. hæð. Gera skal ráð fyrir starfsemi sem er opin á daginn og er óheimilt að byrgja fyrir glugga á jarðhæðum. Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og/eða atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Gert er ráð fyrir 2-20 íbúðum við Hverfisgötu.

Laugavegur - Klapparstígur:

Yfirbragð Laugavegs helst að mestu leiti í núverandi mynd en heimilt verður að flytja eða fjarlægja hús nr. 23 og byggja nýbyggingu sem tekur mið af Klapparstíg 31 hvað varðar hæð og lögun. Skyld verður að fjarlægja viðbyggingu sem tengist Laugavegi 23 norðanmegin þannig að

gönguleið opnast á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31 að göngugötu innan reits. Skal það gert samtímis uppbyggingu á Laugavegi 27a.

Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum eða atvinnuhúsnæði á efri hæðum.

Gert er ráð fyrir 2-6 íbúðum á efri hæðum við Laugaveg og Klapparstíg.

Ekki er gert ráð fyrir að aðkoma inn á reitinn sé opin almenningi á næturnar en skal lokun vera með hliðum þannig að hún byrgi ekki sýn inn á reitinn. Vegna fjölgunar íbúða á reitnum er gert ráð fyrir að takmarka opnunartíma veitinga- og skemmtistaða. Tími lokunar skal vera í flokki 2. samanber skilgreiningu í kafla III í Reglugerð 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald að hafa opið til kl. 23:00. Þó skal vera heimilt að hafa opið til kl. 01:00 allt að tólf daga á ári. Heimilt er að víkja allt að ½ metra lítillaga frá hámarkshæðum bygginga á uppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi.

Verndun, hverfisvernd og þjóðminjaverndarsvæði

Hverfisvernd er flokkuð í 5 flokka. Flokkarnir byggja á þemahefti sem fylgir Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 um „Húsvernd í Reykjavík á svæðum innan Hringbrautar/Snorrabrautar“ og nánari útfærslu þeirra flokka í kafla Þróunaráætlunar miðborgar um verndun og uppbyggingu sem samþykkt var í borgarráði í september 2000.

Við breytinga á deiliskipulagi er hér notast við sömu flokka verndunar og gildir flokkur III á þessum reit **Klapparstígur 31** fellur undir flokk III:

Flokkur III: verndun götumynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með hverfisgildi.

Byggingar reistar fyrir 1918 skv. 2.mgr. 6.gr laga um húsafriðun (F1918)

Ekki er lagt til að öll þessi hús verði vernduð en vegna aldurs þeirra skal tilkynna með góðum fyrirvara til borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) og Húsafriðunarnefndar ríkisins sbr. ákvæði 6.gr. laga um húsafriðun ætli menn að breyta þessum húsum, flytja þau eða rífa.

Í breytingu að deiliskipulagi eru þrjú hús sem falla undir þetta ákvæði, en þau eru **Laugavegur 23, Laugavegur 27a og b**

Brunahönnun:

Aðkoma slökkviliðs er eftir tveimur leiðum inn á svæðið og þaðan nær körfubíll nær svölum íbúða. Eldvarnarveggur verður á lóðarmörkum, en Rei60 útveggir með mest 50% opum þar sem a.m.k. 6m eru á milli lóða. Bílageymsla er með flóttaleiðir um innkeyrslu og stigahús í gagnstæðum enda.

Bílastæði

Heimilt er að hafa bílageymslu á jarðhæð við Hverfisgötu fyrir innan byggingarreit við götu, þ.e.a.s undir bakhúsum. Bílageymsla skal hafa aðkomu frá Hverfisgötu. Gert er ráð fyrir 18 bílum í bílageymslu.

Sérákvæði fyrir einstök hús:

Laugavegur 23

Húsið við Laugaveg 23 er byggt 1899. Við bakhlið hússins er viðbygging frá um 1943.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til flutnings á aðra lóð eða til niðurrifs.

Á lóðinni er heimilt að byggja nýbyggingu sem er tvær hæðir og ris. Ásýnd við Laugaveg skal taka mið af Klapparstíg 31 hvað varðar form og hæð húss.

Skylt verður að fjarlægja viðbyggingu sem tengist Laugavegi 23 norðanmegin þannig að gönguleið opnast á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31 að göngugötu innan reits. Skal það gert samtímis uppbyggingu á Laugavegi 27a .

Laugavegur 27a

Húsið við Laugaveg 27a er byggt árið 1926. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs.

Á lóðinni er heimilt að byggja tvær nýbyggingar sem eru þrjár hæðir og kjallari.

Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu- og þjónustuhúsnæði og íbúðarhúsnæði á 2. og 3. hæð. Að lámarki tveggja metra breiðir sérafnotafletir eru utandyra í tengslum við starfsemi jarðhæðar. Gert er ráð fyrir sameiginlegri aðkomu, lyftu og stigakjarna, opnum eða lokuðum, að íbúðum á milli nýbyggingana. Ekki er afmarkaður sérstakur reitur fyrir þennan kjarna en skal hann vera miðsvæðis. Ef um lokað stigahús er að ræða skal það vera þannig hannað að það skipti nýbyggingunum í tvennt.

Heimilt er að byggja laufskála á þaki íbúða þannig að nýta megi þak sem þakgarð. Miða skal við að hámarksfermetrar laufskála verði um 15m².

Gólfkóti jarðhæðar tekur mið af hæð göngugötu. Í kjallara er gert ráð fyrir bílageymslu fyrir 18 bíla. Aðkoma að bílageymslu er frá Hverfisgötu 40.

Laugavegur 27b

Húsið við Laugaveg 27b er byggt árið 1906 Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs. Á lóðinni er heimilt að byggja samskonar nýbyggingar og á lóð Laugavegs 27a, þrjár hæðir og kjallari og gilda sömu skilmálar. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara.

Klapparstígur 31

Húsið við Klapparstíg 31 er byggt árið 1916. Arkitekt er Guðjón Samúelsson. Þetta hús er í dökkgulum flokki, verndun götumynda, húsaáða og húsa með umhverfisgildi.

Heimilt er að breyta stigahúsi á bakhlið og aðlaga að nýbyggingu við Laugaveg 23. Heimilt verður að lækka gólfplötu í húsinu. Aðkoma að göngugötu er á milli Klapparstígs 29 og Klapparstígs 31.

Ekki er gert ráð fyrir að aðkoma að göngugötu sé opin á næturnar en skal lokun vera þannig að hún byrgi ekki sýn inn á reitinn. Kvöð er um aðkomu að bílastæðum fyrir Klapparstíg 29.

Hverfisgata 40

Engin bygging er til staðar á lóðinni í dag.

Heimilt er að reisa sex hæða nýbyggingu á Hverfisgötu 40, þar sem fimmta og sjötta hæð eru inndregnar. Hæð húss tekur mið af Klapparstíg 25-27. Á fyrstu tveim hæðum er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Á þriðju til sjöttu hæð er heimilt að hafa atvinnu- og þjónustuhúsnæði og/eða íbúðarhúsnæði. Aðkoma að bílageymslu undir Laugavegi 27a er frá Hverfisgötu 40. Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni.

Hverfisgata 42

Húsið við Hverfisgötu 42 er byggt árið 1941.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs. Heimilt er að byggja fimm hæða nýbyggingu, þar sem fimmta hæð er inndregin. Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni. Aðkoma að göngugötu er í gegnum bygginguna. Ekki er gert ráð fyrir að aðkoman sé opin á næturnar en skal lokun vera þannig að hún byrgi ekki sýn. Á fyrstu tveim hæðum er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Á þriðju til fimmtu hæð er heimilt að hafa atvinnu- og þjónustuhúsnæði og/eða íbúðarhúsnæði.

Hverfisgata 44

Á lóðinni stóð timburhús frá 1908 sem fjarlæggt var og flutt á aðra lóð. Eftir stendur bakhús frá 1925. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs. Gert ráð fyrir fimm hæða nýbyggingu á Hverfisgötu 44, þar sem fimmta hæð er inndregin. Á fyrstu tveim hæðum er gert ráð fyrir verslunar- atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Á þriðju til fimmtu hæð er heimilt að hafa atvinnu- og þjónustuhúsnæði og/eða íbúðarhúsnæði. Heimilt er að byggja kjallara undir byggingunni.

Hverfisgata 46

Húsið við Hverfisgötu 46 er byggt árið 1980-1985. Húsið er byggt áfast við verksmiðjuhús sem stendur á baklóð Laugavegar 29. Árið 1942 voru lóðirnar Hverfisgata 46 og Laugavegur 29 sameinaðar í eina lóð sem talin er númer 29 við Laugaveg en þar sem þetta hús stendur Hverfisgötumegin fékk það númer við hana.

Í tillögunni er heimild fyrir breytingu á útliti húss. Heimilt verður að byggja kvisti á suðurhlið húss og breyta lyftustokk á þaki til aðlögunar á aðliggjandi húsum. Heimilt er að rífa bakhús. Lagt er til að skipta lóðinni niður í þrjár lóðir, Laugavegur 29, 29a og Hverfisgata 46.

Að öðru leiti gilda skilmálar deiliskipulags samþykkt í borgarráði 25.03.2003

Ef misræmi er í skilmálum deiliskipulags frá 2003 og í greinargerð á uppdráttum með breytingu að deiliskipulagi dags. 12.09 2012, þá gildir sú síðarnefnda.