



Reykjavík 22.09.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 21. september 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Lækjargata 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólabrú 2

Lögð fram umsókn Íslandshótel hf. dags. 20. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10 og 12, Vonarstræti 4-4b og Skólabrú 2 samkv. uppdr. Glámu Kím arkit. dags. 15. september 2016. Í breytingunni felst að dregið er lítillega úr byggingarmagni ofanjarðar, húshlutar eru í við grenni, byggingarreitur jarðhæðar minnkað og garðrymi í portu stækkað. Byggingahlutar næst Lækjargötu 10 og Vonarstræti 4 lækka um eina hæð en byggingarhluti næst Kirkjutorgi 6 hækka. Sett eru skilyrði um uppbrot útveggjar að Lækjargötu í 4 einingar og gerð er grein fyrir varðveislu og frágangi fornminja. Einnig er lagt fram minnisblað Glámu Kím, dags. 5. júlí 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir bóka:
"Fulltrúar Sjálfstæðisfólksins Halldór Halldórsson og Hildur Sverrisdóttir samþykkja að tillaga að deiliskipulagi verði sett í auglýsingu en setja fyrirvara við útlitshönnun þeirra húsa sem á byggingarreitinn koma. Dregið hefur verið úr byggingarmagni eftir athugasemdir í umhverfis- og skipulagsráði en þessar byggingar taka mikið pláss í umhverfi þar sem byggðin er fingerð í klassískum stíl eldri borgarbyggðar."*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

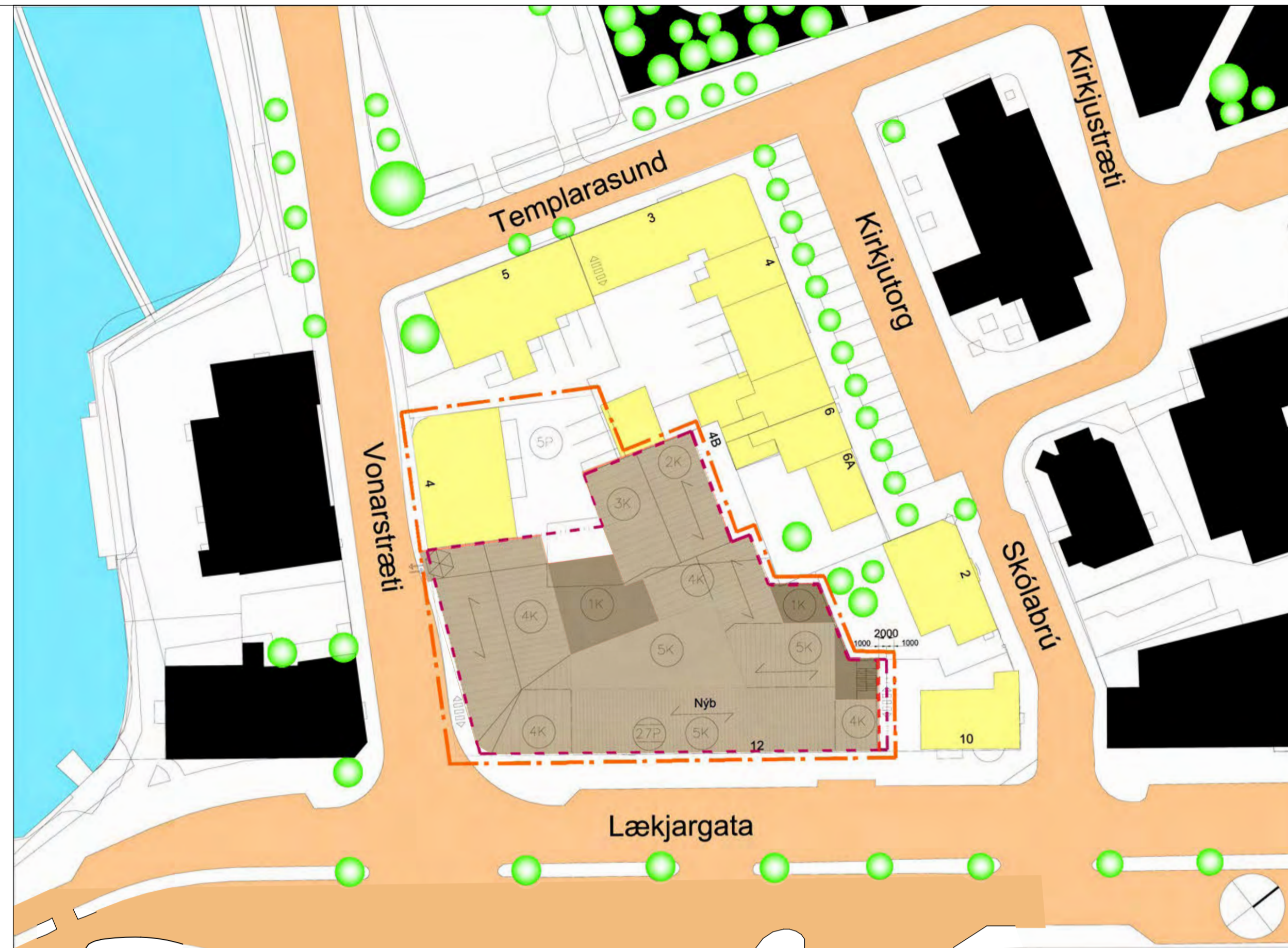


Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. Glámu Kím arkit. dags. 15. september 2016 og minnisblað Glámu Kím, dags. 5. júlí 2016.



ÚR KVOSARSKIPULAGINU SAMÞYKKT 01.101987- SKIPULAG INNAN AFMÖRKUNAR Í GILDI OG TIL UMFJÖLLUNAR Í DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV. 1:500 m.v. blaðstærð A1



DEILISKIPULAG f. LÆKJARGÖTU 12, VONARSTRÆTI 4 OG 4B. SAMÞYKKT 17.07. 2008. MKV. 1:500 m.v. blaðstærð A1



ÚR ADALSKIPULAGI

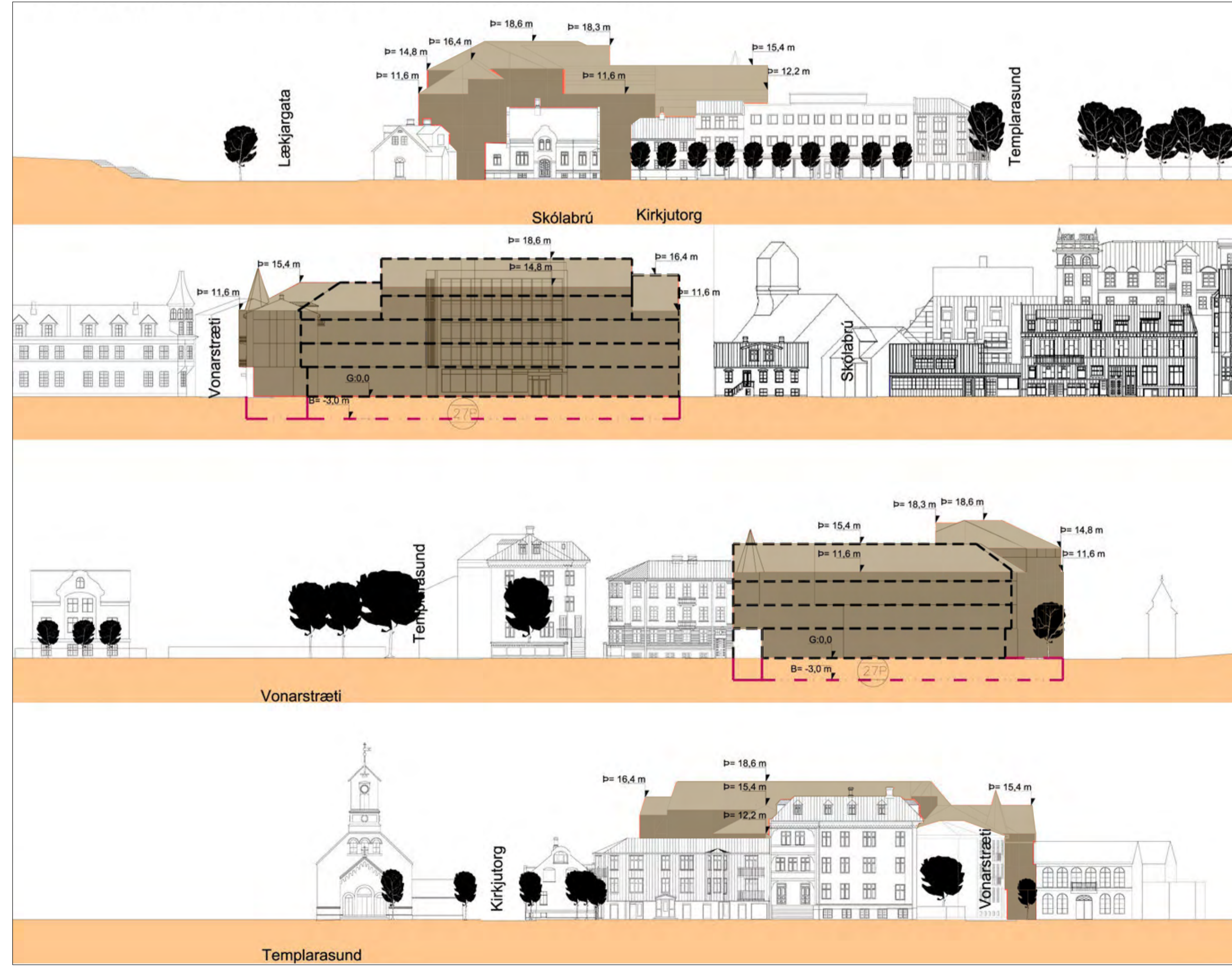


LOFTMYND FRÁ 2015

- SKÝRINGAR**
- - - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS / AFMÖRKUN SVÆÐIS TIL UMFJÖLLUNAR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆÐI / EÐA UTAN
 - NÚVERANDI BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
 - BYGGINGARREITUR (MESTA VEGGHÆÐ)
 - BYGGINGARREITUR (HALLANDI ÞAK)
 - - - BYGGINGARREITUR KJALLARA
 - ➔ MEGN MENNISTEFNA
 - ⊙ 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTTANLEGT RIS
 - ⊙ 5P FJÖLDI BÍLSTÆÐA Á LÖD
 - ⊙ 5P FJÖLDI BÍLSTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
 - ➔ INNKEYSLA Í BÍLSTÆÐISHÚS / KJALLARA
 - ➔ KVÖÐ UM UMFERÐ
 - G.0.0 GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REKNAST FRÁ UPPEFNUM GÖTUKÓTA)



ÚR KVOSARSKIPULAGINU SAMÞYKKT 01.101987- SKIPULAG INNAN AFMÖRKUNAR Í GILDI OG TIL UMFJÖLLUNAR Í DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV. 1:500



GILDANDI SKILMÁLASNEIÐINGAR f. LÆKJARGÖTU 12, VONARSTRÆTI 4 OG 4B. SAMÞYKKTAR 17.07. 2008. MKV. 1:500 m.v. blaðstærð A1

GILDANDI SKILMÁLAR
 Fyrir lóðirnar Lækjargata 10 og Skólabrú 2 gildir Kvosarskipulagið, samþykkt 01.10.1987 í borgarstjórn Reykjavíkur.
 Fyrir sameinaða lóð Lækjargötu 12, Vonarstræti 4 og 4B gildir skipulag sem samþykkt var þann 17.07.2008 í borgarráði Reykjavíkur.

GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR LÆKJARGÖTU 10 og SKÓLABRÚ 2 (KVOSARSKIPULAG)
 Ekki er fjallað sérstaklega um Lækjargötu 10 og Skólabrú 2 í skilmálum Kvosarskipulags. Á uppdrátt er gert ráð fyrir að húsin standi áfram í óbreyttri mynd. Í skýringarmyndum um landnotkun er Lækjargata 10 merkt sem veitingastaður og Skólabrú 2 sem skrifstofur.
 Gönguleið (svokallaður Jörundurstigur) er merkt inn á uppdrátt í gegnum gamla lóðarbankann og á milli Lækjargötu 10 og Skólabrúar 2.

GILDANDI SKILMÁLAR FYRIR LÆKJARGÖTU 12, VONARSTRÆTI 4-4B

Leyfð er mikil uppbygging á lóðum og talsvert niðurfir, heildarbyggingarmagn er tvöfaldað. Aðallega er um að ræða byggingarklassa sem samanstendur af nokkuð háum og djúpum húsum sem liggja þétt upp að byggingum sem fyrir eru. Neðanjarðar verður bílageymsla. Til þess að rýma til fyrir nýbyggingum er heimilað að rífa Íslandsbanka í Lækjargötu, 12 Foreldrahús, (fyrirverandi brjóstsykursgerð) og aðra lága byggingu í Vonarstræti 4B. Skilgreind er ný lóð undir byggingarklasann. Sjá nánari lýsingu að neðan.

Kvistir, öryggishæðir lyftur, stíghús og öryggisstigar mega fara upp fyrir byggingarreit. Þakform er til viðmiðunar á uppdrátt.

Stærðir nýbyggingarinnar eru sem hér segir.

Kjallari: 1.487m² innkeyslurampi, tæknirými og leikfimisalur.
 1. hæð: 1.402m² hótél og banki, hluti 1. hæðar er inndregin sbr. merkingu á uppdrátt
 2. hæð: 1.547m² hótél
 3. hæð: 1.466m² hótél
 4. hæð: 974m² (miðað er við 1,8 m sem minnstu lofthæð)
 5. hæð: 465m² (miðað er við 1,8 m sem minnstu lofthæð)
 Samtals: 7.341m²

Hámarks nýtingarhlutfall eftir breytingu er 3,97 með kjallara en 3,25 fyrir byggingar ofanjarðar.

Vonarstræti 4, 4B og Lækjargata 12: Lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð. Heildarstærð lóðarinnar eftir breytingu verður 2.062m². Heimilt er að rífa núverandi byggingar á lóðum Vonarstræti 4B og Lækjargötu 12. Leyft verður að byggja nýbyggingu, hótél og bankabyggingu alls 5 hæðir þar sem hún ris hæst en 1 hæð þar sem hún er lægst. Undir byggingunni verður bílakjallari fyrir 27 bíla, aðkomu að honum er um rampa frá Vonarstræti.

Í kjallara er gert ráð fyrir tæknirými og leikfimisal fyrir hótelið ásamt vörumóttöku og sorpgeymslu. Frá 2. hæð nýbyggingar er gert ráð fyrir að tengja húsið yfir í Vonarstræti 4. Kvöð um innakstur á lóðinni nr. 4 við Vonarstræti er felld niður. Á 1. hæð er gert ráð fyrir banka og hótelmóttöku og áhersla verður lögð á gott aðgengi almennings frá Lækjargötu að þjónustu hótelsins s.s. veitingastað, kaffibar ásamt fundaraðstöðu sem gert er ráð fyrir á hæðinni sem tengist bakgarði.

Ásýnd norðurhlíðar nýbyggingar sem snýr að núverandi húsum sem standa við Kirkjutorg skal taka mið, eins og unnt er af núverandi byggð varðandi efnis- og litaval. Jafnframt verður leitast við að draga úr sjónrænum tengslum eins og unnt er, á milli nýbyggingar og aðliggjandi byggðar. Samráð skal haft við lóðarhafa Kirkjutorgs 6, 6A og Skólabrúar 2 varðandi frágang á lóðarmörkum. Taka skal mið af skýringarmyndum á fylgiuppdrátt 0404 við hönnun nýbyggingar. Óheimilt er að hafa glugga á jarðhæð á þeim byggingarhlutum sem snúa að íbúðarhúsum við Kirkjutorg og Skólabrú. Á jarðhæð nýbyggingarinnar skal gera ráð fyrir almenningsrými s.s. veitingahúsi eða kaffihúsi sem opið skal vera á daginn. Óheimilt er að byrgja glugga almenningsrýmisins.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðlérð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20_____ og í _____ þann _____ 20_____.

Tillag var auglýst frá _____ 20_____ með athugasemdafresti til _____ 20_____.

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

SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND					TILLAG AÐ DEILISKIPULAGI				
Staðgr.	Hélti	Lóð m ²	bygg.m	Nh.	Lóð m ²	bygg.m	Hám.Nh.	Athugasemdir	
1114203	Lækjargata 12	1245	2.271,7	1,82	2062	7.341 + 814,8		Breyting: Lóðirnar Vonarstræti 4 og 4B eru sameinaðar lóðinni Lækjargötu 12. Heimilt er að rífa	
1114208	Vonarstræti 4B	371	292,9	0,78		= 8.155,8 m ²	3,97	núverandi byggingar á lóðum Lækjargata 12 og Vonarstræti 4B. Heimilt er að byggja nýbyggingu á nýri sameiginlegri lóð	
1114207	Vonarstræti 4	446	814,8	1,83				sem tengist núverandi húsi að vonarstræti 4.	

DEILISKIPULAGSBREYTING
 LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

GILDANDI SKIPULAG

Breyting: _____ Tölu nr.: 1/4

Útgáfu: 15.09.2016 Mkv.: 1:500

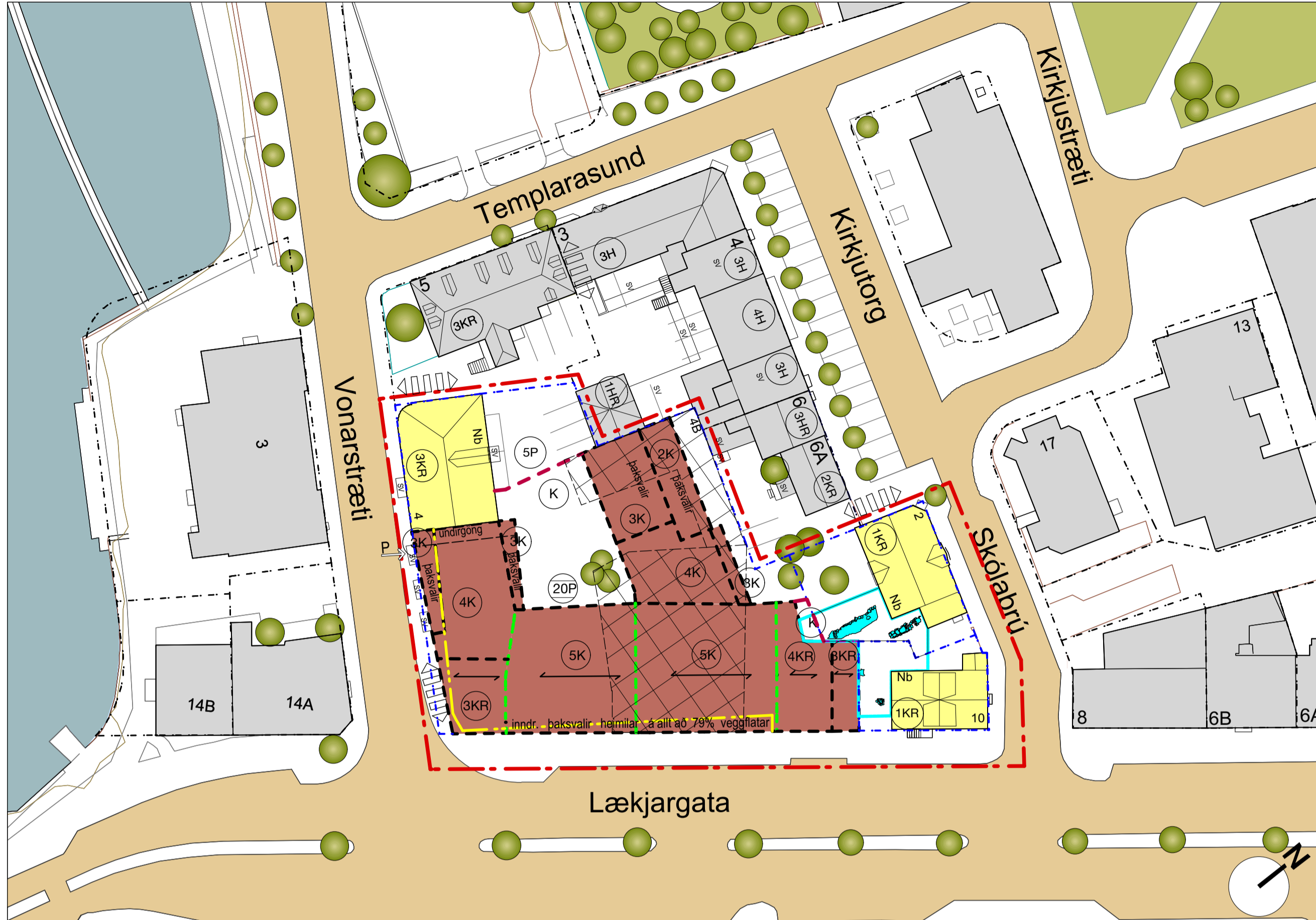
Vorlag: _____ Tölu nr.: _____

1502011-2 ST BBJ

GLÁMA · KÍM

Áskilningur Lougavegi 144 vnt. 108 Reykjavík
 t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 540 496 2739
 glama@glamakim.is, www.glamakim.is

ÁBYRGING ER AÐ BILJA AF TERNINGUM
 TERNINGU HESSA MÁ EKKI ENDURÞYTTA MEÐ NEMUM HETTI AÐ HULTA TIL Eða HÍLDU ANN BRÖFLÉSS LEYFIS HÖNDUNAR

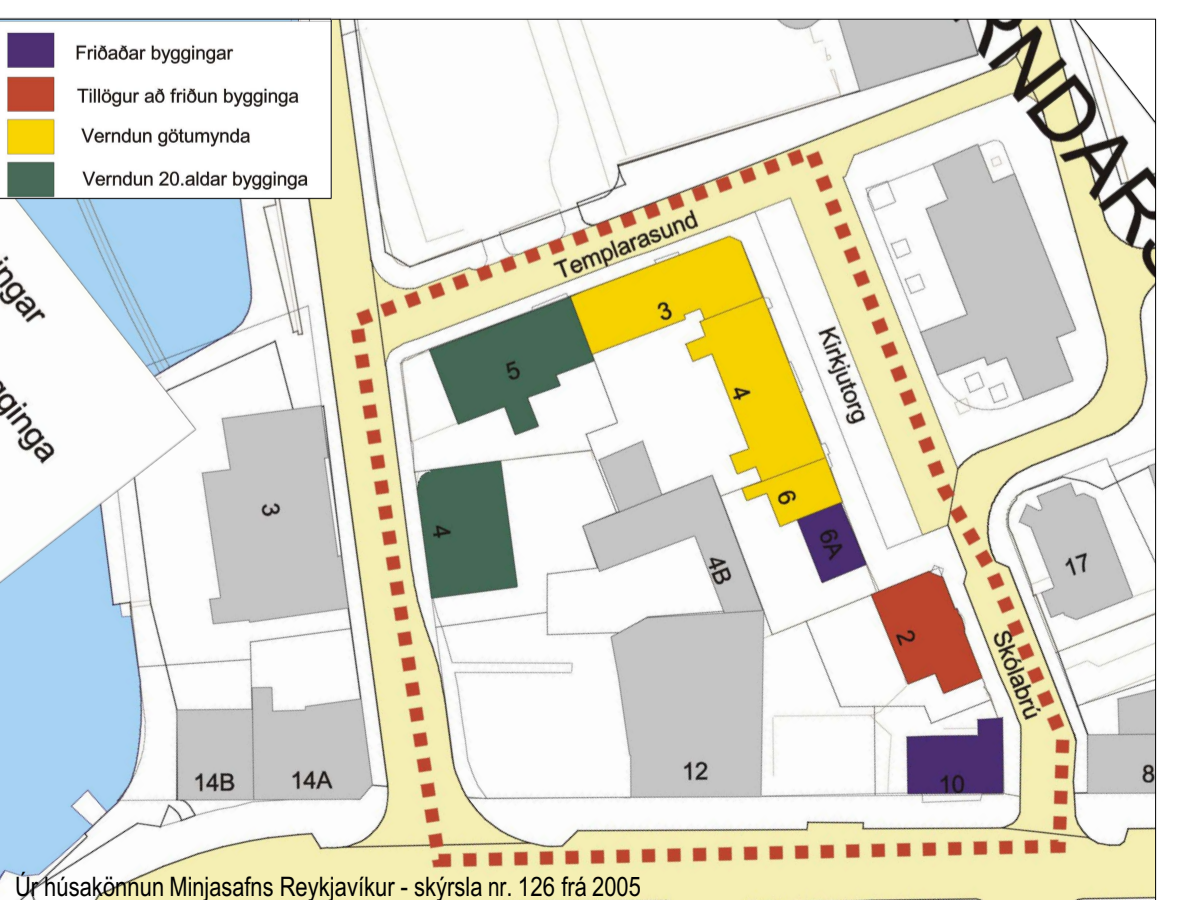


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MKV. 1:500 m.v. blaðstærð A1

SKILMÁLATAFLA

	SAMPYKKT DEILISKIPULAG / NÚVERANDI ÁSTAND					TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI								
	LÓÐ m ²	BYGGINGAR-MAGN m ² ofanjarðar	BYGGINGAR-MAGN m ² með kjallara	NHLF ofanjarðar m.v. A lokun	NHLF með kjallara m.v. A lokun	LÓÐ m ²	BYGGINGAR-MAGN m ² ofanjarðar A- lokun	BYGGINGAR-MAGN m ² með kjallara	NHLF ofanjarðar m.v. A lokun	NHLF með kjallara m.v. A lokun	BYGGINGAR-MAGN m ² ofanjarðar B- lokun	BYGGINGAR-MAGN m ² ofanjarðar C- lokun	NHLF ofanjarðar A+B+C- lokun	NHLF heild A+B+C- lokun
Sameinuð lóð Lækjargata 12, Vonarstr. 4-4B	2.062,0	6.669	8.155,8	3,25	3,97	2.062,0	6.150,0	7.865,0	2,98	3,81	295	490	3,36	4,19
Skólabrú 2	309,0	251,5	387	0,81	1,25	309,0	261,5	397	0,85	1,28	70	50	1,23	1,67
Lækjargata 10	192,0	198,9	265,9	1,04	1,38	192,0	198,9	265,9	1,04	1,38	50	40	1,50	1,85

Engin stærðarkvæði eru um Skólabrú 2 og Lækjargötu 10 í skilmálatöflu Kvosarskipulagsins, gerð er grein fyrir núverandi ástandi í töflu.



GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI:

Afmörkun
Deiliskipulagsbreyting þessi tekur til sameinaðrar lóðar Lækjargötu 12, Vonarstrætis 4 og 4B, tilgaga um sameiningu lóðanna sem var hluti af breytingunni sem samþykkt var 17.7. 2008 heldur sér. Breytingin nær einnig til lóðanna Lækjargötu 10 og Skólabrúar 2.

Gildandi skipulagsáætlanir
Fyrir lóðirnar Lækjargata 10 og Skólabrú 2 gildir Kvosarskipulagið, samþykkt 01.10.1987. Fyrir sameinaða lóð Lækjargötu 12, Vonarstræti 4 og 4B gildir deiliskipulag sem samþykkt var þann 17.07.2008 og verður það fellt úr gildi með þessari breytingu. Fyrir lóðirnar Lækjargötu 10 og Skólabrú 2 gilda að öðu leiti eldri skilmálar. Gildandi skipulagsáætlunum eru gerð skil á uppdraetti nr.1.

Forsendur breytingarinnar
Gildandi deiliskipulag frá 2008 var þröngt sníðið utan um hugmyndir þáverandi lóðarhafa um hótél og bankaútibú á skipulagsreitnum. Sökum efnahagskreppu varð ekkert af uppbyggingu eftir að deiliskipulagið var samþykkt. Síðar urðu eigendaskipti á lóðunum og árið 2015 stóðu lóðarhafar fyrir lokaðri arkitektasamkeppni um breytt byggingaráform. Einnig fundust forminjar á reitnum sem nú hafa verið rannsaðar. Samkeppnisúrstoða var kynnt skipulagsyfirlöðum í Reykjavík og tók umferð um breytingunni í samráðsferli vetrinum 2015-16. Tilgaga að deiliskipulagi er unnin í framlíði af þessu ferli.

Lýsing á breytingunni / helstu breytingar frá gildandi skilmálum
Litlilega er dregið úr byggingarmagni ofanjarðar og húshlutar eru ívöð gremmi en í gildandi skipulagi. Byggingarreitur jarðhæðar minnkar og garðyrmi í porti stækkar. Byggingarhlutur næst Lækjargötu 10 og Vonarstræti 4 lækka um eina hæð. **Byggingarreitur næst Skólabrú 2 minnkar og þakform bygginga næst Skólabrú og Kirkjutorgi breytast.** Kvóð um umferð á Lækjargötu 10 er felld niður. Ennfremur eru sett skilyrði um uppbrót útteygjar að Lækjargötu í 4 einingar, heimild til þess að byggja turn er afturkölluð og gerð er grein fyrir varðveislu og frágangi forminja sem fundist hafa á reitnum. Samráð var haft við Minjastofnun á vinnuséðum deiliskipulagstillögnum.

Aðalskipulag
Síðan gildandi deiliskipulagsáætlanir voru unnar hefur Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tekið gildi. Skv. skilgreiningum aðalskipulags er deiliskipulagssvæðið í miðborgarkjarna á svæði M1a. Um svæðið segir: "Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líffegustu verslunargötu landsins, lítrika flöru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðisþjónustu. Sérstök áhersla er á smásölverslun auk veitingastarfs og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menninga-, félags- og þjónustustarfssemi opin almennig í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og lóðarhúsnæði auk gistinguþjónustu. Til þess að efla smásölverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lífandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhlóðir í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir midsvæða kjarna í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rými veitingaheimildir." Lækjargata skal lúta ákvæðum og götuhlóðir í aðalskipulagi: 50% hámark sömu starfsemi, smásölverslun unanskilin. Engin ákvæði eru á Vonarstræti og Skólabrú. Tilgaga að breyttu deiliskipulagi samrýmist ákvæðum aðalskipulags.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Byggingarreitur nýbygginga láréttir- og lóðaréttir eru táknáðir með brotnum línun. Í útlismyndum og skilmálasneiðingum eru hallandi þök og nýbyggingarreitur í bakgrunni sýndir í ljósrói líni. Hámarksfjöldi hæða er tilgreindur. Nýbyggingar skulu standa innan byggingarrita. Overulegir húshlutar svo þakluggar, öryggishæðir fyrir lyftur, stíghús og öryggisstígar mega fara 2 m upp fyrir byggingarreit. Gerð er grein fyrir þakformi á uppdraetti og megin mænisstefna er fastbundin.

Stærðir. Allar stærðir er að finna í skilmálatöflu. Gerð er grein fyrir byggingarheimildum sem teijast til B- og C-lokunar í skilmálatöflu, en slíkir fermetrar voru undanskildir í eldri áætlunum.

Nýting. Áfram er gert ráð fyrir hótélstarfsemi á skipulagssvæðinu en ekki lengur bankastarfsemi, sjá kaffa um starfsemi í sérskilmálum. Í húsinu að Skólabrú 2 er rekin gistinguþusta, en húsið er skráð lóðarhús hjá þjóðskrá. Með nýju deiliskipulagi verður gistinguþusta heimilúð í húsinu.

Bila- og hjólastæði. Gjaldskilyld bilastæði í göturými Lækjargötu eru utan skipulagssvæðisins, ekki er gerð grein fyrir þeim á uppdraetti. Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Vonarstræti 4 eru 5 bilastæði. Engin bilastæði eru á lóðinni Lækjargata 10. Bilakjallari með aðkomu frá Vonarstræti verður gerður undir hóteli.

Reglur um bila- og hjólastæði á reitnum eru í samræmi við bila- og hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæði M1a.

- Eftirfarandi bila- og hjólastæðakröfur gilda um nýbyggingar / byggingarmagn A rýma ofanjarðar.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki:
 - 1 bilastæði / 100 m² verslunar og þjónusturými
 - 1 bilastæði / 130 m² hótélstarfsemi
 - 1 bilastæði / 300 m² lager og tæknirými
 - 8 hjólastæðum / 1000 m² atvinnuhúsnæði og skulu þau vera sem næst inngangi.

Fjöldi bilastæða fyrir fáttaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð. Undanskildir í bilastæðautreikningum eru fermetrar í bílarömpum og bílalýftum.

Þar sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að inneimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjöld, skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bilastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hverju sinni.

Götur og umferð. Núverandi bilastæði á horni Lækjargötu og Vonarstrætis er lagt af. Því er hægt að þrenjga gatnamót Lækjargötu og Vonarstrætis eilítt og breikka gangstétt meðfram Vonarstræti. Kvóð er um umferð (gangandi) á lóðarmörkum meðfram Vonarstræti.

Gangstígar. Í Kvosarskipulaginu er í skilmálahæfti sýnd gönguleið í gegnum skipulagsreitinn sameiða Lækjargötu. Í deiliskipulagsbreytingunni frá 2008 er slígunin lagður af á þeim hluta sem skipulagið tekur til. Með þessari deiliskipulagsbreytingu er stígunin einnig lagður af á milli Skólabrúar 2 og Lækjargötu 10. Á baklóð hótels er garður sem opin er almennig. Aðgengi gangandi að garðunum verður á jafnsléttu um undirgöng meðfram núverandi byggingu við Vonarstræti 4.

Frágangur á lóðum og lóðarmörkum. Staðsetning gróðurs á uppdraetti er til viðmiðunar og háð nánari útfærslu / hönnun við gerð aðaluppdráttar. Gerð skal grein fyrir landmötun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingaræfndarúmsókn. Allur frágangur skal vera vandaður og hæfa húsum á þessum mikilvæga stað í miðborginni.

Húsværnd. Í skýrslu Minjasafns Reykjavíkur frá 2005 er gerð grein fyrir húsværnd á reitnum, sjá skýringarmynd til hliðar. Með nýjum lögum um menningarmínjar frá 2012 lenda fleiri hús á reitnum í fríðunarflokki 100 ára og eldri. Lækjargata 10 er fríðlyst bygging, Skólabrú 2 er fríðuð, Vonarstræti 4 er í vemdunarflokki 20. aldar bygginga. Hafa skal samráð við Minjastofnun um breytingar á umráðdædd húsum.

Niðurrifsheimildir eru óbreyttar frá gildandi skipulagi þ.e. heimilt er að rífa Íslandsbanka í Lækjargötu, göngu brjóstskursgerðina og aðra lágá byggingu í Vonarstræti 4B.

Skilti og merkingar. Skilti og merkingar á húsum skulu vera láttlaus og smekkvís. Vakin er athygli á að skv. lögum um menningarmínjar þarf leyfi Minjastofnunar Íslands til þess að setja skilti eða aðrar eltranir á fríðlyst húsa eða mannvirkni.

Umhverfisáhrif. Í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar. Breytingar þær sem hér eru kynntar eru overulegar hvað varðar umhverfisáhrif.

- **Byggingarmagn.** Engin breyting er á niðurrifsheimildum en litlilega er dregið úr byggingarmagni ofanjarðar og garðyrmi í porti stækkar. Þessi breyting er metin overuleg - jákvæð.
- **Umferð og hjóðvíst.** Nýting á svæðinu verður áfram að stærstum hluta hótélstarfsemi, en ekki er lengur gert ráð fyrir bankastarfsemi. Skrifstofustarfsemi í Vonarstræti 4 leggst af. Í Lækjargötu 10 er gert ráð fyrir veitinga- eða léttari atvinnustarfsemi. Bilastæðum í bilakjallara fækkar nokkuð, aðallega vegna forminja og það kann að hafa neikvæð áhrif á umferð. Þessi breyting er metin overuleg - neikvæð.
- **Útlit.** Tilgaga að deiliskipulagi gerir kröfu um að húshlíð að Lækjargötu verði brotin niður í 4 einingar og að húshlíti næst Lækjargötu 10 lækki frá samþykktu deiliskipulagi. Þetta er gert til þess að nýbyggingar falli betur inn í samhengi eldri byggðar. Þessi breyting er metin overuleg - jákvæð.
- **Menningarmínjar:** Skipulagssvæðið stækkar frá deiliskipulagi samþykktu 2008 og nær nú utan um tvö fríðuð / fríðlyst hús og svæði þar sem forminjar hafa fundist. Engar meiriháttar breytingar eru fyrirhugaðar á þessum húsum en stefnt er að því að færa Skólabrú 2 til upprunalegs horfs og þar með styrkja einkenni eldri byggðar. Forminjar verða gerðar sýnilegar. Þessi breyting telst overuleg - jákvæð.

SÉRSKILMÁLAR LÓÐA / BYGGINGA

Lóðir: Innan deiliskipulagsins eru þrjár lóðir sameinuð lóð Lækjargötu 12, Vonarstræti 4 og 4B, Skólabrú 2 og Lækjargata 10. Uppgefnar lóðarstærðir eru til viðmiðunar, endanlegar lóðarstærðir koma fram á lóðarblaði sem verður endurteigið.

- Byggingarreitur, hæðir, uppbrót, svalir:**
- Heimilt er að byggja byggingu: **2-5 hæðir (ris)** og kjallari innan byggingarrita nýbyggingu.
 - Heimill fjöldi hæða innan byggingarrita kemur fram á grunnmynd / afstöðuymynd. Hámarks mænis- og vegghæð hvers húshluta kemur fram á sniðmyndum. Húshlutar eins og lyftustokkar og öryggisstíghús mega standa allt að 2 m upp fyrir byggingarreit.
 - Gerð er krafa um uppbrót útteygjar að Lækjargötu í 4 einingar. Hnika má uppbrótslínum til um 2m til hvorvar áttar frá uppgefinni uppbrótslínu.
 - Jarðhæð skal vera innregin að hluta og skulu að lágmarki 50% útteygjar vera innan línu sem sýnd er í uppdraetti og skýringum. Á horni Lækjargötu og Vonarstrætis má jarðhæð ekki standa út fyrir hornsneiðingu.
 - Þök sem snúa að Lækjargötu skulu vera risþök, mænisstefna er sýnd á uppdrautum og gerð er grein fyrir hvar skulu vera hallandi þakflötir í útlismyndum. Sá hluti nýbyggingar sem tengist Vonarstræti 4 skal hafa þakbrún í sömu hæð og núverandi hús. Heimilt er að tengja nýbyggingu við Vonarstræti 4 á öllum hæðum.
 - Gerð er grein fyrir svala- og þaksvaalaheimildum. Svalir á núverandi húsi við Vonarstræti ná út fyrir lóðarmörk og mestast 1,5m djúpar frá útteyg. Heimilt er að gera samskonar svalir á 2. og 3.hæð nýbyggingar við Vonarstræti, hámarksdypt skal ekki vera meiri en 1,15m mælt frá útteyg. Viðmiðunarsvæðing er sýnd á uppdrautum. Þaksvalear er sýnd á lóð Lækjargötu eru heimilir á allt að 79% vegglatar.
 - **Kvistir eru heimilir á baklóð hallandi þaka.**
 - **Sjá einnig kaffa um forminjar.**

Starfsemi: Starfsemi sem samræmist ákvæðum aðalskipulags, s.s. skrifstofustarfsemi, verslun eða önnur létt atvinnustarfsemi. Einnig hótél með veitingastað, kaffihúsi, verslun og forminjasýningu, sjá kaffa um forminjar. Fjöldi herbergja hótelsins má vera allt að 146 sem skiptist þannig: í nýbyggingu eru allt að 120 herbergi, í Vonarstræti 4 geta verið allt að 18 herbergi og í Skólabrú 2 eru allt að 8 herbergi. Á jarðhæð nýbyggingar sem snýr að Lækjargötu skal vera starfsemi sem samræmist ákvæðum aðalskipulags um virkar götuhlóðir. Öheimilt er að byrgja glugga almenningsrýms.

Garðyrmi og gróður. Á baklóð á milli húshluta er garður sem skal vera opin almennig. Aðgengi er um undirgöng frá Vonarstræti. Staðsetning trjáa er til viðmiðunar. Gerð skal grein fyrir landmötun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingaræfndarúmsókn.

Bila- og hjólastæði. Bilastæðum í bilakjallara fækkar frá samþykktu deiliskipulagi vegna forminja á lóð. Heildarfjöldi stæða í bilakjallara er áætlaður um 20 stk. Áfram verða 5 bilastæði á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Vonarstræti 4 og er aðkeyrsla að þeim frá Vonarstræti um lóð Templarasunds 5, en þær er í gildi kvóð um umferð. (Kvóð um innakstur á lóðinni nr. 4 við Vonarstræti var felld niður í skipulagi 2008.) Aðkeyrsla að bilakjallara er frá Vonarstræti í gegnum bílalýftu. Koma skal fyrir hjólastæðum á lóð í samræmi við kröfur aðalskipulags. Sjá ákvæði um bila- og hjólastæði í almennum kaffa.

Efnisval. Undirstríka skal uppskiptingu útteygjar að Lækjargötu með því að skipta um yfirborðsferni / efnisvaler í samræmi við uppskiptingu í húshluta. Útteygjar nýbygginga sem snúa út að götu eru að stærstum hluta steypitr, ýmist í munstursteypu eða málaðri steypu. Einnig eru útteygjar með dökkri málmklæðingu. Hallandi þök eru málmklædd. Á jarðhæð eru stórir fleitr glerjaddir, dregið er úr speglunarskrifum slíkra flata með viðeigandi aðgerðum. Aðrir útteygjar eru ýmist steypitr, timbur- eða málmklæddir.

Frágangur á lóðarmörkum. Samráð skal haft við lóðarhafa Kirkjutorgs 6, 6A, Lækjargötu 10 og Templarasunds 5 um frágang á lóðarmörkum. Á lóðarmörkum að Kirkjutorgi 6-6a eru steypitr / hlaðnir veggir. Leitast skal við að hlífa þeim við hnjaski í framkvæmdum.

Vonarstræti 4 er steinsteypt hús kjallari 3 hæðir og ris byggt árið 1926. Húsið er á sameinaðri lóð Lækjargötu og Vonarstrætis. Í húsakönnun **Minjasafns Reykjavíkur 126/2005** er húsið í vernaðarflokki 20. aldar bygginga. Byggt verður þétt upp að húsinu að austanverðu og heimilt er að tengja það nýbyggingu á öllum hæðum og í kjallara. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allar breytingar á húsinu. Starfsemi: Gistinguþusta eða önnur hreinleg atvinnustarfsemi.

Skólabrú 2 er steinsteypt hús, kjallari hæð og ris byggt árið 1912. Rekin er gistinguþusta í húsinu. Engar meiriháttar breytingar eru fyrirhugaðar á ytra byrði hússins en heimilt er að gera tvo litla kvisti á bakhlíði. Í húsakönnun **126 / 2005** er gerð tilgaga að fríðuð húsin. Húsið er fríðuð á grundvelli aldurs skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Húsið var upprunalega sementssléttað og ljósmálað með munsturbandi neðan við þakbrún, en árið 1933 var það steinað með hafritunumúlningi. Nývernd var málað yfir steininguna. Þegar kemur að viðhaldi utanhúss skal húsið fært til upprunalegs útlits. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allar breytingar á húsinu. Starfsemi: Gistinguþusta eða önnur hreinleg atvinnustarfsemi. **Engin bilastæði eru á lóðinni. Sjá einnig kaffa um forminjar.**

Forminjar. Á árinu 2015 fóru fram umfangsmiklar fornleifarannsóknir á svæðinu unnar af Fornleifastofnun Íslands ses undir stjórn Lisabetar Guðmundsdóttur fornleifaræðings. Minjastofnun sýnti lögbundnu eftirliti. Í framlíði gerðu Minjastofnun Íslands og lóðarhafar samkomulag um varðveislu minnjanna. Efnisatriði þessa samkomulags eru fest í deiliskipulagi þessu.

- Hlaðið eldstæði og hlaðið soöker skal varðveitt utandyra í sinni upprunalegu mynd en æskilegt er að mati Minjastofnunar að þeim veri skýlt fyrir regni og snjó.
- Gengið verður frá öflrífnum hlutum (steinum) í göfni nýbyggingar á sama hátt og þeir voru í lóðinni. Einnig verður formað í göfni útlinur skálans. Skálarúst verður mótúð í lóðina í samstarfi við Minjastofnun.
- Ekki er gert ráð fyrir vaðveislu á þeim minjarbotum sem fundust innan bankabyggingar.
- Þegar framkvæmdir við nýbyggingu hefjast verður lokið við fornleifaröftr á þeim svæðum sem ekki var hægt að skoða á forslgi.
- Sýningu um rústina og fund hennar verður komið fyrir innan sem utan nýbyggingar.

Skilgreindur er sérstakur byggingarreitur þar sem heimilt er að setja upp skýli, þök, glerkassa eða annað það sem þykir þurfa til þess að varðveita og skýla forminjum og sýna þær á **sinnu stað**. **Byggingarreitur þessi nær yfir hluta þriggja lóða: sameinaðrar lóðar, Skólabrúar 2 og Lækjargötu 10.** Hér er þó ekki um hefðbundin hús að ræða. Allir byggingarhlutur sem byggðir eru á grundvelli þessara heimildar skulu taka sérstakt tillit til **fríðlystra** og fríðaðra húsa sem standa næst forminjum. Hæð slíkra byggingarhluta skal ekki vera meiri en sem svarar einni húshæð. Hafa skal samráð við Minjastofnun um alla nánari útfærslu á forminjum, varðveislu þeirra, sýningu og yfirbyggingu.

Lækjargata 10. Húsið er steyptr, kjallari hæð og ris byggt árið 1878. Húsið er fríðlyst skv. lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Færa skal húsið til upprunalegra horfs og fjarlægja auglýsingaskilti og aðrar merkingar sem samrýmast ekki fríðlystu húsi. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allar breytingar á húsinu. Starfsemi: Veitingarekstur eða önnur hreinleg atvinnustarfsemi. Kvóð um umferð er felld niður. Engin bilastæði eru á lóðinni. **Sjá einnig kaffa um forminjar.**



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



LOFTMYND FRÁ 2015

- SKÝRINGAR**
- - - - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
 - NIÐURRIFSHEIMILDIR SKV. GILDANDI SKIPULAGI
 - NÚVERANDI BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆÐI
 - NÚVERANDI BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS HÚSNÚMÉR
 - BYGGINGARREITUR
 - BYGGINGARREITUR FJALLARA
 - MEGIN MÆNISSTEFNA
 - UPPBROT Í BYGGINGU / BYGGINGARREIT STAÐSETNING +- 2m
 - INNREGIN JARÐHÆÐ 50% jarðhæðar skal standa innan gulu línunnar
 - ÞEKKTAR FORMINJAR
 - BYGGINGARREITUR FYRIR SKYLINGU FORMINJNA
 - LÓÐARMÖRK
 - HÆDIR / KJALLARI / NÝTANLEGST RIS
 - FJÖLDI BILASTÆÐA Á LÓÐ
 - FJÖLDI BILASTÆÐA Í BILGEYMSLU
 - INNKVEYSLA Í BILAKJALLARA / BILALÝFTA
 - SVALAR HEIMILAR VIÐMIÐANDI STAÐSETNING
 - KVÓÐ UM UMFERÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðlérð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafrestri til _____ 20____.

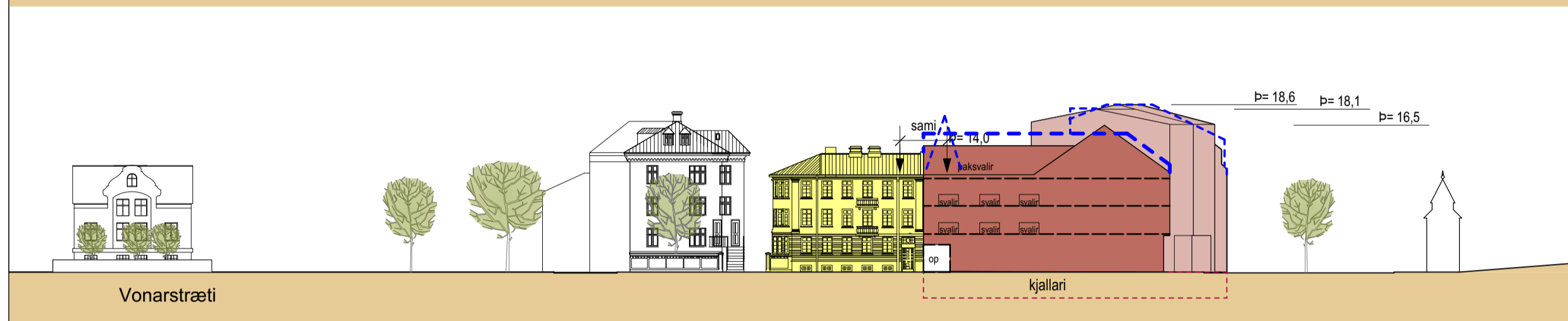
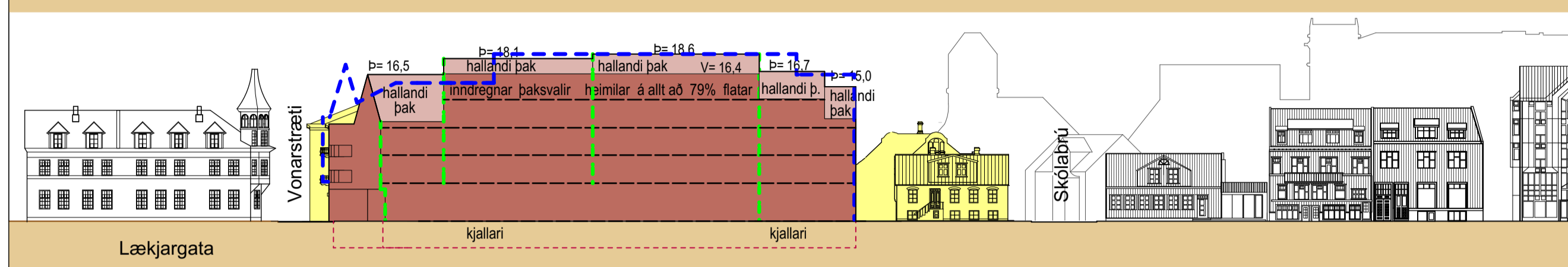
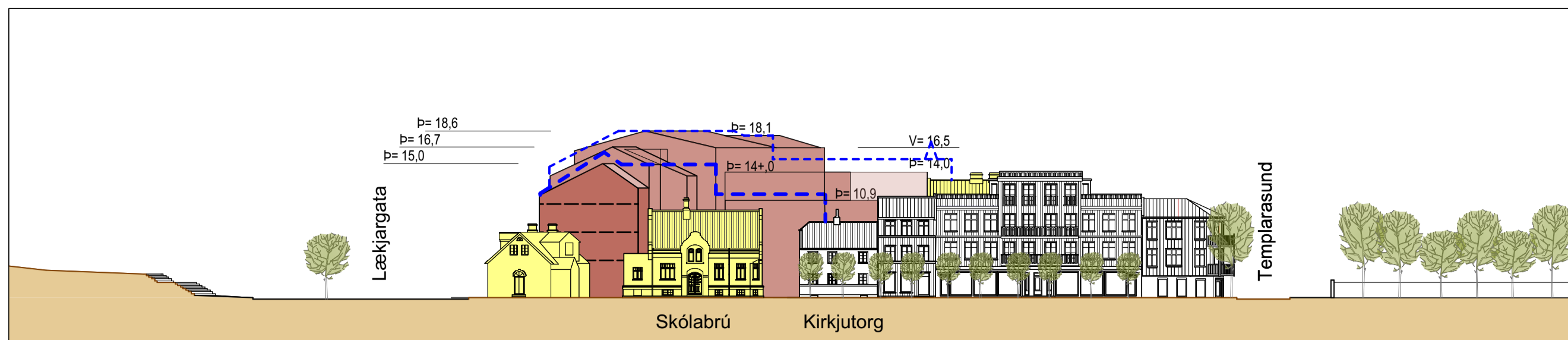
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldri Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

DEILISKIPULAGSBREYTING LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

Tilgaga að deiliskipulagi	
Bygging:	Talv.: 2 / 4
Utgáfu:	Má.: 15.09.2016
Vernd:	Yfir.: 1:500
1502011-2	Tekn.: ST BBU

GLÁMA · KÍM

ANNAÐ EN EÐ MALKI AF FÖRNUMDUR TERNINGU HESSA MÁ ÖÐUR ÞRYGGA MEIN MENNINGARHLUTA TIL EÐA FJELDAN ANNARLEIS LEYFIS HÖNDUNAR

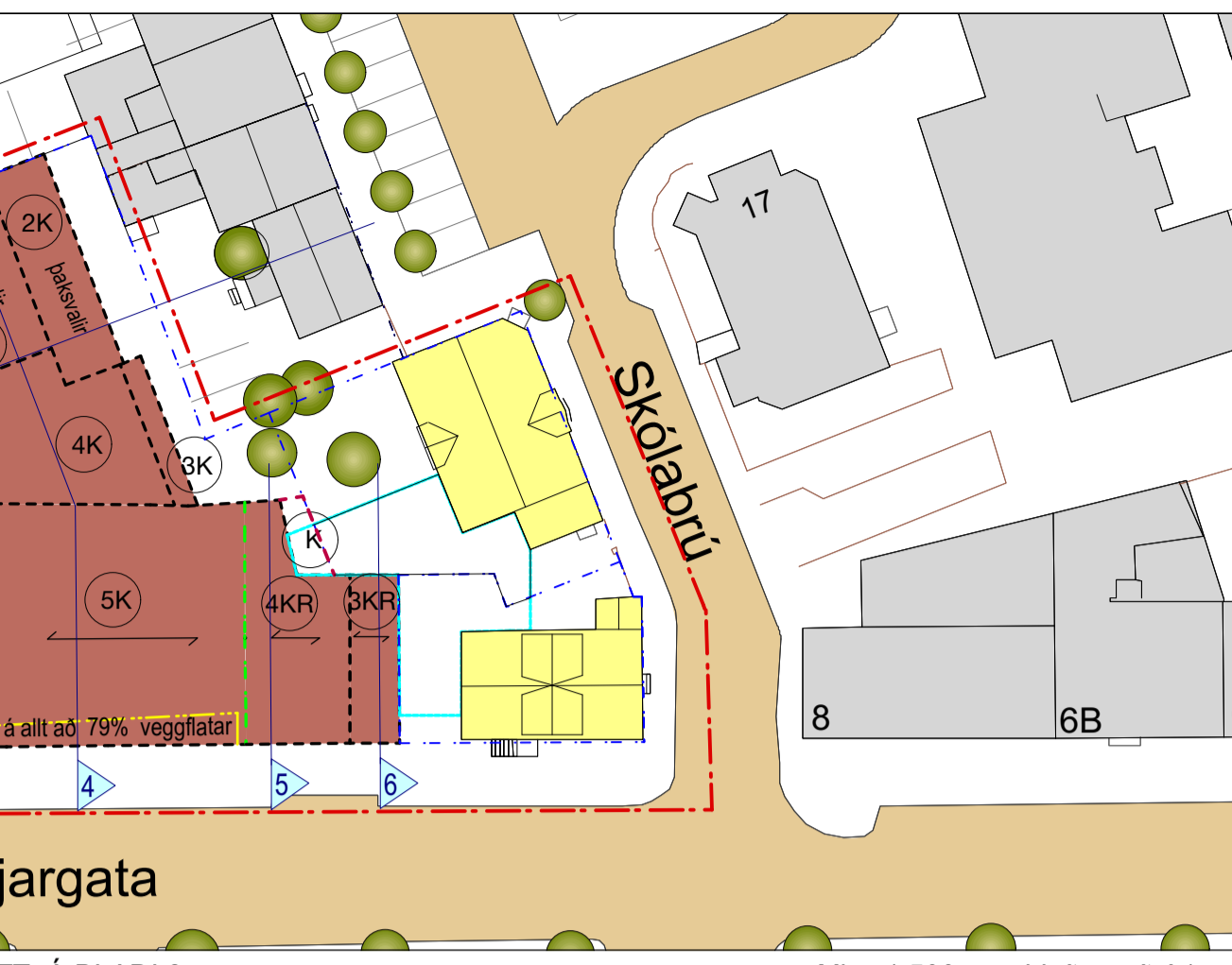
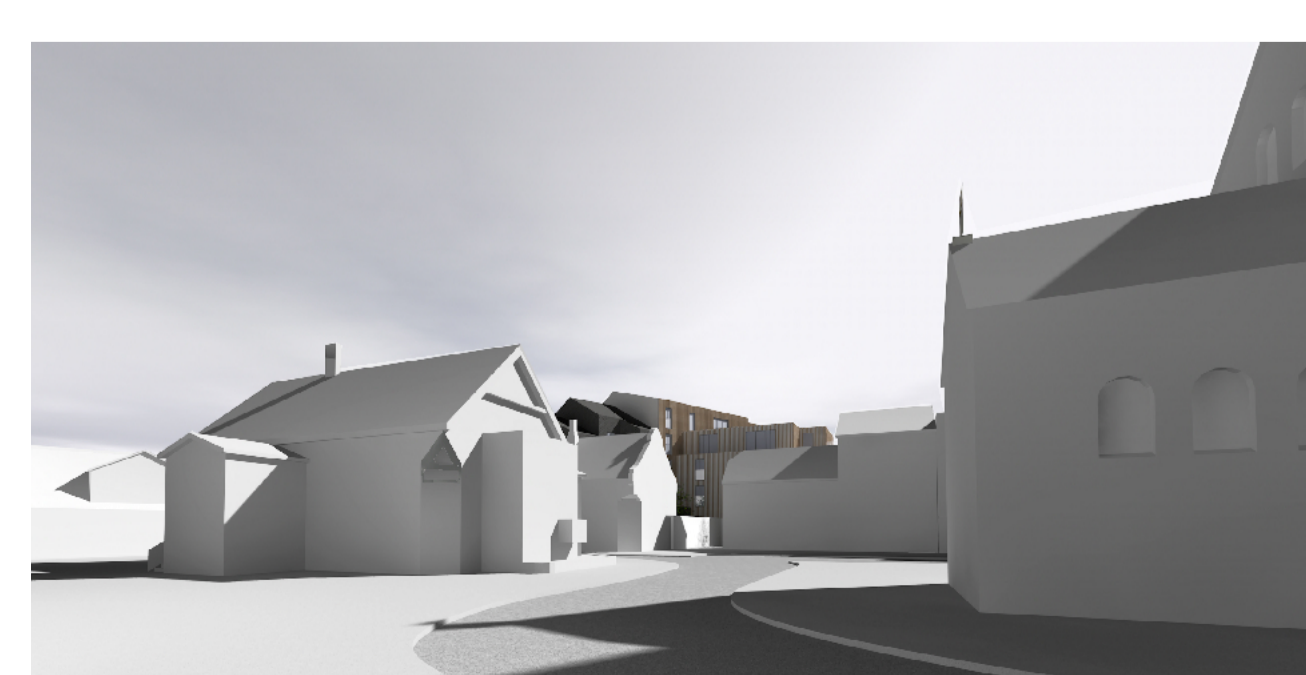


ÚTLISMYNDIR - MEÐ BYGGINGARREITUM Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

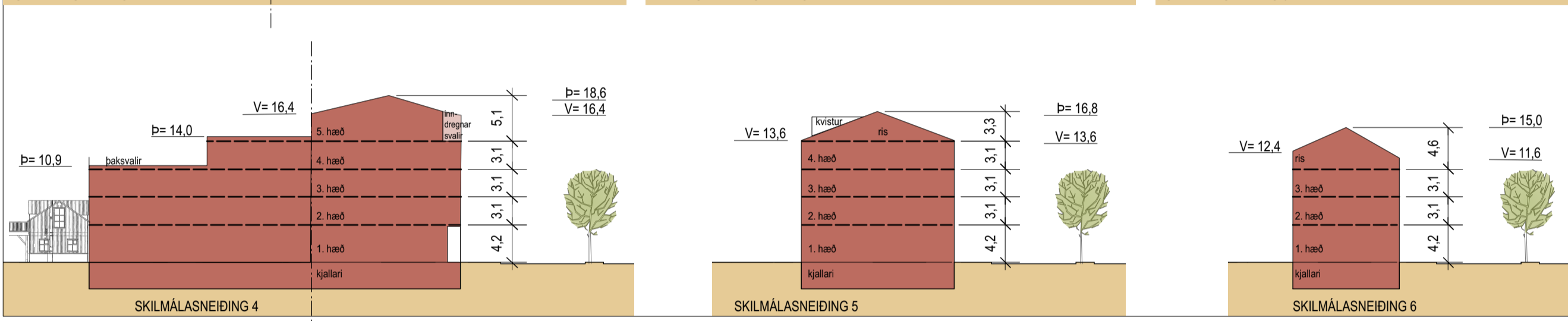
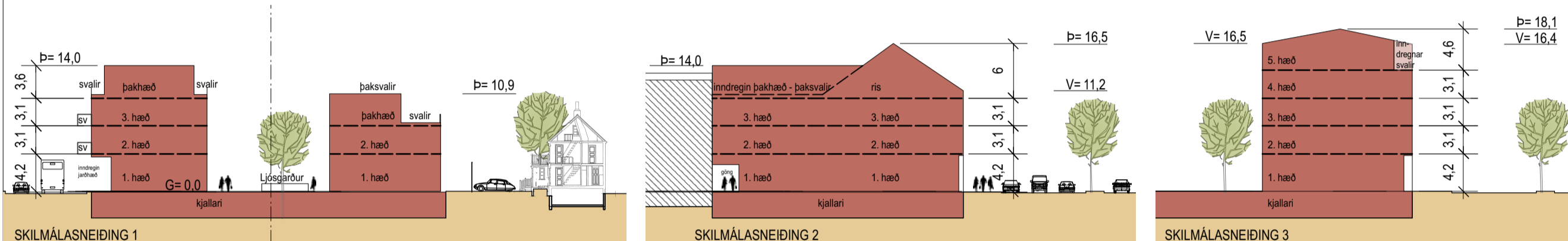


LÆKJARGATA - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1: 500

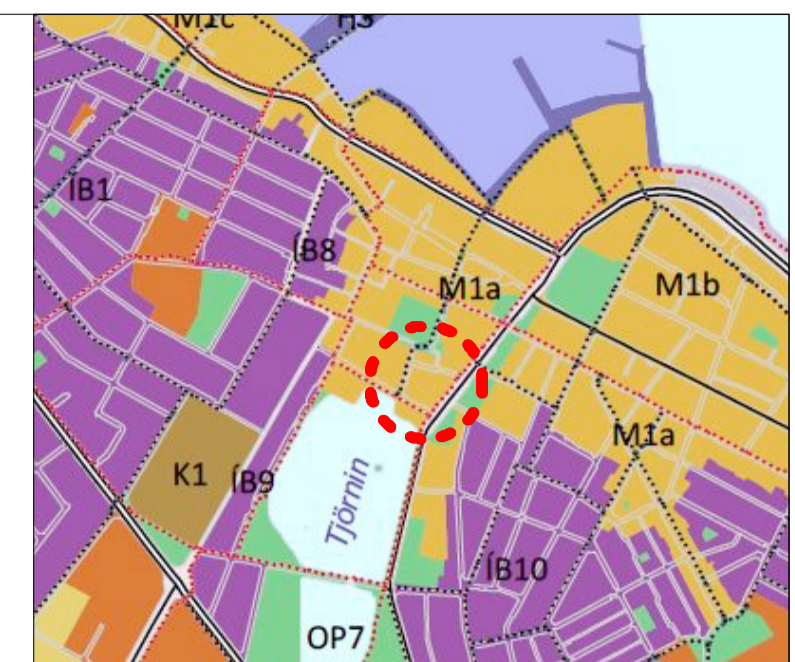
ÞRÍVÍDDARMYNDIR - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT



SKILMÁLASNEIÐINGAR - LYKILL - DEILISKIPULAG GRUNNMYND SJÁ UPPRÁTT Á BLAÐI 2 Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



SKILMÁLASNEIÐINGAR Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



LOFTMYND FRÁ 2015

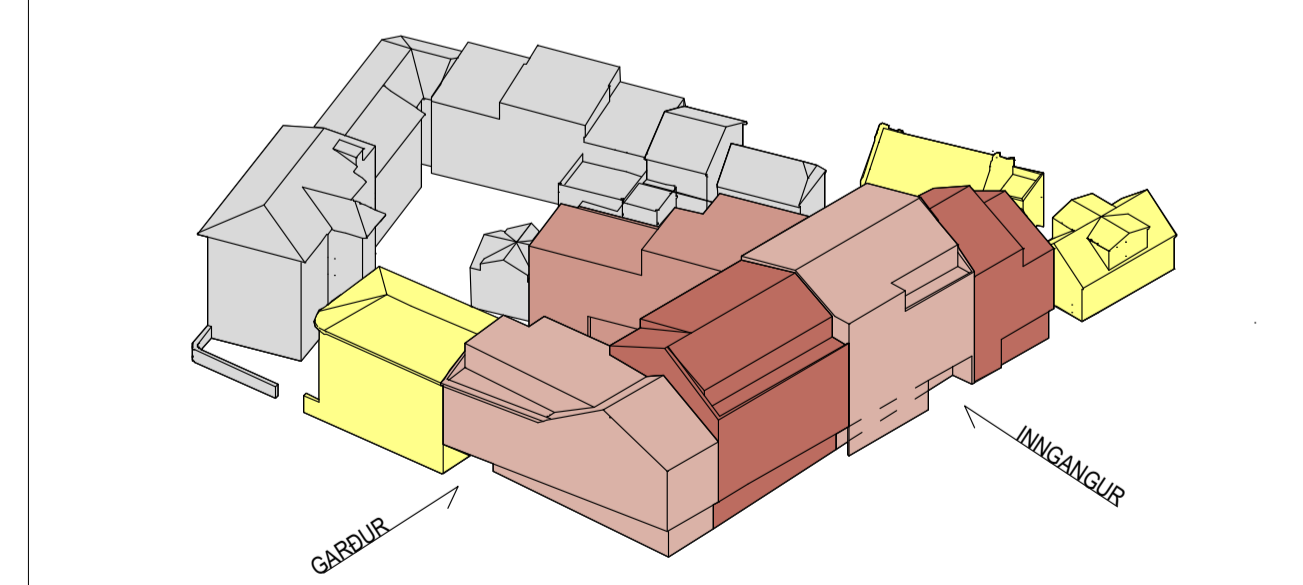
SKÝRINGAR ÚTLITSMYNDA / SKILMÁLASNEIÐINGA

- NÚVERANDI BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆÐI
- NÚVERANDI BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGA NYBYGGINGAR Í FORGRUNNI
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGA NYBYGGINGAR FJÆR / Í BAKGRUNNI
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGA HALLANDI ÞAKFLÆTR
- UPPBROT Í BYGGINGU STAÐSETNING +/- 2m
- LÍNAN SÝNIR BYGGINGARREIT SKV. DEILISKIPULAGI FRÁ 2008



VONARSTRÆTI - DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT mkv. 1: 500

SKÝRINGARARMYND - DÆMI UM MÖGULEGA UPPBYGGINGU Á REIT



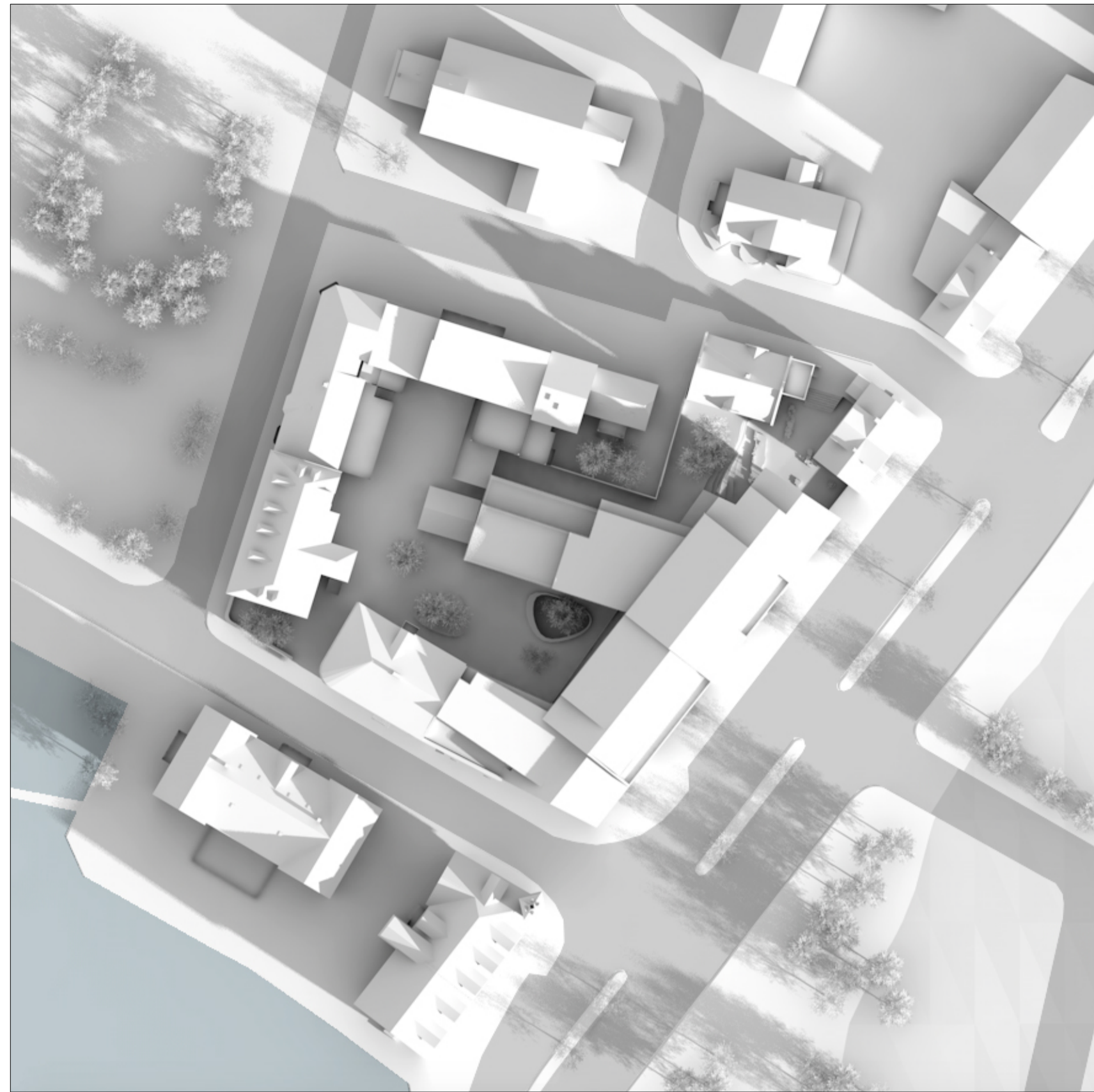
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

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

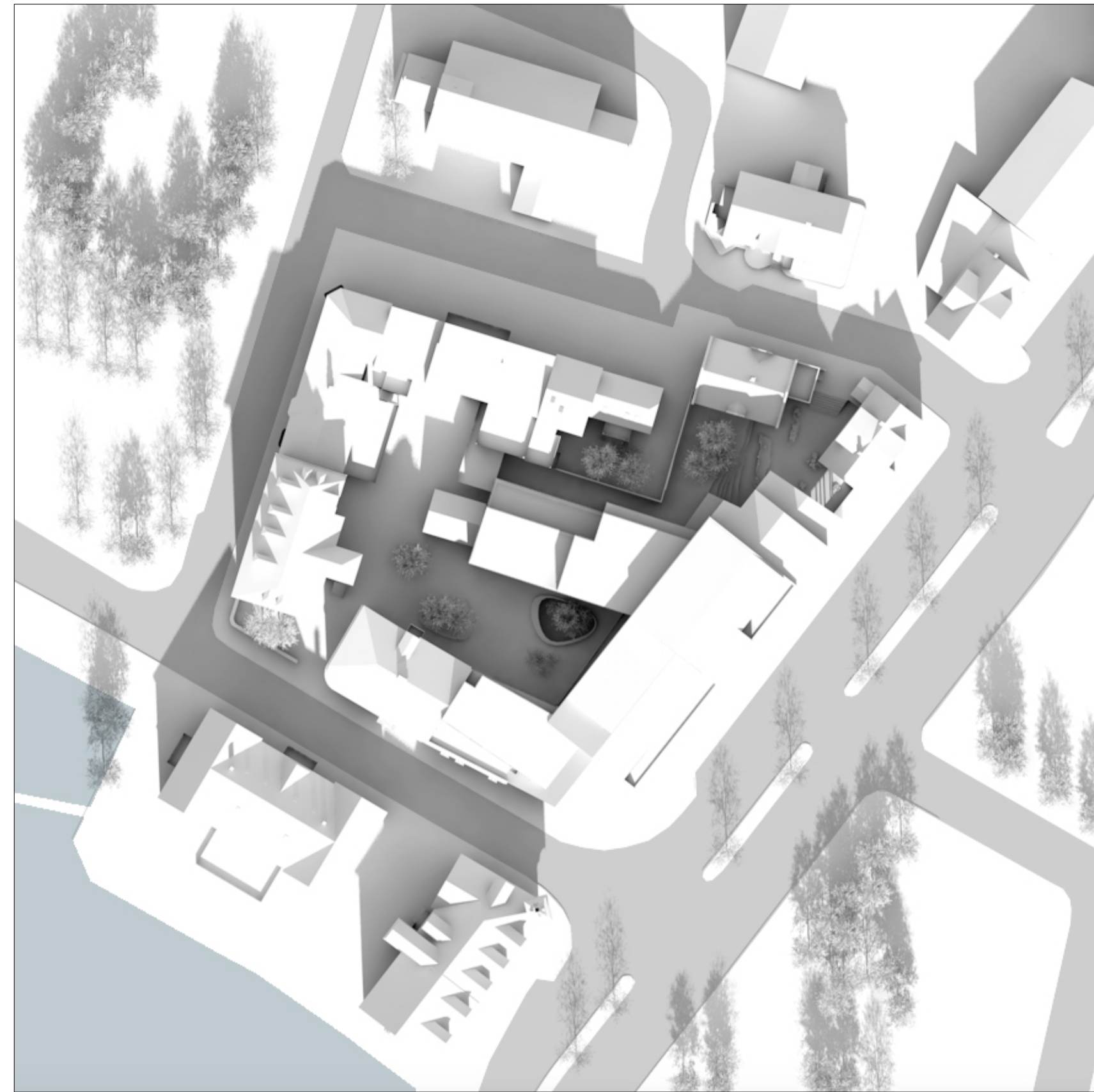
DEILISKIPULAGSBREYTING LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

SKILMÁLASNEIÐINGAR DÆMI UM MÖGULEGT ÚTLIT		GLÁMA · KÍM
Boyting:	Tölu nr.: 3 / 4	
Útgáfudagur:	Mkv.: 1:500	Arkitektúr Lougavegi 164 vnt. 105 Reykjavík t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glama@glamakim.is, www.glamakim.is
Verslun:	Yfið: BBJ	
15.09.2016	ST	
15.09.2011-2		

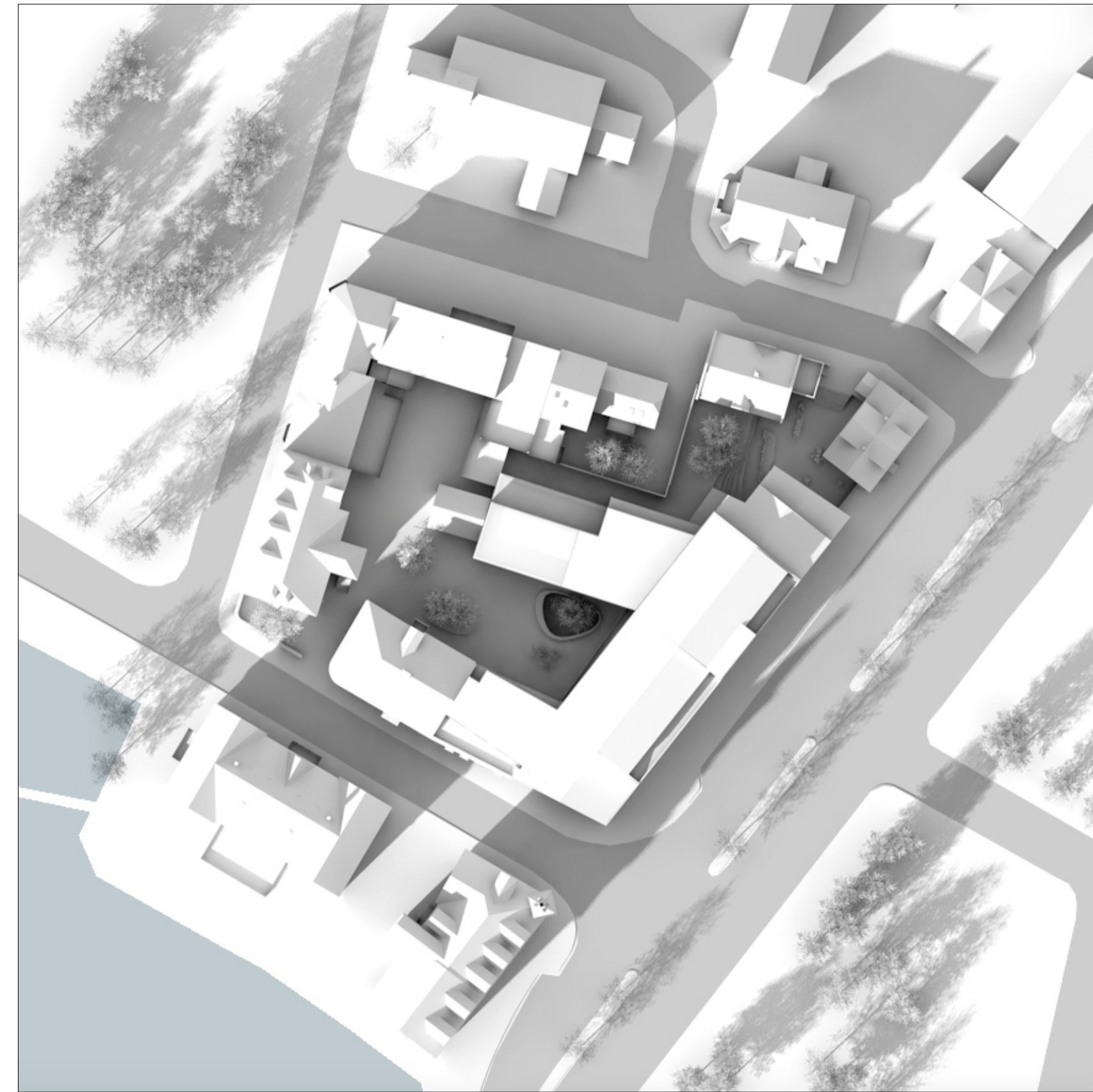


JAFNDÆGUR 20.MARS / 22.SEPT.

kl. 10:00



kl. 13:30



kl. 16:30



SUMARSÓLSTÖÐUR 21.JÚNI

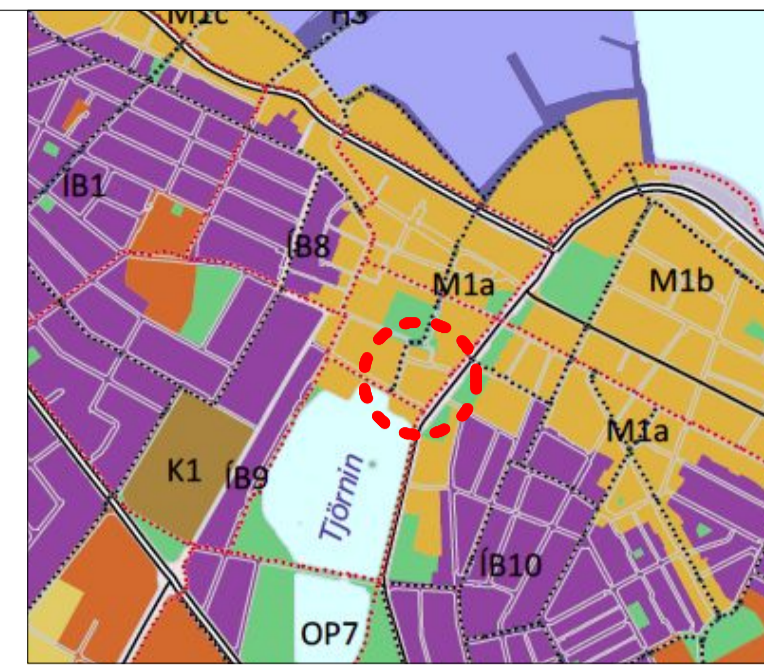
kl. 10:00



kl. 13:30



kl. 16:30



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



LOFTMYND FRÁ 2015

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20 _____ og í _____ þann _____ 20 _____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gjaldstöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

DEILISKIPULAGSBREYTING
LÆKJARGATA - VONARSTRÆTI - SKÓLABRÚ

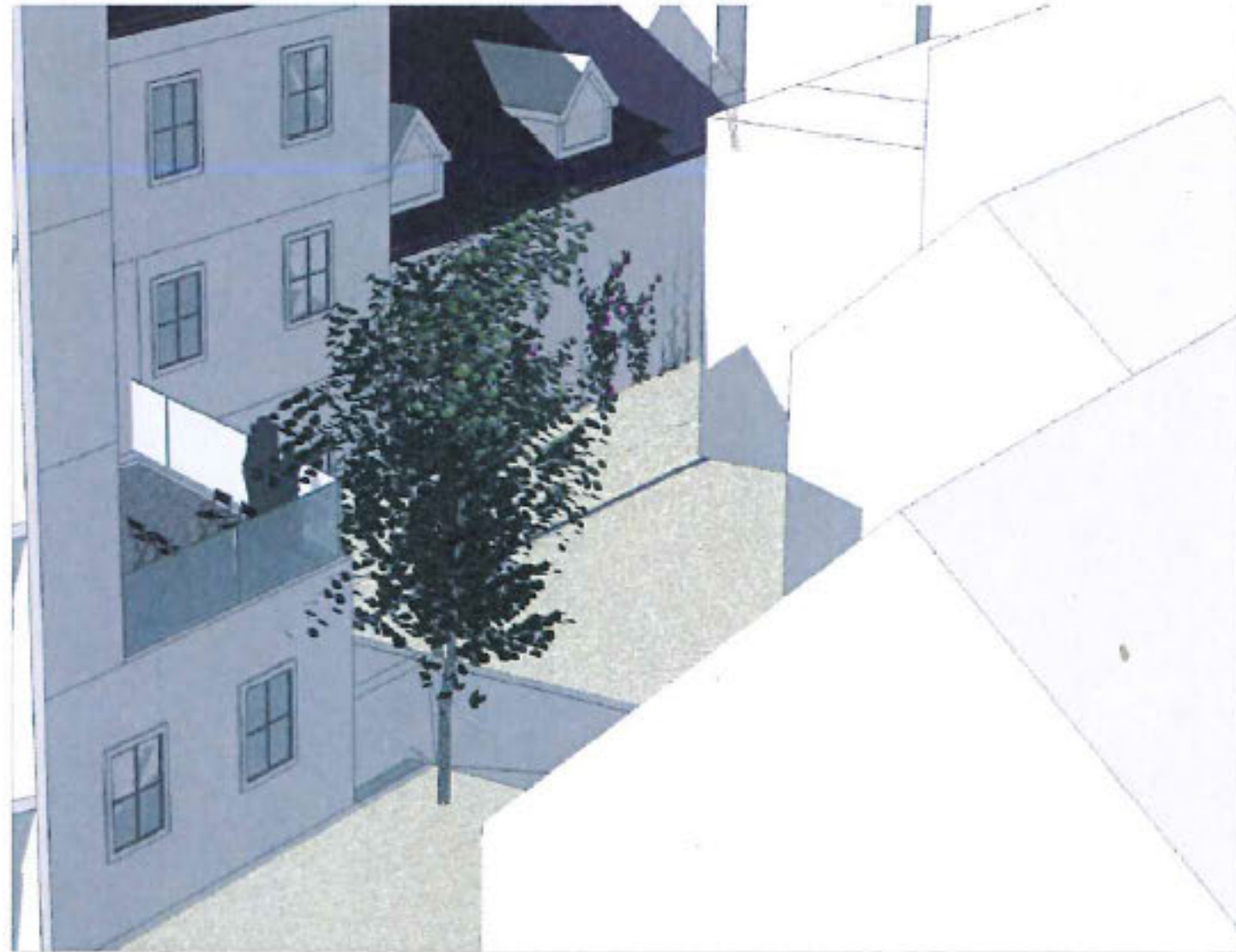
SKUGGAVARP		
Breyting:	Tölu nr.:	4 / 4
Útgáfa:	Mín.:	15.09.2016
Verður:	Tölu:	1502011-2
	St:	BB
<p>GLÁMA · KÍM</p> <p>Arkitektúr Lougavegi 164 vnt. 105 Reykjavík t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 540 496 2739 glamokim@glamokim.is, www.glamokim.is</p>		

SKUGGVAÐIÐ ER AÐ BÆLA AF TERNINGUM
TERNINGU HESSA MÁ EKKI ENDURÞYTTA MEÐ NEIÐMÍ HETTI AÐ HULTA TIL Eða Í HÉLD ANNARLEIS LEYFIS HÖNDUM





Skýringarmynd 4 - Ásýnd frá Austurvelli



Skýringarmynd 5 - Inngarður við norðurhlíð Lækjargötu 12



Skýringarmynd 6 - ásýnd fyrir breytingu frá Kirkjutorgi 6A



Skýringarmynd 7 - ásýnd eftir breytingu frá Kirkjutorgi 6A



Skýringarmynd 1 - Ásýnd frá Vonarstræti



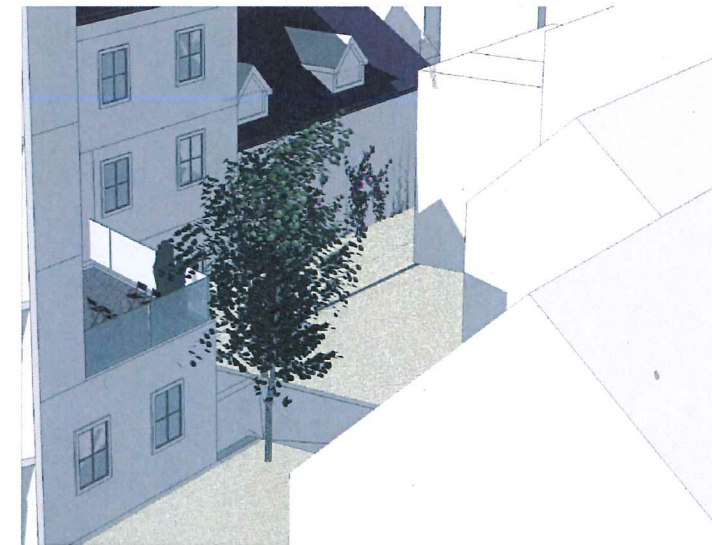
Skýringarmynd 2 - Ásýnd frá Lækjargötu - norður



Skýringarmynd 3 - Ásýnd frá Lækjargötu - suður



Skýringarmynd 4 - Ásýnd frá Austurvelli



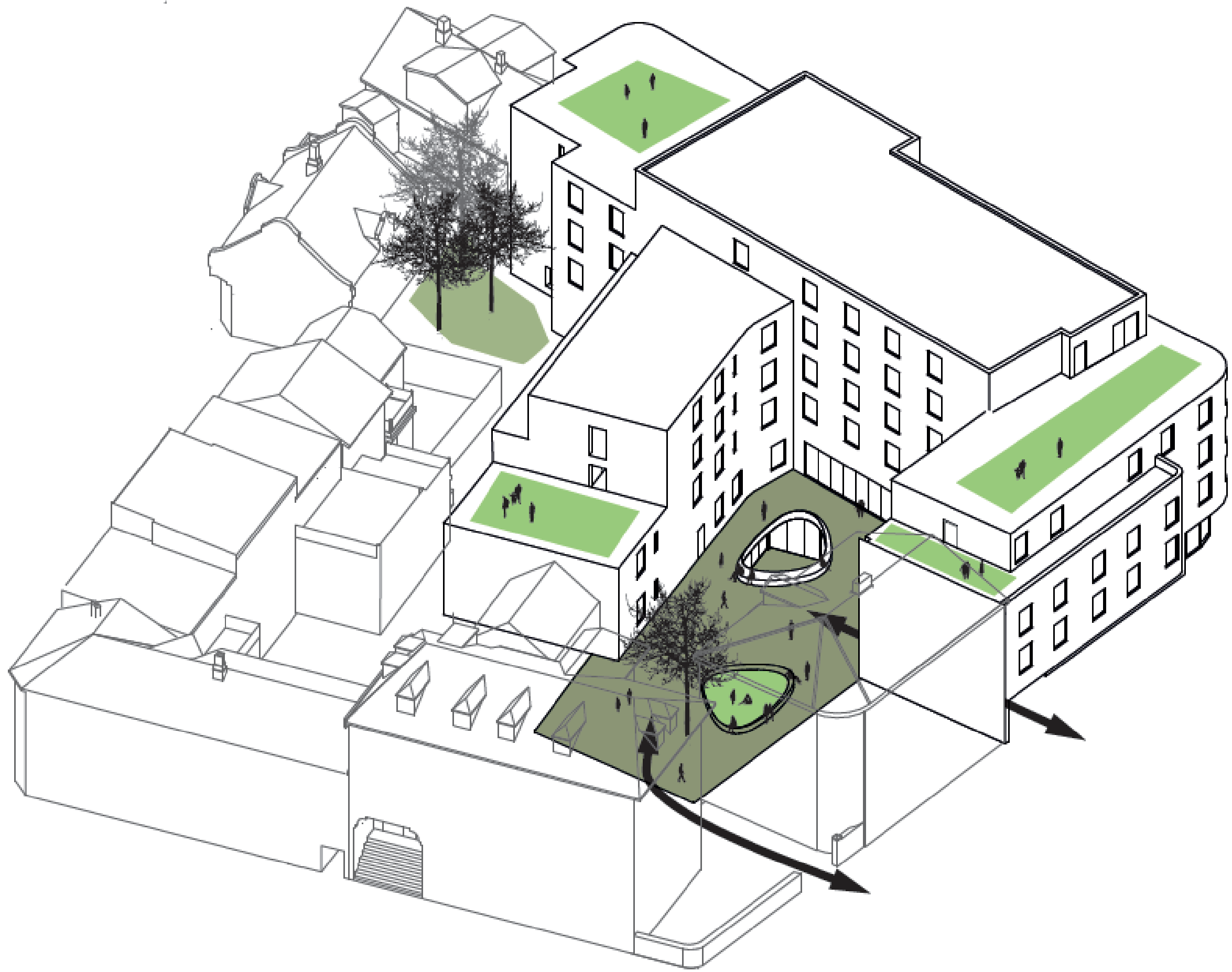
Skýringarmynd 5 - Inngarður við norðurhlíð Lækjargötu 12



Skýringarmynd 6 - ásýnd fyrir breytingu frá Kirkjutorgi 6A



Skýringarmynd 7 - ásýnd eftir breytingu frá Kirkjutorgi 6A





MINNISBLAD

Dags. 5. júlí 2016

Efni: Lækjargata 10-12, Vonarstræti 4-4B, Skólabrú 2 – endurskoðun á deiliskipulagstillögu

Á fundi Umhverfis- og skipulagsráðs 29. júní s.l. var endurskoðuð deiliskipulagstillaga vegna Lækjargötu 12 kynnt nefndarmönnum. Tillagan var unnin í nánu samráði við verkefnisstjóra umhverfis- og skipulagssviðs og höfðu öll meginmarkmið tillögunnar áður verið kynnt umhverfis- og skipulagsráði á fundi þess 17. Mars s.l. Á fundinum í mars lýstu fulltrúar í umhverfis- og skipulagsráði og embættismenn yfir ánægju sinni með tillöguna og var niðurstaðan sú að fara í lokafrágang á deiliskipulagi í framhaldi af þeim fundi.

Á fundinum 29. júní s.l. komu fram nýjar óskir um breytingar. Ein breytingin varðar ósk um gönguleið samsíða Lækjargötu á milli húsanna Lækjargata 10 og Skólabrú 2, yfir í inngarð nýs hótels og áfram yfir í Vonarstræti. Það er mat höfunda að ekki sé skynsamlegt, og nánast ómögulegt að verða við þessari kröfu nema með verulegum breytingum á verkefninu. Rökin eru eftirfarandi:

- Á lóðunum Lækjargata 10, Lækjargata 12 og Skólabrú 2 (norðan við gamla lðnaðarbanka-húsið) fundust merkar fornminjar sem nauðsynlegt er að taka tillit til. Fornminjarnar á að varðveita, þ.e. þann hluta þeirra sem er utan fótspors nýs hótels. Fornminjarnar sitja ca. 100 – 110 cm neðar en jarðhæð hótels og gangstétt við Lækjargötu.
- Settar hafa verið fram hugmyndir um varðveislu fornleifanna utandyra með þeim hætti að sýn er frá Lækjargötu og Skólabrú, en ekki aðgengi. Aðgengi að fornminjunum yrði um fornminjasýningu frá nýbyggingu. Gólf jarðhæðar í nýbyggingu verður þannig lækkað nyrst um ca. 80 cm til að komast niður á fornleifakótann í norðurenda nýbyggingar. Unnið er að nánari útfærslu fornleifasýningar innan samstarfshóps sérfræðinga.
- Uppgröftur og rannsókn fornleifafræðinga, varðveisla fornminja og uppbygging fornleifasýningar kosta mikla fjármuni og taka pláss frá hefðbundinni starfsemi hótelsins. Þessa fjármuni þarf lóðareigandi að fá til baka með einhverjum hætti og er fullreynt að opinberir aðilar vilji taka þátt í fjármögnun. Því er lagt til að aðgengi að sýningunni og fornleifunum verði eingöngu um anddyri hótels, og því ekki möguleiki á gönguleið í gegnum fornminjarnar.
- Höfundar samkeppnistillögu hafa lagt mikla áherslu á nýtingu baklóðar hótels (inngarðs) með því að hafa gegnsæji í gegnum jarðhæð hótels frá Lækjargötu inn í bakgarðinn. Á jarðhæðinni verður rekinn veitingastaður/kaffihús sem mun opna sig út í innigarðinn þegar veður leyfir. Greitt aðgengi er frá Vonarstræti inn í bakgarðinn, og í gegnum anddyri hótels frá Lækjargötu.
- Eigendur hyggjast gera upp húseignina Lækjargata 10 í núverandi mynd að utanverðu, skilti verða fjarlægð og mögulega verður sett upp safn í tengslum við fornminjarnar í húsinu sem getur þá tengst útisýningunni.
- Í deiliskipulagstillögunni er gerð grein fyrir mögulegri yfirbyggingu við fornleifar þar sem heimilt yrði að setja upp skýli, þök, glerkassa eða annað það sem þykir þurfa til þess að varðveita og skýla fornminjum og sýna þær á stað. Hér er þó ekki um hefðbundið hús að ræða. Þessar hugmyndir hafa verið settar fram í fullu samráði við Minjastofnun.
- Í suðurgarði lóðarinnar Skólabrú 2 eru myndarleg og há tré sem sitja hátt í lóðinni (trjástofnar byrja ca. 100 cm ofar en gangstétt Lækjargötu). Lóðar- og húseigendur vilja halda þessum trjám. Sú staðreynd þrengir enn frekar að möguleikum stígs í gegnum lóðirnar.

Í samræmi við ofangreind rök og sjónarmið er það eindregin ósk að fallið verði frá kröfu um gönguleið frá Skólabrú í gegnum byggingarreit yfir í Vonarstræti

f.h. Glámu/Kíms

Bæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAÍ

Jóhannes Þórðarson arkitekt FAÍ