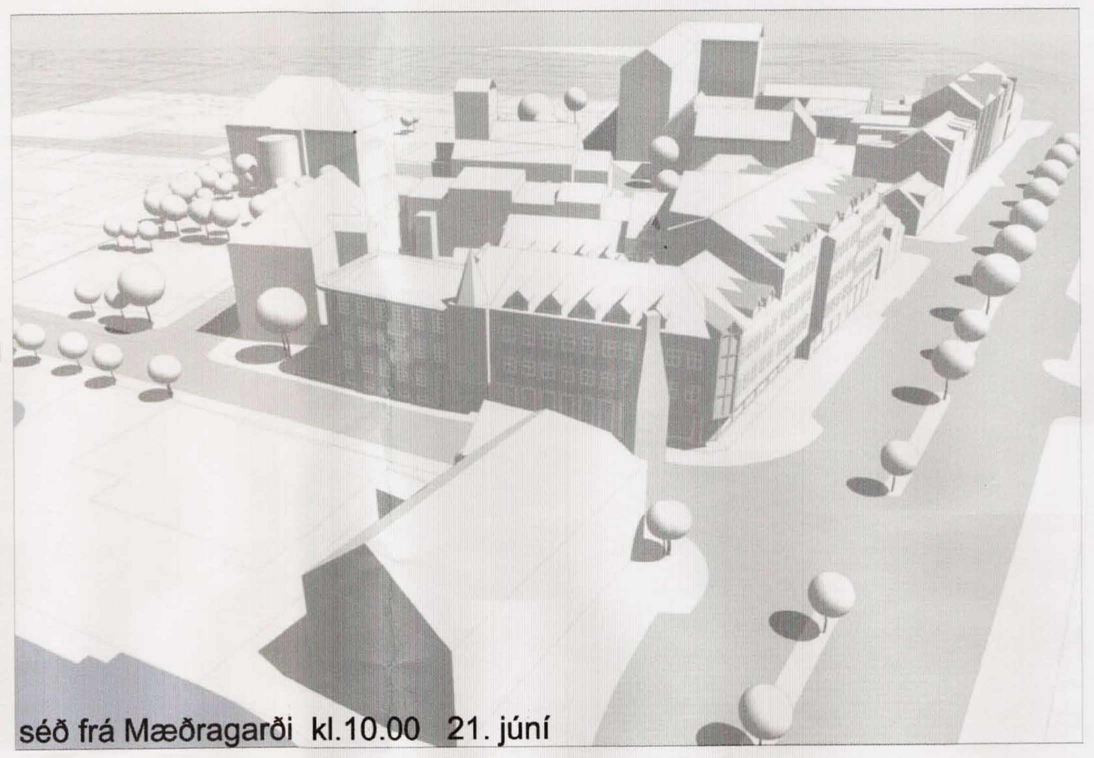
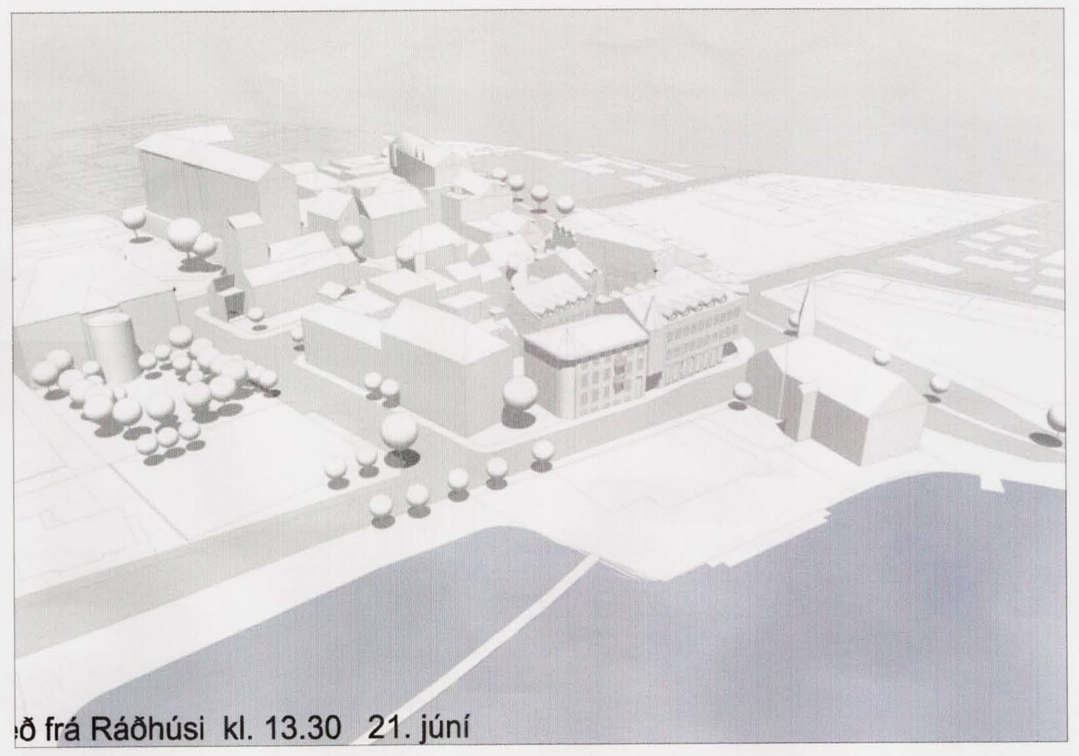
REYKJAVÍKURBORG

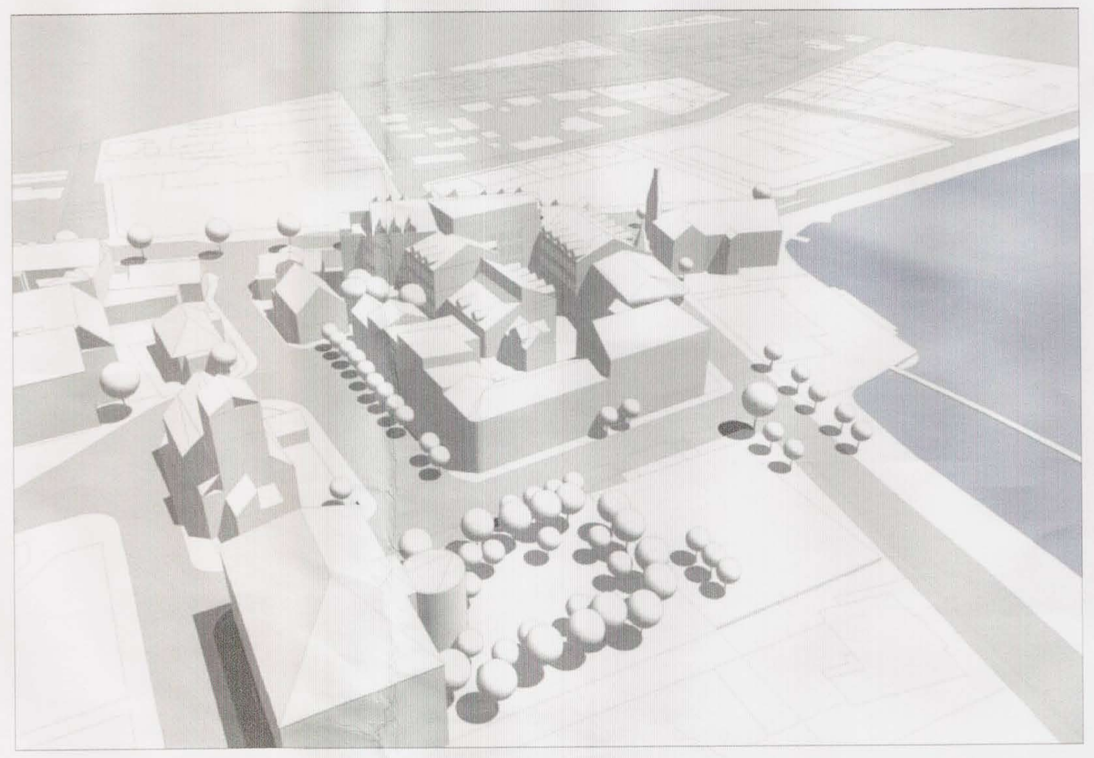
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI 1:500

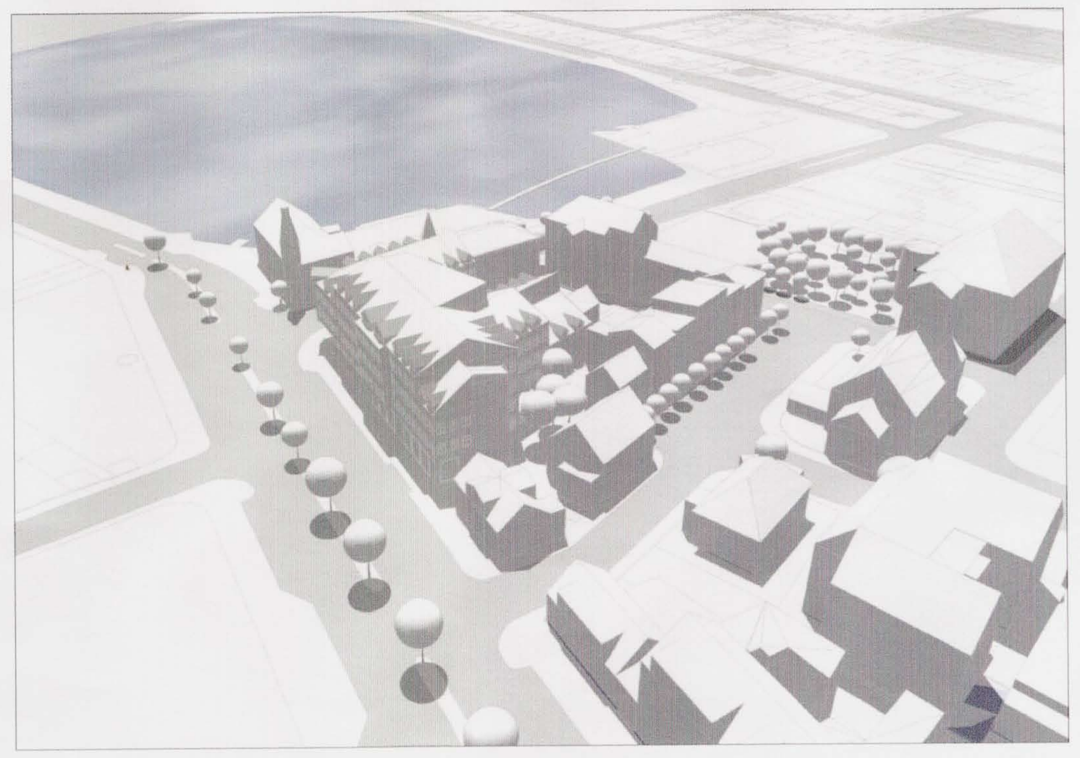
ÞRÍVÍDDARMYNDIR

LÆKJARGATA 12,VONARSTRÆTI 4 OG 4B - REITUR 1.141.2

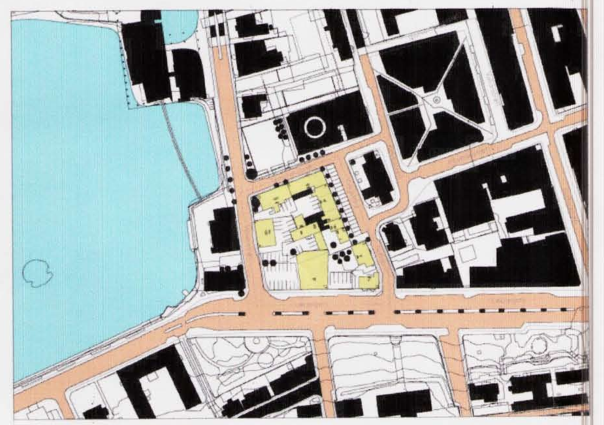

séð frá Mæðragarði kl.10.00 21. júní


ð frá Ráðhúsi kl. 13.30 21. júní





YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI


STAÐSETNING REITS 1.141.2

GREINARGERÐ

Afmörkun svæðis
Tillagan nær til lóðanna Lækjargötu 12, Vonarstræti 4 og 4b sem eru innan staðgreinireits 1.141.2 sem afmarkast af Vonarstræti, Templarasundi, Kirkjutorgi , Skólabrú og Lækjargötu.

Lýsing svæðis, núverandi ástand
Sjá uppdrátt 0401

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Leyfð er mikil uppbygging á lóðunum og talsvert niðurrif; heildarbyggingarmagn er tvöfaldað. Aðallega er um að ræða byggingarklasa 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, (fyrrverandi brjóstsykursgerð) og aðra lága byggingu í Vonarstræti 4B. Skilgreind er ný lóð undir byggingarklasann.
Sjá nánari lýsingu að neðan.

Vonarstræti 4, 4B og Lækjargata 12: Lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð. Heildarstærð lóðarinnar eftir breytingu verður 2.062 m². Heimilt er að rífa núverandi byggingar á lóðum Vonarstræti 4B og Lækjargötu 12. Leyft verður að byggja nýbyggingu, hótel og bankabyggingu alls 5 hæðir þar sem hún rís hæst en 1 hæð þar sem hún er lægst. Undir byggingunni verður bílakjallari fyrir 27 bíla, aðkoma að honum er um rampa frá Vonarstræti. Í kjallara er gert ráð fyrir tæknirými og leikfimissal fyrir hótelið ásamt vörumóttöku og sorpgeymslu. Frá 2. hæð nýbyggingar er gert ráð fyrir að tengja húsið yfir í Vonarsræti 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 norðurhliðar 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 fylgiuppdrætti 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.

Kvistir ,öryggishæðir lyftu,stigahús og öryggistigar mega fara upp fyrir byggingarreit. Þakform er til viðmiðunar á uppdrætti.

Stærðir nýbyggingarinnar eru sem hér segir:

Kjallari	1.487 m² innkeyrslurampi,tæknirými og leikfimissalur.
1.hæð:	1.402 m² hótel og banki, hluti 1. hæðar er inndreginn sbr. merkingu á uppdrætti
2. hæð:	1.547 m² hótel
3. hæð:	1.466 m² hótel
4. hæð:	974 m² hótel (miðað við 1,8 m sem minnstu lofthæð)
5. hæð:	465 m² hótel (miðað við 1,8 m sem minnstu lofthæð)
Samtals:	7.341 m²

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

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdrættinum eftir auglýsingu til að koma til móts við athugasemdir sem bárust við auglýsingu tillögunnar.

Dregið hefur verið úr byggingamagni á þann hátt að bakhús hefur verið lækkað um hálfa hæð, bæði til að auka birtumagn og útsýni fyrir íbúa við Kirkjuhvol. Dregið hefur verið úr sjónrænum tengslum íbúa við hótelið á þann hátt að engir gluggar verða á þeim hluta jarðhæðarinnar sem snýr að íbúum.

Veggur sem snýr að íbúum hefur einnig verið dreginn inn á lóð Lækjargötu 12 (sjá skýringarmynd nr. 7). Gert er ráð fyrir að útbúinn verði þar garður við lóðarmörk í stað veggjarins sem stendur þar í dag.

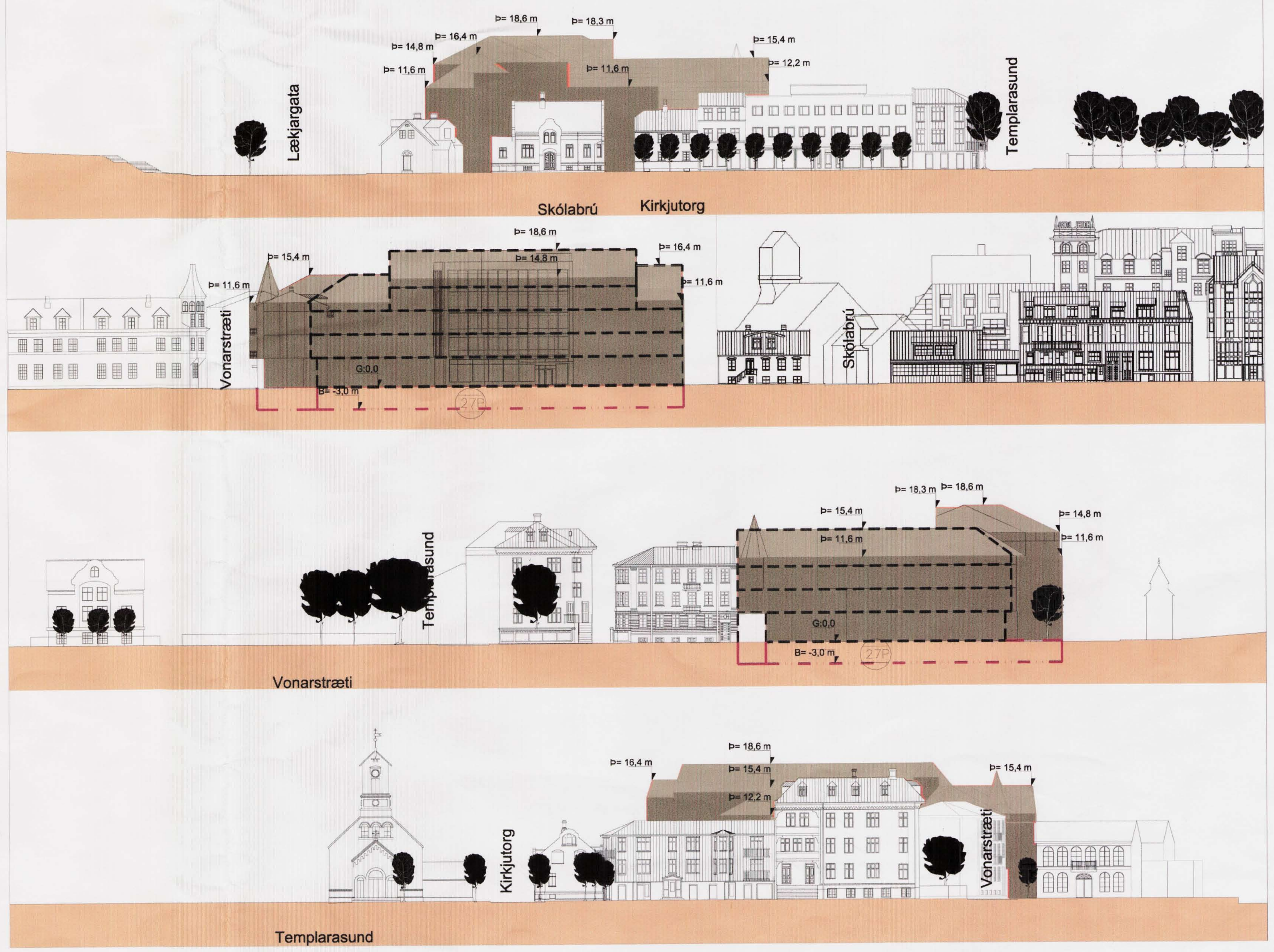
Gert er nú ráð fyrir almenningsrými á jarðhæð hótelsins ásamt móttöku og banka. Jarðhæðin verður opin almenningi á daginn og á kvöldin og gert er ráð fyrir veitingasölu, ráðstefnusölum og kaffihúsi. Almenningshæðin skal opnast beint út í inngarð sem nýtist almenningi og gestum hótelsins.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á uppdrættinum við lokavinnslu uppdrátta.

Uppdrættir þóttu óskýrir við lokayfirferð að því er varðaði afmörkun skipulagssvæðisins og gerðar voru breytingar á afmörkun á þann hátt að skýrgreint var bæði á uppdrætti og í texta að tillagan nær eingöngu til lóðarinnar að Lækjargötu 12, Vonarstræti 4 og 4b. jafnframt er bætt inn texta sem skýrgreint að fyrirliggjandi upplýsingar um núverandi byggð á reitnum eru til fróðleiks en er ekki ætlað að hafa bindandi áhrif fyrir þá lóðarhafa.

Fylgiuppdrættir:
LGAB-0401 Núverandi ástand
LGAB-0403 Þrívíddarmyndir
LGAB-0404 skýringarmyndir
LGAB-0405 skuggamyndir

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500



SKILMÁLAR:

NÚVERANDI ÁSTAND					TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI			
Staðgr.	Heiti	Lóð m²	bygg.m	Nh.	Lóð m²	bygg.m	Hám.Nh.	Athugasemdir
1114203	Lækjargata 12	1245	2.271,7	1,82	2062	**7.341 + 814,8 = 8.155,8 m2**	3,97	Breyting: Lóðirnar Vonarstræt 4 og 4B eru sameinaðar lóðinni Lækjargötu 12 . Heimilt er að rífa núverandi byggingar á lóðum Lækjargata 12 og Vonarstræti 4B. Heimilt er að byggja nýbyggingu á nýrri sameiginlegri lóð sem tengist núverandi húsi að vonarstræti 4.
1114208	Vonarstræti 4B	371	292,9	0,78				
1114207	Vonarstræti 4	446	814,8	1,83				

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN SVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb BYGGINGARREITUR (MESTA VEGGHÆÐ)
- Nýb BYGGINGARREITUR (HALLANDI ÞAK)
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- 1K HÆÐIR / KJALLARI
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- VG VERNDUN GÖTUMYNDA
- V20 VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- F BYGGING FRIÐUÐ
- TF TILLAGA AÐ FRIÐUN BYGGINGAR
- þ: ÞAKKÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR)
- G: 0,0 GÖTUKÓTI (ÞAKKÓTI REIKNAST FRÁ UPPGEFNUM GÖTUKÓTA)
- 00 HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐISHÚS / KJALLARA

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráætlunar miðborgar.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25. GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997
VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI
ÞANN ____________
OG Í BORGARRÁÐI ÞANN ____________
DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST
FRÁ ____________ TIL ____________

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ____________

B4 - 13.11.2008 - br. í samræmi við mb. skipulagsstofnunar d. 11.08.2
B3 - 24.7.2008 - Lokayfirferð á uppdráttum
B2 - 3.7.2008: Lækkun á norðurhlið og breyting á texta og stærðum.
B1 - 1.4.2008: Breyting í samræmi við bókun skipulagsráðs 19.03.200
breytingar

Lækjargata 12, Vonarstræti 4 og 4b - reitur 1.141
Breyting á deiliskipulagi Kvosarinna

19.03.2008 dags. 1:500 mál 24.7.2008 breyting 040
teikn. iva

KT : 440703-2590

THG ARKITEKTAR
FAXAFEN 9 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI: 545 1600
FAX: 545 1616 THG@THG.IS WWW.THG.IS