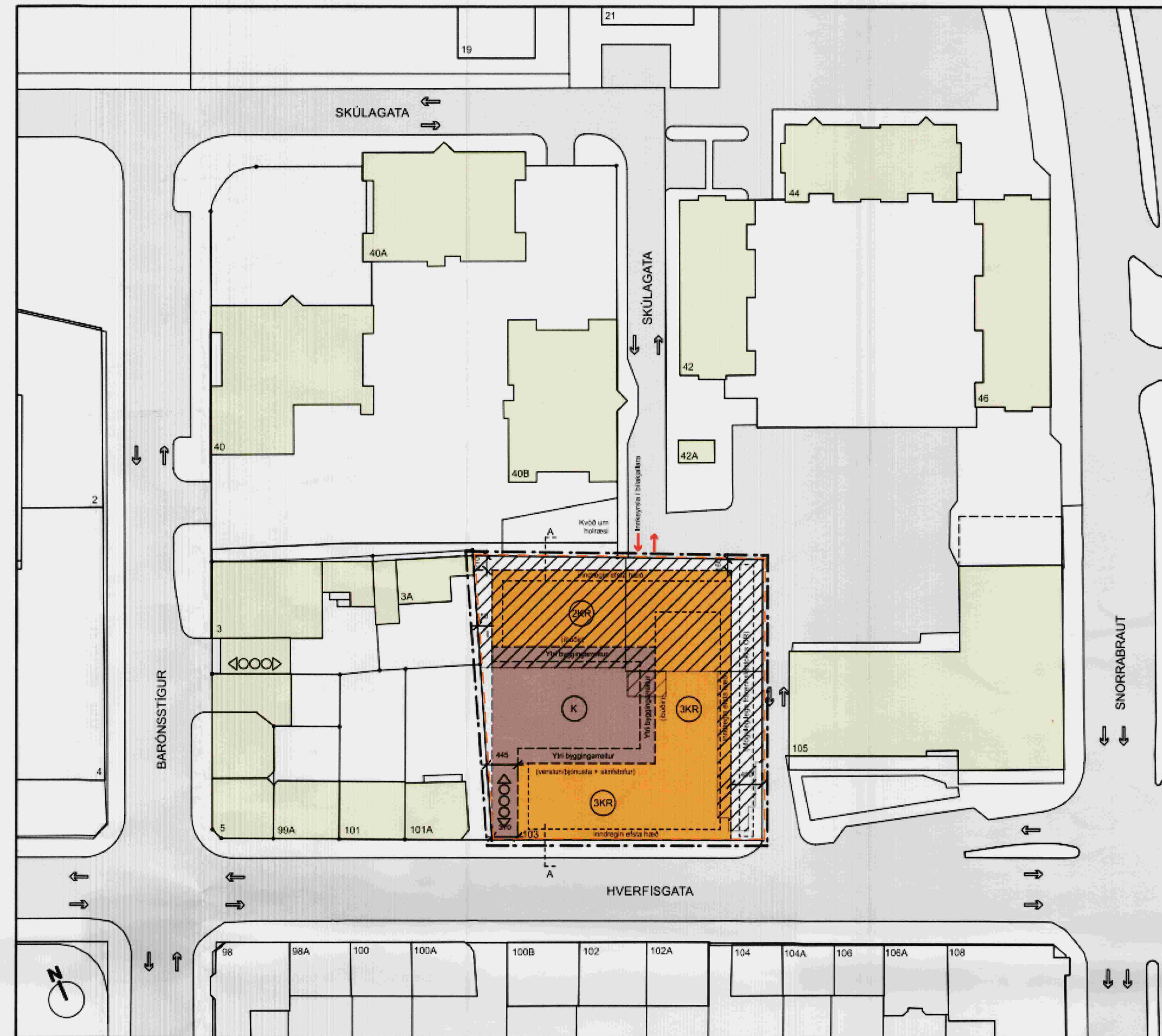
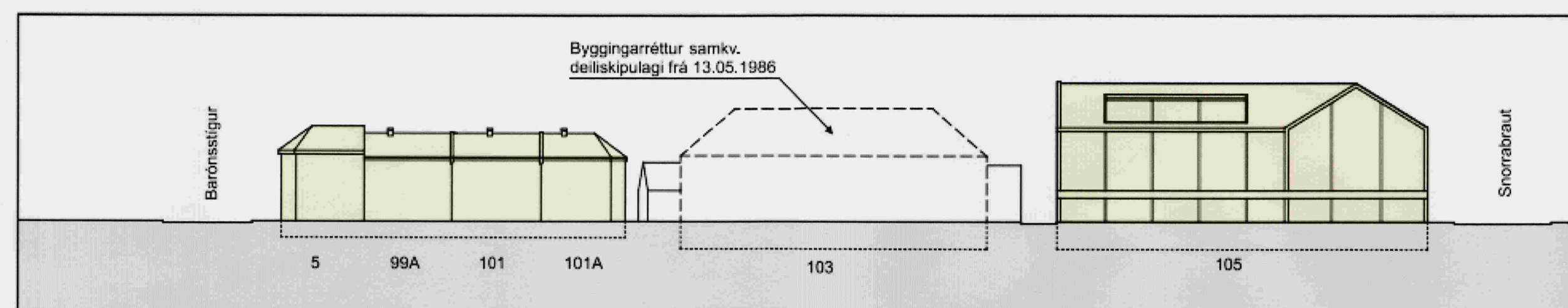


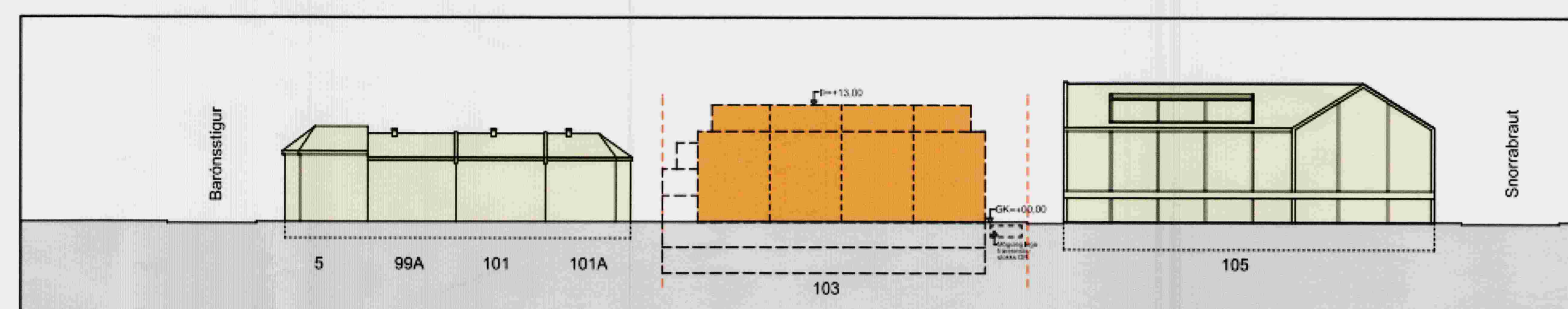
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG TEIKNISTOFUNNAR ÞINGHOLTSSTRÆTI 27, SAMÞYKKT 13.05.1986 - MÆLIKVARÐI 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - MÆLIKVARÐI 1:500



ÚTLIT HVERFISGÖTU - SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 13.05.1986. - MÆLIKVARÐI 1:500



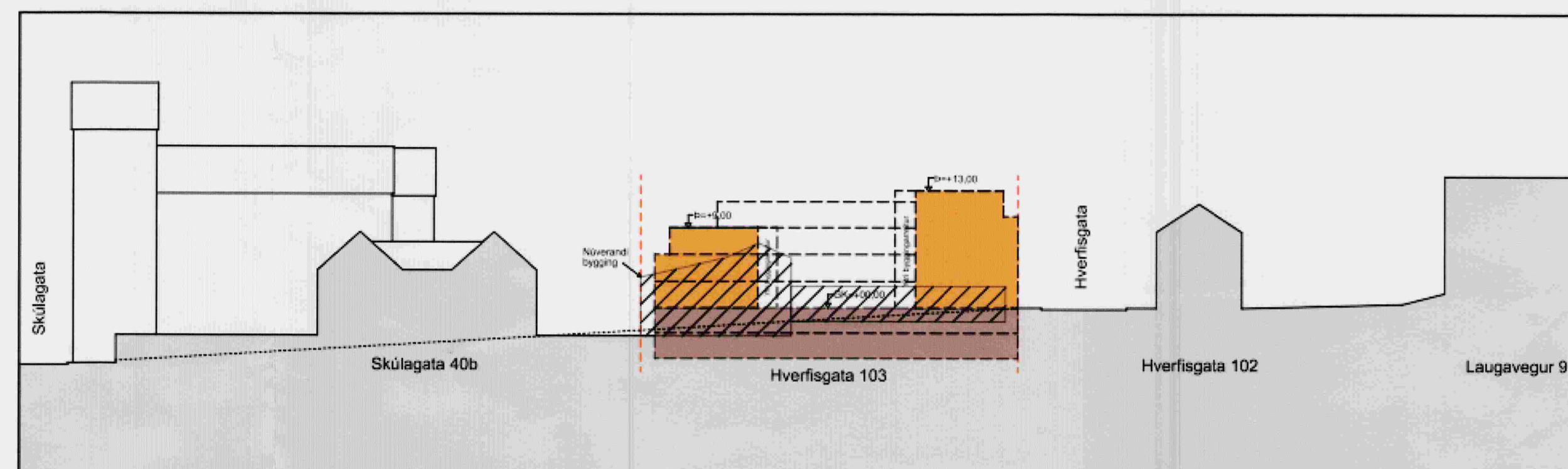
ÚTLIT HVERFISGÖTU - MÆLIKVARÐI 1:500

**Greinargerð: Hverfisgata 103, nýbygging. Stgr. 1.154.407**

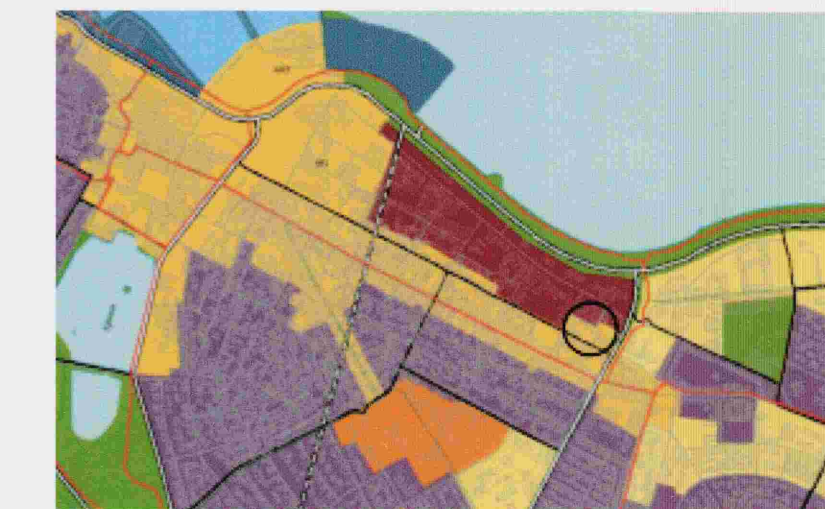
**Núverandi ástand:**  
Lóð sú, sem þessi greinargerð fjallar um, afmarkast af Hverfisgötu til suðurs, Hverfisgötu 101a og Barónsstíg 3a til vesturs, Skúlagötu 40-40b og Skúlagötu 42-46 til norðurs og Hverfisgötu 105 til austurs. Samkvæmt AR 2001-2024 er landnotkun lóðarinnar skilgreind sem miðborgarsvæði. Samþykkt deiliskipulag reitsins "Skúlagötuskipulag" er unnið af Teiknistofunni Þinghóltsstræti 27, samþykkt 13.05.1986. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, í þætti þróunaráætlunar miðborgarinnar, er Hverfisgata 103 skilgreind sem hlíðarverzlunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um að ræða íbúðabyggð á efnis háðum og í bakhúsum. Yfirbragð reitsins einkennist af húsum byggðum á mismunandi tíma, af mismunandi stærð og því verður heildarmyndin nokkuð sundurleif. Grunnhugmynd að skipulagi reitsins er þó að finna í s.k. randskipulagi Guðjóns Samúelssonar arkitekts frá fyrrihluta síðustu aldar.

**Lýsing á breytingu.**  
Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar að Hverfisgötu 103. Lagt er til að landnotkun lóðarinnar verði óbreytt þ.e.a.s. áfram skilgreind sem miðborgarsvæði. Þetta þýðir bláandi byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Núverandi hús á reitnum verða rífn. Markmið tilögunar er m.a. að búa til randbyggingu með inngarði, sem að hluta til leitir fanga í skipulagshugmyndum frá fyrrihluta síðustu aldar. Vegna hæðarmunar í landi verður byggður bílakjallari sem aðkoma verður að frá Skúlagötu. Aðkoma að íbúðum og þjónustu verður frá Hverfisgötu. Í kjölfurum verða geymslur og tæknirými. Nýbyggingar ofar kjölfurum eru þrjár til fimm hæðir. Á 1. hæð (jarðhæð) meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun og/öða þjónustu. Á 2.-3. hæð meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir skrifstofum eða þjónustustarfsemi, þó er heimilt að hafa þar íbúðir að uppfylltum skilyrðum reglugerða er um þau mál fjalla svo sem hljóðvist o.fl. Við hönnun húsa skal gera viðunandi ráðstafanir og gera grein fyrir viðmiðunarmörkum hljóðvistar á aðaluppdráttum. Varðandi útfærslu er vísað til ÍST 45/2003. Flokkun C í staðlinum er lágmarks krafa fyrir nýjar íbúðir. Með vísan til þess að hér er um nýbyggingu í eldra hverfi að ræða, þá verður að taka mið af því við ákvörðun á salarhæðum verslunar og þjónusturýmis meðfram Hverfisgötu. Aðlaga þarf salarhæðir að nútímabörfum, og einnig fella þær að hlutföllum aðliggjandi byggðar. Efst hæð byggingarinnar er inndregin (1,6 m), og gert er ráð fyrir þaksvolum þar sem aðstæður leyfa. Aðrir hlutar hússins hysa íbúðir. Byggingarreitir er s.k. innri og ytri byggingarreitir allar að s.k. inngarði. Heimilt er að láta hluta af byggingu ná út í ytri byggingarreit. Þetta geta verið útkraganir, stíghús o.þ.h. Miða skal við að útkraganir, útskot o.þ.h. yfirstígi ekki 30% af lengd viðkomandi hlíðar húss. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð, og einu bílastæði á hverja 50,0 fm verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lega frárennislístokks sem nú liggur undir byggingum á lóðinni verður leyst í fullu samráði við Orkuveitu Reykjavíkur. Meðfram austur lóðarmörkum er gert ráð fyrir að orkuveita Reykjavíkur hafi greiðan aðgang til reksturs og viðhalds á frárennislístokk. Um hönnun mannvirkja gildir eftirfarandi, samþanber skilmála þróunaráætlunar miðborgarinnar: "Vanda skal miðja til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglja náðasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar: Staðsetning á lóð og fyrirkomulag húsa. Stærðarlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga. Efnisnotkun og litaval. Fyrirkomulag glugga og hurða. Notkun efna og deililausna í byggingu. Lóðahönnun og frágang. Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt."

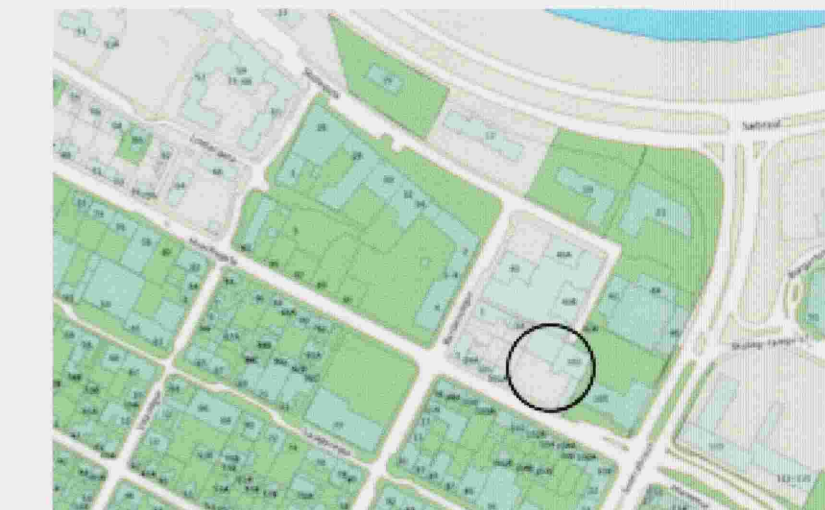
**Helstu stærðir**  
Lóð: 1.604 fm - Kjallari: 2.900 fm - Samtals byggingarmagn án kjallara: 3.050 fm - Samtals byggingarmagn með kjallara: 5.950 fm.  
Nýtingarlutfall án kjallara: 1,9 - Nýtingarlutfall með kjallara: 3,7.



SNEIÐING A-A - MÆLIKVARÐI 1:500



ADALSkipulag - STADGREINREITUR 1.154.407



STADGREINREITUR 1.154.407



SAMÞYKKT DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 13.05.1986

**SKÝRINGAR**

- DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 07.02.1989
- DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 24.07.1997
- MORK ÞESSA DEILISKIPULAGS

- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM VERÐA FJARLEGGÐAR
- BYGGINGARREITUR OFANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR NEDANJARÐAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- KR HÆÐIR / KJALLARI / INNDREGIN HÆÐ
- ÞAKKÖTI
- HÚSNÚMÉR
- AKSTURSSTEFNA
- LÓÐARMÖRK

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Borgarráði þann 20. nóv. 2008 og á embættis skipulagsstjórn þann 16. jan. 2009.  
Tillagan var auglýst frá 26. nóv. 2008 með athugasemdafresti til 12. jan. 2009.  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 200   .

BREYTT SAMKV. ATH. SKIPULAGSTOFNUNAR DAGS 01.04.2009

*ARKITEKTAR			
DEILISKIPULAG		dags.	05.11.08
HVERFISGATA 103 DEILISKIPULAG		mkv.	1:500
STADGREINREITUR 1.154.407		teikn.	GV
Haraldur Ingvarsson arkitekt	030956 3389	verknr.	0741
Páll Hjálteson arkitekt	070859 2119		
Þorsteinn Sveinsson arkitekt	050653 5529		