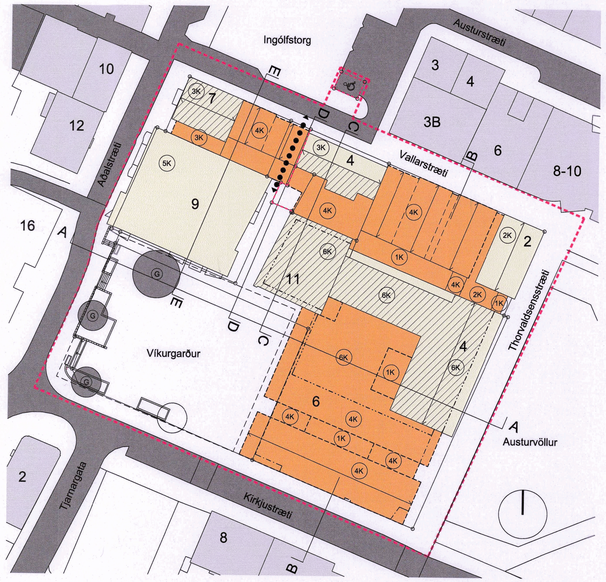
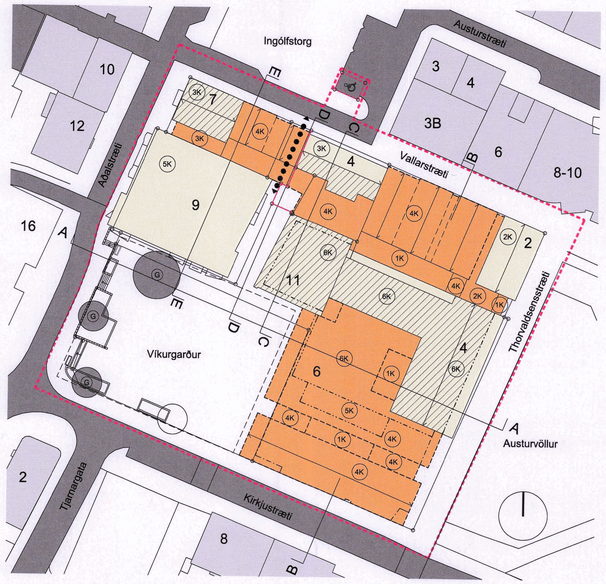
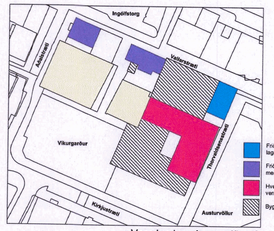
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN" VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4



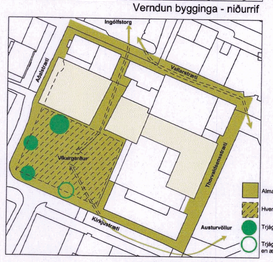
Gildandi deiliskipulag samþykkt af Borgarráði 5. des 2017



Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:500



Verndun bygginga - niðurrif



Almannarými - hverfisvernd

Friðað 2011 og telst nú friðlýst skv. 18 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012

Friðað skv. aldursákvæði 29. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012

Hverfisvernd (áður grænn fleckur: verndun 20. aldar bygginga).

Byggingar rifnar

Almannarými

Hverfisvernd

Tröppur sem nýtur hverfisverndar

Tröppur sem nýtur ekki hverfisverndar en áskilegt að standi

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur útlit
- Núverandi hús hækkuð
- Byggingarreitur, takmarkað byggingamagn
- Lóðarmörk
- Tillaga að breytlum lóðarmörkum
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - inndregin þakhæð
- Byggingarreitur - inndregin 1.hæð
- Hverfisvernd
- Kvöð um göngutengsl
- XK Hæðir / kjallari
- G Tríljarðrúm sem nýtur hverfisverndar
- 7 Húsnúmer

Greinagerð

-Breyting Ef breyting er gerð á kafla þá er gerð grein fyrir breytingum í lok hans.

Inngangur

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins er deiliskipulag Kvosarinnar, staðgreinireitur 1.410, samþykkt 1.10. 1987 Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem Miðborg M1a Miðborgarkjarni. Breyting á deiliskipulagi nær til skipulagssvæðis sem er í Kvosinni og afmarkast af Aðalstræti, Vallarstræti, Thorvaldsensstræti og Kirkjustræti.

Þann 25. júlí 2013 var samþykkt í borgarráði breyting á deiliskipulagi fyrir sama svæði „Landsímareitur" , breyting var einnig samþykkt fyrir reitin, heildaruppfærsla, 5.12.2017 og á skilmálum 30.1.2019. Þessi breyting kemur í staðinn fyrir og felllir hana úr gildi. Skýringaruppdrátturi 04-03 er breytt og eru korbbóðin því þrjú.

Undanfari gildandi skipulags var opin samkeppni sem Skipulagsráð Reykjavíkur efndi til um framtíðarsýn fyrir svæðið.

Meginmarkmið samkeppninnar voru eftirfarandi:

- að leita skipulagslausna fyrir samkeppnissvæðið og nærliggjandi almenningsrými
- stuðla að góðu samspili almenningsrýma, bygginga og nærumhverfis
- að leggja áherslu á umhverfisleg og samfélagslegg gæði hins menngerða umhverfis
- að bera virðingu fyrir sögulegri arfleifð, staðaranda og menningarlegu hluverki
- að huga að aðgengi fyrir alla og að fjaðli gangandi, hjólandi og akandi umferðar sé gott
- að uppbygging og fráganger verði í hæstu þyngjarðarstaðlum gæðafokki, sem eflir vinki og notagildi svæðisins

Deiliskipulagstillagan 2013 var unnin í framhaldi af niðurstöðu samkeppninnar, markmið hennar eru áfram hluti af skipulagstillögu þessari.

Breytingar sem gerðar voru á tillögunni samþ. 5.12.2017 :

Breytingar á deiliskipulagi samþ. 5.12.2017 voru aðallega þær að leyfilegt verður að fjarlægja viðbyggingubyggingu frá 1967 við Landsímahúsið. Þá er einnig leyfilegt að flera gólf í eldra bakhúsi Landsímarhúsins ásamt því að sleppa kröfu um að opna samkvæmissal (Nasa) út í Vallarstræti, þá gefst tækifæri á því að tekka salinn í kjallarahæð. Áðrar smærri breytingar eru á kvistum, hæðum lyftuhúsa o.fl. Hæð Austurstræti 7 er breytt líka á milli mála. Engar breytingar eru á stærðum og hæðum aðrar en núverandi stærðir í kjallara sem bætast við í núverandi húsum við Vallarstræti.

- Borgarfundur/fulltúrrúi nefni Vallarstræti 2 á milli lóðanna Vallarstræts 4 og Aðalstræts 7 er skipt á milli þeirra og lóðimar stækkaðar sem því nemur.
- Skilmálum um kvisti á þaki Aðalstræts 7 er breytt m.a. er fallið frá kröfu um að þeir séu einhalla.
- Tafla yfir stærðir á reitum er lagfærð/uppfærð m.a. vegna breytinga á lóðum Vallarstræts 4 og Aðalstræts 7 er skipt á milli þeirra og lóðimar stækkaðar sem því nemur.
- Skilmálum um kvisti á þaki Aðalstræts 7 er breytt m.a. er fallið frá kröfu um að þeir séu einhalla.
- Tafla yfir stærðir á reitum er lagfærð/uppfærð m.a. vegna breytinga á lóðum Vallarstræts 4 og Aðalstræts 7 er skipt á milli þeirra og lóðimar stækkaðar sem því nemur.
- Heimild að byfur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkshæðkóta.
- Bílastæðaskilmælar eru skilgreindir og settir inn.
- Rif á Thorvaldsensstræti 6 heimiluð (viðbygging frá 1967)
- Kjallari undir nýbyggingu Thorvaldsensstræti 6 heimilaður að hluta öbreytt byggingarmagn
- Hæðka bakhúsi á bakhúsi Vallarstræts 4 (16.4m - 17.0m)
- Heimilt verði að rífa gólfplötur í bakhúsi gamla Landsímans og endurbyggja í nýjum hæðum.
- Breyting á staðsetningu og stærð þjóðgarðs.
- Byggingarreitur fyrir lyftu á baki Thorvaldsensstræti 6 tengt Aðalstræti 11
- Krafa um að fjölnota samkomusalur Thorvaldsensstræts 2 sé í göturhæð er felld út og krafa um opnun út í Vallarstræti er felld út.

Nánari útfærsla er tilgreind í sérskilmálum fyrir hvert hús.

Breytingar sem gerðar voru á tillögunni samþ.30.1.2019:

Tillaga að breytum taka í sérkafla um breytingar á eldri hjöðdum:

Bætt er við kafiann byggingamælitir eftirfarandi setningu: Leyfilegt er að setja flótastiga í þjóðgarð milli Thorvaldsensstræts 2 og 4-6 til fyrir byggingamæli.

Lýsing á breytingu nú:

Breytingin felst í því að heimila gerð kjallara undir nýbyggingum Thorvaldsensstræts 6, byggingarreit aðlægt Kirkjustræti og hækka þar mæli byggingarmagn kjallara, breyta landnotkunar heimilisins aðlægt Vallarstræti að hluta til þannig að heimilt verði að hafa gistirými á 3.-4.hæð Thorvaldsensstræts 2 og bæta við byggingarreit fyrir allt að 50 m2 sólstofu á baksvæði 7.hæðar, einnig er staðerðartafla yfirfarin og uppfærð.

Skipulagssvæðið - heilstu einkenni

Svæðið snertir þrjú mikilvæg almenningsrými í miðborginni; Austurvöll, Ingólfstorg og Víkurgarð, sem hvert um sig gegna ákveðnu hluverki. Austurvöllur er eftirsóttur sem grænn samverustaður, torg með grænt yfirbragð sem nýtist öllum kynslóðum og samfélagshópum, virkasti áningarstaður miðborgarinnar og vettvangsvöllur utanhúss. Ingólfstorg er miðlægt nýtt fyrir skipulagða viðburði og er eining samkomustaðar þmissa hópa sem nýta sér sérsniðnerki torgsins. Víkurgarður er í senn garnall grafreitur og torg með mikilvægt menningarlegt hluverk, torg friðsælar.

Á landsímareiti má finna nokkur af elstu húsum Reykjavíkur. Eitt megin einkennl reitsins er mikill fjölbreytileiki í byggingarstíl og hve byggingarnar hans spannar vítt tímabil í byggingarsögu Reykjavíkur. Aðalstræti og Kirkjustræti eru elstu strætí borgarinnar, sögulegtu er í Víkurgarði að finna elsta tré höfuðborgarinnar.

Núverandi ástand bygginga á reitnum, þróunarsaga og heimildir í gildandi deiliskipulagi

Hér á eftir er lýst byggingum á reitnum í nokkum atriðum. Til er bókuverk skrifað um bygginganögu Kvosarinnar og verður það ekki endurtekið hér. Bent er þó sérstaklega á eftirfarandi heimildir:

Kvosin, byggingarsaga miðbæjar Reykjavíkur, Ólafur Gísli Jónsson, Guðrún Gunnarsdóttir og Hörður Stefánsson - Torfusamtökin 1987.

Reykjavík, sögustaður við Sund, Páll Líndal - Bókaútgáfan Örn og Örlygur HF, 1988.

Húsakönnun Aðalstræti-Vallarstræti-Thorvaldsensstræti-Kirkjustræti, Minjasafn Reykjavíkur skýrsla nr. 125.

Ingólfstorg og nágrenni. Sögu yfir fortíðar og nútíð í veturhúsa Kvosar - Minjasafn Reykjavíkur skýrsla 157, 2011.

Aðalstræti 7 (stgr. 1.140.415)

Húsið var byggt árið 1881 og er tvílyft einfalt grindarhús klætt bárujárni. Það var reist sem búðar- og verslunarhús með sérinn verslunargluggum á neðri hæð. Kjallari er hlaðinn og rétt manngengur. Húsið er að mestu óbreytt frá upphafi. Í húsverndarstefnu Reykjavíkurborgar (sjá þemaheftið Húsvernd í Reykjavík, 1996) er húsið sett í dökkgulan flokk: verndun gótumynda, sem samsvarar nú hverfisvernd í rauðum flokki. Húsið er nú friðað skv. aldursákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11

Lóðimar við Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð (í eign Pósts og síma) árið 1972.

Thorvaldsensstræti 2 (stgr. 1.140.418)

Húsið var byggt árið 1878 og er tvílyft timburhús á hlöðnum steinkjallara. Árið 1945 var byggð viðbygging við húsið úr steinsteypum sólum og hlaðið á milli þeirra með steypstum steinum. Árið 1997 hófst endurgerð á framhúsinu og útlit þess fært til eldra horfs. Sá hluktur var friðaður 19. maí 2011 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun nr. 104/2001. Friðun nær tilýra þyrfds framhúsins við Thorvaldsensstræti. Húsið telst nú friðlýst skv. 18 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur segir að húsið sé með bestu dæmum um nýklassískt hús úr timbri á Íslandi sem byggð er á timburhúsa í tíðarstíl höfuðborgarstíl. Samkomusalur (Nasa-salurinn) í viðbyggingu/bakálmu húsains er friðlýstur skv. 18. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar og telur friðlýsingin til innviða, rýmisskipunar og varðveitta húss á upprunalegum innréttingum.

Thorvaldsensstræti 4-6 (stgr. 1.140.418)

Landsímin reisti hús á lóðinni árið 1931. Húsið er steinhús á 5 hæðum að mestu óbreytt að utan. Húsið nýtur hverfisverndar í kaldum flokki (áður grænum fleckur: verndun 20. aldar bygginga). Í húsakönnun Minjasafns segir að sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Aðalstræti 11 (stgr. 1.140.418)

Húsið er byggt 1955 og er nýklassískt steinsteypt hús á 6 hæðum. Í húsinu voru tæknirými simans og skrifstofur.

Aðalstræti 9 (stgr. 1.140.414)

Húsið er steinsteypt og upphaflega byggt 1969 og árið 1993 var það hækkað í 5 hæðir í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í húsinu eru í dag verslanir, skrifstofur og íbúðir.

Víkurgarður (stgr. 1.140.412)

Víkurgarður var upphaflega kirkjugarður Reykvíkinga en síðar efgirtur sem einkagarður og að lokum almenningsgarður. Kirkjugarðurinn náði ca 8 m austar en núverandi almenningsgarður sem fornleifaskráningu 2016-2017, en um nákvæma staðsetningu hans er ekki vitað. Hann var talinn fullmýttur um aldamótin 1838 en talið er að jarðsett hafi verið þar eitnig sinnum til ársins 1883 eða þar til að kirkjugarðurinn við Suðurgötu var fullsetinn.

Ætla má að kirkja hafi risið á þessum stað fljótlega eftir kristnitöku þó ekki eru heimildir fyrir því. Grafreitur var gerður við kirkjuna og mun hann hafa verið notaður um 800 árs skeið. Árið 1883 fékk H.J.G. Schierbeck landlæknir umráð yfir kirkjugarðinum í því skyni að gera þar skrúðgarð. Má kalla það upphaf garðmenningar í Reykjavík. Enn standur Sáttmeyjar sem Schierbeck landlæknir gróðursetti 1884 og er hann elsta tré Reykjavíkur. Styttu af Skúla fógeta eftir Guðmund Einarsson frá Miðdal var sett upp í garðinum árið 1952. Árið 2000 var reistur minnisvarði um Vilkurkirkjugarð og kirkjugarðinn í Kvosinni á 1000 ára Kristnitökuafmæli sama ár. Páll Guðmundsson frá Húsafelli gerði minnisvarðann sem sýnir fólk ganga til kirkju. Við Aðal- og Kirkjustræti eru einnig Garðahýnir og Sólturnynir með vermdargildi. Með verndun tókna samhliða endurbótum og ákvæði á almenningsgögu Víkurgarðs má styrkja svæðið enn frekar sem aðaldand almenningsrými. Þrónunarsaðstæður er Víkurgarður metinn sem ein af megin aðkomum og hlíðum miðborgarinnar. Víkurgarður er friðaður sem fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (3. gr.- a. liður og 5. gr).

Byggð og götur umhverfis reitinn

Aðalstræti

Aðalstræti er talin elsta gata landsins. Hún hefur verið sjávargata, að líkindum frá upphafi landnáms í Reykjavík, nálur í Grófina. Árið 1848 var farið að gefa götum nöfn formlega og þá hlaut fyrsta gata þeisarna nafnið Aðalstræti. Sólbaks áratug 20. aldar markaðist útlit gótunnar af þeim óvissu sem ríkt hefur um framtíð húsanna en sólbaks áðm hafa mörg þeirra verið endurbyggð, byggð nýj með yfirbragði eldri húsa og svo nýtskuleg hús.

Vallarstræti

Vallarstræti er kennt við Austurvöll og var nefnt áðurefdd 1848. Upphaf götunnar var stígur inn á Austurvöll sem myndaðist um 1820 og 1845 var hann framlengdur að Pósthússtræti. Gatan skiptist í raun í fjóra hluta: Brattagrund (Grjótaþorpinu, byggð að Ingólfstorgi, sundið á milli torganna og byggð að Austurvelli. Sundið á milli torganna er í dag einfaldlega svæði, sem helgast m.a. af lítill stærðarmi í aðliggandi húsum. Byggingar norðan við Vallarstræti að Austurvelli eru margar hverjar reisulegar og eru blanda af byggingum frá upphafi byggðar í Reykjavík og nýtísulegaga byggingu.

Thorvaldsensstræti

Thorvaldsensstræti liggur í norður-suður stefnu vestan við Austurvöll. Byggð við Thorvaldsensstræti hefur takið mikium breytingum gegnum tíðina. Nýst stendur eitt af eldri húsum borgarinnar, Gamli kvennaskólinn, sem færður var eldra horf árið 1997 og er friðaður í raunin fleckl. Onnur af elstu húsunum við götuna eru horfin og reisti Landsíminn 5 hæða steinhús á lóðunum nr. 4 og 6 árið 1932. Síðar var byggt við það til vesturs og suðurs, síðast 1967.

Kirkjustræti

Þar sem Kirkjustræti liggur nú er talið að stígur hafi legið frá fornu fari austur meðfram kirkjugarðinum. Eftir byggingu Dómkirkjunnar varð stígurinn einn af megintöugum þeiarna. Í dag er einunga byggð sunnan við Kirkjustræti en þar standa nú Dómkirkjan, Alþingishúsið og samfelld byggð að Tjarnargötu. Það eru hús frá 19. og 20. öldinni sem nú hafa verið gerð upp í upprunalegri mynd. Markmið Alþingis var að mynda samfellda byggð úíkt húsa sunnan við Kirkjustræti og hafa hús verið flutt á milli lóða í þeim tilgangi.

Breyting á deiliskipulagi

Breyting Ef breyting er gerð á kafla þá er gerð grein fyrir breytingum í lok hans.

Lýsing á tillögunni - almennir skilmálar

Lóðir sem tillagan tekur til er Aðalstræti 2, Vallarstræti 2 og 4, Thorvaldsensstræti 2, 4 og 6, Aðalstræti 9 og Aðalstræti 11. Lóðimar Thorvaldsensstræti 2, 4, og 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð árið 1972. Lóðin Vallarstræti 2 er felld út og skipt á milli Aðalstræts 7 og Vallarstræts 4 þannig að þær lóðir stækka. Lóðin Aðalstræti 7 stækkar um 50,7 m2 og verður 303,7 m2 eftir stækkun. Lóðin Vallarstræts 4 stækkar um 37,2 m2 og verður 276,2 m2 eftir stækkun.

Skipulagssvæðið nær yfir Thorvaldsensstræti að Austurvelli yfir Vallarstræti og gangnstíðar að Aðalstræti og Kirkjustræti.

Í tillögunni er reitnum í meginatriðum skipt í tvo hluta. Annar þeirra snýr að Ingólfstorgi og Vallarstræti. Í þessum hluta er lögð áherslu á að viðhalda fjölbreytileika og smágerðum mælikvarða byggðar og tengingu byggðarmynstura við eldri byggð í nágrenninu svo sem Grjótaþorpinu. Hinn hlutinn snýr að Thorvaldsens- og Kirkjustræti og hýst hefur Landsímann. Byggingar á þessum hluta eru yngri og stærri og tekur byggðarmynstur deiliskipulags mið af því. Víkurgarður gegnir mikilvægu hluterki á þessu svæði með tengingu við Aðalstræti, Kirkjustræti, Austurvöll og Ingólfstorg.

Í meginatriðum felst tillagan í því að þróa uppbyggingu á svæðinu með tilliti til þeirrar byggðar sem fyrir er. Byggt verður í bil milli húsa við Vallarstræti og byggð nýbyggðing við Kirkjustræt eins og heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Thorvaldsensstræti 6 fastanúmer 200-2655, viðbygging við gamla Landsímahúsið, verður rifin og nýbygging byggð í sömu stærðarhlutum og deiliskipulagið frá 2013 gerir ráð fýrir. Byggingarreitur, lóðrétur og lóðrétur, er nákvæmlega eins og núverandi hús.

Í tillögunni er lögð áherslu á almennarými og eðlilegt flæði þeirra á milli. Það er gert m.a. með því að skilyrða starfsemi á göturhæðum sem þjónusturými og hvetja til nýtingar götu- og almenningsrýma í tengslum við starfsemina. Jafnframt er opin tenging um sundport á milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs til að styrkja tengingu þeirra. Lagt er til að Víkurgarður verði hverfisvernduður með tillíti til menningarmiðja, menningarsögu og trjágróðurs.

Tillagan miðar að því að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda orofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými, en eru ekki aðskildar frá aðliggandi byggð hús, nema nýjist sérstakar ástæður eru til staðar.

Á uppdrætti er sýnd skipting bygginga í hæðluta. Hæðlutar skulu ekki mynda samfellidan vegg að götu og er hlutinn þerna, sem er að lágmarki 30 m, sýndi á skýringarmynduni og kvaðið nánar um á mælikvöðum.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrætti/aneiðingum. Hæðarkótar eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum.

Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstaðan leyfa og eru skilgreindir á uppdrætti. Stærðir byggingra eru sýndar í töflum á uppdrætti

Heimilt er að byfur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkshæðkóta allt að 2,5 m

Heimilt er að gera kjallara á einni hæð að ofanverðu lóða þar sem aðstaðan leyfa.

Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla nýbyggingar sé fjölbreytt og í hlúum gæðafokki. Í deiliskipulagi er nýbyggingum skipt upp í hæðluta/byggingar þannig að einkennl mænisstefnu. Hver byggingahluti skal hafa mismunandi yfirbragð. Mikilvægt er að byggingar mynni ekki einsleitan samfellidan vegg og skal það gert með því að brjóta upp hæðlitar með útfærslu litum, efni, útbyggingum o.fl. Forðast skal einsleitar samfellidan vegg og skal það gert með því að brjóta upp hæðlitar með útfærslu litum, efni, útbyggingum o.fl. Forðast skal einsleitar samfellidan vegg og skal það gert með því að brjóta upp hæðlitar og hún nýtanleg.

Heimilt er að byggja kvisti á einstök hús og er gert grein fyrir þeim í sérskilmálum.

Yfirborðsefni gatna

Mikilvægt er að hönnun og fráganger gatna og gangstíga sé vandaður. Gatnahönnun og fráganger nær að húðlúm og er á vegum Reykjavíkurborgar og háð nánari útfærslu. Umhverfiseðlitir taki mið af menningarsögu og mikilvægi svæðisins sem miðborgarsvæðis. Gólugólgn og gróður eru búnaður sem veita þarf af alúð og mikilvægi að yfirbragð sé í hæsta gæðafokki.

Bíla- og hjólastæðaskilmálar

Gjaldskyld bílastæði í gótunymi Kirkjustræts eru utan skipulagssvæðisins, ekki er gerð grein fyrir þeim á uppdrætti. Engin bílastæði er á lóðunum.

Reglur um bíla- og hjólastæði eru í samræmi við bíla- hjólastæðastefnu Reykjavíkur Reykjavíkur fyrir svæði M1a.

Eftirfarandi bíla- og hjólastæðakröfur gilda um nýbyggingar / byggingarmagn Á rýma ofanjarðar.

Gera skal ráð fyrir að lámarki:

- 1 bílastæði / 100 m2 verslunar og þjónusturými
- 1 bílastæði / 130 m2 hótelastarfsemi
- 1 bílastæði / 300 m2 lager og tæknirými
- 8 hjólastæði / 1000 m2 atvinnuhúsnæði og skulu þau vera sem næst inngangi.

Bílastæði fyrir fatlaða, fyrir lóðimar Vallarstræts 2,4 og Aðalstræts 7, verður komið fyrir við Vallarstræti skv. uppdrætti. Þar lúð er gerð fyrir bílastæði 19m2 af stærð.

Á gatnamótum eru einnig skilgreind svæði sem eru ekki á vegum gatna sem skilgreinast á uppdrætti. Á þessum stöðum er gert ráð fyrir „miðbæjarstarfsemi, gistirými" og bæti við sólbaðs mælagrein heimild um að hafa gistirými á 3. og 4.hæð Thorvaldsensstræti 2.

-Breyting Bætt við næstsíðustu málagrein að á efri hæðum húsa við Vallarstræti sé gert ráð fyrir „miðbæjarstarfsemi, gistirými" og bæti við sólbaðs mælagrein heimild um að hafa gistirými á 3. og 4.hæð Thorvaldsensstræti 2.

Byggingareitir

Byggingarreitir, lóðrétur og lóðrétur, eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar bindast þeim alfarið. Heimilt er þó á eri hæðum, að byggja útskotsgluggna og grunnar svalir út fyrir byggingarreitinn um allt að 40 cm og skyggni á gótuhæðum um allt að 120 cm. Þetta gildi ekki um byggar byggð hús, nema nýjist sérstakar ástæður eru til.

Á uppdrætti er sýnd skipting byggingna í hæðluta. Hæðlutar skulu ekki mynda samfelldan vegg að götu og er hlutinn þerna, sem er að lágmarki 30 m, sýndi á skýringarmynduni og kvaðið nánar um á mælikvöðum.

Á gatnamótum eru einnig skilgreind svæði sem eru ekki á vegum gatna sem skilgreinast á uppdrætti. Á þessum stöðum er gert ráð fyrir „miðbæjarstarfsemi, gistirými" og bæti við sólbaðs mælagrein heimild um að hafa gistirými á 3. og 4.hæð Thorvaldsensstræti 2.

Byggingarmælitir

Byggingarmælitir, lóðrétur og lóðrétur, eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar bindast þeim alfarið. Heimilt er þó á eri hæðum, að byggja útskotsgluggna og grunnar svalir út fyrir byggingarmælitir um allt að 40 cm og skyggni á gótuhæðum um allt að 120 cm. Þetta gildi ekki um byggar byggð hús, nema nýjist sérstakar ástæður eru til.

Á uppdrætti er sýnd skipting byggingna í hæðluta. Hæðlutar skulu ekki mynda samfelldan vegg að götu og er hlutinn þerna, sem er að lágmarki 30 m, sýndi á skýringarmynduni og kvaðið nánar um á mælikvöðum.

Allar hámarkshæðir byggingna koma fram á uppdrætti/aneiðingum. Hæðarkótar eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum.

Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstaðan leyfa og eru skilgreindir á uppdrætti. Stærðir byggingra eru sýndar í töflum á uppdrætti

Heimilt er að byfur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkshæðkóta allt að 2,5 m

Heimilt er að gera kjallara á einni hæð að ofanverðu lóða þar sem aðstaðan leyfa.

Aðalstræti 7 við lóðamörkin að Vallarstræti 4. Sundið er mikilvæg tenging milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs. Sundið skal útfæra með þýðingu og vöndudum yfirborðsefnum. Kvöð er um almenna umferð um sundið, en heimilt er að loka undirgöngunum á ákveðnum tímum í samráði við borgaryfirvöld.

Vallarstræti 4

Heimilt er að hækka þak austan megin til samræmis við vesturhluta og byggja lítinn kvist eða þakglugga. Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu húsains en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu óbreytt.

Heimilt er að byggja að lóðamörkum Aðalstræts 11.

Heimilt er að innangrafðppur séu á borgarlandi að Vallarstræti á svipaðan hátt og nú er.

Heimilt er að samnýta stigahús og aðgengi að íbúðum efri hæða með Aðalstræt 7

Hluta borgarlandsins (Vallarstræti 2) milli Aðalstræts 7 og Vallarstræts 4 er bætt við lóðina og hún stækkuð um 35,2 m2 og verður 276,2 m2 eftir stækkun.

Thorvaldsensstræti 2 (Gamli Kvennaskólinn)

Heimilt er að fjarlægja steinsteypt bakhús sem byggt var árið 1945.

Heimilt að byggja nýbyggingu á fjórum hæðum. Byggingin skal vera þrískipt; tvískipt með tengibyggingu yfir í þriðja hlutann, með mænisstefnu þvert á Vallarstræti. Einn hluti skiptingar skal ekki vera í fleti hinum tvelmur.

Byggja skal fjölnota samkomusal í kjallara með aðkomu úr gótuhæð Vallarstræts, í svipaðri mynd og sá sem fjarlægður er. Til að skýra gótumynd Vallarstræts skal koma fyrir upptýstum útsölúmgar gluggum í gótuhæð.

Heimilt er að byggja gat á milli Thorvaldsensstræts 4

Byggja skal tengibyggingu á milli Thorvaldsensstræts 2 og 4. Hún skal vera tvær hæðir, að mestu úr gleri að Austurvelli og að Vallarstræti.

Nasa-salurinn er friðlýstur, friðlýsingin tekur til innviða, rýmisskipunar og varðveitta húss á upprunalegum innréttingum.

Thorvaldsensstræti 4-6 (Landsímahúsið)

Thorvaldsensstræti 4 (eista Landsímahúsið).

Heimilt er að hækka þak húsains og setja á það títa kvisti á austurhlúð. Heildarbreidd hvers kvists skal vera í sömu breidd og gluggar á 5. hæð, eða 100 sm. Gluggar í kvistum skulu vera 80 sm frá gafli innanhúss. Þak kvista skal vera bogadregið. Ekki skal þygja kvist yfir gluggum næst gafli. Heimilt er að setja glugga á norðurgafl húss. Heimilt er að fjarlægja gólfplötur í bakhúsi og endurbyggja í núverandi lögun.

-Thorvaldsensstræti 6

Heimilt er að rífa og endurbyggja húsið með mögulegka á kjallara. Nýbyggingin er 6. hæðir og skulu tvær efstu hæðirnar vera inndregnar. Á milli eldra Landsímahúsáns og nýbyggingar er Kirkjustræti er lokaður vegur sem snýr að Austurvelli. Gert er ráð fýrir að á þennan vegg komi t.d. klukka eða myndlistarverk. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu Thorvaldsensstræts 6 og lóðarhluta að Kirkjustræti, heildarstærð kjallara er skilgreind í töflu. Einnig er heimilt að setja sólskála á hluta þaksvala 5.hæð.

-Breyting Felld út orðin „hluta af" svo grein breytist þ.e. heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu (ekki bara undir hluta af nýbyggingu). Einnig felld út orðið „dóttur" úr setningu um að heildarstærð kjallara sé skilgreind í töflu. Einnig bætt við að setja sólskála á hluta þaksvala 5.hæð.

Hér eru mörkin á milli Austurstræts 7 og Vallarstræts 4 sýnd á uppdrætti.

-Thorvaldsensstræti 6, lóðarhluti að Kirkjustræti

Heimilt er að byggja þrískipt hæða nýbyggingu með portbyggðu (140 sm að utanmáli) mænisþaki samsíða Kirkjustræti. Byggingu skýtist í megin stofnum í þrjá hluta. Þjónbungur húss sem stendur næst Austurvelli skal skilja frá dórum hluium húss og fá yfirbragð „hornhúss" með nútímalegu yfirborði sem tekur mið af mikilvægi staðsetningu við Austurvöll. Byggja skal 5 kvisti á þak sem standi 40 sm úr þýri veggfóti og nái niður á vegg. Kvistir skul vera 130 sm breiðir, með einhalla þaki og byggðir úr stáliklæðigleri. Kvistum skal komið fýrir með öreglulegum hætti.

Gótuhæð skal vera inndregin eins og sýnt er á uppdrætti og mælibaki.

Hlaði tengist eldra húsi (Landsímahúsi) með tengibyggingu.

Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingunni. Þrónvaðsemnæstu gólf á gótuhæðum sé Kirkjustræti, heildarstærð kjallara er skilgreind í töflu.

-Breyting Felld út orðin „hluta af" svo grein breytist þ.e. heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu (ekki bara undir hluta af nýbyggingu). Einnig felld út orðið „dóttur" úr setningu um að heildarstærð kjallara sé skilgreind í töflu.

Aðalstræti 11

Heimilt er innan útlínu núverandi húss, sem myndar byggingarmælitir, að byggja 6 hæða hús allt að 27,5 m hámarkshæð. Lóðrétt snið, hámarkshæð og þakgerð ákvarðast af skilmálasinnum/ásýndum. Heimilt er að nýta húsið m.v. landnotkunarheimildir Aðalskipulags og deiliskipulags þessa.

Aðalstræti 9

Heimilt er innan útlínu núverandi húss, sem myndar byggingarmælitina, að byggja 5 hæða hús allt að 16,1 m hámarkshæð. Lóðrétt snið, hámarkshæð og þakgerð ákvarðast af skilmálasinnum/ásýndum. Heimilt er að nýta 5.hæð og þýnustu á 1-2 hæð og íbúðir á efri hæðum að öðru leiti má nýta húsið m.v. landnotkunarheimildir Aðalskipulags og deiliskipulags þessa.

Lóðin Aðalstræti 9 telst fullbyggð.

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

borgarráði bann 19. nóvember 2020 og í umhverfis- og skipulagsráði bann 22. janúar 2021.

Tillagan var auglýst frá 2. desember 2020 með athugasemdafresti til 13. janúar 2021.

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

Breytt samþykkt

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin" vegna Landsímareits stag. 1.140.4
Uppdrættir, skýringarmyndir og greinagerð

Teiknað af: THG Dagsetning: 20.10.2020
Yfirfarið af: THG Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140569-2439
Freyr Frostason 170470-4899
Oddur Kr Ævarr á Valsstrandi 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík sími: 440703 - 2590 kennitala: 590269-2169 www.thg.is

15-045 0401
Verknúmer Númer Útgáfa