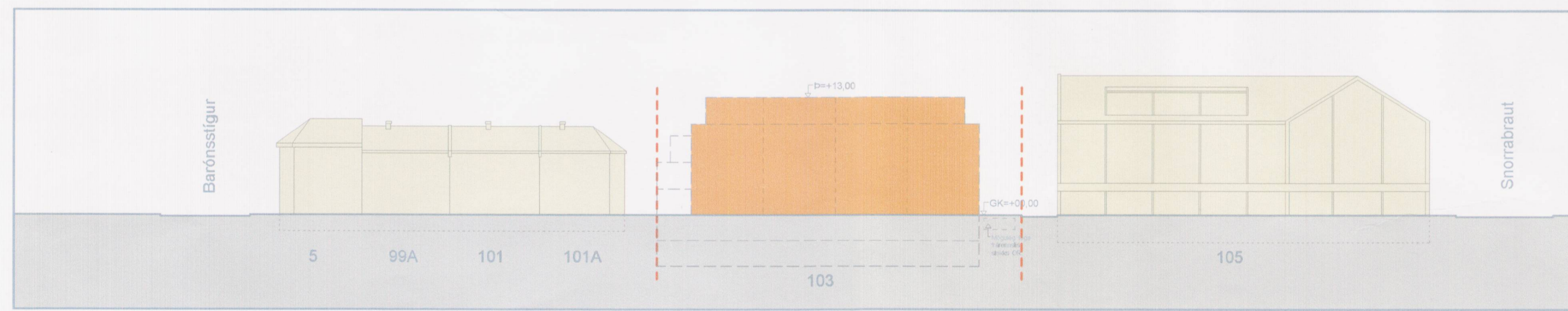
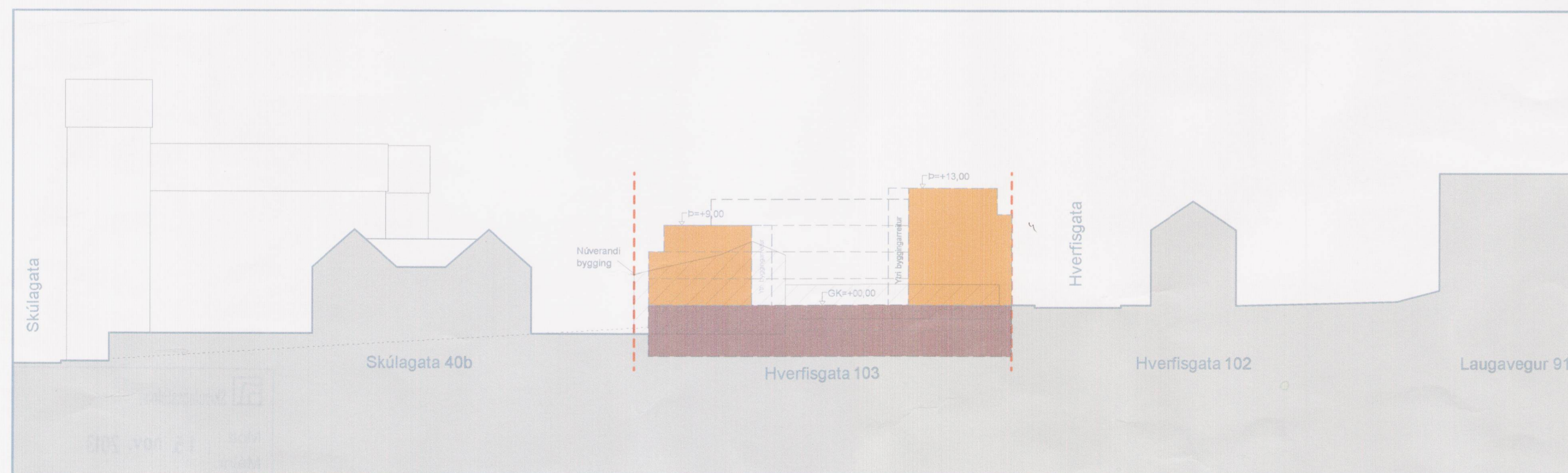


SAMPÝKKT DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500



ÚTLIT HVERFISGÖTU - SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500



SNEIÐING A-A - SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500

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

Um er að ræða breytingu á nýtingu reits, þar sem bætt er við möguleika á að nýta reitin undir hótellbyggingu. Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

**Texti fyrir breytingu**

**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 Þingholtsstræti 27, samþykkt 13.05.1986. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, í þætti þróunaráætlunar miðborgarinnar, er Hverfisgata 103 skilgreind sem hlíðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um að ræða íbúðabyggð á efrni hæðum og í bakhusum. Yfirbragð reitsins einkennist af húsum byggðum á mismunandi tíma, af mismunandi stærð og því verður heildarmyndin nokkuð sundurleit. Grunnhugmynd að skipulagi reitsins er þó að finna í s.k. randskipulagi Guðjóns Samuelssonar arkitekts frá fyrnhluta 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 blönduð byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Núverandi hús á reitnum verða rífn. Markmið tillögunar er m.a. að búa til randbyggingu með inngarði, sem að hluta til leitar fanga í skipulagshugmyndum frá fyrnhluta síðustu aldar. Vegna hæðarmunar í landi verður byggður bílakjallari sem aðkoma verður að frá Skúlagötu. Aðkoma að íbúðum og þjónustu verður frá Hverfisgötu. Í kjöllum verða geymslur og tæknirými. Nýbyggingar ofar kjöllum eru þrjár til fimm hæðir. Á 1. hæð (jarðhæð) meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun og/eða 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 hjóðvist o.fl. Við hönnun húsa skal gera viðunandi röststafanir 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 inndreginn (1,6 m), og gert er ráð fyrir þaksvolum þar sem aðstæður leyfa. Aðrir hlutar hussins hysa íbúðir. Byggingarreitur er s.k. innri og ytri byggingarreitur og snýr ytri byggingarreitur allur 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. yfirstigi 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 frærensisstokks 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 frærensisstokk. Um hönnun mannvirkja gildir eftirfarandi, samanber skilmála þróunaráætlunar miðborgarinnar: "Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta 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. Stærðarhlutföll, 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. Nýtingarhlutfall án kjallara: 1,9 - Nýtingarhlutfall með kjallara: 3,7.

**Texti eftir breytingu.**

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

**Núverandi ástand:**

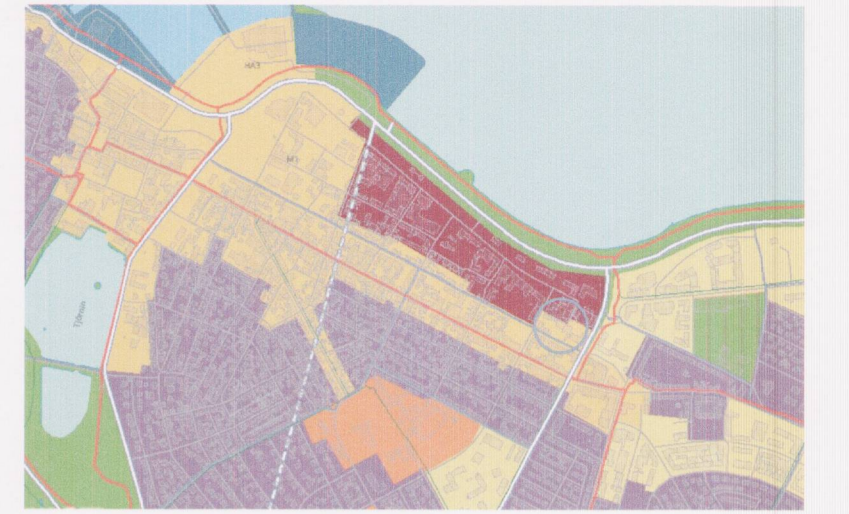
Lóð sú, sem þessi greinargerð fjallar um, afmarkast af Hverfisgötu til suðurs, Hverfisgötu 101a og Barónsstíg 3a til vesturs, Skúlagötu 40-40b og Skúlagötu 42-46 til norðurs og Hverfisgötu 105 til austurs. Samkvæmt AR 2001-2024 er landnotkun lóðarinnar skilgreind sem miðborgarsvæði. Samþykkt deiliskipulag reitsins "Skúlagötuskipulag" er unnið af Teiknistofunni Þingholtsstræti 27, samþykkt 13.05.1986. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, í þætti þróunaráætlunar miðborgarinnar, er Hverfisgata 103 skilgreind sem hlíðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um að ræða íbúðabyggð á efrni hæðum og í bakhusum. Yfirbragð reitsins einkennist af húsum byggðum á mismunandi tíma, af mismunandi stærð og því verður heildarmyndin nokkuð sundurleit. Grunnhugmynd að skipulagi reitsins er þó að finna í s.k. randskipulagi Guðjóns Samuelssonar arkitekts frá fyrnhluta 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 blönduð byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Núverandi hús á reitnum verða rífn. Markmið tillögunar er m.a. að búa til randbyggingu með inngarði, sem að hluta til leitar fanga í skipulagshugmyndum frá fyrnhluta síðustu aldar. Vegna hæðarmunar í landi verður byggður bílakjallari sem aðkoma verður að frá Skúlagötu. Aðkoma að íbúðum og þjónustu verður frá Hverfisgötu. Í kjallara verða geymslur og tæknirými. Nýbyggingar eru þrjár til fimm hæðir. Á 1. hæð (jarðhæð) meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu. Á 2.-3. hæð meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir skrifstofum, þjónustustarfsemi eða gistiástaða. Þó er heimilt að hafa þar íbúðir að uppfylltum skilyrðum reglugerða er um þau mál fjalla svo sem hjóðvist o.fl. 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 inndreginn (1,6 m), og gert er ráð fyrir þaksvolum þar sem aðstæður leyfa. Aðrir hlutar hussins hysa íbúðir eða hótell. Byggingarreitur er s.k. innri og ytri byggingarreitur og snýr ytri byggingarreitur allur 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. yfirstigi 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 frærensisstokks 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 frærensisstokk. Um hönnun mannvirkja gildir eftirfarandi, samanber skilmála þróunaráætlunar miðborgarinnar: "Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta 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. Stærðarhlutföll, 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." Lítið er á jarðhæðir bygginga sem "opinbert rými" þ.e. að almenningur eigi þar greiðan aðgang og að ekki verði byrgt fyrir glugga að götu vegna þess að starfsemi er ekki í tengslum við daglegt líf götunnar.

**Helstu stærðir**

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



ADALSKIPULAG - STADGREINIREITUR 1.154.407



STADGREINIREITUR 1.154.407

**SKÝRINGAR**

- MÖRK ÞESSA DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- ▨ NÚVERANDI BYGGINGAR SEM VERÐA FJARLÆGÐAR
- BYGGINGARREITUR OFANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR NEDANJARÐAR
- ○ ○ ○ ○ KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- ⊙ KR HÆÐIR / KJALLARI / INNDRÉGIN HÆÐ
- ⊕ ÞAKKÓTI
- 00 HÚSNÚMÉR
- AKTURSSTEFNA
- - - - - LÓÐARMÖRK

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði, þann 5. sept. 2013 og á embætti skilpúlaga þann 1. nov. 2013.

Tillagan var auglöst frá 13. sept. 2013 með athugasemdafreستی 25. okt. 2013.

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

*Björn Axelsson*

**+ARKITEKTAR**

DEILISKIPULAG	dggs.	15.08.13
HVERFISGATA 103 - DEILISKIPULAG	mkv.	1:500
STADGREINIREITUR 1.154.407	teikn.	HI
Höfundur: Ingvarsson arkitekt	030956 3389	verður.
Þrá Hjalason arkitekt	070689 2119	
Þormóður Sveinsson arkitekt	050653 9529	