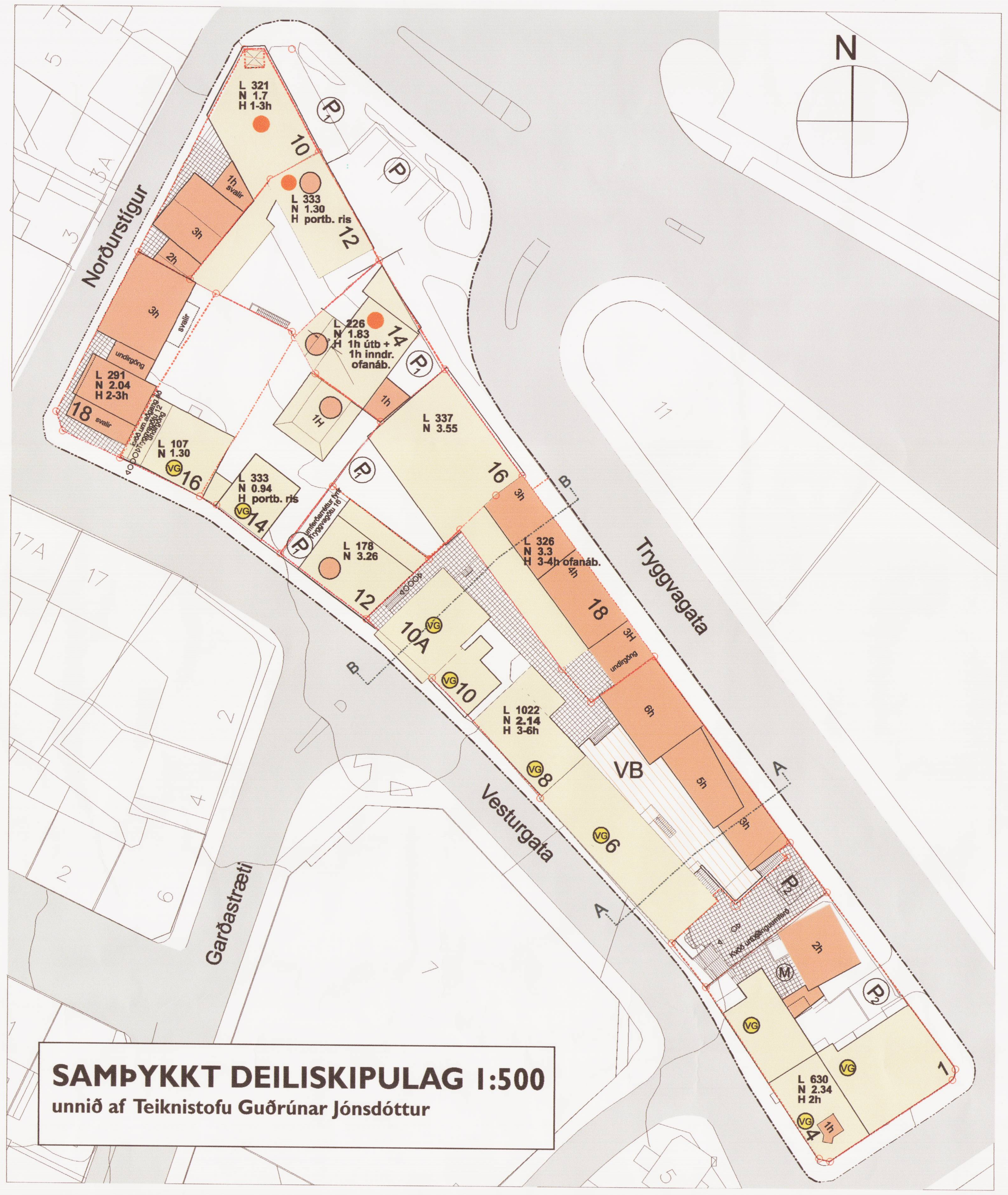
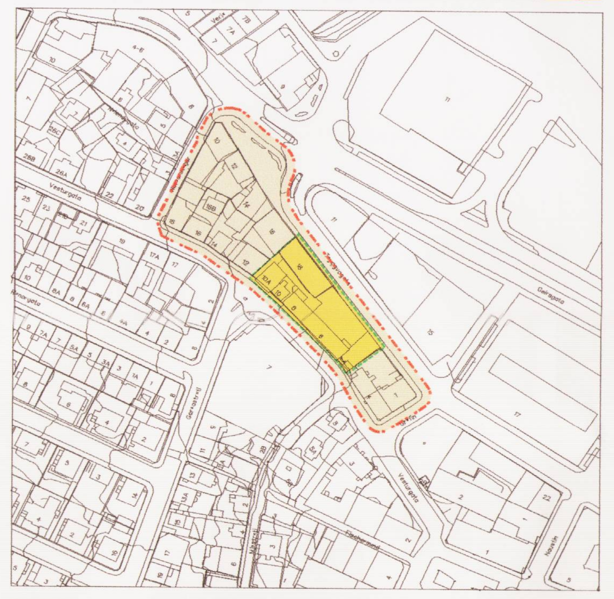
# NAUSTREITUR 1.132.1 GRÓFIN, VESTURGATA, NORÐURSTÍGUR, TRYGGVAGATA

# BREYTING

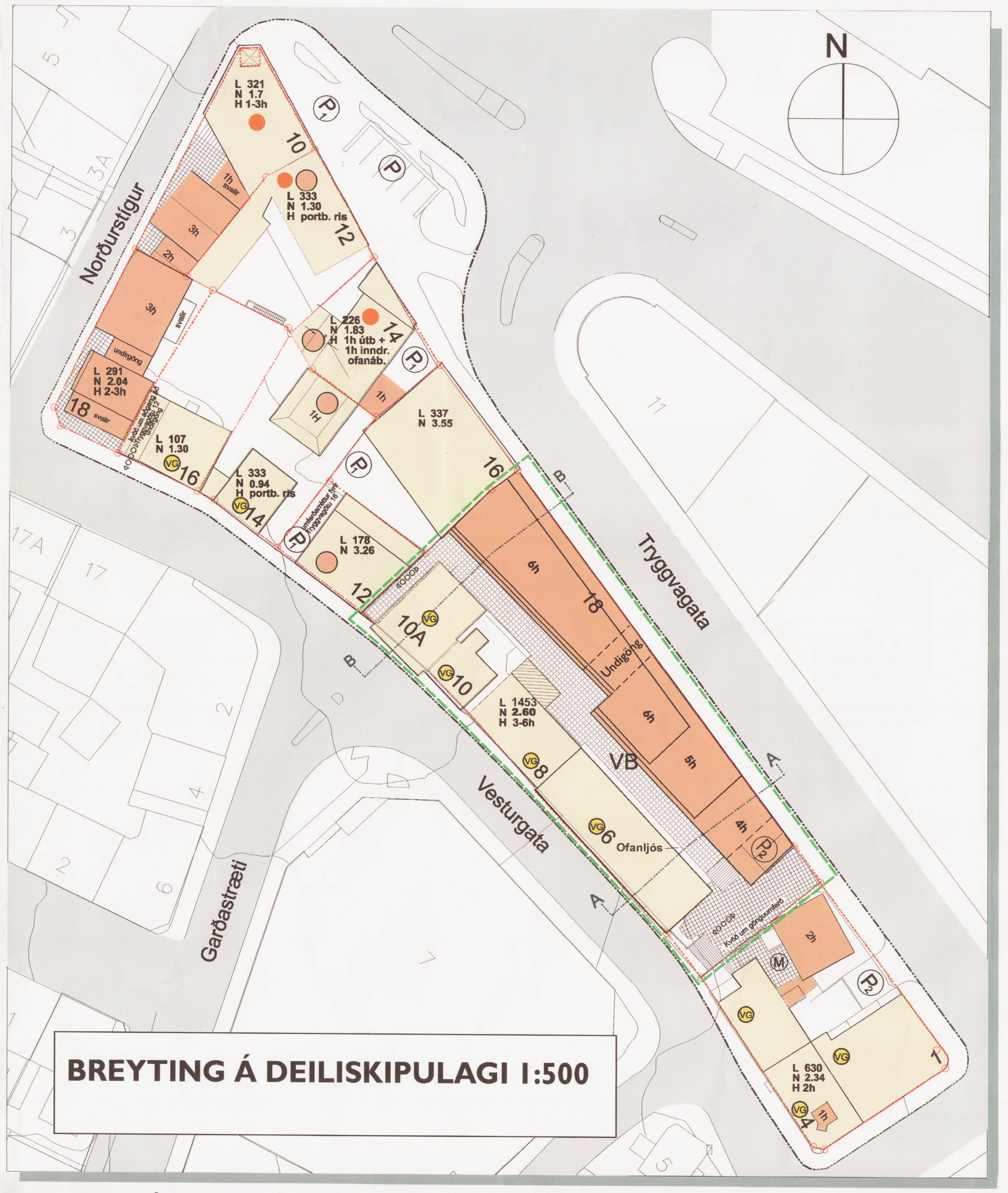



## SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 1:500

unnið af Teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur



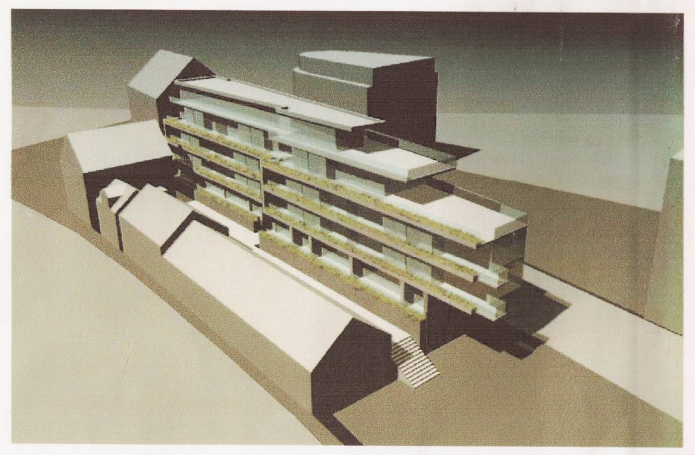
- MÖRK BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
- TILLAGA AÐ FLUTNINGI HÚSS
- TILLAGA AÐ NÝBYGGINGUM
- GÖNGUSVÆÐI OFAN Á NÝBYGGINGU
- PORTBYGGÐ HÆÐ OFANÁBYGGING
- GÖNGUSVÆÐI
- TORG / LEIKSVÆÐI
- GÖNGUTENGSL
- Ⓡ FJÖLDI BÍLASTÆÐA
- VB VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- VS VERNDUN SVÆÐA
- VERNDUN GÖTUMYNDAR
- TILLAGA AÐ FRIÐUN
- 10 HÚSNÚMER
- L LÓÐARSTÆRÐ m²
- N NÝTINGARHLUTFALL
- H HÚSHÆÐIR Í NÝB. (FJÖLDI)
- Ⓜ FORNLEIFAR (HLAÐIN STÉTT)
- BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1918




## BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:500

### GREINARGERÐ

- Lóðirnar Vesturgata 6-10a og Tryggvagata 18 eru sameinaðar. Sameinaðar verða lóðirnar 1607m².
- Núverandi byggingar við Tryggvagötu 18 verða fjarlægðar.
- Fyrirhuguðum gönguleiðum / torgi milli húsa við Vesturgötu og Tryggvagötu er breytt. Gönguleið / torgið er hækkað í landi frá því sem samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir. Með þeim hætti fæst m. a. samfelldari tenging og meiri birta niður í gönguleiðina / torgið.
  Með samfelldri upphækkun á gönguleið / torgi verður einnig betri
  aðstaða fyrir verslanir- og þjónusturými á fyrstu hæð Tryggvagötu, auk þess sem betri tenging fæst við kjallara Vestur-götu. Áfram er gert er ráð fyrir að tenging verði upp á gönguleið / torg við miðja nýbyggingu frá Tryggvagötu. Gert er ráð fyrir sjálflokandi hurðum svo draga megi úr áhrifum veður og vinda. Lagt er til að viðbygging aftan við veitingastaðinn Vesturgötu 8 verði fjarlægð. Heimilt er að skyggni og svalir nái allt að 1 metra út fyrir byggingarreit Tryggvagötumegin. Norðausturhlið nýbyggingar (sem snýr að Tryggvagötu) skal hafa lóðrétt yfirbragð í samræmi við aðliggjandi byggingar, sbr. dæmi um uppbyggingu hér að neðan.
- Samkvæmt þessari breytingu á deiliskipulagi er nýbyggingarmagn 3270 m². Þar af eru u.þ.b. 825 m² á fyrstu hæð fyrir verslun og þjónustu (tvö verslunarrými), en 2445 m² er íbúðarhúsnæði (30 íbúðir) á efri hæðum hússins. Í þeim 825 m² sem taldir eru til fyrstu hæðar eru 195 m² undir göngugötu og tengingu við húsin við Vesturgötu 6-8.
- Við sameiningu lóðanna er hægt að leyfa meira byggingarmagn norðan megin á lóðinni en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og er heildaraukning á byggingarmagni alls 693 m². Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall Vesturgötu 6-10, *2.14* og Tryggvagötu 18, *3.30*. Nýtingarhlutfall sameinaðar lóðar er *2,60*.



Dæmi um uppbyggingu við Tryggvagötu

### NÚVERANDI ÁSTAND

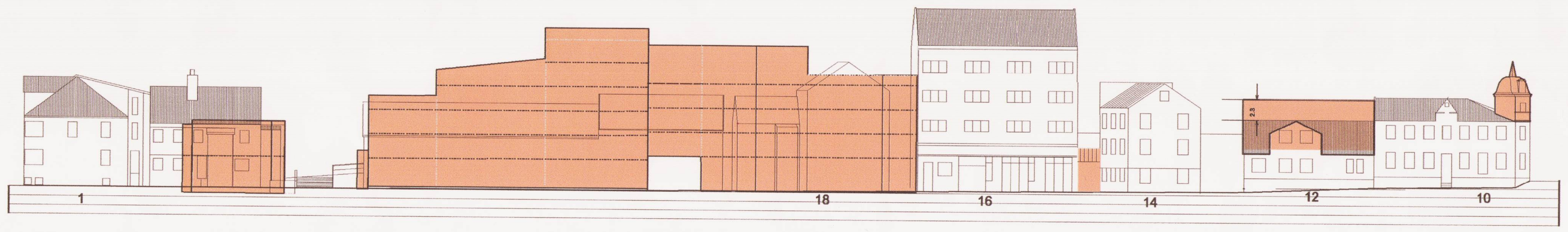
| HEITI | BYGG.ÁR | LÓÐ m² | BYGG.M. m² | NÝT.HL |
|---|---|---|---|---|
| Tryggvagata 18 | 1919 | 326 | 600 | 1,84 |
| Vesturgata 6-10A | 1882 1879 1903 | 1281 | 1018 | 0.79 |

### SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

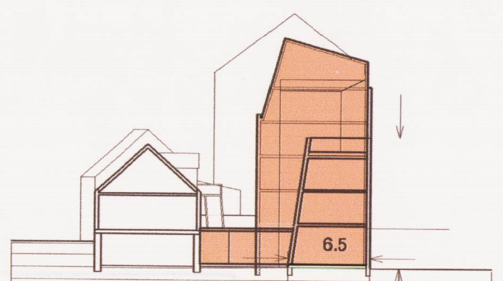
| LÓÐ m² | +BYGG.M. m² | NIÐURRIF FLUTTN.H. m² | BYGG.M. m² | NÝT.HL | FJÖLDI HÆÐA í nýb. | STAÐGREINIREITUR 1.132.1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 326 | 541 | 64 | 1077 | 3,30 | 3-4 h ofanáb. | Fjarlægð er 1 hæðar timburbygging 63.6m² sem myndar nú syðsta hluta grásteinshússins. Lagt er til að grásteinsbyggingin (1 hæð) haldi sér en heimilt er að reisa 3- 4 hæða byggingu ofan á hana og sé efsta hæðin inndregin og léttari. Bygging hluta efstu hæðar er háð því að nægileg fjarlægð sé á milli húsa við Vesturgötu og nýbyggingar. Gera þarf ráð fyrir undi rgöngum að baklóðum á syðsta hluta lóðarinnar. Sjá nánar á uppdrætti og í skilmálum í greinargerð. |
| 1127 | 1397 | | 2415 | 2,14 | 3-6h | Húsin eru vernduð í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Heimilt er að b yggja 3-6 hæða nýbyggingu Tryggvagötumegin á lóðinni sbr. byggingarreit. Nýbyggingin stallist í hæð og grunnmynd og sé húshæðin lægst syðst. Þakhæð skal vera inndregin og létt. Heimilt er að byggja 1 hæðar tengibyggingu með flötu gangheldu þaki milli Vesturgötuhúsanna og nýbyggingarinnar við Tr yggvagötu. Lagt er til að þak tengibyggingarinnar verði aðgengilegt sem göngusvæði í gegnum reitinn upp á Vesturgötu. Leyfilegar vegghæðir eru sýndar á uppdrætti.Lagt er til að syðsti hluti lóðar 154m² verði almennt göngusvæði sem jafnframt gefi aðgang að nýbyggingu á baklóð Vesturgötu 4. Sett er kvöð um gönguumferð á þetta svæði. Sjá nánar í greinargerð. |

### BREYTTIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐINA VESTURGATA 6-10 OG TRYGGVAGATA 18

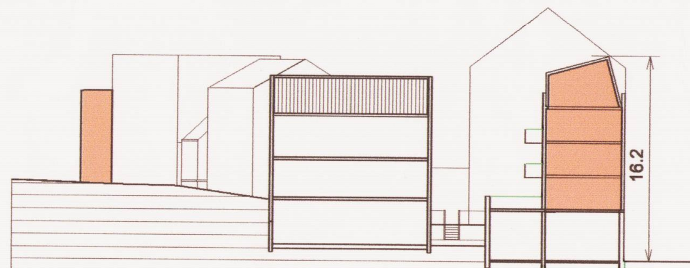
| BYGG.M. m² NÚVERANDI | LÓÐ m² | +BYGG.M. m² | NIÐURRIF FLUTTN.H. m² | BYGG.M. m² | NÝT.HL | FJÖLDI HÆÐA í nýb. | STAÐGREINIREITUR 1.132.1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1618m² | 1607m² | 3270m² | Tryggvag.18. 664m²<br>Vesturg.6-10. 39m²<br>708m² | 4185m² | 2.60 | 4-6 | Húsin við Vesturgötu eru vernduð í dökkgulum flokki: Verndun götumyndar. Húsin standa á sameiginlegri lóð. Núverandi byggingar við Tryggvagötu verða fjarlægðar. Heimilt er að byggja 4-6 hæða nýbyggingu Tryggvagötumegin á lóðinni sbr. byggingarreit. Nýbyggingin stallist í hæð og í grunnmynd og sé húshæðin lægst syðst. Þakhæð skal vera inndregin. Leyfilegar vegghæðir eru sýndar á uppdrætti. Heimilt er að byggja 1 hæðar tengibyggingu með flötu þaki milli Vesturgötuhúsanna og nýbyggingarinnar við Tryggvagötu. Lagt er til að þak tengibyggingarinnar verði aðgengilegt sem göngusvæði í gegnum reitinn upp á Vesturgötu. Sett er kvöð um gönguleið á syðsta hluta lóðarinnar sem gefi jafnframt aðgang að nýbyggingu á baklóð Vesturgötu 4. Norðausturhlið nýbyggingar (sem snýr að Tryggvagötu) skal hafa lóðrétt yfirbragð í samræmi við aðliggjandi byggingar. Sjá nánar í greinargerð. |



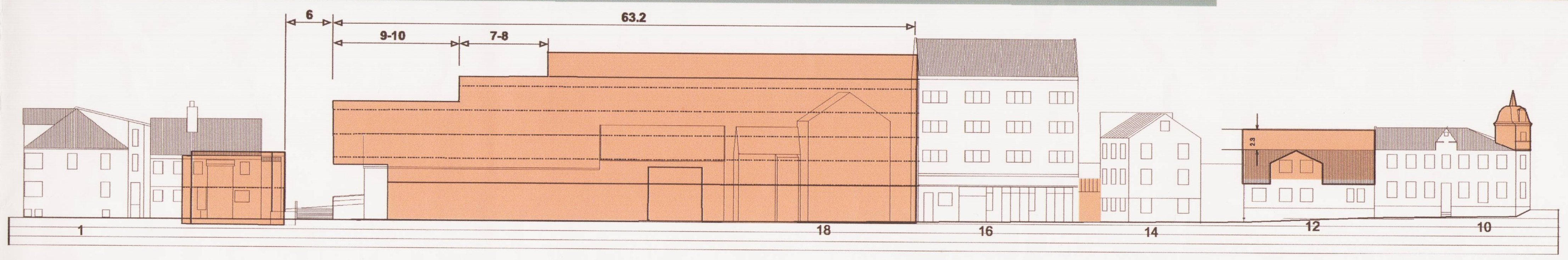

TRYGGVAGATA



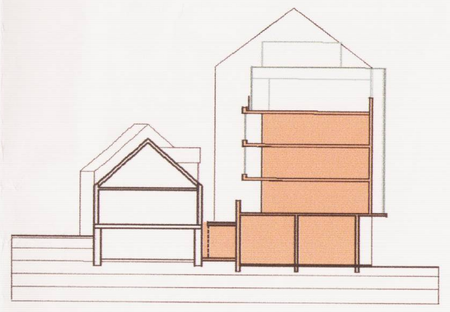

SNEIÐING A-A



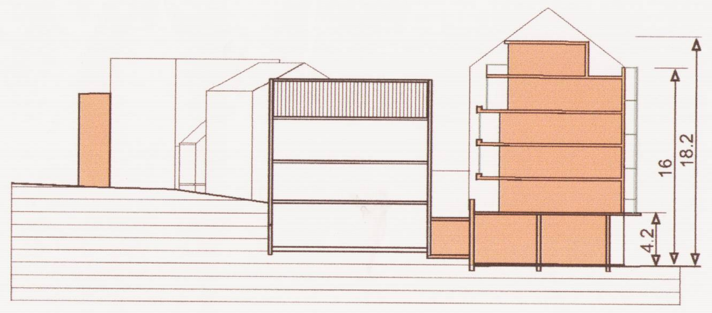
SNEIÐING B-B




TRYGGVAGATA



SNEIÐING A-A




SNEIÐING B-B

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkurborgar

þann 3. des. 2003

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá 31. des. 2003 til 11. febr. 2004

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð Samkv. Gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt Í borgarráði

þann 16. des. 2003

Steinunn Valdís Óskarsdóttir

borgarstjóri Reykjavíkur

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann ______

## NAUSTREITUR REYKJAVÍK

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

## DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Vesturgata 6-10 og Tryggvagata 18

kvarði 1:500

dags. 26. nóvember 2003 breytt 1: dags 6. desember 2003

breytt 2: dags 11. desember 2003

Vegna ath.skipulagsstofnunar breytt 3: dags 18. janúar 2005


m3 arkitektar

Gunnar Guðnason arkitekt

Páll Hjaltason arkitekt

Valdís Vífilsdóttir innanhúsarkitekt

Þormóður Sveinsson arkitekt

Síðumúla 20

108 Reykjavík

s:533 5300

m3@m3.is