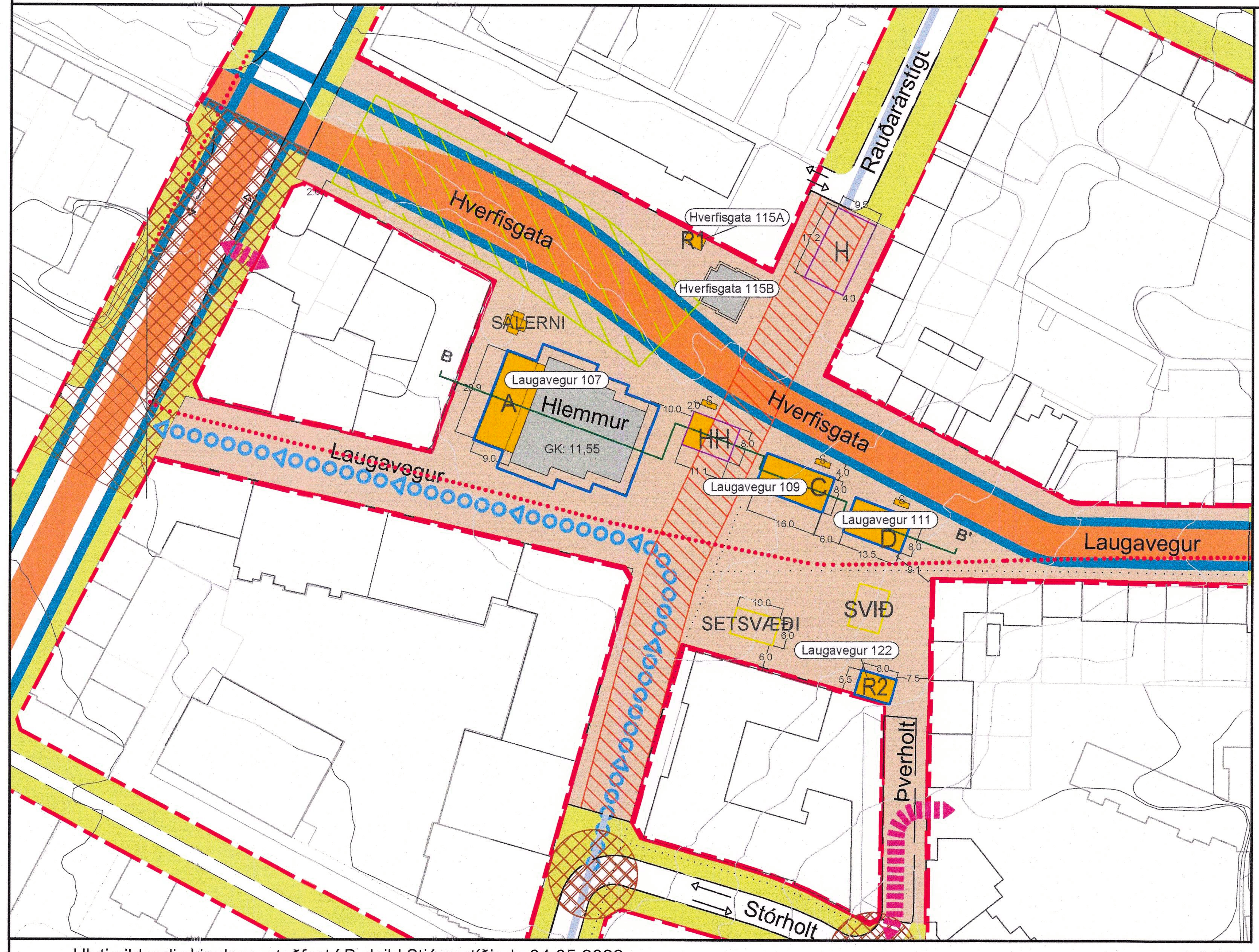
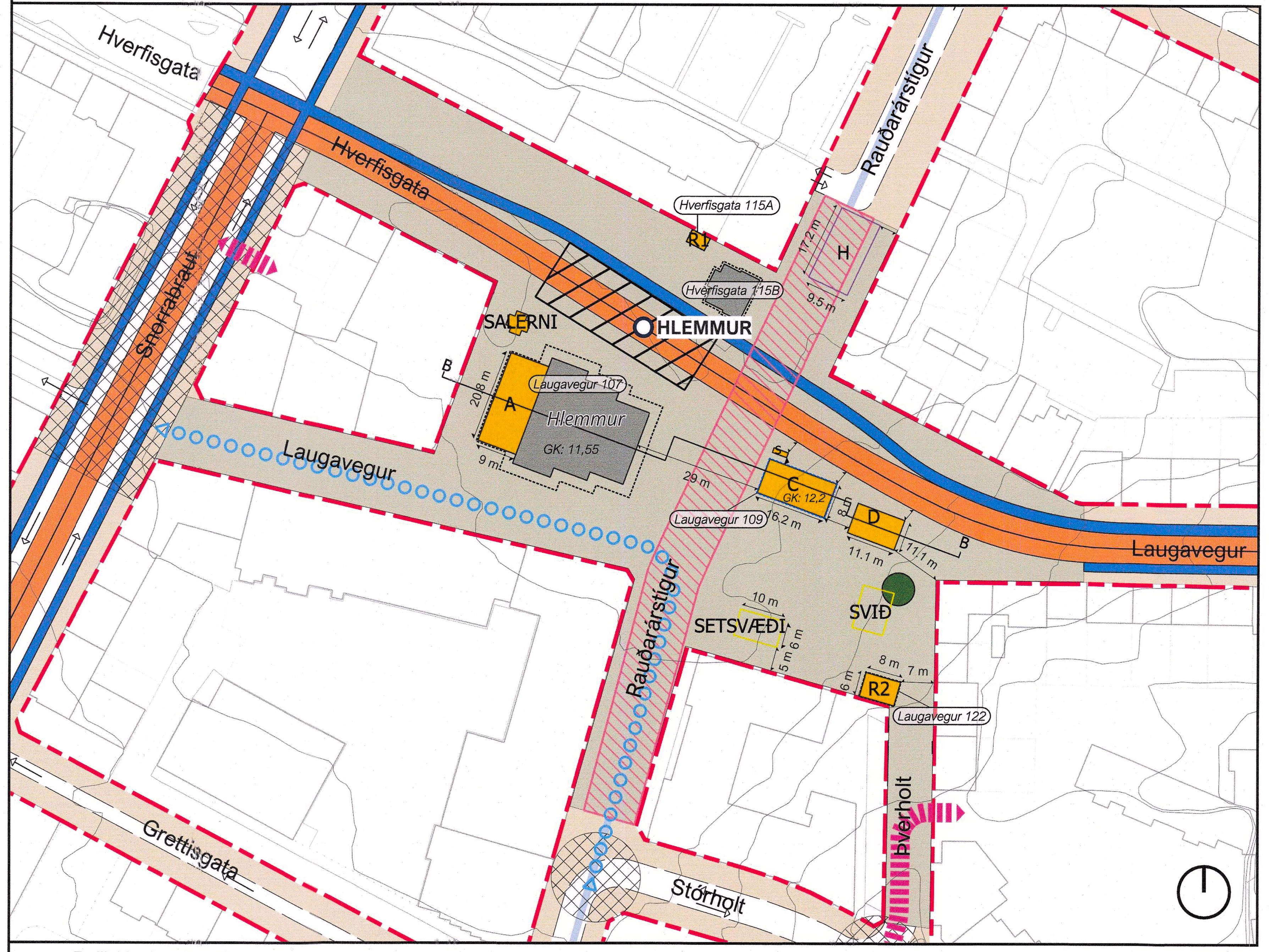
REYKJAVÍKURBORG
HLEMMUR +

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR HLEMMTORG
SAMRÆMING VIÐ FORHÖNNUN BORGARLÍNU



Hluti gildandi skipulags, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 04.05.2022

1:1000



Deiliskipulagsbreyting

1:1000

Greinargerð

Aðdragandi og tilgangur breytinga

Lögð er fram breyting á deiliskipulagi Hlemms og nágrennis, eða *Deiliskipulag stgr. 1.240, Hlemmur og nágrenni og Hlemmur, umferðarskipulag* sem var samþykkt 19. mars 2020 í borgarráði og tók gildi við birtingu auglýsingar í B deild Stjórnartíðinda þann 7. apríl 2020. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu og var seinni breytingin staðfest 4. maí 2022.

Breytingin felur í sér eftirfarandi:

- Legu sérrýmis almenningssamgangna um Hlemm er breytt.
- Legu hjólastíga um torgsvæði Hlemms er breytt. Hjólastígur sunnan sérrýmis almenningssamgangna sameinast torgsvæði austan við reit D.
- Byggingareitur biðstöðva almenningssamgangna er tekinn út.
- Bætt er við reit undir Borgarlínustöð.
- Afmörkun norðurhluta torgsvæðis á Laugavegi er færð lítillega til vesturs.
- Byggingareitur C er færður 1 m í suður ásamt lóð.
- Byggingareitur D er minnkaður og lóðin (Laugavegur 111) felld út.
- Reitur HH er fjarlægður.
- Tveir reitir fyrir sorpskýli eru fjarlægðir og einn færður samhliða tilfærslu á byggingareit C.
- Sett inn kvöð um varðveislu á tré næst sviði.
- Starfsemi á H reit er breytt.
- Sneiðingar og greinargerð uppfærð til samræmis við breytingar.
- Breytt framsetning lita á uppdrætti til frekari skýringa og til samræmis við deiliskipulagsáætlanir Borgarlínu.

Tilgangur breytingarinnar er að deiliskipulagið sé í samræmi við forhönnun Borgarlínu og skilgreina nánar umfang Borgarlínu um svæðið og Borgarlínustöð við Hlemmtorg.

Breytingar á skilmálum

Byggingareitur C

- Byggingareitur C er færður 1 meter sunnar til að tryggja fullnægjandi bil milli byggingareitar og sérrýmis Borgarlínu.

Byggingareitur D

- Byggingareitur D minnkaður til að tryggja fullnægjandi bil milli byggingareitar og sérrýmis Borgarlínu.
- Tilgangi byggingareits breytt, nú fyrir Hlemm Leikhöll.

Byggingareitir sorpskýla S

- Byggingareitir merktir S fyrir sorpskýli á borgarlandi norðan við reit HH og lóð Laugavegar 111 eru fjarlægðir. Byggingareitur S norðan við Laugaveg 109 er minnkaður og færður til svo að tryggja megi fullnægjandi bil milli byggingareitar og sérrýmis Borgarlínu.

Byggingareitur undir yfirbyggð hjólaskýli H

- Tilgangi byggingareits breytt, nú fyrir snjalldreifistöð.

Byggingareitur fyrir skýli á Hlemmtorgi HH

- Byggingareitur fjarlægður.

Breytingar gerðir á skilmálatöflu til samræmis. Breytingar í töflu eru merktar með bláu.

Breytingar á lóðum

Laugavegur 109: Lóð færð sunnar.

Laugavegur 111: Lóð tekin út.

Breytingar á uppdrætti

Uppdrætti er breytt með þeim hætti að:

- Byggingareitur biðstöðva almenningssamgangna gengt lögreglustöð er tekinn út.
- Borgarlínustöð við Hlemmtorg er bætt inn.
- Lega Borgarlínu og hjólastíga um Hlemmtorg er aðlöguð til samræmis við forhönnun.
- Mörk torgsvæði Hlemms færast fyrir vikið ögn til vesturs meðfram Laugavegi.
- Hjólastígur í austur sunnan við Borgarlínu hefst milli Laugavegar 130 og 132.
- Hjólastígur í vestur helst óslitinn norðan við Borgarlínu.
- Reitur C ásamt lóð er færður sunnar.
- Reitur D minnkar.
- Lóðin Laugarvegur 111 er tekin út.
- Reitur HH er fjarlægður af torginu.
- Reitum undir sorpskýli er fækkað úr þremur í einn.
- Reitur undir sorpskýli fyrir reit C er færður til samræmis við færslu lóðar nr. 109.
- Snið B-B er uppfært í samræmi við breytingar á uppdrætti.

Skilmálatafla reita og lóða á Hlemmtorgi

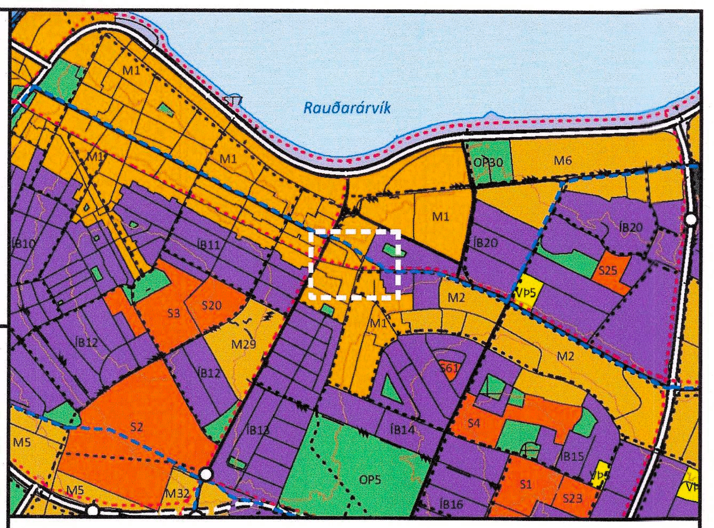
Sérskilmálar FYRIR breytingu:

Reitur	Lóð	Sérskilmálar FYRIR
Allir reitir		Við hönnun mannvirkja skal taka mið af hönnunarleiðbeiningum hönnuða torgsins, DLD land design og Mandaworks. Sjá fylgiskjal breytingar á deiliskipulagi. Aðlaga skal húsagrunna og aðkomu bygginga að nærliggjandi umhverfi með landmótun þannig að aðgengi fyrir alla sé tryggt. Ef tengja þarf skólplögn frá húsum inn á 1200 mm stofnlagnarkerfi fráveitu skal húseigandi setja einstreymisloka á heimlögn sína.
A 1 hæð Hámark 3,6 m hæð Flatt þak Gk: 11,55 (núv.) Gk: 11,6 (nýbygg)	**Laugavegur nr. 107** Stærð lóðar fyrir breytingu: 4461,5 m^2 Stærð lóðar eftir breytingu: 886,4 m^2 Nh lóðar í dag: 0,13 Nh breytt lóð: 0,63 Nh breytt lóð með viðbyggingu: 0,85	**Byggingareitur fyrir viðbyggingu við Laugaveg 107, Hlemm samanber sneiðmyndir A-A‘ og B-B.** Innrétting geymslna og stækkun aðstöðu fyrir veitinga- og þjónustustarfsemi) með viðbyggingu áfastri núverandi byggingu. Hámarksstærð 20,8 m x 9,0 m. Viðbygging skal vera dregin inn 2,1 m frá hvoru horni núverandi byggingar. Hámarksbyggingarmagn nýbygginar 187,2 m^2 Hámarkshæð byggingar 3,6 m (m.v. 3,9 m hæð undir þakskyggni Hlemms). Þakbrúnir mega ekki ná út fyrir byggingareit. Taka skal tillit til hönnunar fyrrum *áningarstaðar SVR á Hlemmi*, nú mathöll (Laugavegur 107) svo nýbyggingin rýri ekki menningarsögulegt gildi byggingar Gunnars Hanssonar arkitekts. Nýbyggingu/viðbyggingu skal vinna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og handhafa höfundarréttar.
C 1 hæð + ris + kjallari Hæð allt að 6,3m Mænis-þak Gk: 12,2	**Laugavegur nr. 109** Stærð lóðar: 128 m^2 Byggingarmagn: 308 m^2 þar af 128 m^2 kjallari Nh lóðar: 2,4	**Norðurpóllinn** Byggingarreitur undir Norðurpólinn. Heimilað er að byggja glerskála vestan megin við húsið ásamt kjallara. Hámarksbyggingarmagn ofan jarðar 180 m^2 (a+b rými) þar sem flutningshús yrði allt að 114 m^2 og viðbyggingar 66 m^2. Hámarksstærð kjallara 128 m^2. Gera þarf ráðstafanir fyrir fráveitu frá kjallara sem mun liggja lægra en flestar lagnir. Hafa skal samráð við Veitur ohf. við frágang. Þakgerð er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m
D 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænis-þak Gk: 13,0	**Laugavegur nr. 111** Stærð lóðar: 108 m^2 Nh lóðar: 1,0	**Byggingarreitur fyrir nýbyggingu undir verslun og/eða þjónustu.** Hámarksbyggingarmagn 128 m^2 (a+b rými). Þakgerð er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m.
S 7,0 x 1,2 m Hámark 1,6 m hæð	*Í borgarlandi*	**Byggingareitir undir sorpskýli** Sorpskýli á borgarlandi sem rekstraraðilar nærliggjandi bygginga geta nýtt í stað sorpgeymslu innan sinna lóða. Nýting á sorpskýlum á borgarlandi er háð samningi við Reykjavíkurborg. Gæta þarf að greiðri leið, aðgengi fyrir alla, fram hjá sorpskýlunum.
H 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur undir yfirbyggð hjólaskýli** Byggingareitur sem eru eingöngu ætlaðir undir yfirbyggt hjólaskýli. Hámarkshæð skýla 3,6 m. Skýli skulu vera færanleg vegna vinnusvæðis stofnlagna Veitna, sjá nánar kafla 5.2.5 í greinargerð. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir hjólaskýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem hjólaskýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
HH 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænis-þak Gk: 11,5	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur fyrir skýli á Hlemmtorgi** Hluti reitsins er utan vinnusvæðis lagna. Sá hluti er skilgreindur sem byggingareitur á uppdrætti og er fyrir inntök og tengingar fyrir skýlið á reitnum (einnig ofan á vinnusvæði lagna). Sá hluti reitsins sem lendir ofan á vinnusvæðinu er eingöngu fyrir færanlegt skýli til að tryggja aðgengi að stofnlögnum. Hámarkshæð 6,3 m. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir skýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem skýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
R1 1 hæð	**Hverfisgata 115A**	**Dreifistöð** Byggingareitur undir mannvirki sem tengjast rekstri rafveitu á svæðinu. Lóðarstærð: 14 m^2
R2 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	**Laugavegur 122**	**Byggingareitur veitumannvirkja** Byggingareitur ætlaður undir mannvirki fyrir rekstur dreifistöðvar, snjóbræðslu, úðakerfi eða annars tæknibúnaðar á vegum Reykjavíkurborgar eða Veitna. Lóðarstærð: 44,0 m^2
Salerni	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur fyrir almenningssalerni** Byggingareitur ætlaður undir almenninssalerni. Tryggja skal aðkomu neyðarbíla að aðliggjandi húsum, aðengi fyrir alla að salernum sem og framhjá.
Byggingareitur biðstöðva almenningssamgangna		Byggingareitir fyrir hágæða biðstöðvar almennings-samgangna sem bjóða upp á skjól og yfirbyggð rými. Hámarkshæð skýla 3,6 m. Hámarksbyggingarmagn 75 m^2.

Sérskilmálar EFTIR breytingu:

Reitur	Lóð	Sérskilmálar BREYTTIR
Allir reitir		Við hönnun mannvirkja skal taka mið af hönnunarleiðbeiningum hönnuða torgsins, DLD land design og Mandaworks. Sjá fylgiskjal breytingar á deiliskipulagi. Aðlaga skal húsagrunna og aðkomu bygginga að nærliggjandi umhverfi með landmótun þannig að aðgengi fyrir alla sé tryggt. Ef tengja þarf skólplögn frá húsum inn á 1200 mm stofnlagnarkerfi fráveitu skal húseigandi setja einstreymisloka á heimlögn sína.
A 1 hæð Hámark 3,6 m hæð Flatt þak Gk: 11,55 (núv.) Gk: 11,6 (nýbygg)	**Laugavegur nr. 107** Stærð lóðar fyrir breytingu: 4461,5 m^2 Stærð lóðar eftir breytingu: 886,4 m^2 Nh lóðar í dag: 0,13 Nh breytt lóð: 0,63 Nh breytt lóð með viðbyggingu: 0,85	**Byggingareitur fyrir viðbyggingu við Laugaveg 107, Hlemm samanber sneiðmyndir A-A‘ og B-B.** Innrétting geymslna og stækkun aðstöðu fyrir veitinga- og þjónustustarfsemi) með viðbyggingu áfastri núverandi byggingu. Hámarksstærð 20,8 m x 9,0 m. Viðbygging skal vera dregin inn 2,1 m frá hvoru horni núverandi byggingar. Hámarksbyggingarmagn nýbygginar 187,2 m^2 Hámarkshæð byggingar 3,6 m (m.v. 3,9 m hæð undir þakskyggni Hlemms). Þakbrúnir mega ekki ná út fyrir byggingareit. Taka skal tillit til hönnunar fyrrum *áningarstaðar SVR á Hlemmi*, nú mathöll (Laugavegur 107) svo nýbyggingin rýri ekki menningarsögulegt gildi byggingar Gunnars Hanssonar arkitekts. Nýbyggingu/viðbyggingu skal vinna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og handhafa höfundarréttar.
C 1 hæð + ris + kjallari Hæð allt að 6,3m Mænis-þak Gk: 12,2	**Laugavegur nr. 109** Stærð lóðar: 128 m^2 Byggingarmagn: 308 m^2 þar af 128 m^2 kjallari Nh lóðar: 2,4	**Norðurpóllinn** Byggingarreitur undir Norðurpólinn. Heimilað er að byggja glerskála vestan megin við húsið ásamt kjallara. Hámarksbyggingarmagn ofan jarðar 180 m^2 (a+b rými) þar sem flutningshús yrði allt að 114 m^2 og viðbyggingar 66 m^2. Hámarksstærð kjallara 128 m^2. Gera þarf ráðstafanir fyrir fráveitu frá kjallara sem mun liggja lægra en flestar lagnir. Hafa skal samráð við Veitur ohf. við frágang. Þakgerð er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m
D 7,0 x 11,1 m Hámark 6,3 m hæð Mænis-þak	Í borgarlandi	**Byggingarreitur fyrir Hlemm leikhöll** Gert er ráð fyrir leiksvæði með leiktækjum og yfirbyggðu grindarhúsi eða skýli. Þakgerð leikhallar er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m.
S 3,4 x 1,1 m Hámark 1,6 m hæð	Í borgarlandi	**Byggingareitir undir sorpskýli** Sorpskýli á borgarlandi sem rekstraraðilar nærliggjandi bygginga geta nýtt í stað sorpgeymslu innan sinna lóða. Nýting á sorpskýlum á borgarlandi er háð samningi við Reykjavíkurborg. Gæta þarf að greiðri leið, aðgengi fyrir alla, fram hjá sorpskýlunum.
H 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	Í borgarlandi	**Byggingareitur undir snjalldreifistöð eða yfirbyggt hjólaskýli** Hámarkshæð 3,6 m. Skýli skulu vera færanleg vegna vinnusvæðið stofnlagna Veitna, sjá nánar kafla 5.2.5. í greinargerð. Heimilt er að veita stöðuleyfi til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem stöðin sé í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
R1 1 hæð	**Hverfisgata 115A**	**Dreifistöð** Byggingareitur undir mannvirki sem tengjast rekstri rafveitu á svæðinu. Lóðarstærð: 14 m^2
R2 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	**Laugavegur 122**	**Byggingareitur veitumannvirkja** Byggingareitur ætlaður undir mannvirki fyrir rekstur dreifistöðvar, snjóbræðslu, úðakerfi eða annars tæknibúnaðar á vegum Reykjavíkurborgar eða Veitna. Lóðarstærð: 44,0 m^2
Salerni	Í borgarlandi	**Byggingareitur fyrir almenningssalerni** Byggingareitur ætlaður undir almenninssalerni. Tryggja skal aðkomu neyðarbíla að aðliggjandi húsum, aðengi fyrir alla að salernum sem og framhjá.

Breytingarnar hafa ekki áhrif á upphafleg markmið deiliskipulagsins, þar á meðal fyrirhugaða uppbyggingarmöguleika á torgsvæðinu og eru í samræmi við frekari þróun verkhönnunar torgsins og Borgarlínu um svæðið.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Heiti stöðva
- Byggingareitur biðstöðva alm.samgangna
- Borgarlínustöð
- Sérrými almenningssamgangna
- Hjólastígur
- Hjólastígur BREYTT
- Borgarland: Gangstéttar, bílastæði & gróður
- Borgarland BREYTT
- Upphrot í yfirborði v. þverunar
- Upphrot í yfirborði v. þverunar BREYTT
- Akbrautir
- Leiðbeinandi akstursstefna
- Kvöð um akstur
- Aðgengi fyrir vörulosun
- Torgsvæði Hlemms
- Torgsvæði BREYTT
- Núverandi lóðamörk
- Lóðamörk BREYTT
- Núverandi byggingar
- Byggingareitir
- Snjalldreifistöð
- Varðveittur trjágróður
- Vinnusvæði stofnlagna
- Stofnlagnir fráveitu
- Sniðlína
- Núverandi hæðalínur
- A — Merking byggingareita
- H — Snjalldreifistöð
- R — Dreifistöð rafveitu
- (Laugavegur 107) — Heiti lóðar
- GK: — Gólfkóti jarðhæða

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa þann 22. 8 2024 Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. 8 2024

[signature] — stamp: REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

Reykjavík Borgarlínan

REYKJAVÍKURBORG
DEILISKIPULAG BORGARLÍNU

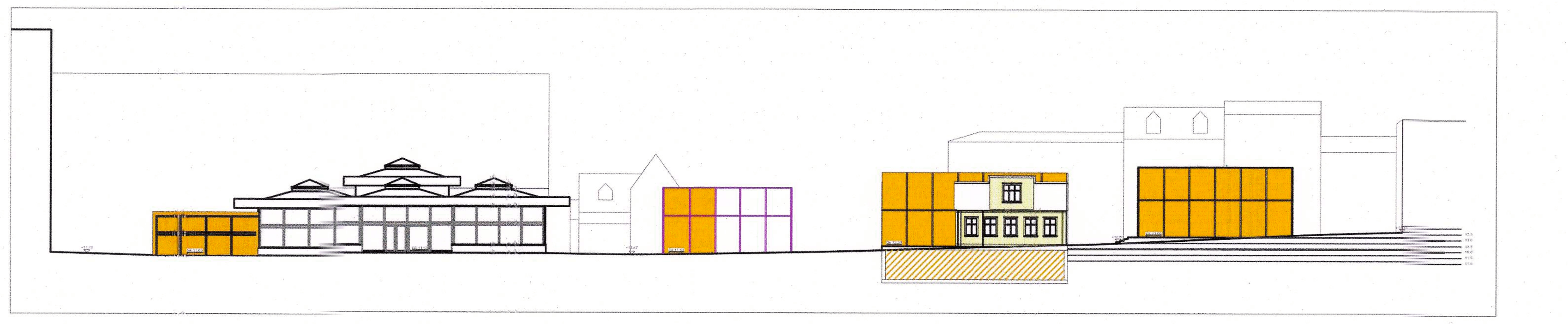
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI	DAGSETNING	ÚTGÁFA	TEIKNING
1:1000 (A1)	22/08/2024	01	1/1

YRKI arkitektar

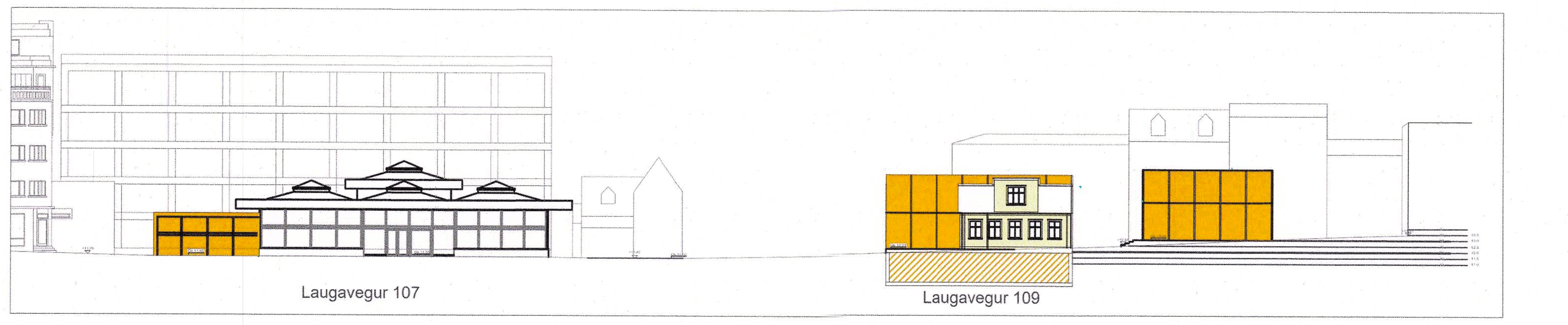
VERK NR.	V314-05
TEIKNAÐ	GÁ/ÍAS
RÝNI	GÁ

Snið FYRIR breytingu:



Snið B-B 1:500

Snið EFTIR breytingu:



Snið B-B 1:500

Sneitt er í miðju bygginga og byggingareita til að sýna rétt hlutfall breiddar og hæðar (hámarksstærðir). Staðsetning Norðurpólsins á sneiðmynd er til skýringa. Sýnd er hámarks mænishæð.