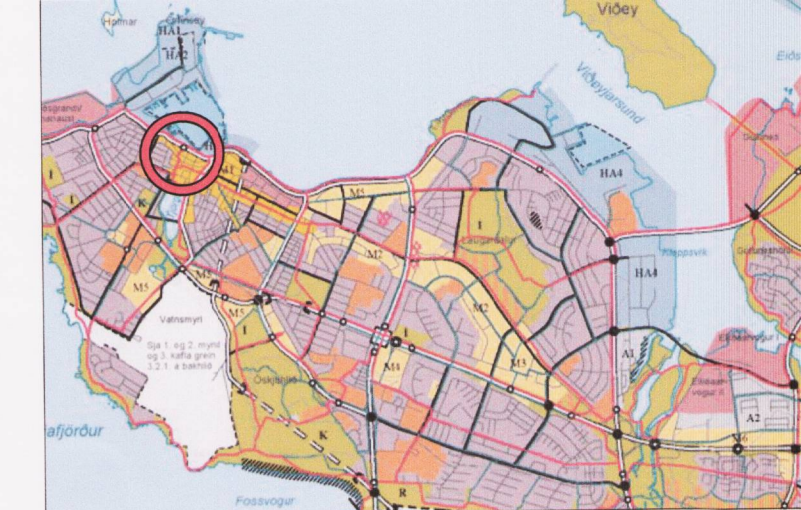


BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSAR - TRYGGVAGATA 13 - 15.

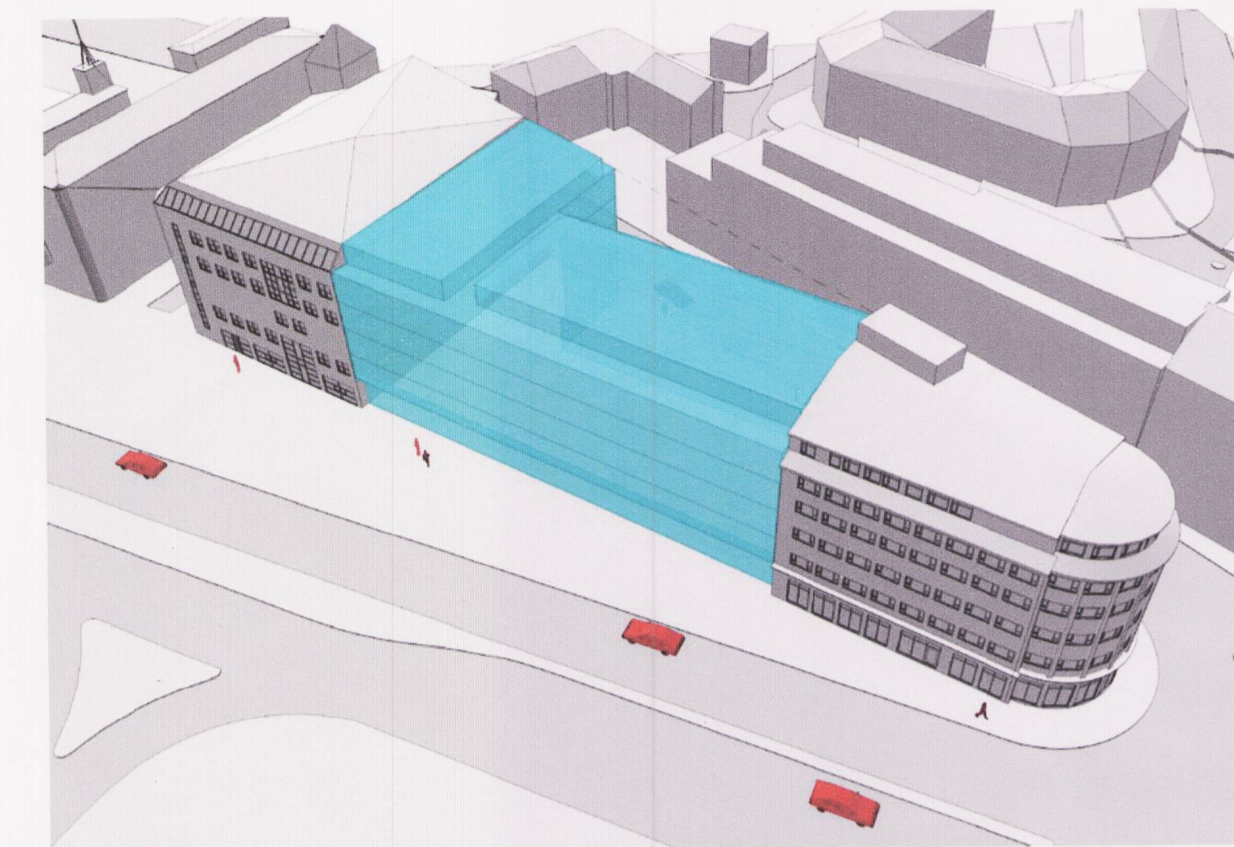
REITUR 1.117.4



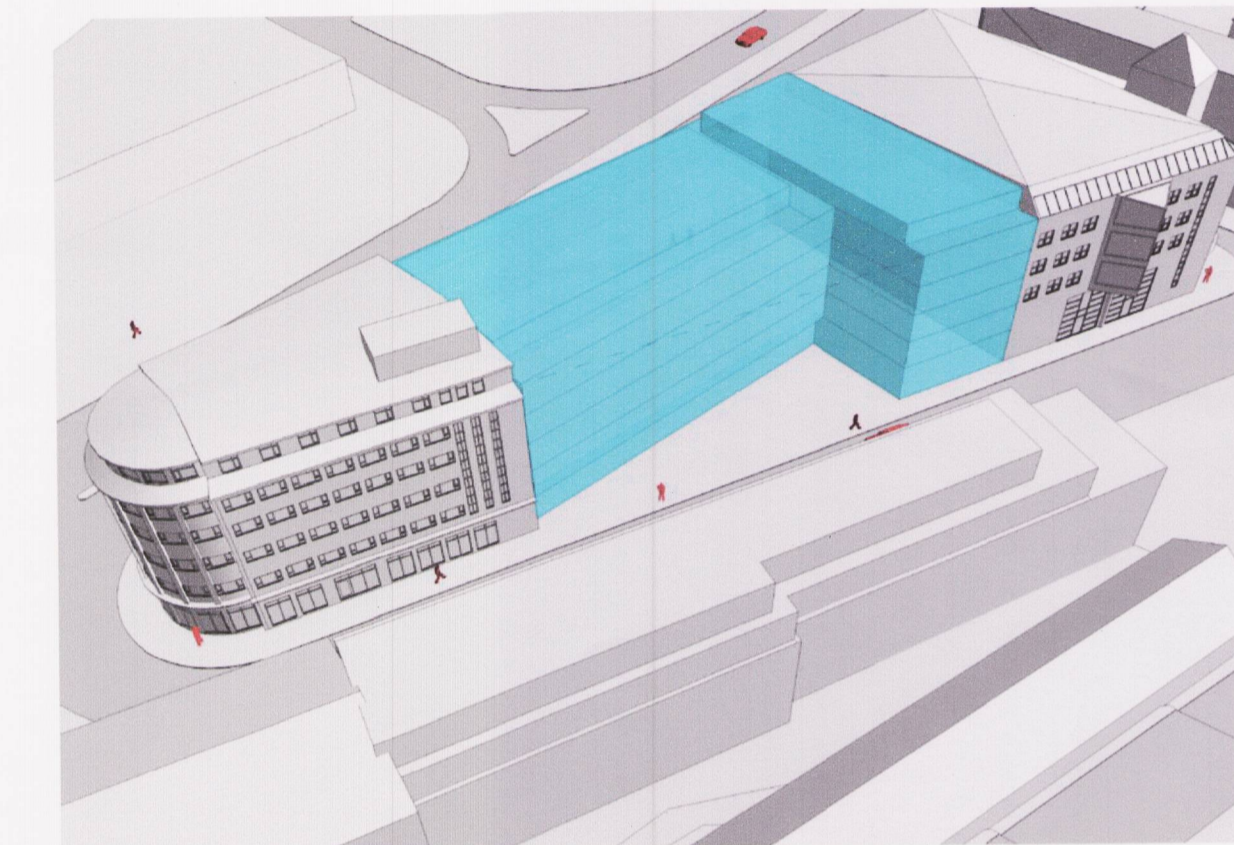
Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 til 2024

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- BYGGINGARREITUR/ BUNDIN BYGGINGALÍNA
- LÓÐARMÖRK
- INNREGIN 1. HÆD
- BUNDIN ÞAKLÍNA
- NÚVERANDI BYGGING
- NYBYGGING
- INNREGIN EFSTA HÆD
- 00 HÚSNÚMUR
- Nýb NYBYGGING
- kj KJALLARI
- 2 HÆÐIR HÚSS
- ih INNREGIN HÆD



Skýringarmynd, Tryggvagata 13, útlit norðaustur, í samræmi við deiliskipulagstillögu

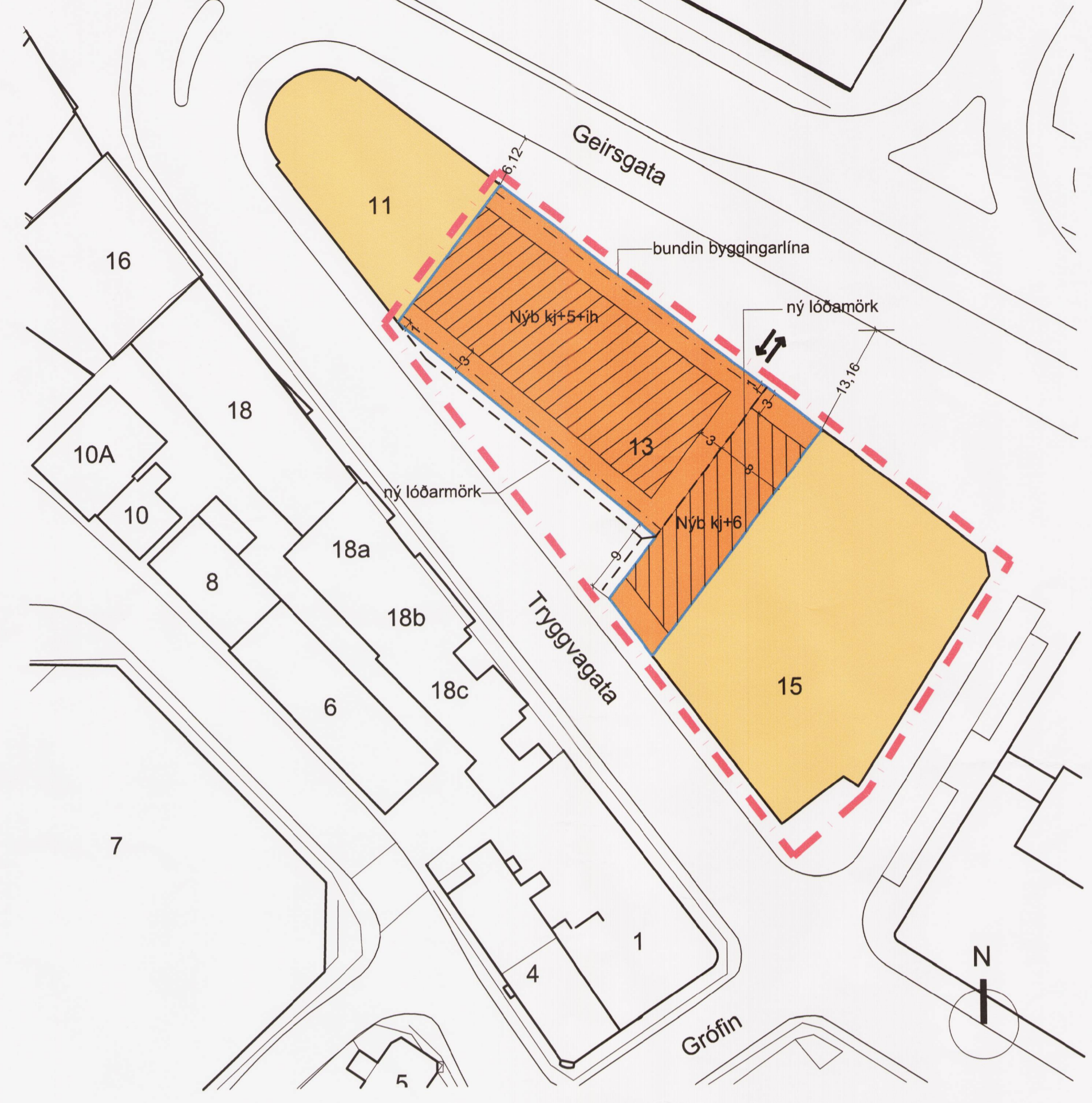
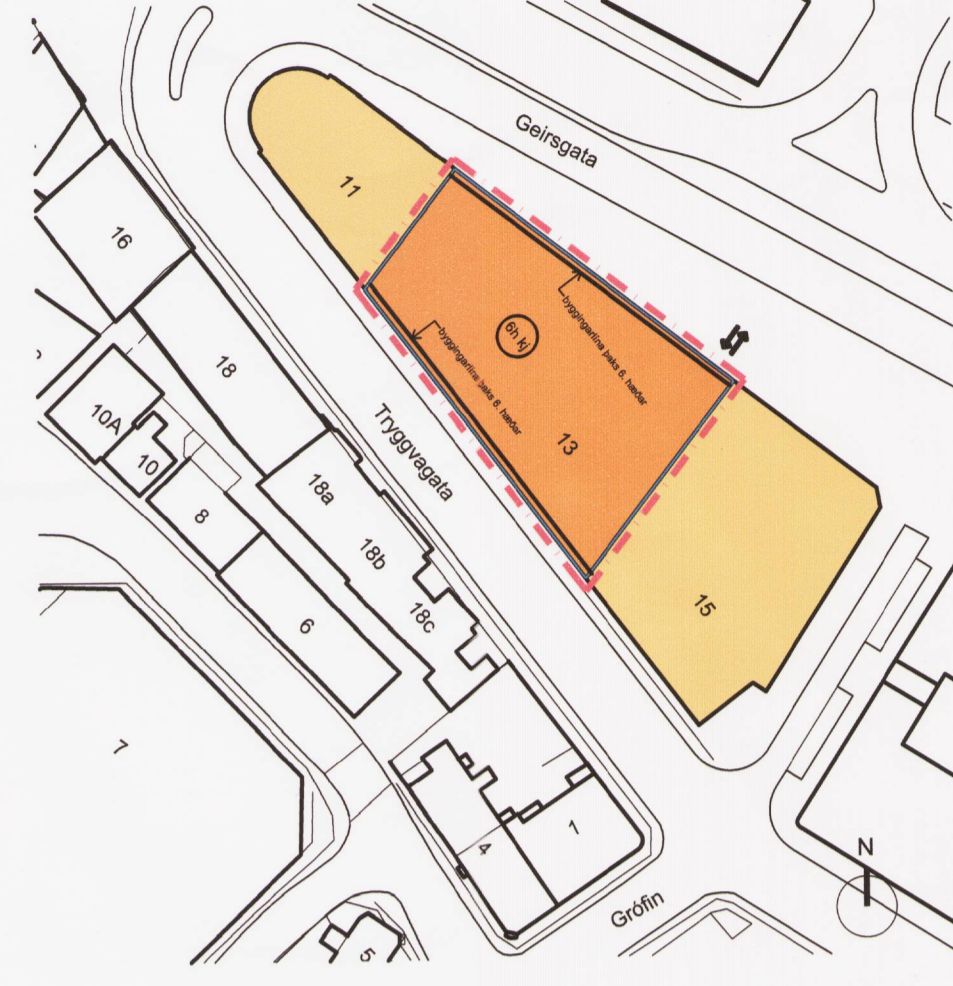


Skýringarmynd, Tryggvagata 13, útlit suðvestur, í samræmi við deiliskipulagstillögu

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á www.og.skiplagsradu.is þann 4. júní 2014. Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. 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 6. júní 2014.

Björn Adalstein

Verkhell:	Tryggvagata 13
	Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Verkhell:	Deiliskipulagsuppráttur
Teklinúmer:	01
Mælikvarði:	1:500
Teklnað:	
Yfirferð:	
Samþykkt:	
Verknúmer:	13016
Útgáfudagur:	23.05.2014
Teklinisilóð:	
Úprentað:	
ARKING	BOLHOLT 6-105 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is
SIGURDUR HALLGRÍMSSON, HJÓRTUR PÁLSSON,	170753-3139 ARKITEKT 080152-4429 BYGG.FR.



M 1 : 500

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Tryggvagötu 13

Breytt deiliskipulag

Almennt
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 6. mars 2008 með síðari breytingum. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

Þessi deiliskipulagsbreyting er breyting á deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt í borgarráði 20. febrúar 2014.

Greinargerð:
Lysing á tillögu
Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðanna að Tryggvagötu 13 og Tryggvagötu 15.
• Lóðarstærð Tryggvagötu 13 er leiðrétt en villa var á gildandi deiliskipulagi þar sem lóðin var sögð vera 974 fm en hún er í raun aðeins 842 fm. Leiðrétting á lóðarstærðinni hefur áhrif á nýtingarhlutfall lóðarinnar sem eykst úr 6 í 6,22. Byggingarmagn eykst ekki samkvæmt tillögunni og er hún að öllu öðru leiti eins og deiliskipulagið var samþykkt árið 2014. Deiliskipulagsbreytingin kom til vegna þessara villu sem hér með er leiðrétt en önnur atriði eru í samræmi við deiliskipulagsbreytinguna sem samþykkt var 20. febrúar 2014.

Skipulagsgögn:
Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500 með skýringum og greinargerð og yfirriti yfir helstu stærðir. Tillögunni fylgir skýringaruppráttur með gamla kvosarskipulaginu og skýringaruppráttur með þrívíddarmyndum.

Markmið:
Lagfæra rangar stærðir á uppdrætti.

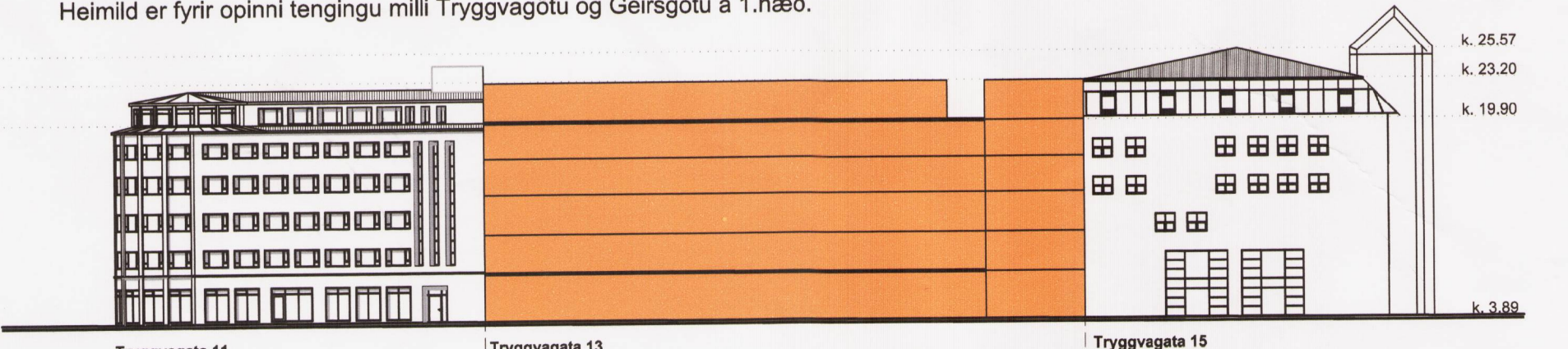
Umhverfi og reitur:
Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingunni ásamt geymslum, hjólagæmslum, sorpgæmslum og stöðrymum í kjallara á reitnum. Geymslur skulu vera skv. reglugerð. Á þeim hluta lóðarinnar þar sem bókasafnið er til húsa er ætlað að koma fyrir aðkomu minni sendibíla að núverandi lagerhurð á norðurhlíð. Heimild er fyrir opinni tengingu milli Tryggvagötu og Geirsgötu á 1.hæð.

Skilmálar:
Hönnunarskilmálar
Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar nokkrar merkingar/skýringar. Reiturnir er á mikilvægum stað í miðborginni og því skal sérstaklega vanda til hönnunar og útlit byggingarinnar. Nota skal vönduð byggingarefni. Ef byggðar verða íbúðir á reitnum skal 30% þeirra vera 80 m² brúttó eða minni.

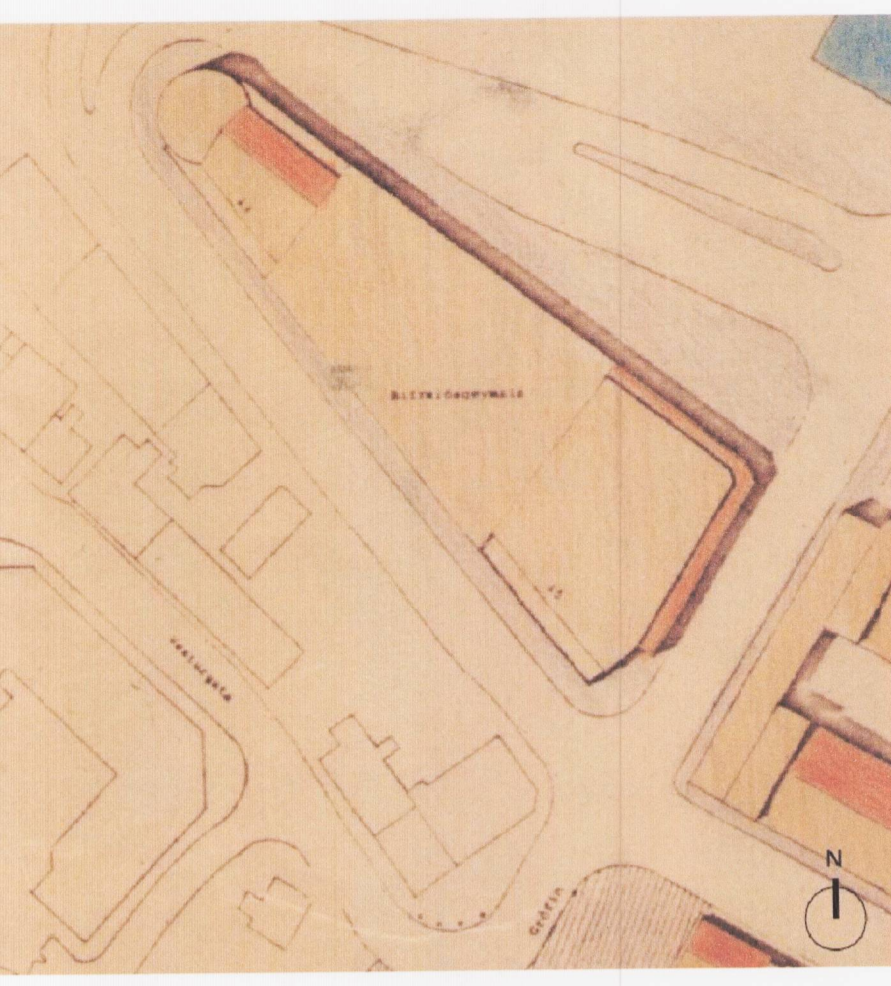
Byggingareitur
Á skipulagsupprætti er sýndur bindandi byggingareitur, byggingarlína þak hæðar og byggingareitir kjallara/bílakjallara og gilda um þau eftirtarandi skilmálar:

- **Byggingareitur** - Heimilt er að fara út fyrir byggingareit að suðvestanverðu með svallar sem nemur 120 sm. Ekki er heimilt að fara með svalli útfyrir byggingareit að norðaustanverðu.
- **Bundin byggingarlína** - 1. hæð (bókasafnið undanskilið) norðanmegin húss skal vera innregin um 1 m, eða meira, miðað við beina línu milli Tryggvagötu 11 og 15. Grunnflötur Tryggvagötu 13 að suðvestanverðu skal færa inn um 9 m til að mynda torg framan við bygginguna sem skal innrétta á aðalandi hátt og brjóta upp götumyndina (sjá deiliskipulagsupprátt og skýringaruppráttupprátt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera innregin um 1 m. Bundin byggingarlína er dökkblá lína á uppdrætti. Krafa er um að bundinni byggingarlínu til norðausturs sé haldið um að minnsta kosti 70% á 2.til 5. hæð.
- **Byggingareitur þak hæðar** - Innregin bygging á 6. hæð skal vera með léttu yfirbragði og miklum gluggum. Lyftuturnar og minni tæknirými mega ná upp fyrir þak 6. hæðar, hámark rýmis 40 m².
- **Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingareits. Kjallari er ein hæð. Innkastur í bílageymslu er frá Geirsgötu, innkeysala í bílakjallara skal vera einföld (3m) og með ljósastryngingu.

Bílastæði
Bílastæði eru í bílakjallara á einni hæð. Að hámarki 0,5 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis skulu vera í kjallara.



Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs, tillaga M 1 : 500



Skipulag Kvosar samþykkt af borgarstjórn 1. október 1987

Núverandi ástand

Tryggvagata 13 er í dag óbyggt skarð milli tveggja húsa Tryggvagötu 11 og 15. Tryggvagata 11 er 6 hæða bygging þar sem efsta hæðin er lítillega stöluð inn á við. Tryggvagata 15 er einnig 6 hæða og efsta hæðin lítillega innregin. Auk þess eru á byggingunni rismikið valmápak og turn.

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, Deiliskipulag Kvosar er samþykkt í borgarstjórn 1. október 1987 og staðfest af félagsmálaráðherra 22. febrúar 1988.

Í gildandi deiliskipulagsuppráttum er áætlað að byggja nýbyggingu á reitnum við Tryggvagötu 13 sem er jafnhá byggingum til beggja hlíða. Gert er ráð fyrir að í nýbyggingu sé bílastæðahús. Ekki kemur fram hvort gert sé ráð fyrir kjallara undir húsinu. Í skilmálum er ekki tekið fram nokkuð er varðar byggingu við Tryggvagötu 13 né Tryggvagötu 15 sérstaklega.

Gildandi deiliskipulag fyrir Tryggvagötu 13 samþykkt í borgarráði 6. mars 2008

Núverandi deiliskipulag

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Tryggvagötu 13. Gert er ráð fyrir 6 hæða byggingu ásamt kjallara. Auk þessa er gert ráð fyrir allt að 80 m² tæknirými og stíghúsi á 7. hæð með aðgengi að þaksvölum.

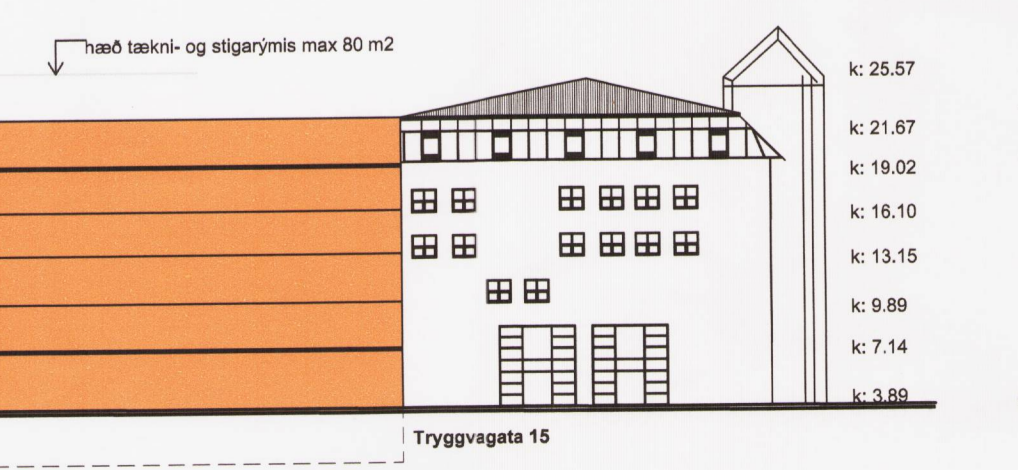
Notkun hússins er þjónusta, skrifstofur og gistirými með tilheyrandi veitingaaðstöðu fyrir Ungmennafélag Íslands (UMFÍ) og tengda starfsemi.

Vanda skal til allrar hönnunar byggingarinnar. Stærðarhlutföll, mælikvarði og hæðir byggingarinnar skulu vera í samræmi við byggingar til beggja hlíða. Gera skal skil í götuegg milli 1. og 2. hæðar og á milli 5. og 6. hæðar. Skilin má mynda með því að draga fyrstu hæð hússins og 6. hæð a.m.k. 1,5 m inn frá götuegg. Brjóta skal götuegg 2. - 5. hæðar upp í stærðarhlutföllum til samræmis við aðliggjandi hús. Hlið að Tryggvagötu skal þannig meira uppbrötin til samræmis við smágerðan mælikvarða byggðar til norðvesturs að miðbæ. Hlið að Geirsgötu má vera minna uppbrötin enda eru hlutföll byggðar að Geirsgötu stórgerðari. Mælikvarði í gluggasetningu skal einnig taka mið af hlutföllum í aðliggjandi byggingum og í nánasta umhverfi.

Í kjallara skal gera ráð fyrir a.m.k. 12 bílastæðum fyrir starfsfólk hússins. Aðgengi að bílageymslu skal vera frá Geirsgötu um bílafyltu.

Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. gildandi deiliskipulagi:	
Flatarmál húss 1-6. hæð	7130,0 m ²
Stíghús og tæknirými 7. hæð	80,0 m ²
Flatarmál kjallara þar af bílageymsla	1230,0 m ² 445,0 m ²
Heildarstærð húss samtals :	8440,0 m ²
Lóðarstærð	1228,1 m ²
Nýtingarhlutfall með kjallara án bílg.	6,51
Nýtingarhlutfall án kjallara:	5,87
Bílastæði í bílageymslu:	12 (þar af 1 fyrir fatlaða)



Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs M 1 : 500

Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs M 1 : 500