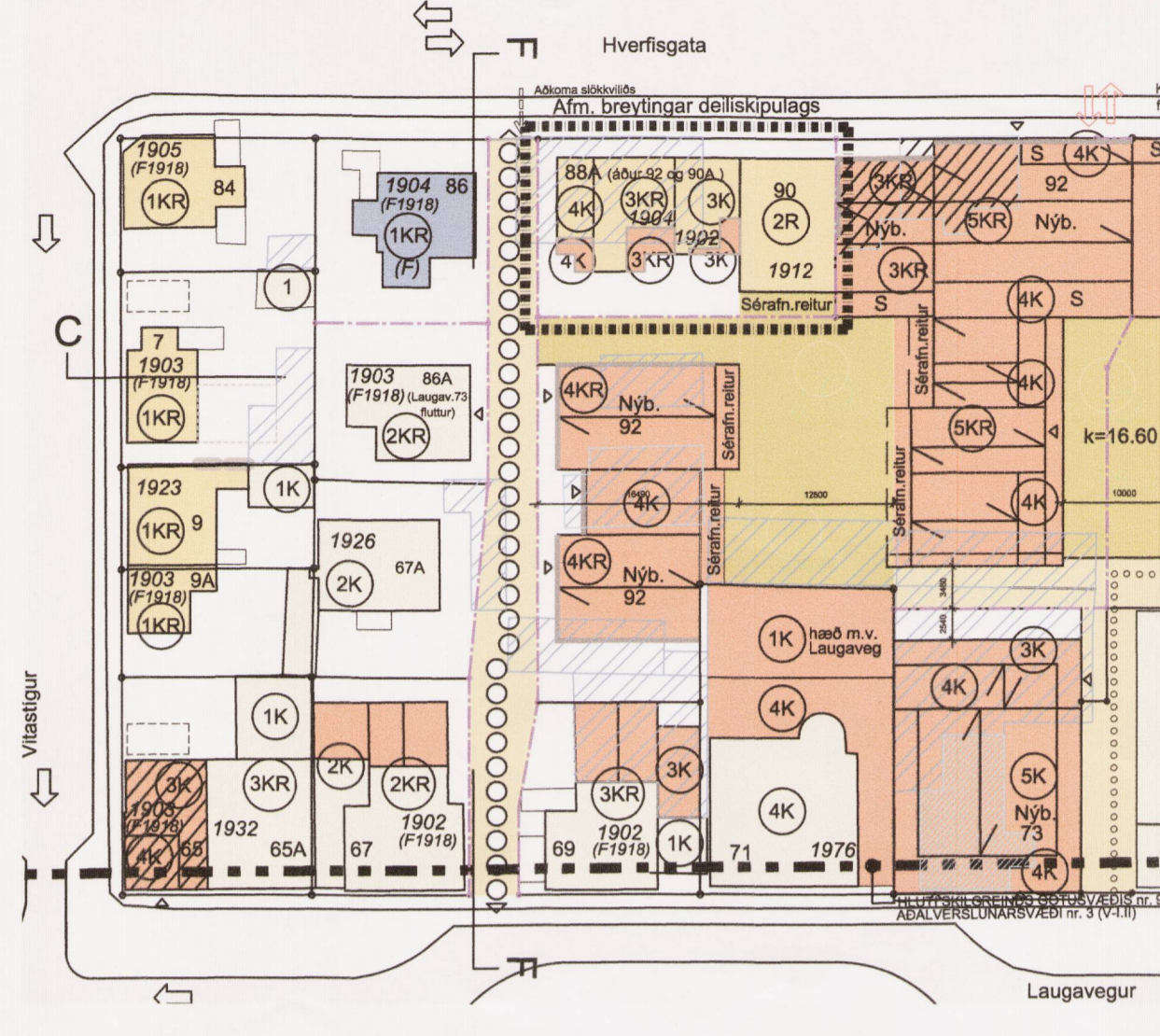
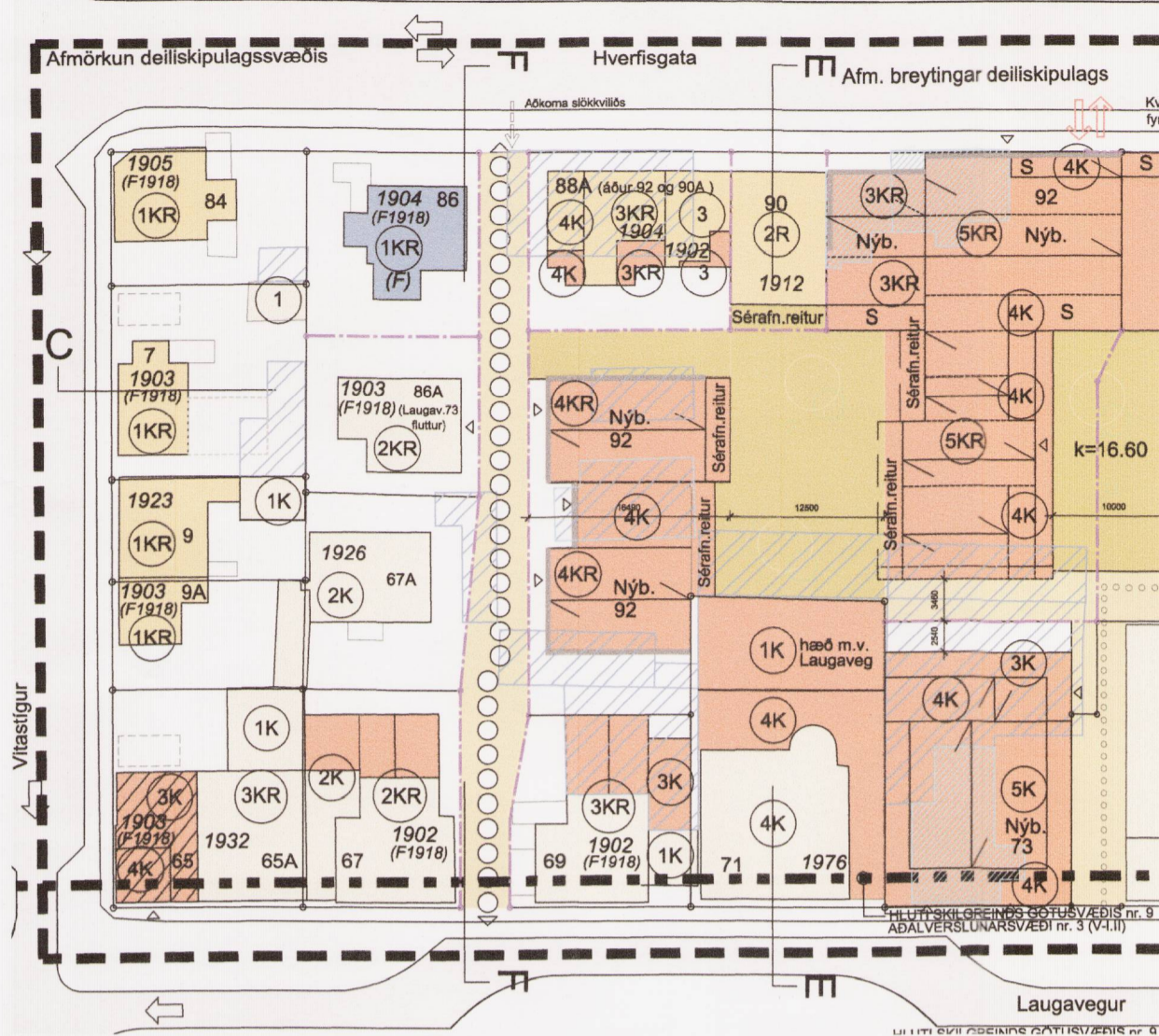


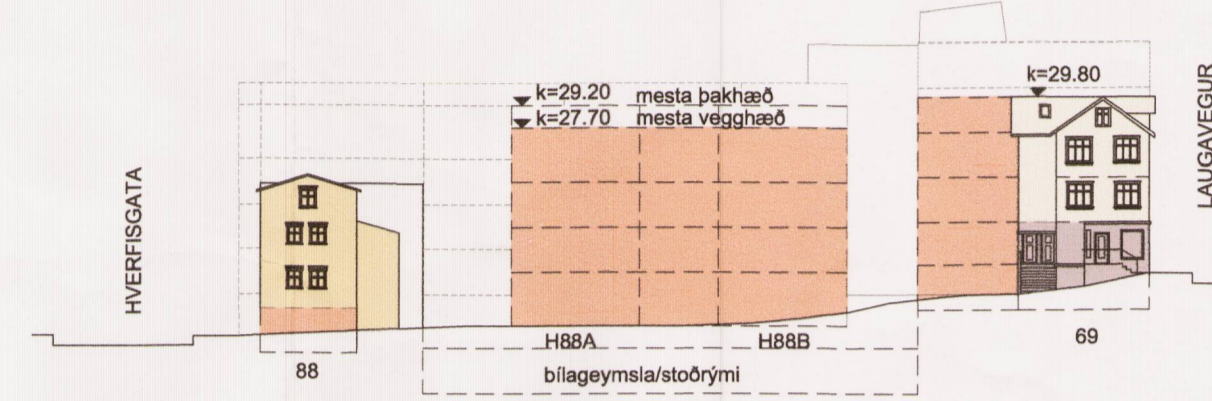
REYKJAVÍKURBORG

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

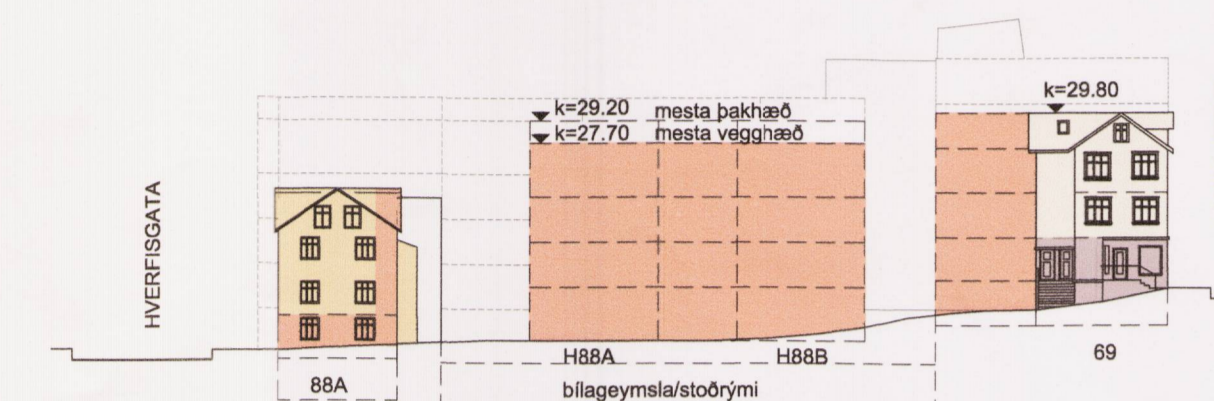
REITUR 1.174.0 Skipulagsuppráttur



SKÝRINGAMYNDIR AÐ SVALAFYRIRKOMULAGI Á SAMEINÐRI LÓÐ



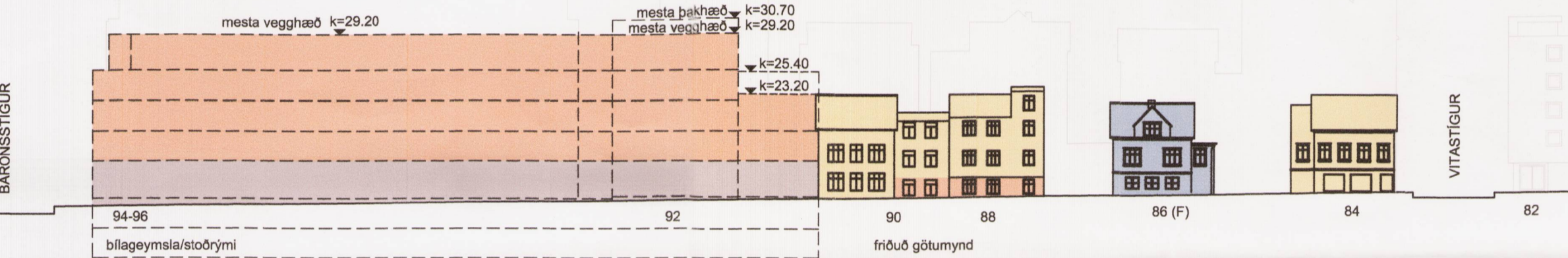
SNEIÐING F-F Mkv. 1:500
Gildandi deiliskipulag



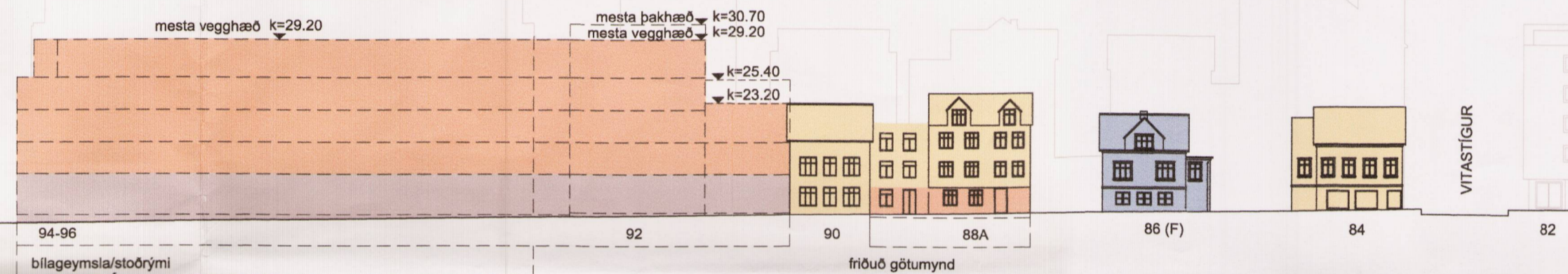
SNEIÐING F-F Mkv. 1:500
Deiliskipulagsbreyting

GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 Mkv. 1:500
Vegna Hverfisgötu 88-90 samþykkt í borgarráði 28.janúar 2016 og
augl. í B-deild stj.íð 17.3.2016, með síðari breytingum, síðast
smp. í borgarráði 26.4.2017 og augl. í B-deild stj.íð 30.5.2017.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI Mkv. 1:500



SUÐUR ÚTLIT HVERFISGATA Gildandi deiliskipulag Mkv. 1:500



SUÐUR ÚTLIT HVERFISGATA Mkv. 1:500

Gildandi skilmátafla

GÓTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRD	A ofanjarðar		B		C allt að		A,B,C HEILD	BILAGEYMSLA/STOÐRYMI neðanjarðar	IBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
		m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF				
Hverfisgata 88A (VG)											Lóð minnkuð, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að rífa núverandi hús og flytja hús frá Hverfisgötu 90 (timburhluta) og 92 á lóðina. Heimilt að bæta hæð við hús sem nú stendur við Hverfisgötu 92 og gera breytingar á útliti þess í núverandi stíl vegna nýrrar stöðu þess sem hornhúsi. Heimilt er að setja aðalíngang á NV horn. Heimilt er að breyta bakhlíð húsnanna skv. núverandi stíl þeirra. Gerð er krifa um umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 90 (VG)	239,6	1,34	320	0,08	20	0,13	30	1,54	100	0-2	Lóð minnkuð, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Hús stendur óbreytt. Heimild fyrir svolum á efstu hæð til suðurs og verönd á jarðhæð í stíl hússins. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 90A(VG)	112,9	2,71	306	0,09	10	0,44	50	3,24	150	0-3	Lóð undir húsi færð undir Hverfisgötu 92. Kvðó um að hús skuli flutt á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbyggingu).
Hverfisgata 88A-90 (VG)											
Samtölur	8038,5		19.541		1279,2		1021,4				

Breyting á skilmáttöflu

GÓTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRD	A ofanjarðar		B		C allt að		A,B,C HEILD	BILAGEYMSLA/STOÐRYMI neðanjarðar	IBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR	breytingar eru
		m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF					
Hverfisgata 88A (VG)											Lóð sameinuð Hverfisgötu 90	
Hverfisgata 90 (VG)											Lóð sameinuð Hverfisgötu 88A	
Hverfisgata 90A (VG)											Lóð undir húsi færð undir Hverfisgötu 92. Heimilt að fjarlægja hús, hlíðstætt hús skal byggt á sameinaðri lóð Hverfisgötu 88-90 (sjá skilmála þar um uppbyggingu).	
Hverfisgata 88A-90-90A (VG)	352,5	1,78	626	0,09	30	0,23	80	2,09	250	0-5	Lóðir Hverfisgata 88A og 90 eru sameinaðar, þar er heimilt að vera með íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Á jarðhæð skal gera ráð fyrir starfsemi í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, þar sem gera skal ráð fyrir smávörðunum á s.m.k. 50% götuhlíðar. Húsið Hverfisgata 90 skal standa áfram en heimilt er að byggja á það miðjukvist á norðurhlíð. Heimild er fyrir svolum til suðurs innan byggingarreits og til vesturs og mega svalir á vestrhlíð ná allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og verönd, með skilyrði um að svalir og verönd falli vel að stíl byggingarinnar, bæði varðandi stærð og gerð. Heimilt er að endurbýggja húsið Hverfisgötu 90A við vesturgangi Hverfisgötu 90 og skal það klætt timbr og einnig er heimilt að byggja kjallara undir húsið. Vestan við endurbýggða húsið Hverfisgötu 90A er heimilt að byggja þriggja hæða hús á steyptum kjallara/sökkli, sem yrði endurbýgging gamla timburhússins Hverfisgötu 92. Skal jarðhæð hússins vera steypt með áferð í samræmi við byggingarstíl gamla hússins, en ekki með nútímalagri klæðningu. Efri hæðir og ris skulu vera úr timbr. Gluggar og annar frágangur skal vera í samræmi við hefðbundinn frágang fríðora timburhúsa. Heimilt er að víkja frá upprunalegu formi hússins og má gera ráð fyrir tillegga portbyggingu risi, svipuðu og að Hverfisgötu 90 ásamt kvistum sem fara skuli vel á húsinu. Umsögn Minjastofnunar um byggingarferðarteikningar er skilyrt.	
Samtölur	8035,4		19.541		1279,2		1021,4					



NORDUR ÚTLIT HVERFISGATA TILLAGA AÐ ÚTLITI.
BATTERIÐ ARKITEKTAR.

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.174.0

Gildandi deiliskipulag

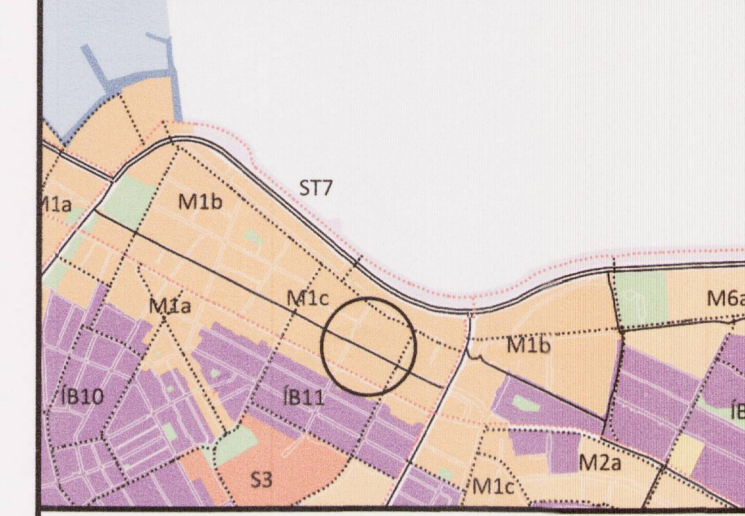
Í gildi er deiliskipulag af staðgreinireit 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Laugavegi, samþykkt af Borgarráði 28.01.2016

Helstu forsendur breytinga:

- Niðurrif á Hverfisgötu 92A. Samkvæmt deiliskipulagi átti að flytja Hverfisgötu 92A að Hverfisgötu 88A. Við nánari skoðun kom í ljós að húsið var staðsteypt að hluta til. Hinn hluta byggingarinnar sem er timburbygging þurfti einnig að rífa vegna veggjafilla sem þar voru. Hafa báðir húshlutar verið rífnir. Við uppbyggingu nýrrar byggingar skal halda í upprunalegan byggingarstíl hússins. Einhverjar breytingar verða þó leyfðar í anda hússins þar sem húsið verður nú að hornhúsi. Leyfilegt verður að hafa kjallara undir húsinu. Þær breytingar sem verða gerðar utanhúss þarf Minjastofnun að samþykkja.
- Lóðirnar Hverfisgata 88A og 90 verða sameinaðar. Hefur það í för með sér bæta skipulag svala og nýtingu byggina og lóða, sbr. skýringamynd af suðurhlíð húsnanna hér að ofan. Ekki verður aukid við byggingarmagn á lóðunum. Byggingarmagn mun leggjast saman og nýtingarhlutfall uppfærast samkvæmt því.

Breyting á deiliskipulagi

- Sameining Hverfisgötu 88A og Hverfisgötu 90 í eina lóð, og nýtingarhlutfall lóðanna sameinað.
- Heimild fyrir kjallara undir Hverfisgötu 88A
- Kvöð um flutning húss Hverfisgötu 92A verður felld niður, og þess í stað er heimilt að fjarlægja húsið. Byggja skal nýtt hús sem verður þá Hverfisgata 88A í sama byggingarstíl og upprunalegt hús við Hverfisgötu 92A, þó með breytta staðsetningu hússins í huga. Heimilt er þannig að breyta frá upprunalegu útliti hússins, s.s. vegna svala, kvista, innganga eða annarra slíkra þátta. Sömu heimildir verða samkv. samþykktu deiliskipulagi, m.a. hækkun húss um eina hæð. Leita skal umsagnar Minjastofnunar um breytingar/stækkun sem verða gerðar.



Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINDS GÓTUSVÆDIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÖBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRÍÐUÐ GÖTUMYND
- FRÍÐLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MENNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÓÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1948 BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMÉR
- S SVALIR
- ▷ INNGANGUR
- KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *Umhúll - Aðalskipulag* þann 14. mars 2018 og í *Borgarráði* þann 22. mars 2018.

Tillagan var auglöst frá 21. nóv. 2017 með athugasemdadrest til 5. jún. 2018.

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

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.174.0
LANDSBANKAREITUR
VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
HVERFISGÖTU 88A, 90, 92A

DAGS.: 10.10.2017 STÆRD: 1:500 /A1
3. mars 2018: Uppdrætti breytt að lokinni auglýsingu vegna óþendinga skipulagsstofnunar. Á uppdráttinni er bærli norðurhlíð og mkv. teikninga.

T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK