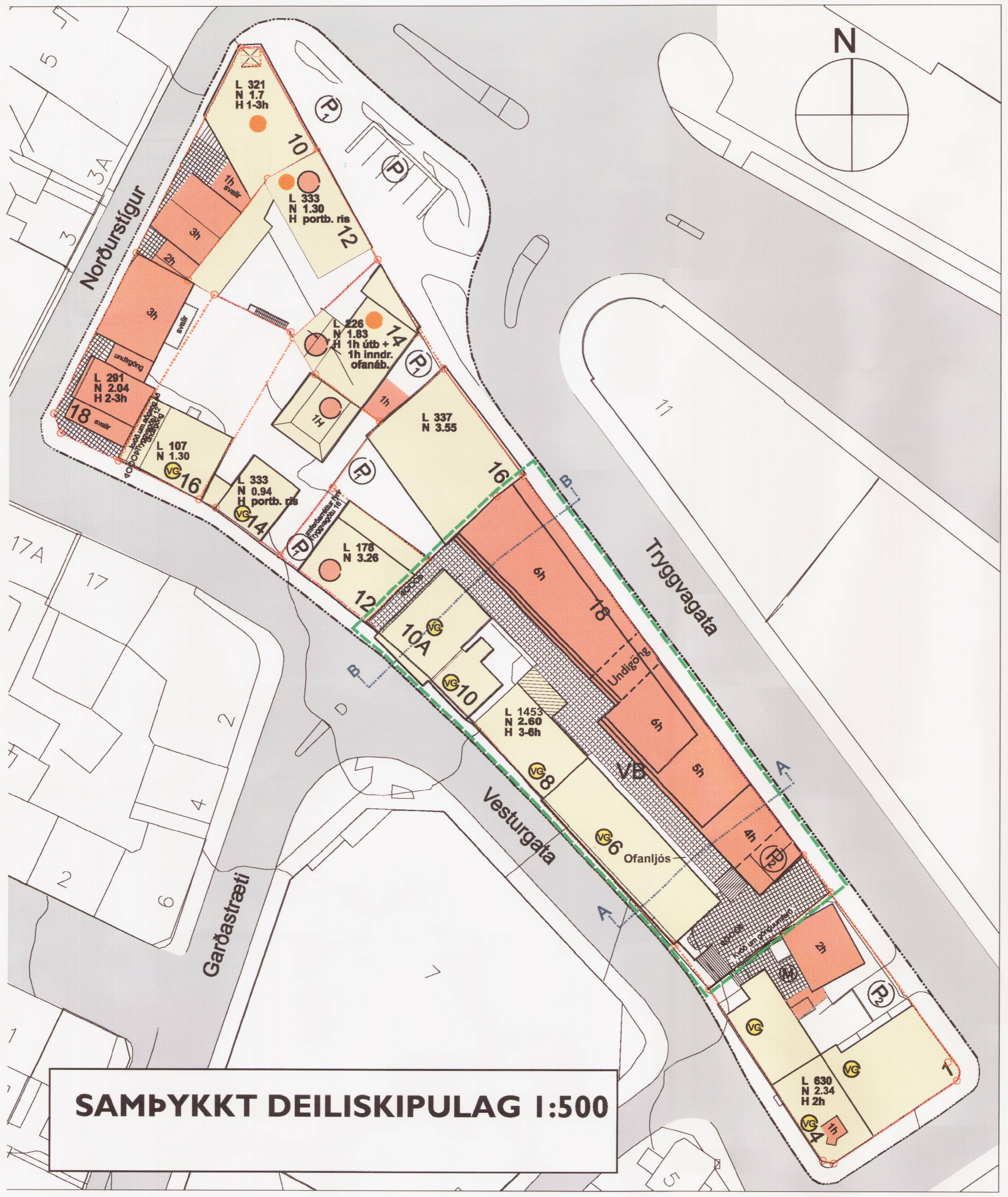
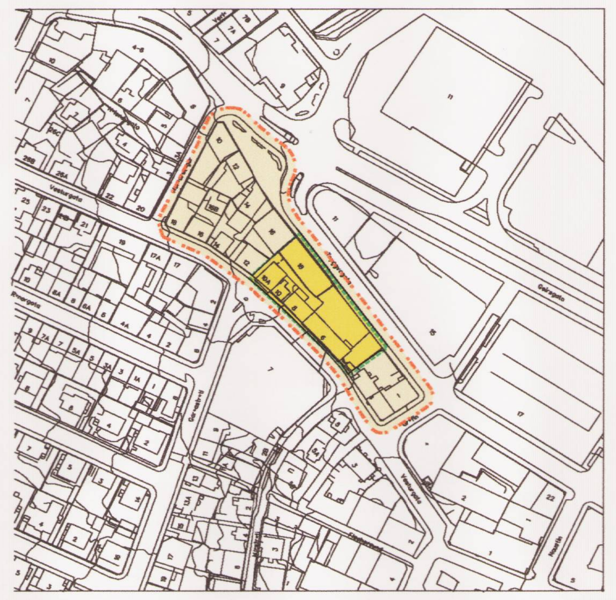
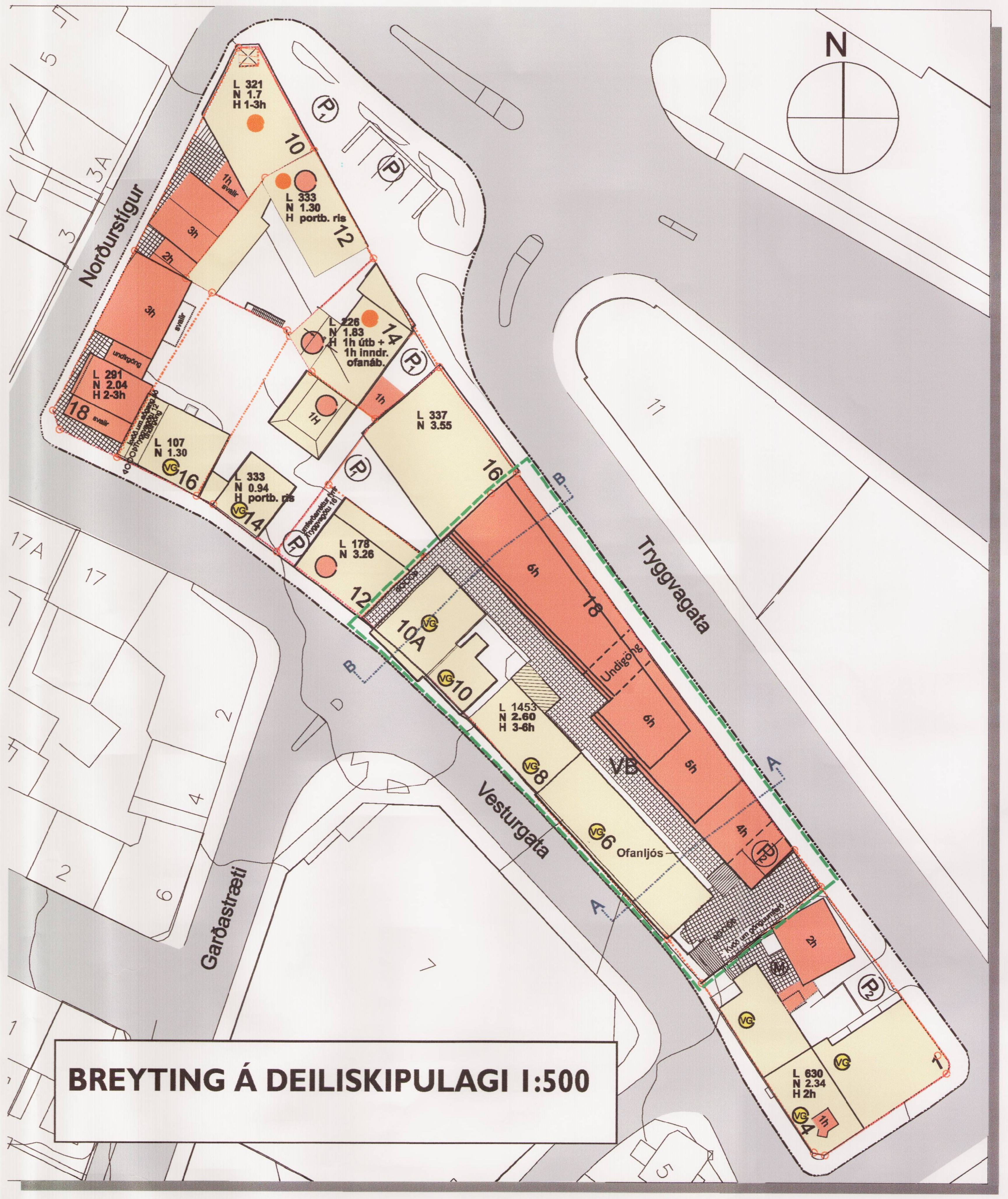
NAUSTREITUR 1.132.1 GRÓFIN, VESTURGATA, NORÐURSTÍGUR, TRYGGVAGATA — BREYTING



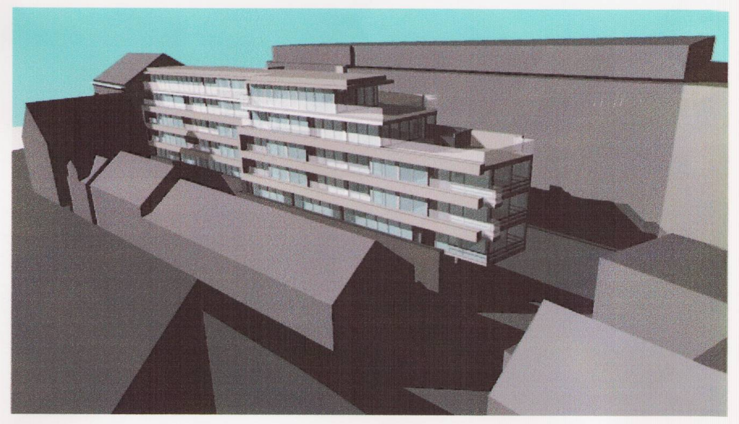


Tákn	Skýring
	MÖRK BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐARMÖRK
	NÚVERANDI BYGGINGAR
	TILLAGA AÐ NIÐURRIFI
	TILLAGA AÐ FLUTTNINGI HÚSS
	TILLAGA AÐ NÝBYGGINGUM
	GÖNGUSVÆÐI OFAN Á NÝBYGGINGU
	PORTBYGGÐ HÆÐ OFANÁBYGGING
	GÖNGUSVÆÐI
	TORG / LEIKSVÆÐI
	GÖNGUTENGSL
(P)	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
VB	VERNDUN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



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 Vesturgötu. Áfram er gert er ráð fyrir að tenging verði upp á gönguleið / torg við miðja nýbyggingu frá Tryggvagötu.
  Lagt er til að viðbygging aftan við veitingastaðinn Vesturgötu 8 verði fjarlægð. Heimilt er að skyggni og útkrögun 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,án kjallara. Þar af eru u.þ.b. 825 m² á fyrstu hæð fyrir verslun og þjónustu (tvö verslunarrými), en 2445 m² er íbúðarhúsnæði (24 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. Leyft er að byggja kjallara undir húsð ef aðstæður leyfa. Heimilt er að nýta slíkan kjallara fyrir bílastæði, tæknirými og geymslur.
- 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, án kjallara. Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall Vesturgötu 6-10, *2.14* og Tryggvagötu 18, *3.30* án kjallara.. Nýtingarhlutfall sameinaðar lóðar er *2,60* án kjallara.



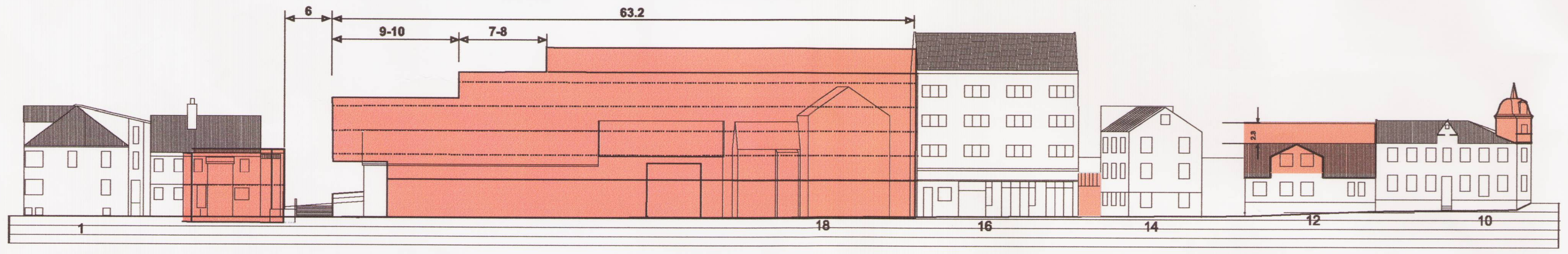
Dæmi um uppbyggingu við Tryggvagötu

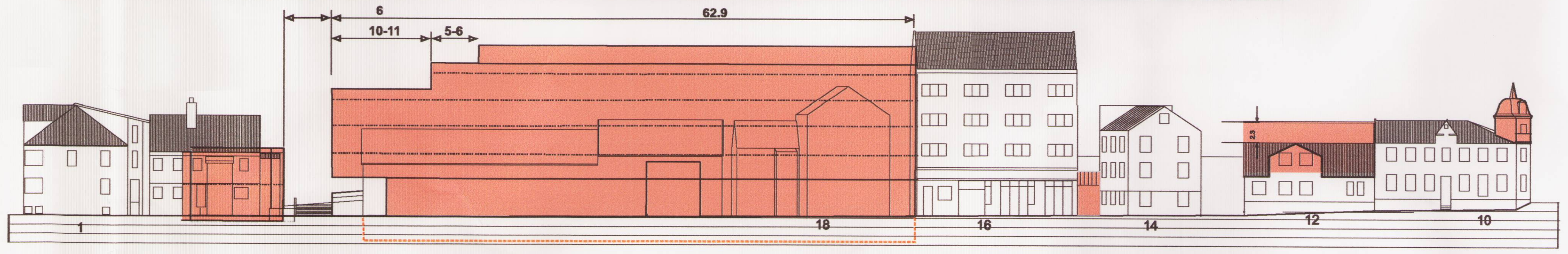
BREYTTIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐINA VESTURGATA 6-10 OG TRYGGVAGATA 18

BYGG.M. m² NÚVERANDI	LÓÐ m²	+BYGG.M. m²	NIÐURRIF FLUTTN.H. m²	BYGG.M. m²	NÝT.HL	FJÖLDI HÆÐA í nýb.	STAÐGREINIREITUR 1.1321
1618m²	1607m²	3270m²	Tryggvag.18. 664m² Vesturg.6-10. 39m² 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.

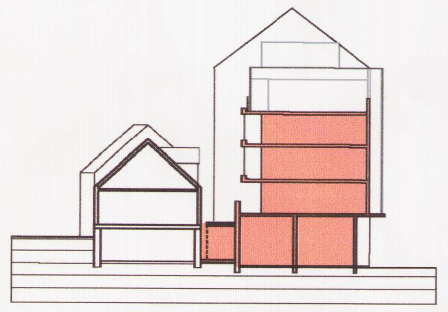
BREYTTIR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐINA VESTURGATA 6-10 OG TRYGGVAGATA 18

BYGG.M. m² NÚVERANDI	LÓÐ m²	+BYGG.M. m²	NIÐURRIF FLUTTN.H. m²	BYGG.M. m²	BYGG.M. KJALLARI	NÝT.HL	NÝT.HL +KJALLARI	FJÖLDI HÆÐA í nýb.	STAÐGREINIREITUR 1.1321
1618m²	1607m²	3270m²	Tryggvag.18. 664m² Vesturg.6-10. 39m² 708m²	4185m²	1000 m²	2.60	3,22	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, ásamt kjallara, 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.

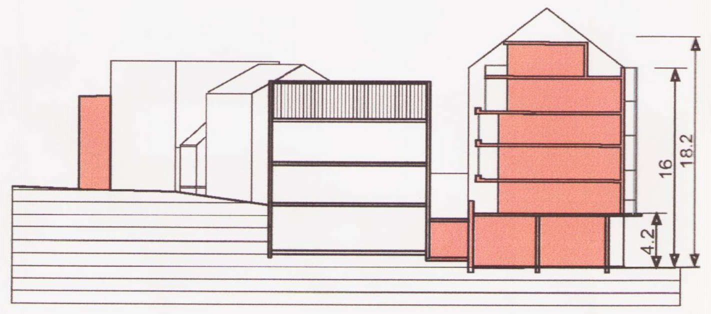




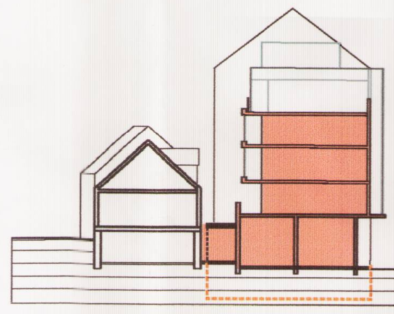
TRYGGVAGATA



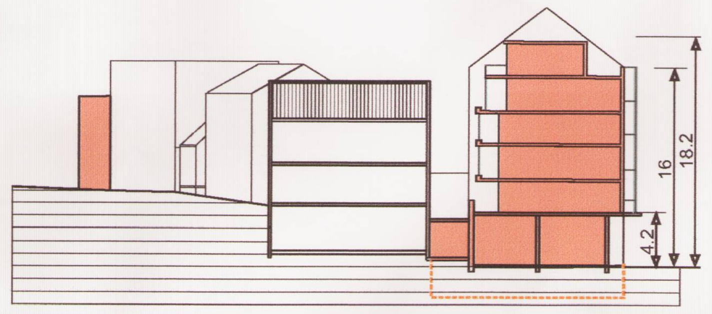
SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. Skipulags- Og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í Skipulagsráði þann 18. maí 2005

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Helga Bragadóttir

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
breytt 4: dags 20. apríl 2005

m3 arkitektar
Gunnar Guðnason arkitekt
Páll Hjaltason arkitekt
Þormóður Sveinsson arkitekt

Síðumúla 20
108 Reykjavík
s:533 5300
m3@m3.is