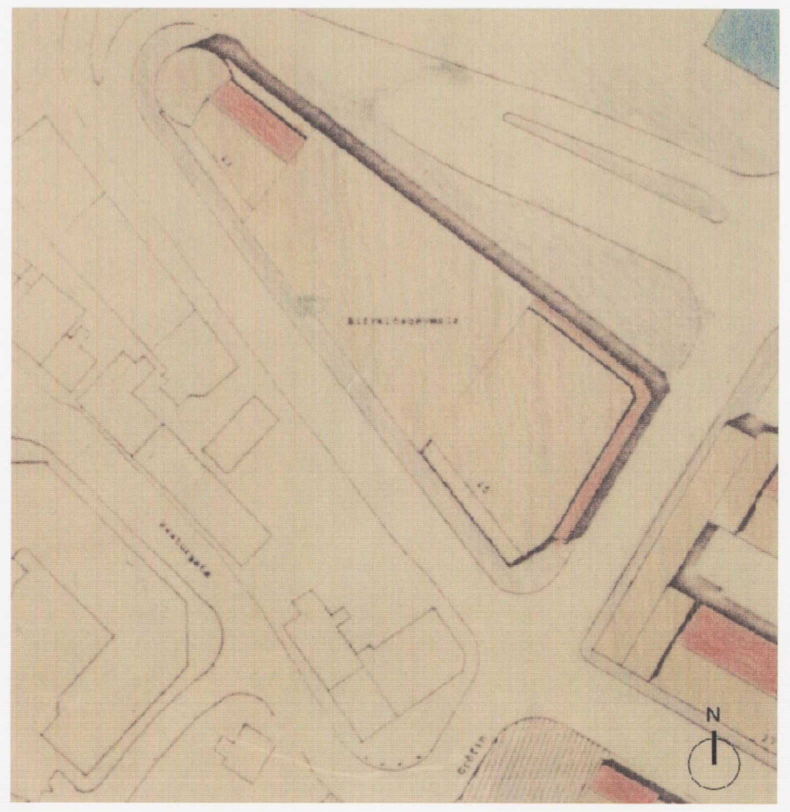
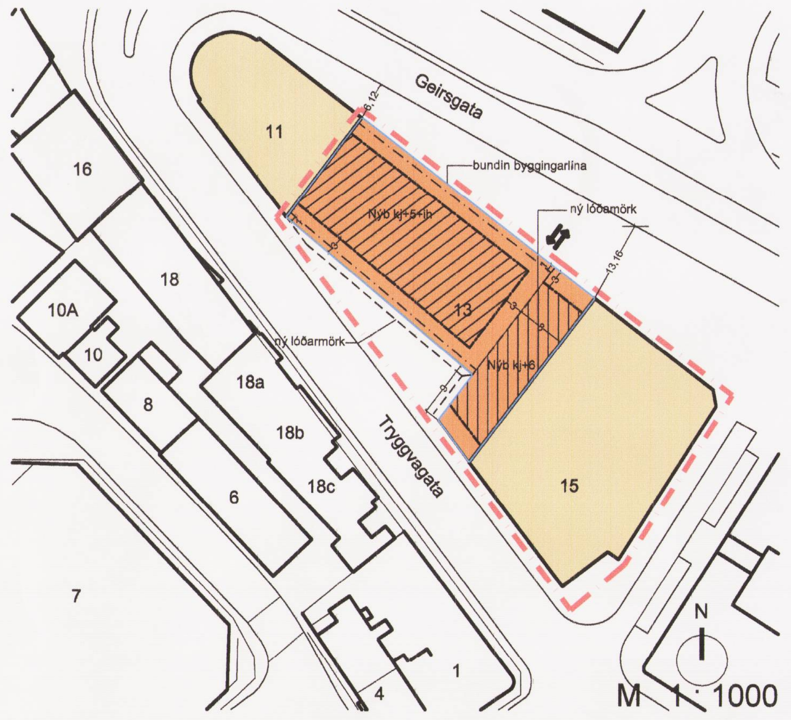
BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSAR - TRYGGVAGATA 13 - 15

REITUR 1.117.4



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 stölluð inn á við. Tryggvagata 15 er einnig 6 hæða og efsta hæðin lítillega inndregin. Auk þess eru á byggingunni rismikið valmaþak og turn.
Deiliskipulag Kvosar er samþykkt í borgarstjórn 1. október 1987 og staðfest af félagsmálaráðherra 22. febrúar 1988.



Gildandi deiliskipulag fyrir Tryggvagötu 13 - 15
samþykkt í borgarráði 20. febrúar 2014 með síðari breytingu sem samþykkt var í borgarráði 5. júní 2014.

Núverandi deiliskipulag

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðanna Tryggvagötu 13 og Tryggvagötu 15. Gert er ráð fyrir 6 hæða byggingu ásamt kjallara.
Notkun hússins er íbúðir, þjónusta, skrifstofur eða annar atvinnurekstur en felld er niður heimild til að reka hótel/gistirými í húsinu að Tryggvagötu 13.
Í bílakjallara er gert ráð fyrir að hámarki 0,5 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Innakstur í bílageymslu er frá Geirsgötu.

Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. gildandi deiliskipulagi:

1. hæð verslun og þjónusta	720,0 m²
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3200,0 m²
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	520,0 m²
Samtals	4440,0 m²
Kjallari	800,0 m²
Samtals byggingarmagn á lóð	5240,0 m²
Lóðarstærð	842,0 m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara	*6,22*

i samr. v. síðustu br. ok

Stærðir Tryggvagötu 15 skv. gildandi deiliskipulagi:

núverandi bygging 1. - 7. hæð	5583,1 m²
1. - 5. hæð bókasafn	1275,0 m²
6. hæð bókasafn	200,0 m²
Samtals	1475,0 m²
Kjallari	250,0 m²
Samtals byggingarmagn á lóð	7308,1 m²
Lóðarstærð	1207,0 m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara	*6,06*

ok

Breyting á deiliskipulagi fyrir Tryggvagötu 13 - 15 M 1 : 500

Lýsing á breytingu á deiliskipulagi að Tryggvagötu 13, þ.e. breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 20. febrúar 2014, með síðari breytingu sem samþykkt var í borgarráði 5. júní 2014:

Skilmálabreytingar eru um eftirtalin atriði, nánari lýsingar eru í texta:

- *Heimilt er að fara út fyrir byggingarreit að suðvestanverðu með svalir sem nemur 160 sm - var 120 sm áður.*
- *Heimilt er að fara með svalir/útsýnisglugga út fyrir byggingarreit að norðaustanverðu sem nemur 90 sm - áður var ekki heimilt að fara út fyrir byggingarreit þar.*
- *Felld er niður kvöð um að 1. hæð/jarðhæð Tryggvagötu 13 verði inndregin að norðaustanverðu.*
- *Byggingarlínum á þakhæð/6. hæð er breytt þannig að heimilt verður að byggja alveg að Tryggvagötu 15 og heimilt verður að hafa útbyggingar norðaustanmegin.*
- *Bílastæði eru í bílakjallara á einni hæð. Að hámarki um 0,5 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis verði í kjallara. Orðalagsbreyting.*

ok

Markmið
Bílastæði verði í kjallara á einni hæð, að lágmarki 0,25 bílastæði á íbúð og að hámarki 1 bílastæði á íbúð. Fyrir atvinnuhúsnæði verði að hámarki eitt bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis.

Breytt deiliskipulag

Almennt
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 20. febrúar 2014 með síðari breytingu sem samþykkt var í borgarráði 5. júní 2014. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

Greinargerð:
Lýsing á tillögu
Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðanna að Tryggvagötu 13 og Tryggvagötu 15.

- *Lóð Tryggvagötu 15 nær um 8m til norðvesturs í framhaldi af byggingu Borgarbókasafns Reykjavíkur. Heimilt er að stækka Borgarbókasafn Reykjavíkur á þeim hluta lóðarinnar.*
- *Í húsinu að Tryggvagötu 13 er gert ráð fyrir íbúðum, þjónustu, skrifstofum eða öðrum atvinnurekstri.*

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

Markmið:
Markmið deiliskipulagsins er að styrkja mannlíf á svæðinu, mynda torg suðvestan við bygginguna (sjá skýringarmyndir) og þétta byggð í góðum tengslum við samgöngukerfi borgarinnar, hvort sem um verður að ræða íbúðir eða skrifstofur í byggingunni.

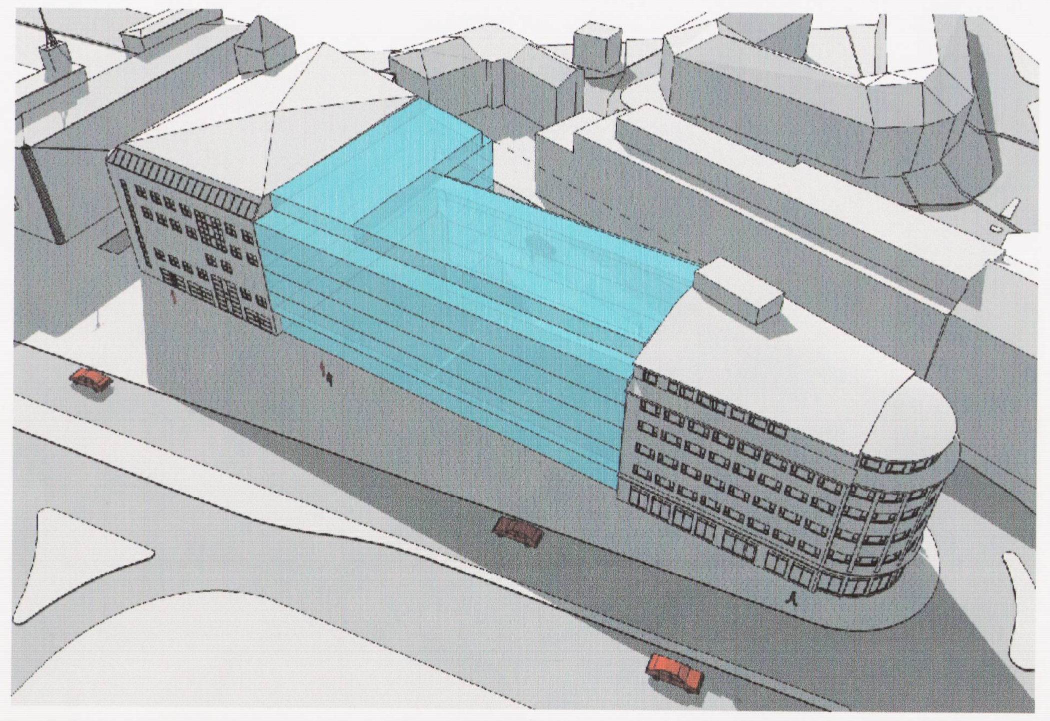
Umhverfi og reitur:
Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingunni ásamt geymslum og stoðrýmum í kjallara á reitnum. Geymslur skulu vera skv. reglugerð. *Sorpgeymslur skulu vera skv. reglugerð.* Á þeim hluta lóðarinnar þar sem bókasafnið er til húsa er ætlað að koma fyrir aðkomu minni sendibíla að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

Skilmálar:
Hönnunarskilmálar
Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar nokkrar merkingar/skýringar. Reiturinn 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.

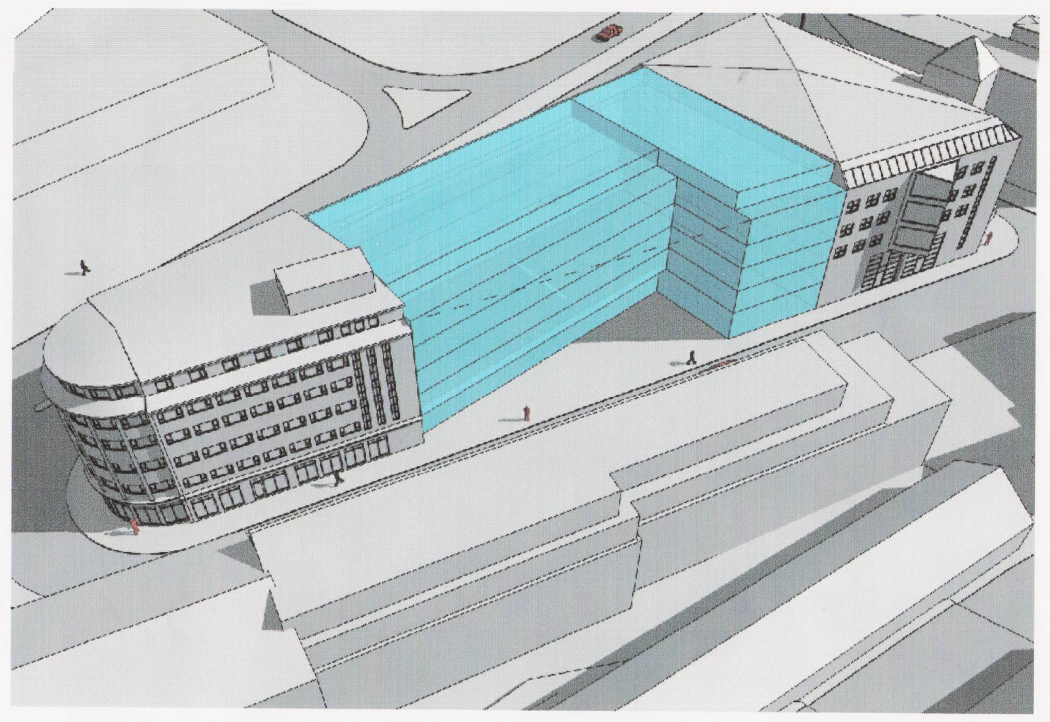
Byggingareitur
Á skipulagsuppdrætti er sýndur bindandi byggingareitur, byggingarlína þakhæðar og byggingareitir kjallara/bílakjallara og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- **Byggingareitur** - *Heimilt er að fara út fyrir byggingarreit að suðvestanverðu með svalir sem nemur 160 sm. Heimilt er að fara með svalir út að norðvestanverðu sem nemur 90 sm.*
- **Bundin byggingalína** - *1. hæð norðanmegin húss er í lóðarmörkum.* Grunnflötur Tryggvagötu 13 að suðvestanverðu skal færast inn um 9 m til að mynda torg framan við bygginguna sem skal innrétta á aðlaðandi hátt og brjóta upp götumyndina (sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringaruppdráttuppdrátt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera inndregin um 1 m. Bundin byggingalína er dökkblá lína á uppdrætti. *Krafa er um að bundinni byggingarlínu til norðausturs verði haldið um 60%. Heimilt er að fara út fyrir línuna með svalir/útsýnisglugga, um 90 sm, á 2. til 5. hæð.*
- **Byggingareitur þakhæðar** - Inndregin bygging á 6. hæð skal vera með léttu yfirbragði og miklum gluggum. *Á 6. hæð verði byggingarlína inndregin um 3 m suðvestanmegin. Að norðaustan verði hún inndregin um 3 m, en heimilaðar nettar útbyggingar, 1,2 m á dýpt á 2/3 hluta langhliðarinnar.* Lyftuturnar og minni tæknirými mega ná upp fyrir þak 6. hæðar, hámark rýmis um 40 m².
- **Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingareits. Kjallari er ein hæð. Innakstur í bílageymslu er frá Geirsgötu, innkeyrsala í bílakjallara skal vera einföld (3 m) og með ljósastýringu.

Bílastæði
Bílastæði verði í kjallara á einni hæð, að lágmarki 0,25 bílastæði á íbúð og að hámarki 1 bílastæði á íbúð. Fyrir atvinnuhúsnæði verði að hámarki eitt bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis.



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



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

Hljóðvist
Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru.
Hljóðvist nýbygginga verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Áhrif á umhverfið
Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa þess á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. Leitast hefur verið við að draga úr neikvæðum neikvæð áhrifum á umhverfisþætti. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða götureit í byggð.

Framkvæmdir:
Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda sbr. kafla 11.4 í byggingarreglugerð nr. 112 frá 2012 og tilmælum sem leyfisveitandi kann að setja s.s. eins og um uppsetningu skilta og upplýsinga um framkvæmdina. Þá skal byggingaraðili fylgja reglum um takmörkun á hávaða skv. reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008 og reglum um framkvæmdir í lögreglusamþykkt fyrir Reykjavík nr. 109 frá 2008 sbr. m.a. reglur 4., 15. og 16. gr. samþykktarinnar, sem og öðrum reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda.

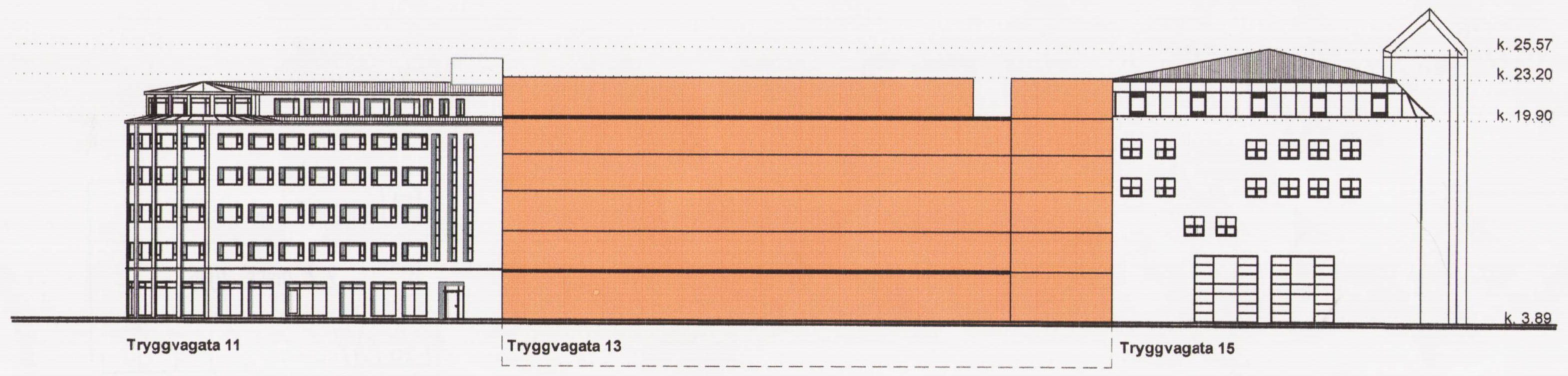
Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. deiliskipulagstillögu:

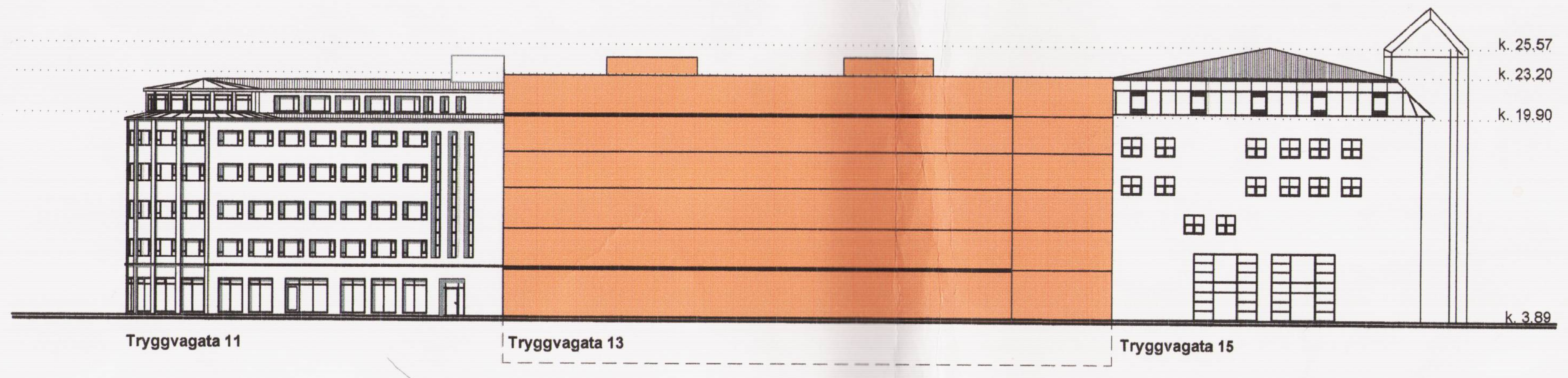
1. hæð verslun og þjónusta og *hjóla- og vagnageymsla*	*760,0 m²*
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3200,0 m²
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	*600,0 m²*
samtals	*4560,0 m²*
Kjallari	*800,0 m²*
Samtals með kjallara	***5360,0 m²***
Tæknirými á þaki	*40,0 m²*
Samtals með kjallara og tæknirými	*5400,0 m²*
Lóðarstærð	**842,0 m²**
Nýtingarhlutfall með kjallara	*6,36*
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	*5,37*

Stærðir Tryggvagötu 15 skv. deiliskipulagstillögu:

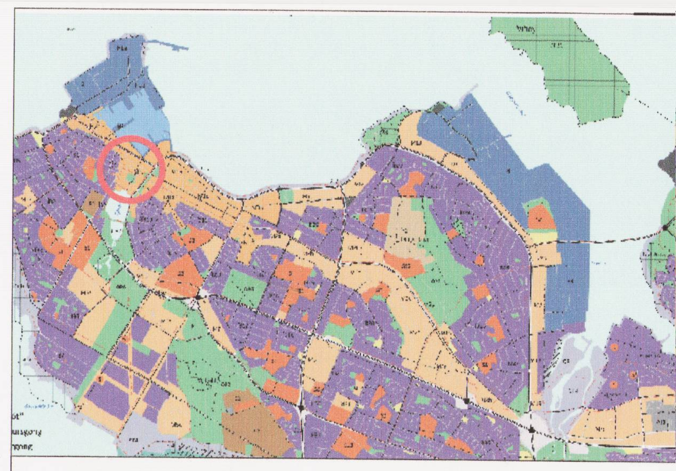
núverandi bygging 1. - 7. hæð	5583,1 m²
1. - 5. hæð bókasafn	1275,0 m²
6. hæð bókasafn	200,0 m²
samtals	1475,0 m²
Kjallari	250,0 m²
Samtals byggingarmagn á lóð	**7308,1 m²**
Lóðarstærð	1207,0m²
Nýtingarhlutfall með kjallara	6,06
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	5,85



Tryggvagata 13 - 15, útlit til suðvesturs, gildandi skipulag M 1 : 500



Tryggvagata 13 - 15, útlit til suðvesturs, tillaga M 1 : 500



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 til 2030

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- BYGGINGARREITUR/ BUNDIN BYGGINGALÍNA
- LÓÐARMÖRK
- INNDREGIN 1. HÆÐ
- BUNDIN ÞAKLÍNA
- NÚVERANDI BYGGING
- NÝBYGGING
- INNDREGIN EFSTA HÆÐ
- 00 HÚSNÚMER
- Nýb NÝBYGGING
- kj KJALLARI
- 2 HÆÐIR HÚSS
- ih INNDREGIN HÆÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 20. nóv. 2014 og á emb.afgr. skipulagsfulltrúa þann 16. jan. 2015.
Tillagan var auglýst frá 28. nóv. 2014 með athugasemdafresti til 9. jan. 2015.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. mars 2015.

Björn Axelsson

16. febrúar 2015: *textaleiðréttingar skv. ábendingu Skipulagsstofnunar dags. 5. febrúar 2015*

Verkheiti:	Tryggvagata 13 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Verkhluti:	Deiliskipulagsuppdráttur
Teikninúmer:	01
Mælikvarði:	1:500
Teiknað:	
Yfirfarið:	
Samþykkt:	
Verknúmer:	13016
Útgáfudagur:	23.10.2014
Teiknislóð:	
Útprentað:	

ARK ÞING
BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HJÖRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.