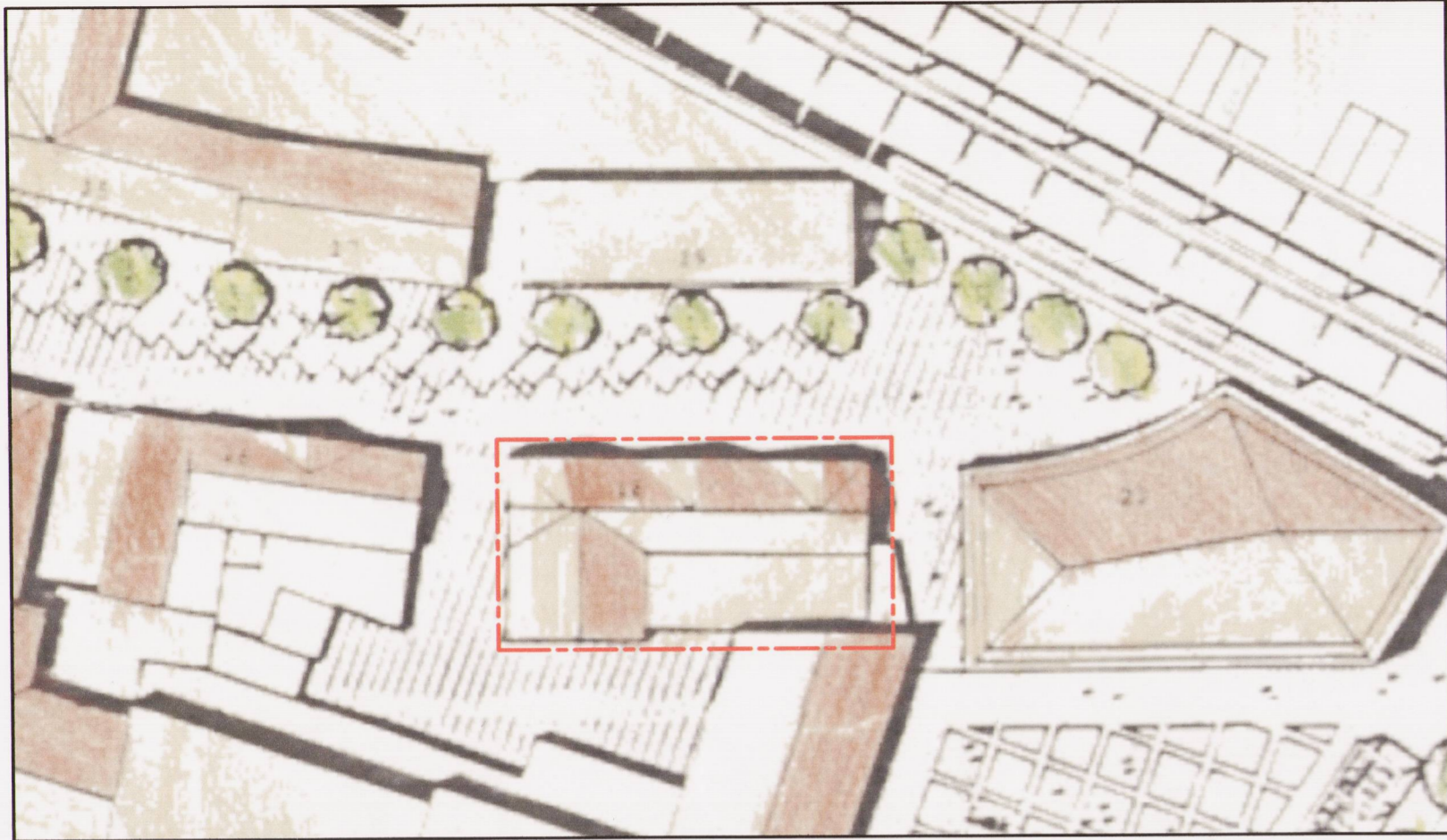


BREYTING Á DEILISKIPULAG KOSARINNAR, VARÐANDI HAFNARSTRÆTI 18, REYKJAVÍK



HEILDARSKIPULAG KVOSARINNAR SAMÞYKKT 01.10.1987

GREINARGERÐ

Yfirlit – núverandi lóð að Hafnarstræti 18:
Deiliskipulagsbreytingin afmarkast af lóð Hafnarstrætis 18.

Skipulagssvæðið er í Kvosinni og svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem Miðborg M1a, og fellur undir Þróunaráætlun miðborgarinnar.

Gildandi deiliskipulag er Kvosarskipulagið sem var samþykkt 1.10.1987. Samkvæmt Húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur nr. 132 frá 2006 er húsið Hafnarstræti 18 litað í dókkblám lit. Hús sem þegar hafa verið friðuð. Húsið var friðuð í A-flokki árið 1973 og er því friðlýst bygging skv. 18. gr laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Húsið hefur mikið varðveislugildi vegna menningarsögu og mikilvægis í götumynd.

Lóðin afmarkast af Kolasundi að vestan, Hafnarstræti að norðan, Lækjartorgi að austan og lóð og byggingum Lækjartorgs 1 og Austurstrætis 19 að sunnan. Lóðin er núlega fullbyggð og hefur skúr verið byggður út fyrir lóðarmörk að austanverðu. Húsin á lóðinni voru byggð á löngu tímabili. Árið 1795 flutti Jacobæus kaupmaður í Keflavík hús á lóðina og fjórum árum síðar annað vestan við hitt og bíl á milli þeirra. Þau voru sameinuð árið 1852 í eitt langt hús. Árið 1896 var viðbyggingin við Kolasund byggð í þeirri mynd sem hún er í dag. Árið 1924 var risið á aðalhúsinu rífið og byggt Mansard- eða brotþak með kvistum og er húsið enn í því formi 2017. Á baklóð hússins, sem er fullbyggð, standa skúrar sem byggðir voru á mismunandi tímum á 20. öld. Enginn þeirra er friðuður.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Kvosin bls. 29 og 30 skal vera verzlun eða þjónusta á 1.hæð. og skrifstofur á 2. hæð.

Lýsing á breytingum:

Byggingarreitir afmarkast af lóðarmörkum Hafnarstrætis 18. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að lyfta núverandi húsi upp um 90 cm eða úr 7,5 m í 8,4 m, hækka núverandi 94 m² kjallara sem því nemur og byggja nýjan kjallara undir restina af húsinu, þ.e. núverandi hús og viðbyggingu aftan við hana samtals 258,0 m². Kjallari verður þá samtals 352 m² undir núverandi húsi og viðbyggingu. Viðbygging verður byggð sunnan við núverandi hús, kjallari og tvær hæðir. Bæðar hæðirnar í viðbyggingunni verða samtals 204,2 m². Heildar byggingarmagn eykst um 325,8 m² eða úr 680,3 m² (skv fasteignaskrá þjóðskrár Íslands) í 1006,1 m². Gert er ráð fyrir að húsið verði fært aftur í lóðina á meðan framkjallarin er byggður eða því lyft upp. Samkvæmt gildandi skilmálum Kvosarinnar mun á jarðhæð verða fyrirhuguð starfsemi sem glæðir mannlíf í miðbænum og laðar fólk að miðbænum svo sem verzlun eða veitingastaðir. Verzlun eða veitingarými verður á jarðhæð og í kjallara. Á 2. hæð eru fyrirhugaðar íbúðir, skrifstofur eða þjónusta. Einnig mun nýbygging/viðbygging vera í samræmi við núverandi byggingu til að halda sem heillegustu útliti. Samkvæmt bréfi dags. 04.01.2017 heimilar Minjastofnunar Íslands að tillaga P ark teiknistofu um hækkingu hússins verði unnin áfram með fyrirvara um endanlega aðaluppdrætti sem stofnunin þarf að fjalla um og samþykkja, að fengnu álit Húsafriðunarnefndar.

Gildandi deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Hafnarstræti 18	0-1-1140303	357,5 m ²	680,3 m ²	1.9
Breytt deiliskipulag	Heiti	Stgr.	Lóð	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
	Hafnarstræti 18	0-1-1140303	357,5 m ²	1010,8 m ²	2.8

Niðurrif skúra	136,1 m ²
Aukning byggingarmagns	325,8 m ²

Þá felst breytingin einnig í því að skúrar sem nú standa á baklóð verði rífnir alls 131,7 m². Hluti skúranna er byggður út fyrir lóðarmörk og verður hann einnig rífnir og ekki byggt þar aftur skv. teikningu Magnúsar Þórðarsonar sem samþykkt var af byggingarfulltrúa 3.10.2006 og mæliblaði 1.140.303. Mun því byggingarreitir breytast í samræmi við það eða minnka því sem nemur (18,6 m²). Samkvæmt álit frá Minjastofnun Íslands dags. 18.01.2017 heimilar stofnunin að skúrar við stúðrhlíð hússins Hafnarstræti 18 verði rífnir með þeim skilyrðum að formleifafræðingur hafi eftirlit með jarðraski framkvæmdanna og komi formleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram.

Að öðru leiti gilda eldri skipulagsskilmálar.

Nokkrar ástæður sem mæla með hækkingu:

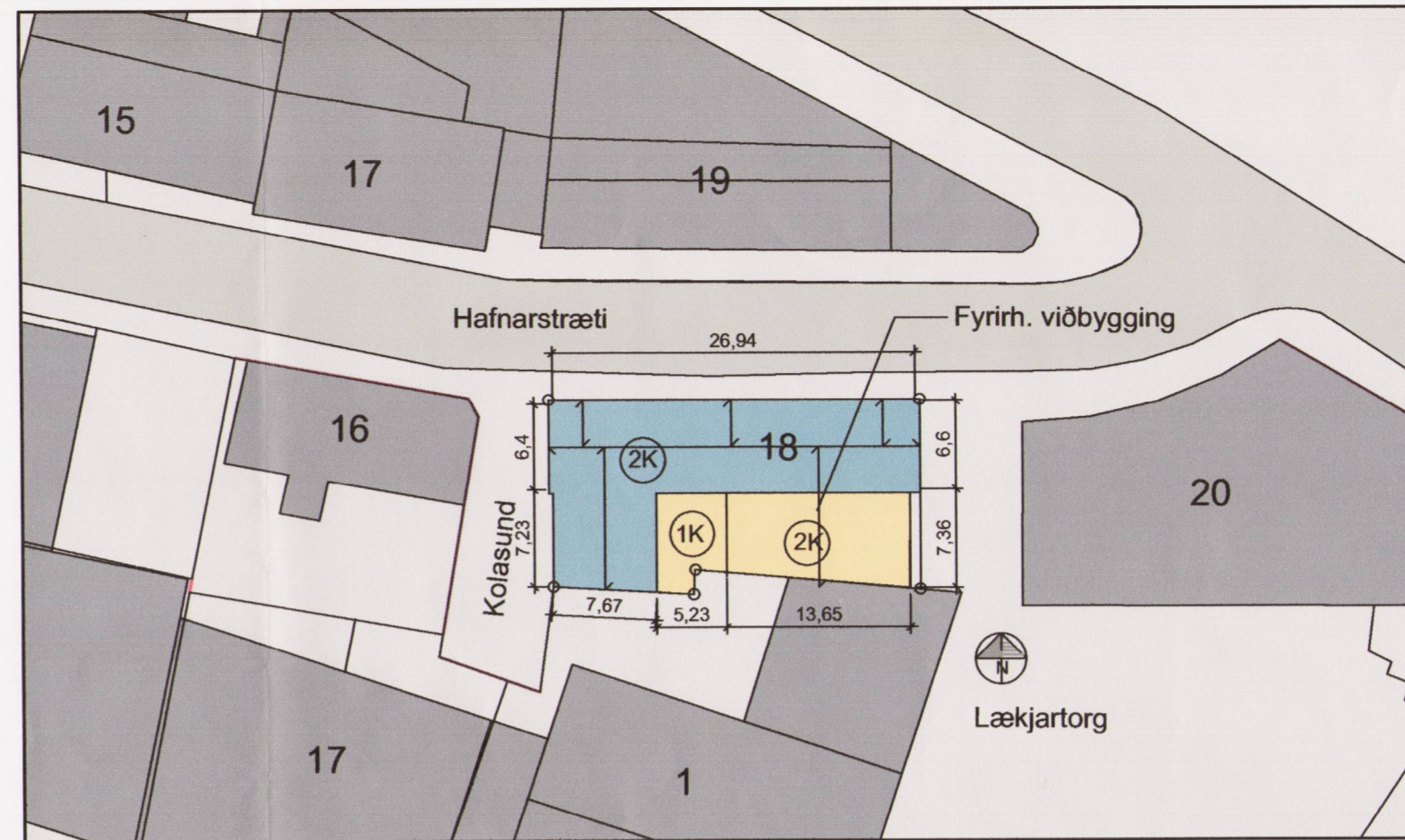
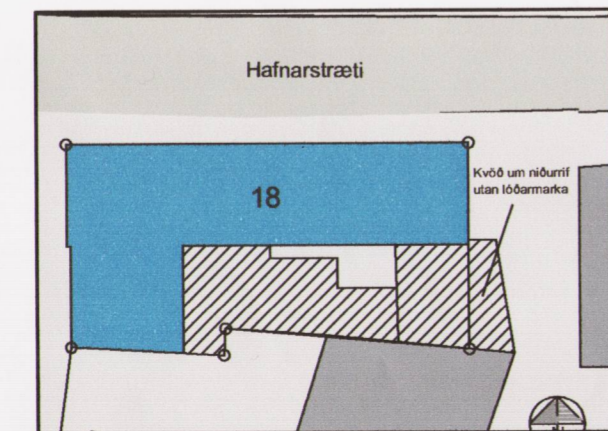
Húsið er áberandi lægst í umhverfinu og myndi sóma sér mun betur ef því væri lyft. Hafnarstræti 16 er nokkuð herra eða tvær hæðir og ris. Enn meira áberandi er hæðarmunur þegar horft er frá Lækjartorgi við hlíð húss Héraðsdóms. Húsin norðan við götuna, þ.e. Hafnarstræti 17 og 19 eru einnig umtalsvert hærri.

Mörg fordæmi eru um að friðuð hús séu hækkuð og stækkuð á ýmsan máta og nægjar þar að nefna hús í nánasta umhverfi, þ.e. Lækjargötu 2, sem upphaflega var byggt sem einlyft hús með risi og hefur verið stækkað og hækkað í áföngum frá byggingu þess árið 1852.

Formmínjar:

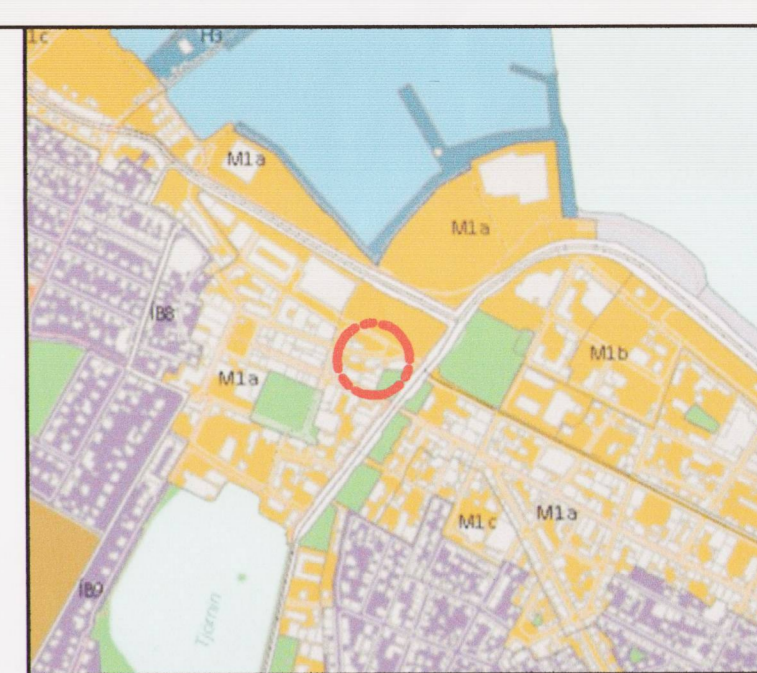
Engar skráðar formmínjar eru á lóðinni að undanskildum hlöðnum kjallara undir eystra húsinu en ætla má að hann sé upphaflegur frá 1795.

SKÝRINGARMYND VERNDUN BYGGINGA / NIÐURRIF, sjá skýringar



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI 1:500

SKÝRINGARMYND



STADSETNING HLUÐI YFIRLITSMYNDAR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030



STADSETNING KVOSARSKIPULAG, Samþykkt í Borgarráði 01.10.1987

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- FRÍÐLÝST
- NÚVERANDI BYGGING
- BREYTING / HÆKKUN
- MENISSTEFNA
- BYGGINGAR RIFNAR
- LÓÐARMÖRK
- HÆDIR / KJALLARI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1.mgr. 43.gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *Hmhl.eygskipulagi* þann 22.máv. 2017 og *Borgarráði* þann 30.máv. 2017.

Tillagan var auglýst frá 27.sept. 2017 með Athugasemdafrest til 8.máv. 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Síðjómartíðinda þann 20.

Þórunn Atlán

HAFNARSTRÆTI 18, REYKJAVÍK
DEILISKIPULAGSBREYTING Á STADGREINIREIT 0-1-1140303
Á REIT MERKTUM M1a Á AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR

PÁLL V. BJARNASON ARKITEKT
ÓLÓF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT

Kjörgarði, Laugavegi 59
101 Reykjavík
Kl. 431005-0690
Sími: 821 9880, 663 6396
www.p-ark.is

VERK 511-01
TEIKNAD ÓP
KVARDI 1:1000/1:500
DAGS: 12.05.2017
pall@p-ark.is
olof@p-ark.is