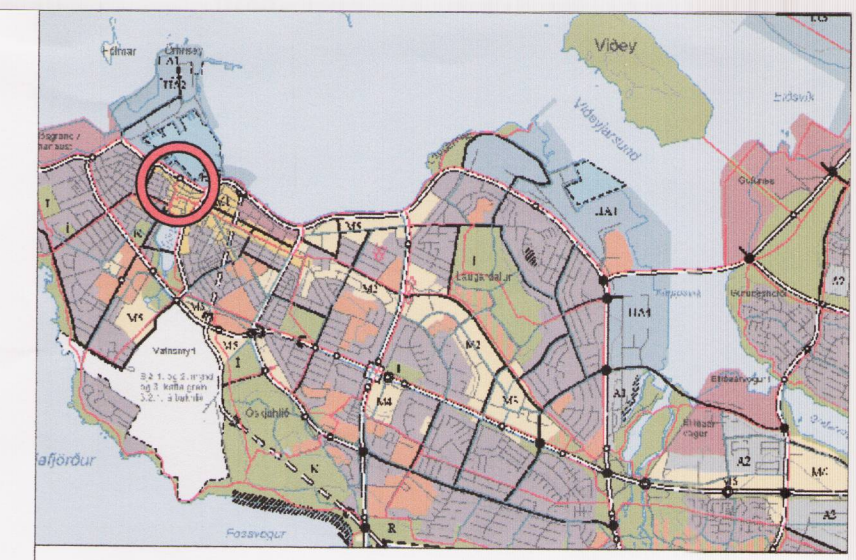


BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSAR - TRYGGVAGATA 13 - 15.

REITUR 1.117.4



Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 til 2024

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- BYGGINGAREITUR/ BUNDIN BYGGINGALÍNA
- LÓÐARMÖRK
- INNREGIN I HÆÐ
- BUNDIN BAKLÍNA
- NÚVERANDI BYGGING
- NÝBYGGING
- INNREGIN EFSTA HÆÐ

00 HÚSNÚMUR

Nýb NÝBYGGING

kj KJALLARI

2 HÆÐIR HÚSS

ih INNREGIN HÆÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Limbvæðis- og skipulagsráði þann 12. feb. 2014 og í Borgarráði þann 20. feb. 2014.

Tillagan var auglýst frá 23. des. 2013 með athugasemdafresti til 3. feb. 2014.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var bit í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Björn Atli

Verkheiti:

Tryggvagata 13

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Deiliskipulagsuppráttur

Teiknúmer: **01**

Mælikvarði: 1:500

Teiknað:

Yfirfarið:

Samþykkt:

Verknúmer: 13016

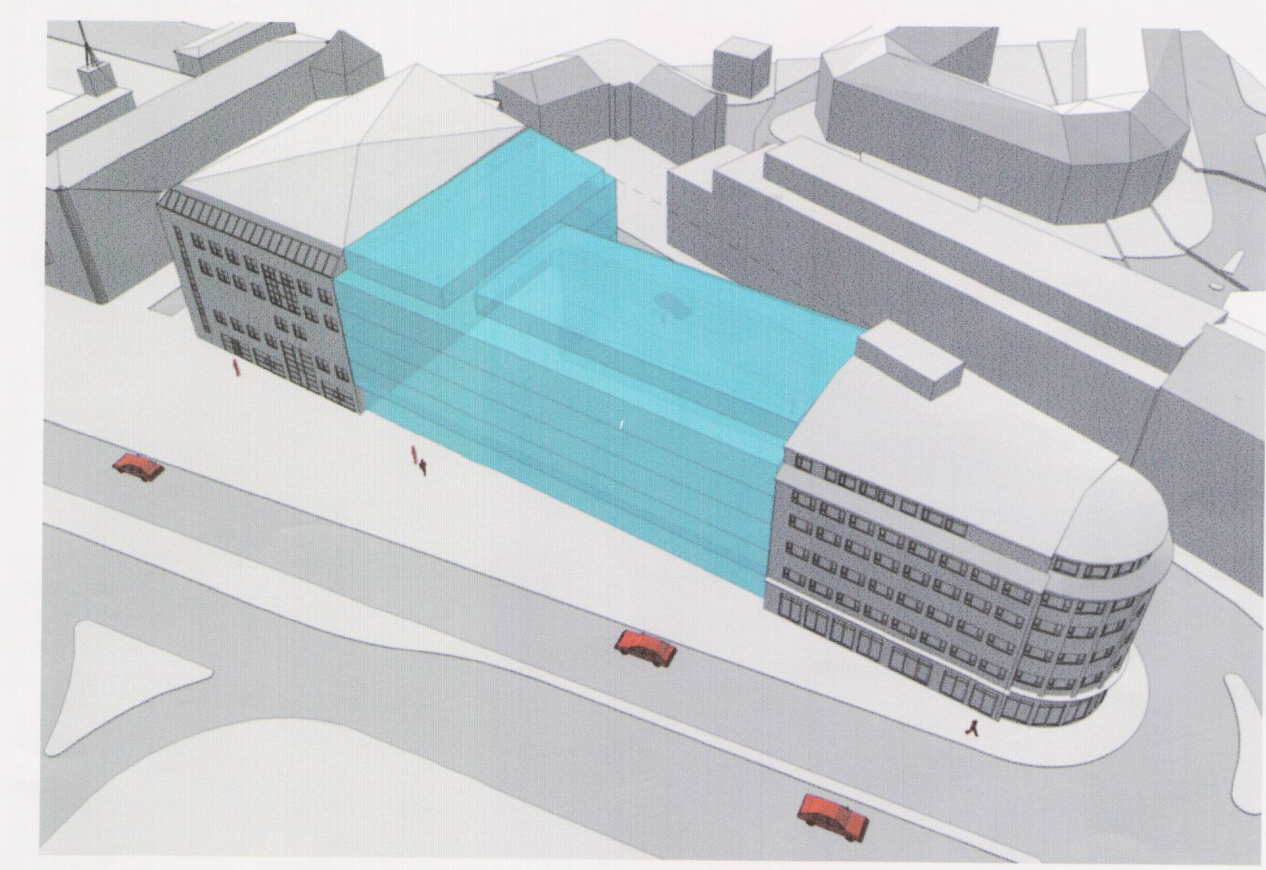
Útgáfudagur: 27.11.2013

Teiknislóð:

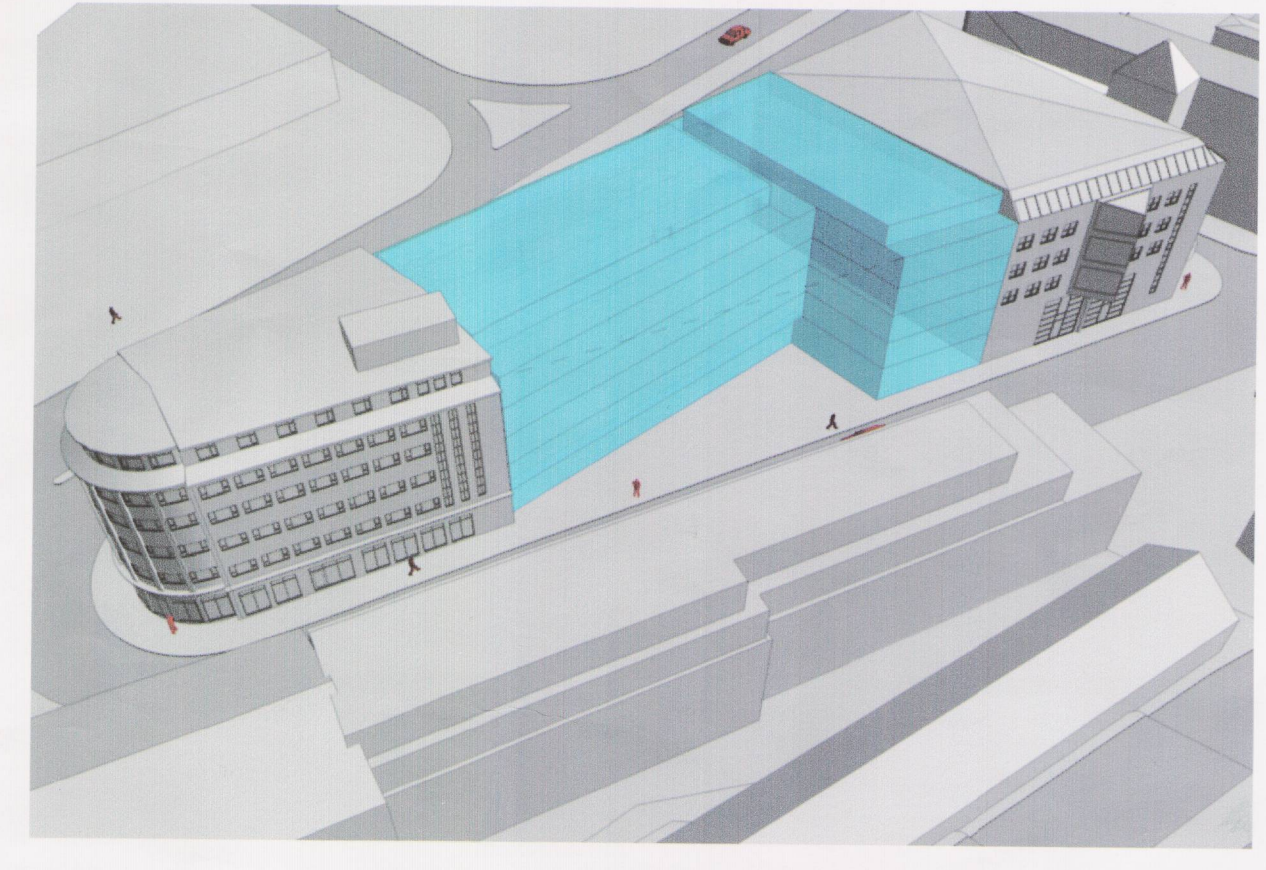
Úprentað:

ARKHING BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkhing@arkhing.is - www.arkhing.is

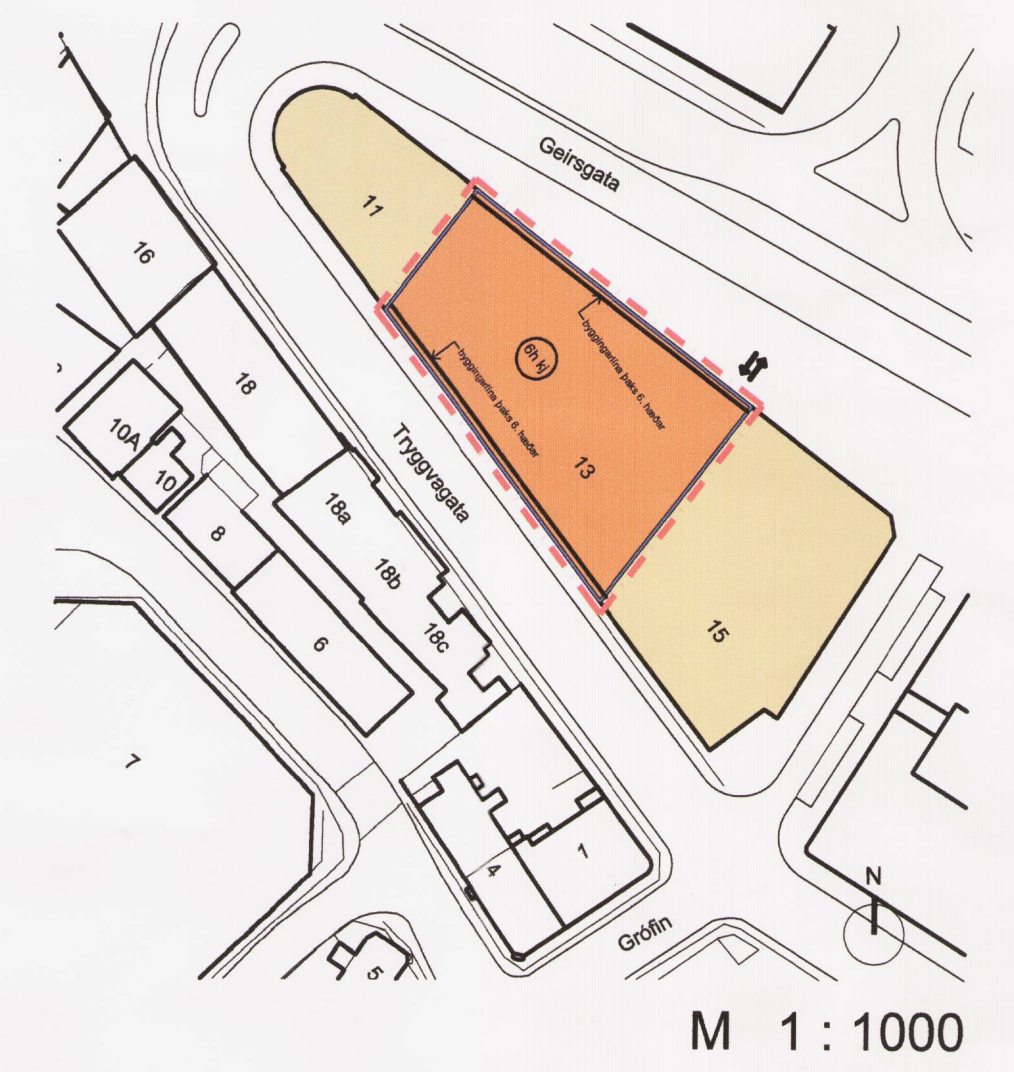
SIÐURBUR HALLGRÍMSSON, HUÓRTUR PÁLSSON, 170753-3139 080152-4429 ARKITEKT BYGG.FR.



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



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



Skipulag Kvosar samþykkt af borgarstjórn 1. október 1987

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

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 litlilega stölluð inn á við. Tryggvagata 15 er einnig 6 hæða og efsta hæðin litlilega innregin. Auk þess eru á byggingunni rísmikið vatnþak 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 ætlað að byggja nýbyggingu á reitnum við Tryggvagötu 13 sem er jafnhá byggingum til beggja hliða. Gert er ráð fyrir að í nýbyggingu sé bílastæðahús. Ekki kemur fram hvort gert sé ráð fyrir kjallara undir húsinu.

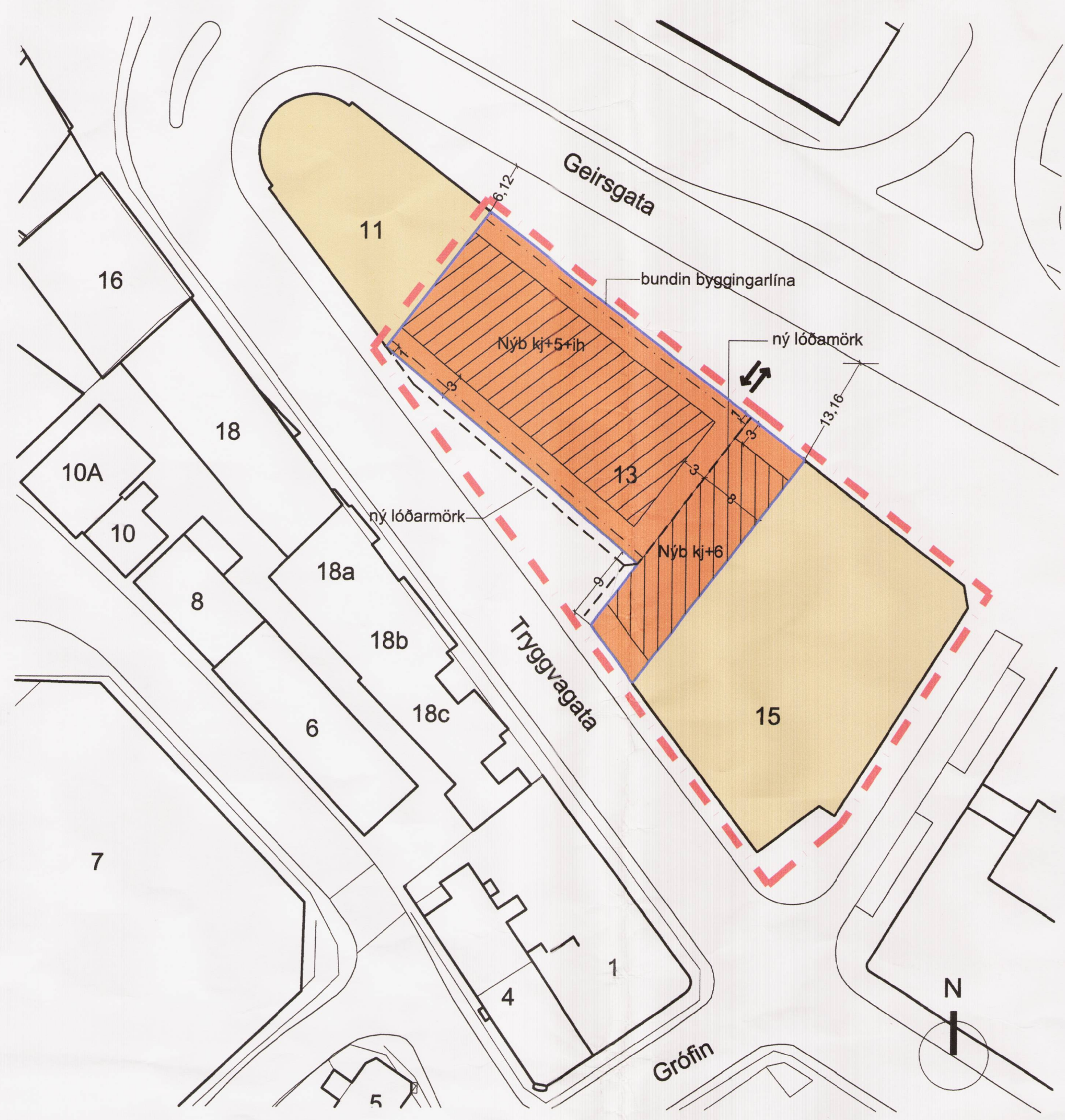
Í skilmálum er ekki tekið fram nokkuð er varðar byggingu við Tryggvagötu 13 né Tryggvagötu 15 sérstaklega.

Gildandi deiliskipulag

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 stigahúsi á 7. hæð með aðgengi að þaksvölum.

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

Vanda skal til allrar hönnunar byggingarinnar. Stærðarhlutföll, mælikvarði og hæðir byggingarinnar skulu vera í samræmi við byggingar til beggja hliða. 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 stórrgerðari. Mælikvarði í gluggasetningu skal einnig taka mið af hlutföllum í aðliggjandi byggingum og í nánasta umhverfi.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Tryggvagötu 13

Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. gildandi deiliskipulagi:

Flatarmál húss 1-6. hæð	7130,0 m ²
Stigahús og tæknirými 7. hæð	80,0 m ²
Flatarmál kjallara þar af bílgeymsla	1230,0 m ² 445,0 m ²
Heildarstærð húss samtals :	8440,0 m ²
Lóðarstærð	1228,1 m ²
Nýtingarhlutfall með kjallara án bilg.	6,51
Nýtingarhlutfall án kjallara:	5,87
Bílastæði í bílgeymslu:	12 (þar af 1 fyrir fallaða)

Breytt deiliskipulag

Almennt
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 6. mars 2008. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

Við gildistöku þessarar deiliskipulagsbreytingar fellur deiliskipulagsbreytingin frá 6.mars 2008 úr gildi.

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

- Lóð Tryggvagötu 15 stækkar um 8 m til norðvesturs og lóð Tryggvagötu 13 minnkar sem því nemur.
- Heimilt er að stækka Borgarbókasafn Reykjavíkur á þeim hluta lóðarinnar sem stækkar.
- Felld er niður heimild til að reka hótél/gistirými í húsinu að Tryggvagötu 13, en gert er ráð fyrir íbúðum, þjónustu, skrifstofum eða öðrum atvinnureksti.

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

Markmið:
Markmiðið með þessum breytingum er að styrkja mannlíf á svæðinu, mynda torg suðvestan við bygginuna (sjá skýringarmyndir) og þetta 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 bílarkjallara undir byggingunni ásamt geymslum, hjólageymslum, sorpgeymslum og stoðrymum 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 opinri 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 þakhæðar og byggingareitir kjallara/blakjallara og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- Byggingareitur** - Heimilt er að fara út fyrir byggingareit að suðvestanverðu með svalir sem nemur 120 sm. Ekki er heimilt að fara með svalir útfyrir byggingareit að norðaustanverðu.
- Bundin byggingalína** - 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 færast inn um 9 m til að mynda torg framan við bygginguna sem skal innrétta á aðilaðandi hátt og brjóta upp götummyndina (sjá deiliskipulagsupprátt og skýringaruppráttupprátt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera innregin um 1 m. Bundin byggingalína er dökkblá lína á upprætti. Krafra er um að bundinni byggingarlínu til norðausturs sé haldið um að minnsta kosti 70% á 2.til 5. hæð.
- Byggingareitur þakhæðar** - Innregin bygging á 6. hæð skal vera með léttu yfirbragði og miklum gluggum. Lyftutimar og minni tæknirými mega ná upp fyrir þak 6. hæðar, hámark rými 40 m².
- Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingareits. Kjallari er ein hæð. Innakstur í bílageymslu er frá Geirsgötu, innkeysrölin í blakjallara skal vera einföld (3m) og með ljósastýringu.

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

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. ásynd, 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 götueit í byggð.

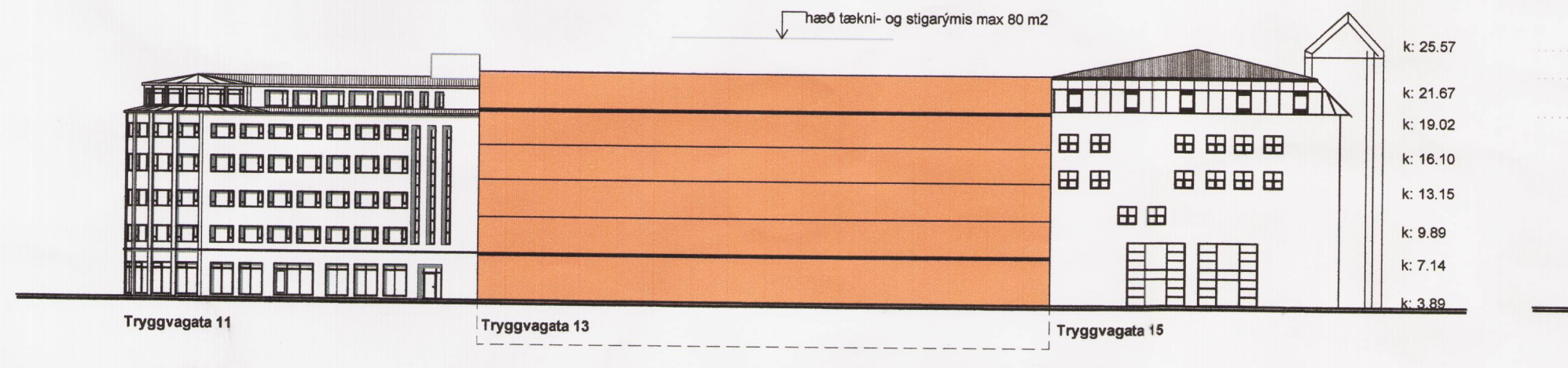
Framkvæmdir:
Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum sem um slíkar framkvæmdir gilda sbr. kafa 11.4 í byggingarreglugerð nr. 112 frá 2012 og tilmælum sem leyfisveitandi kann að setja s.s. eins og um uppsetningu skilta og upplýsinga um framkvæmdina. Þá skal byggingaraðili fylgja reglum um takmörkun 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:

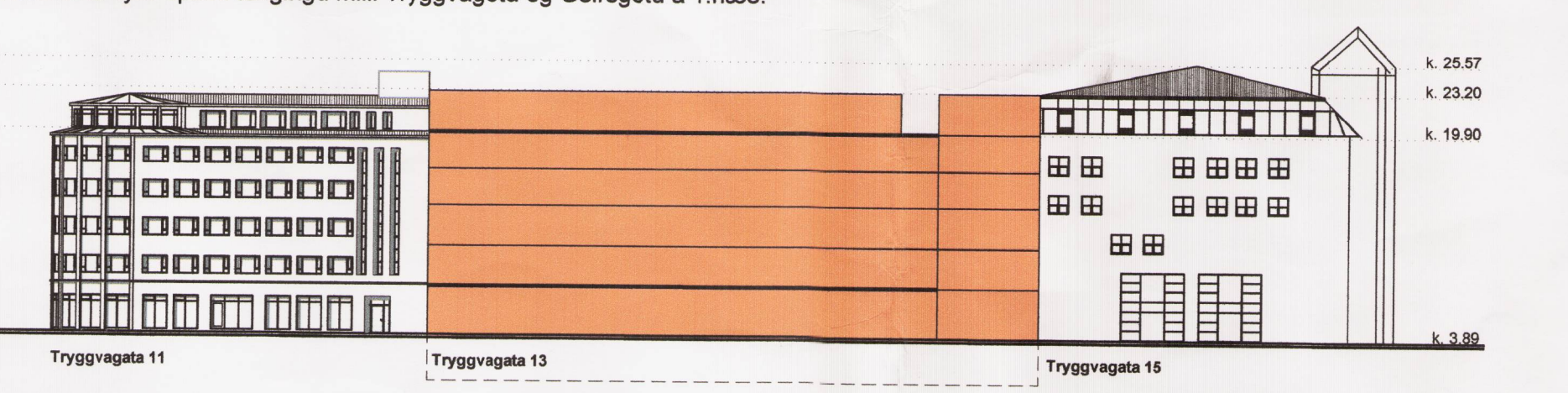
Stærðir Tryggvagötu 15 núverandi bygging:	
1. - 7. hæð	5583,1 m ²

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. deiliskipulagstillögu:

1. hæð verslun og þjónusta	750,0 m ²	2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3200,0 m ²
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir samtals	520,0 m ² 4470,0 m ²	Kjallari	974,0 m ²
Samtals byggingarmagn á lóð	5454,0 m²	Samtals byggingarmagn á lóð	7308,1 m²
Lóðarstærð	974,0 m²	Nýverandi lóðarstærð	957,0 m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara	6,00	Skv. deiliskipulagi - lóðarstærð	1207,0 m²
		Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara	6,06



Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs



Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs, tillaga