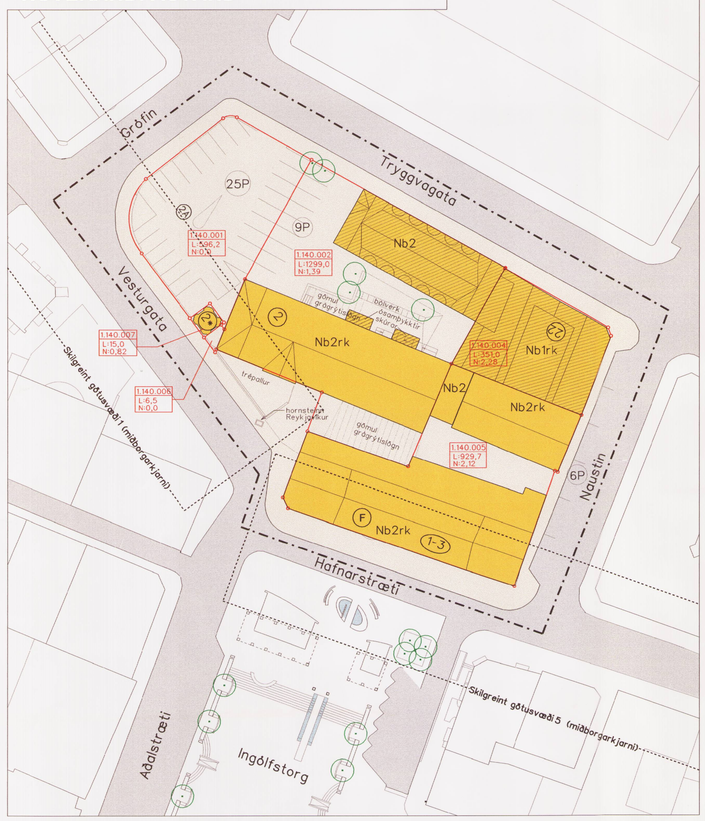
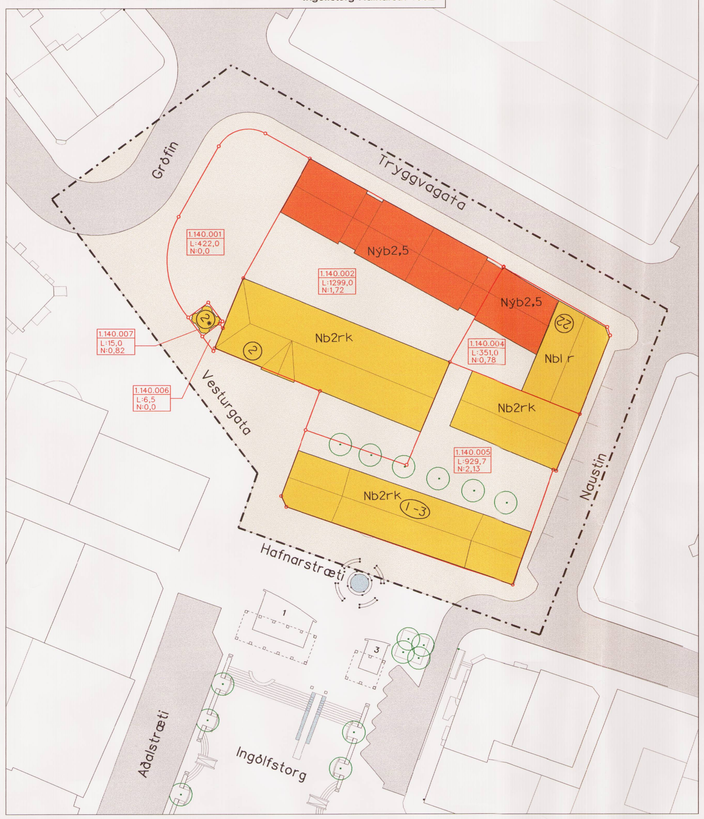
NÚVERANDI ÁSTAND

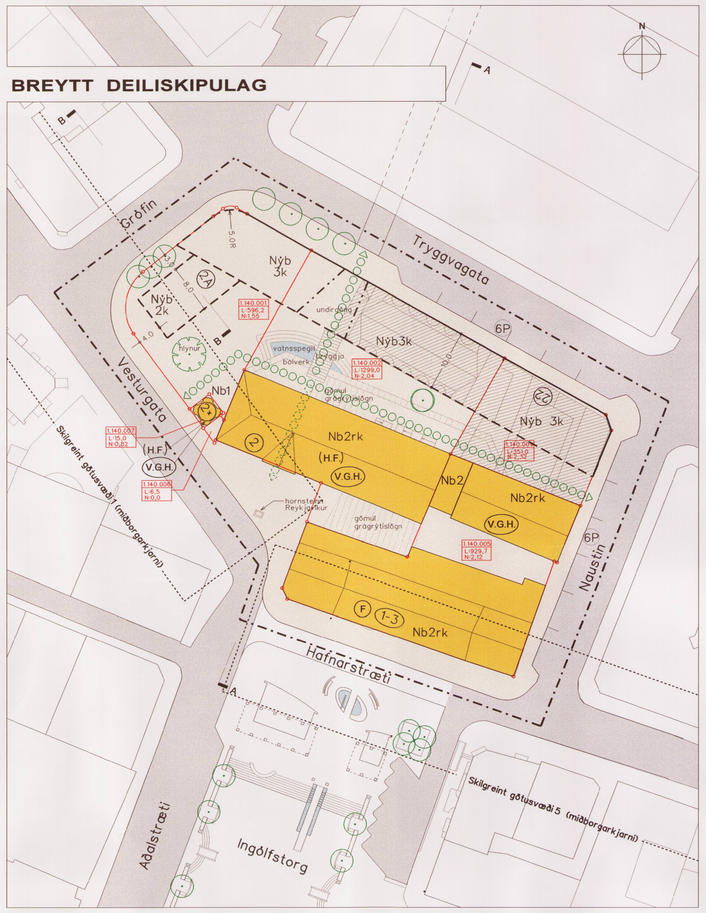


GILDANDI DEILISKIPULAG

Kvos 17.nóvember 1986
Ingólfstorg-Hafnarstr. 1992



BREYTT DEILISKIPULAG

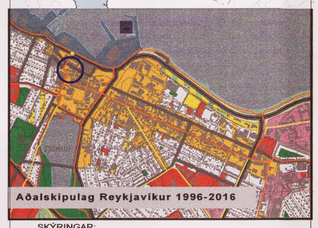


REITUR 1.140.0

BREYTING Á GILDANDI DEILISKIPULAGI
24.október 2002

Breytt til samræmis við ábendingar skipulagsstofnunar 12.feb. 2003

Yfirlitsmynd af Reykjavík



Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitur, bindandi húslína
- Byggingarreitur hámark
- Afmörkun byggingarreits á jarðhæð vegna undirganga
- Kvöð um göngutengsl
- Tillaga um göngutengsl í porti
- Skilgreind götusvæði
- Nb — Núverandi hús sem standa
- Nb — Núv. hús sem má fjarlægja við framkvæmd samkvæmt deiliskipulagi
- Núv. hús sem má fjarlægja við framkvæmd samkvæmt deiliskipulagi
- Nýb — Nýbygging
- Vatnsspegill
- 2 — Númer húss við götu
- 0P — Fjöldi bílastæða
- 2rk — Hæð húss (tvær hæðir, ris og kjallari)
- F — Friðuð bygging
- V.G.H — Verndun í dökkgulum flokki flokki (sjá skilmála grein 3.1)
- H.F. — Huga ber að friðun (sjá skilmála grein 3.2.1)
- L:140.006 L=6,5 N=0,0 — Staðgreinir L= lóðarstærð í m2 N= nýtingarhlutfall

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Reiturinn sem deiliskipulag þetta nær til afmarkast af Grófinni, Tryggvagötu, Naustinni og Hafnarstræti. Reiturinn er hluti af deiliskipulagi Kvosarinnar frá 1996. Staðgreininúmer reitsins er 1.140.0.

SKILMÁLAR

Vísað er til sérstakrar greinargerðar, dags. 2. janúar 2002.
Eftirfarandi er úrdráttur úr skipulagsskilmálum. Þeir eru í heild í reinargerð.
Vísað er í skýrslu Árbæjarsafns, Byggingarsaga Grófin 2000, sem er fyglskjal með deiliskipulagsbreytingu þessari.

4.1 HÖNNUN NÝBYGGINGA

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga. Þær skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina kal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun nýbygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

* staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa,
* stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga,
* efnisnotkun og litaval,
* fyrirkomulag glugga og hurða,
* notkun efna og deililausna í byggingu,
* lóðahönnun og frágang.

6. SÉRSKILMÁLAR FYRIR REIT 1.140.0

6.0 ALMENNT

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. Skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð, lög um brunavarnir, Íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á. Vakin er sérstök athygli á grein 8.2 í Byggingarreglugerð, þar sem segir: "Byggingarnefnd skal m.a. meta útlitshönnun bygginga hvað varðar form, hlutföll, efni og næsta umhverfi. Byggingarnefnd getur bundið byggingarleyfi skilyrðum varðandi frágang og litaval utanhúss."

6.1 SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

Eftirfarandi eru skilmálar sem gilda fyrir hverja lóð í deiliskipulaginu. Nánari skilmálar koma fram í töflu 1 en þar er m.a. upplýsingar um lóðarstærðir, byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Einnig vísast til deiliskipulagsuppdrátta.

6.1.1 Staðgreinir 1.140.001; Vesturgata 2a

Á lóðinni verður leyfð nýbygging, þrjár hæðir og kjallari. Húsið er almennt 10 m djúpt, með hámarkshæð 10,5m. Leyfilegt byggingarmagn er alls 660,0m2 ofanjarðar og 262,3 m2 í kjallara. Þriðja hæð er inndregin frá meginþhlið hússins.
Suðvestan við meginbygginguna má reisa útbyggingu 2ja hæða, og sk.lu útveggir hennar vera að mestu úr gleri, armk á suðaustur og suðvesturhliðum.
Leitast skal við að útbyggingin fái létt og gagnsæatt yfirbragð, og virki laustengd við meginhúsið (einskonar "pavillion")
Húsið skal vinnast saman með nýbyggingu á lóðinni Vesturgata 2, þannig að byggingarnar saman virki sem ein heild.
Allt efnisval og uppbygging hússins skal vera í hæsta gæðaflokki og vönduð í alla staði. Húsið skal taka mið af nánasta umhverfi þannig að það falli vel að og styrki heildarmynd þess svæðis sem byggt er.

Kvöð er á lóðinni um gönguumferð frá Vesturgötu yfir á lóðina Vesturgötu 2.
Sú kvöð er á byggingu hússins, að verði það byggt á undan húsinu Vesturgötu 2, skulu vera gluggar á austurgafli hússins við lóðarmörk til samræmis við aðrar hliðar hússins, uns byggt verður uppað því.

6.1.2 Staðgreinir 1.140.002; Vesturgata 2

Á lóðinni er leyft að reisa nýtt hús meðfram Tryggvagötu, þrjár hæðir og kjallara. Húsið er 10 m djúpt með hámarkshæð 10,5 m. Leyfilegt byggingarmagn er alls 973,0 m2 ofanjarðar og 362,7 m2 í kjallara. Þriðja hæðin er inndregin frá meginhæð hússins.
Í stefnu upprunalegs ports gegnum Bryggjuhúsið skal vera rof í húsið með gegnumgangi (undirgöng) á jarðhæð.
Húsið skal vinnast saman með nýbyggingu á lóðinni Vesturgata 2a, þannig að byggingarnar saman virki sem ein heild.
Allt efnisval og uppbygging hússins skal vera í hæsta gæðaflokki og vönduð í alla staði. Húsið skal taka mið af nánasta umhverfi þannig að það falli vel að og styrki heildarmynd þess svæðis sem byggt er.
Bólverkið sem er á lóðinni verði gert sýnilegt, og almenningi aðgengilegt, sjá nánar sérskilmála um lóðarfrágang, 6.2.
Ósampykktir skúrar norðan við húsið Vesturgötu 2 (Bryggjuhúsið) verði fjarlægðir.
Stefnt skal að að opna á ný "Hlið Reykjavíkur", portið í gegnum Bryggjuhúsið.
Ekki verða leyfð nein bílastæði á lóðinni.
Kvöð er á lóðinni um gönguumferð milli Vesturgötu , Tryggvagötu og Naustinnar.

Sú kvöð er á nýbyggingu, að verði það byggð á undan húsinu Vesturgötu 2a, skulu vera gluggar á vesturgafli hússins við lóðamörk til samræmis við aðrar hliðar hússins, uns byggt verður uppað því.
Huga ber að friðun Bryggjuhússins. (H.F.) Þar til ákvörðunum um friðun liggur fyrir og ef synjað er um friðun á grundvelli þjóðminjalaga, skal húsið njóta verndar samkvæmt dökkgulum flokki, verndun götumynda, húsaraða, tiltekinsflokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi (V.G.F.) Sjá nánar grein 3.1,3.2.

6.1.3 Staðgreinir 1.140.004; Tryggvagata 22

Á lóðinni er gert ráð fyrir að reisa megi nýtt hús meðfram Tryggvagötu, þrjár hæðir og kjallara, alls 603 m2 ofanjarðar og 212 m2 í kjallara. Húsið er 10 m djúpt. og hámarkshæð 10,5 m. Þriðja hæð er inndregin frá meginþhlið hússins.
Húsið skal vinnast saman með nýbyggingu á lóðinni Vesturgata 2, þannig að byggingarnar saman virki sem ein heild.

Allt efnisval og uppbygging húsanna skal vera í hæsta gæðaflokki og vönduð í alla staði. Húsið skal taka mið af nánasta umhverfi ásamt því að vernda og styrkja heildarmynd þess svæðis sem byggt er. Bólverkið sem er á lóðinni verði gert sýnilegt, og almenningi aðgengilegt, sjá nánar sérskilmála um lóðarfrágang.
Kvöð er á lóðinni um gönguumferð milli Vesturgötu, Tryggvagötu og Naustinnar.

6.1.4 Staðgreinir 1.140.005; Hafnarstræti 1-3

Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum frá núverandi ástandi hvað varðar byggingarmagn á lóðinni. Fálkahúsið er friðað, sjá grein 3.2.1,en Bíydeypakkhús (Hafnarstræti 1a) skal njóta verndar í dökkgulum flokki,verndun götumynda, húsaraða tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi (V.G.H.). Sjá nánar grein 3.1.

6.1.5 Staðgreinir 1.140.006; Vesturgata

Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum frá núverandi ástandi.

6.1.6 Staðgreinir 1.140.007; Vesturgata 2*

Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum frá núverandi ástandi hvað varðar byggingarmagn á lóðinni.
Huga ber að friðun spennistöðvar þeirrar er á lóðinni stendur (H.F.) Þar til að ákvörðun um friðun liggur fyrir og ef synjað er um friðun á grundvelli þjóðminjalaga, skal húsið njóta verndar samkvæmt dökkgulum flokki, verndun götumynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi (V.G.F.)

6.2 MINJAR OG LÓÐARFRÁGANGUR

Lóðarfrágang skal vinna jafnhliða nýbyggingum, þannig að honum sé lokið þegar nýbyggingar eru teknar í notkun.
Bólverkið á lóðunum er friðað, sjá grein 3.1
Á lóðunum Vesturgötu 2 og 2a skal lóðarfrágangi hagað þannig að bólverkið verði gert að stórum hluta sýnilegt. Grafa skal frá því að norðanverðu og koma fyrir vatnsspegli sem liggi upp að bólverkinu. Komið skal fyrir á áberandi stað við bólverkið, upplýsingatöflu sem segi frá sögu svæðisins.
Leitast skal við við allan frágang kringum bólverkið að skapa andblæ liðins tíma í yfirbragði. Gömul grágýtishellulögn er til staðar á lóðunum við bólverkið.
Vernda skal þá lögn meðan á byggingarframkvæmdum stendur og setja samskonar lögn upp að bólverkinu þar sem hún ekki er til staðar. Kvöð um göngutengsl milli Vesturgötu og Tryggvagötu er á lóðunum, og skal gönguleiðin liggja um trébryggju yfir vatnsspeglinn.

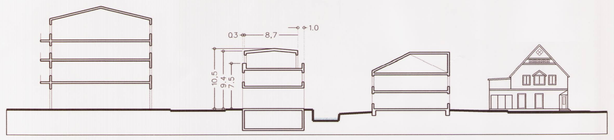
6.4 SORP

Sorphirslum skal koma fyrir þannig að þær séu ekki sjáanlegar frá gönguleiðinni.

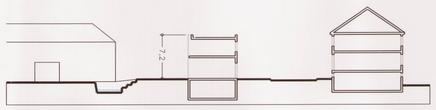
TAFLA 1, LÓÐIR OG NÝTING

HEITI	LÓÐ m2	BRÚTTÓ.m2	N.HL.	SKÝRINGAR
VESTURGATA 2A				
1.140.001				
Núverandi ástand	596,2	0,0	0,00	Núverandi bílastæðalóð
gildandi deiliskipulag	422,0	0,0	0,00	Grófin-göngugata/opið svæði
breytt deiliskipulag	596,2	922,3	1,55	Nýbygging 3h+kjallari
þaraf kjallari		262,3		
VESTURGATA 2				
1.140.002				
Núverandi ástand	1299,0	1803,7	1,39	Tillaga um friðun Bryggjuhúss
gildandi deiliskipulag	1299,0	2239,0	1,72	Nýb. 2,5h. við Tryggvagötu
br.deilisk. Bryggjuhús		1314,8		Óbreytt
br.deilisk.nýbygging		1335,7		Nýbygging 3h+kjallari
samtals br. deilisk.	1299,0	2650,5	2,04	
þaraf kjallari nýb.		362,7		
TRYGGVAGATA 22				
1.140.004				
Núverandi ástand	351,0	801,5	2,28	
gildandi deiliskipulag	351,0	275,0	0,78	Ath! Skekkja í tölum í skipulagi
breytt deiliskipulag	351,0	815,0	2,32	Nýbygging 3h+kjallari
þaraf kjallari		212,0		

HEITI	LÓÐ m2	BRÚTTÓ.m2	N.HL.	SKÝRINGAR
HAFNARSTRÆTI 1-3				
1.140.005				
Núverandi ástand	929,7	1966,8	2,12	Fálkahúsið friðað að ytra byrði
gildandi deiliskipulag	929,7	1980,0	2,13	Ath! Skekkja í tölum í skipulagi
breytt deiliskipulag	929,7	1966,8	2,12	Núverandi ástand haldist
VESTURGATA				
1.140.006				
Núverandi ástand	6,5	0,0	0,00	Lóð milli sp.st. og Bryggjuhúss
gildandi deiliskipulag	6,5	0,0	0,00	
breytt deiliskipulag	6,5	0,0	0,00	Núverandi ástand haldist
VESTURGATA 2*				
1.140.007				
Núverandi ástand	15,0	12,3	0,82	Tillaga að friðun spennistöðvar
gildandi deiliskipulag	15,0	12,3	0,82	
breytt deiliskipulag	15,0	12,3	0,82	Núverandi ástand haldist

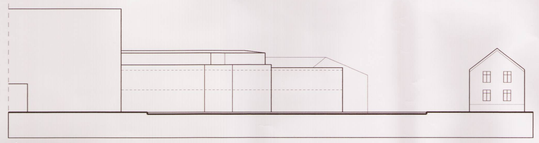


Sneið AA

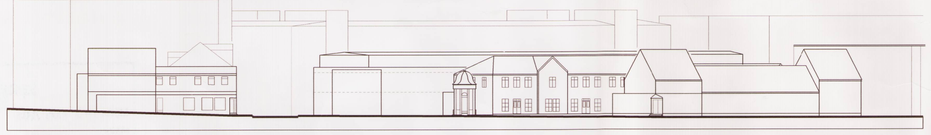


Sneið BB

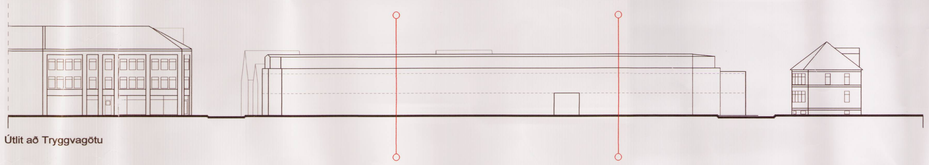
Útlit að Naustinni



Útlit að Grófinni



Útlit að Vesturgötu



Útlit að Tryggvagötu

kvarði: 1:500 — 0 10 20 30 40 50 100m

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 20. Nov 2002 til 3. Jan ~~2002~~ 2003.

Auglýsing um deiliskipulag þetta var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2002

Deiliskipulag þetta sem hlotið hefur meðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 30. okt. 2002 og í borgarráði þann 3. nov 2002

Reykjavík 26. feb. ~~2002~~ 2003.

Borgarstjóri Reykjavíkur

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. Jan. 2003.

arkitektur.is

Hverfisgata 26 • 101 Reykjavík • sími 562 5020 • fax 562 5086
Kaupvangsstræti 23 • 600 Akureyri • sími 462 6727 • fax 461 1507
netfang arkitektur.is@arkitektur.is http://www.arkitektur.is

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið