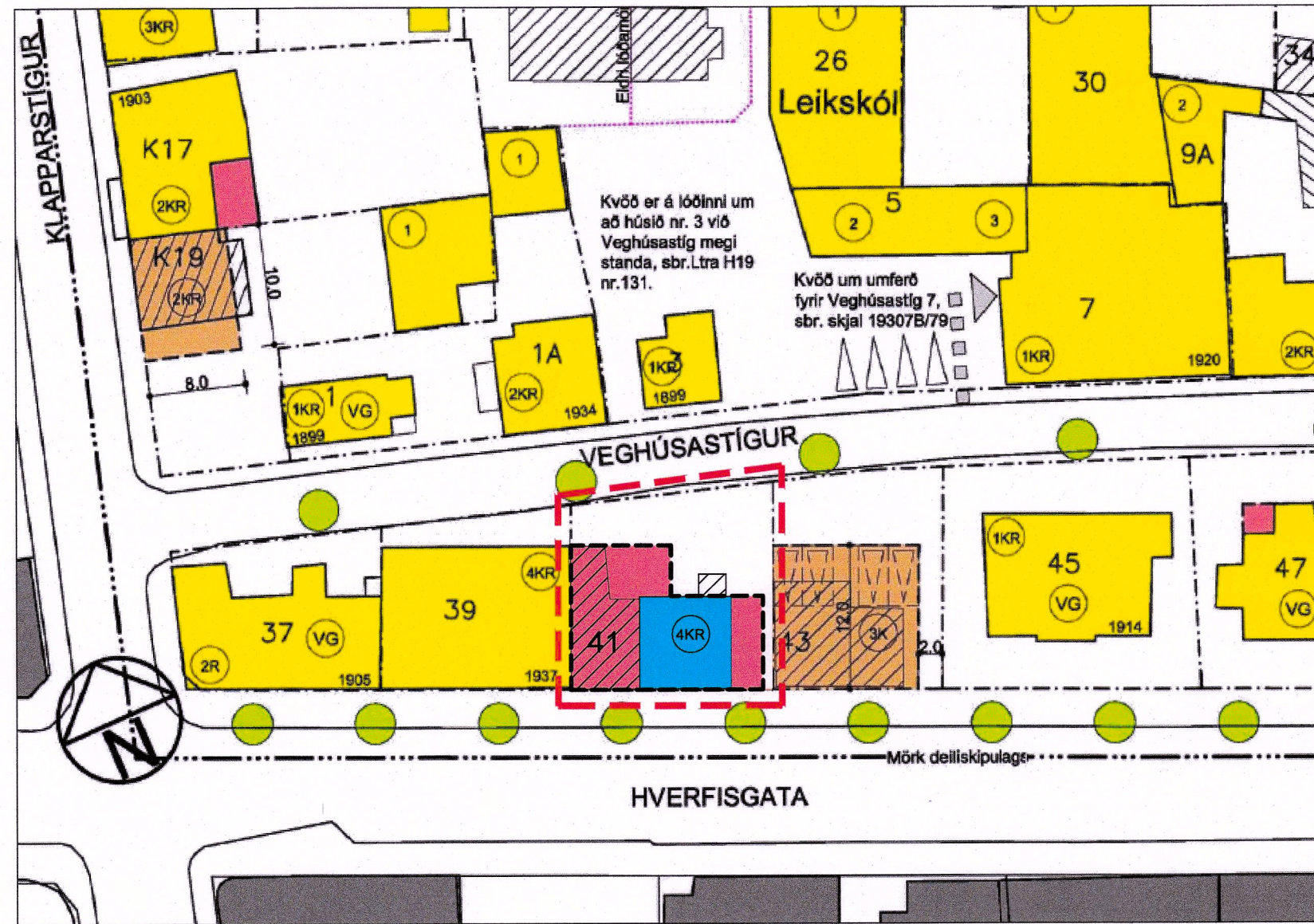
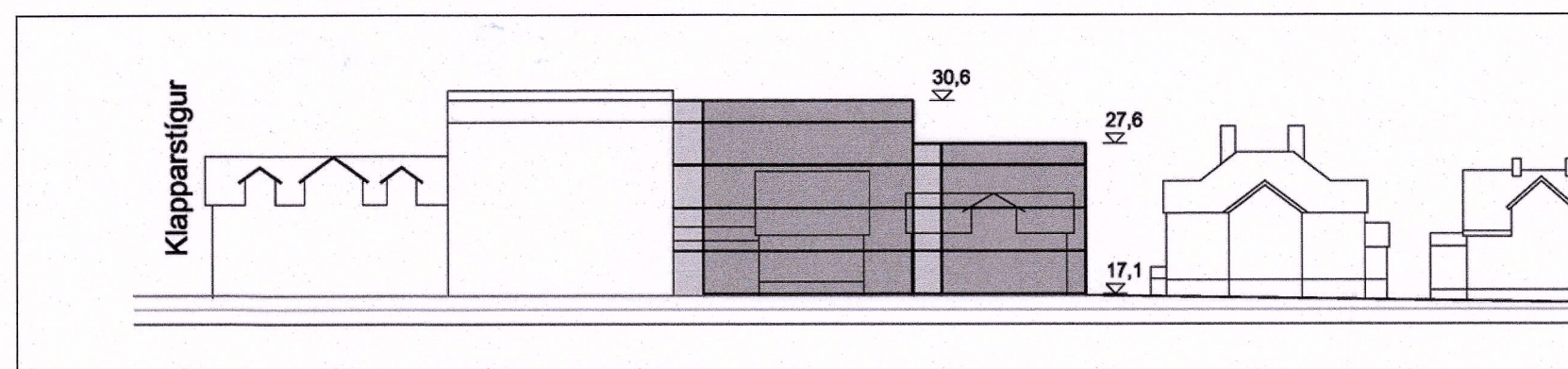


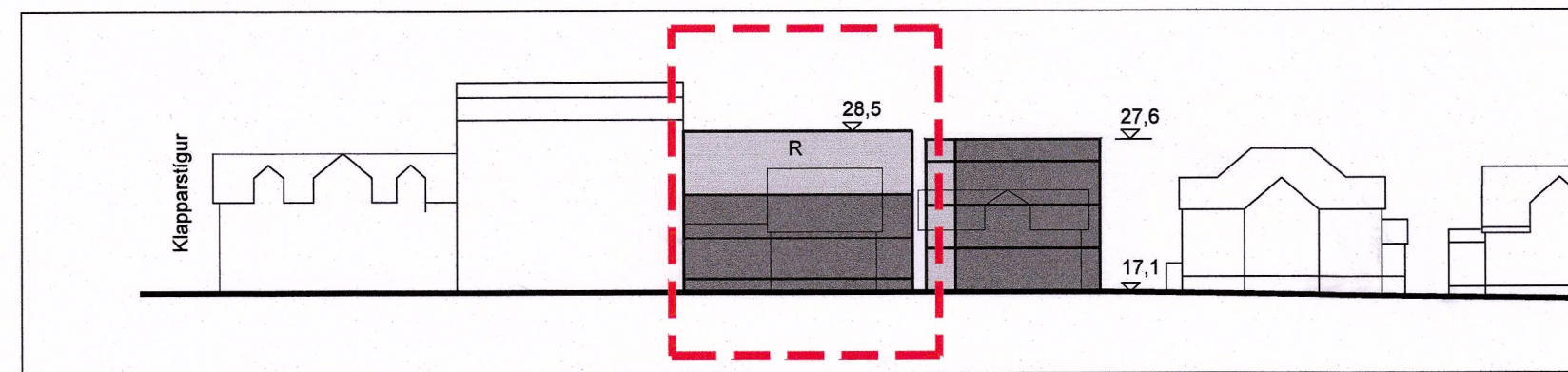
Gildandi deiliskipulag, samþykkt 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500

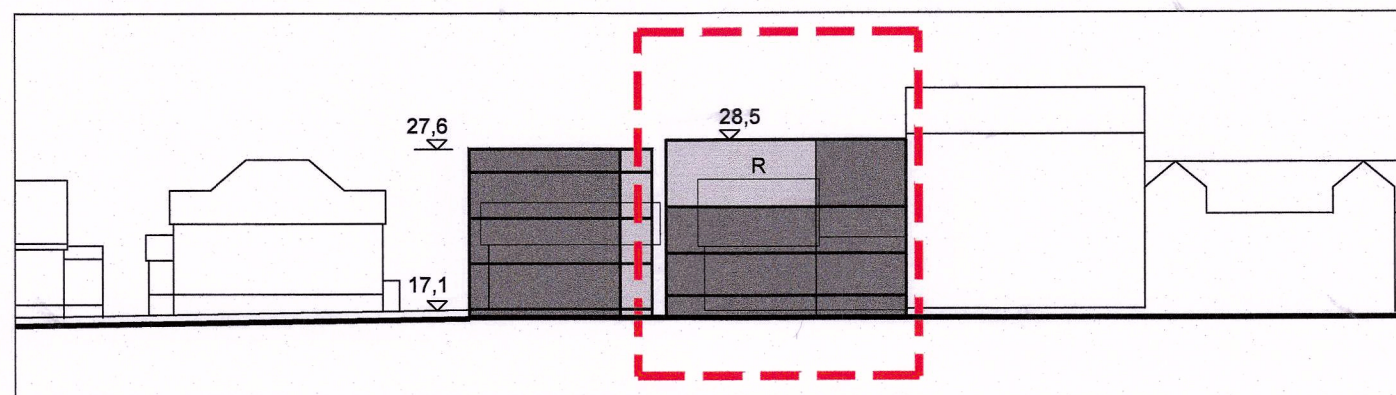


Götumynd úr gildandi deiliskipulagi, samþykktu 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500

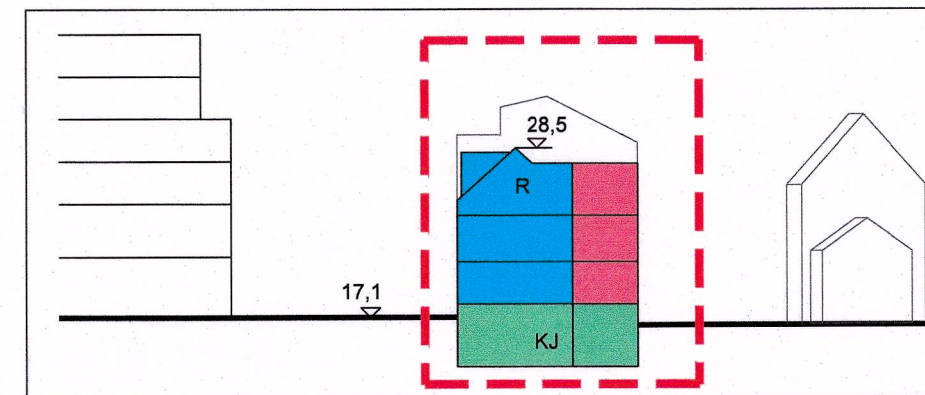


Deiliskipulagstillaga, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500

**Greinargerð**  
 Í gildi er deiliskipulag Skuggahverfis sem einnig nær yfir Hverfisgötu 41, samþykkt 13.04.2004. Breyting þessi tekur einungis til Hverfisgötu 41 og gerir m.a. auknar kröfur um hvernig nálgast skal mismunandi stærðarhlutföll bygginganna beggja vegna reitsins. Annars vegar er um að ræða 5 hæða hús á Hverfisgötu 39, vestan megin reitsins og hins vegar er um að ræða heimild fyrir 3ja hæða húsi á Hverfisgötu 43, austan megin. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað frá núverandi ástandi, frá 1,09 í 2,03. Heimilt verður að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðafjöldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíð hússins, allt að 1,6m djúpum.



Deiliskipulagstillaga, Veghúsastígur að sunnan, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, þversnið, mkv. 1:500

Götumynd Hverfisgötu er styrkt með verndun og endurbýggingu timburhússins á Hverfisgötu 41, það er stækkað og tengir þannig saman mismunandi stærðarhlutföll í götunni. Aðalinnangangur verður til hliðar við núverandi hús, til austurs, og tengir hann bygginguna við Hverfisgötu. Auk aðalinngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigangang að aftan. Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, tvo til suðurs og einn til norðurs. Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39, til norðurs.

NÚVERANDI ÁSTAND			
Hætt íbúðir	Lóð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	1,09	
Hverfisgata 43	266,0	0,98	

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ			
Hætt íbúðir	Lóð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	2,89	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 4ra hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Blástæði: 6
Hverfisgata 43	266,0	1,64	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Blástæði: 4

Úrdráttur úr skilmálum gildandi deiliskipulags varðandi Hverfisgötu 41 og aðliggjandi hús

Hætt íbúðir	Lóð m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 41	277,3	2,03	Núverandi bárujárnskleddu timburhúsi er haldið. Heimilt er að stækka núverandi timburhús samkvæmt byggingarreit og hækka um eina hæð. Stækkunin þarf að taka mið af húsinu og falla að byggingarstíl þess. Öð byggingarleyfisskyld gögn þarf einnig að senda Minjastofnun Íslands til umsagnar. Jafnframt er heimilt að byggja til norðurs samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39 þrjár hæðir. Heimild er fyrir kjallara undir öllu húsinu samkvæmt byggingarreit. Heimild verður fyrir allt að fimm íbúðum í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðafjöldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á austurhlíða hússins, allt að 1,6m djúpum. Aðalinnangangur verður staðsettur á austurhlíða hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Auk aðalinngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigangang að aftan.

Nýir skilmálar, ásamt lóðarstærð, nýtingarhlutfalli og verndarákvæðum

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr 80/2012 eru öll hús eldri en 100 ára friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leitað sé álits stofnunarinnar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og sömu gögn og send eru til byggingafultrúa verði send Minjastofnun til umsagnar.

Krafa er um að rammur verði í öllum gluggum, og að annar frágangur við glugga, klæðningu og þak verði í samræmi við hefðbundna gerð timburhúsa. Aðaluppdrættir og sérteikningar sem sýna útfærslur á byggingarleyfisskyldum breytingum á húsinu, komi til umsagnar Minjastofnunar.

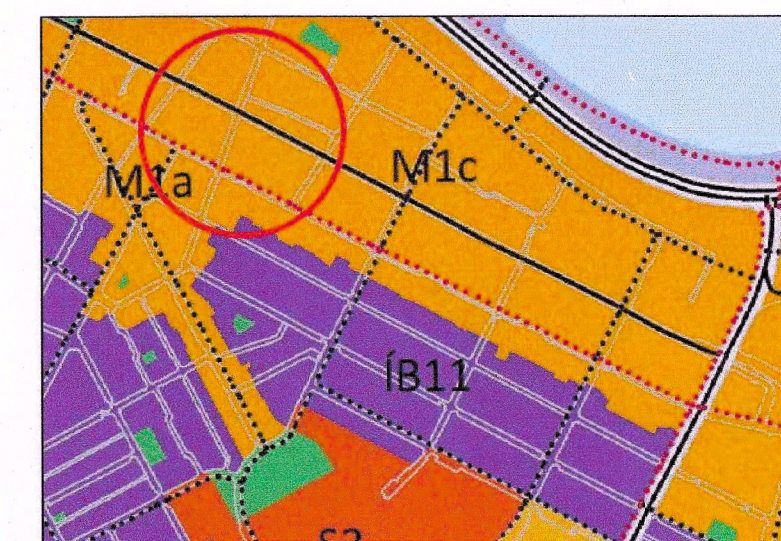
Hámarkshæð húss verði K = 28,5m í stað K = 30,5m



Skýringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Skýringarmynd, Veghúsastígur til suðvesturs



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar eldri deiliskipulagstillögu

- Nýbyggingar 2 - 6 hæðir
- Viðbyggingarréttur
- Tíllaga að endurnýjun og/öða rift bygginga byggðum eftir 1918

Skýringar nýrrar deiliskipulagstillögu, að öðru leyti gilda eldri skýringar

- Mörk deiliskipulagstillögu
- Friðað hús, stækkun heimil
- Byggingarreitur kjallara

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og sömu.ráði þann 23. jan. 2019 og í Borgarráði þann 11. mars 2019.

Tillagan var auglýst frá 5. jún. 2018 með athugasemdafresti til 16. feb. 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

*Björn Atlaman*

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt  
 kt.300176-4619  
 evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt  
 kt.170378-3779  
 magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf  
 Hverfisgata 18, 101 Reykjavík  
 s.8686584, 8663090

<b>HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK</b>	
<b>Breyting á deiliskipulagi</b>	
Mælikv.1:500 í A2	Teikn. EHF Dags. 14. jan 2019
HG41_D_17_001	Útgáfa 3