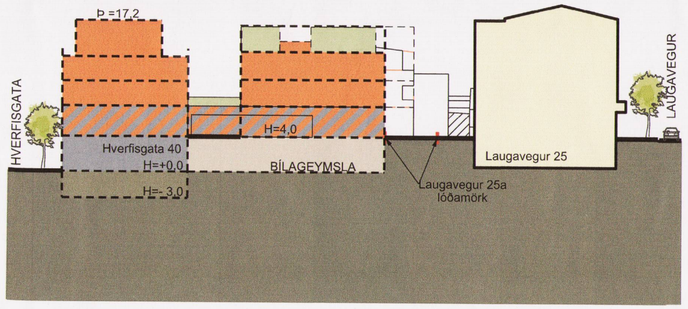
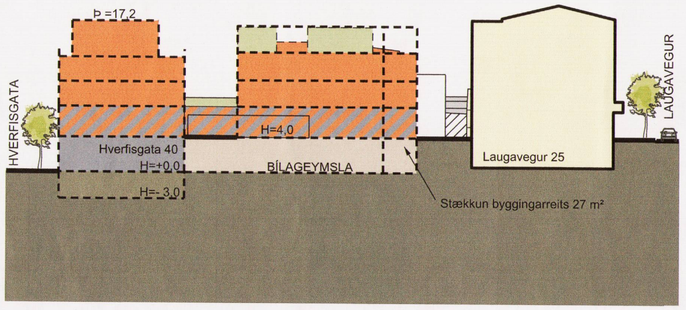
# TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI LÓÐANNA HVERFISGÖTU 40 OG LAUGAVEGS 25A

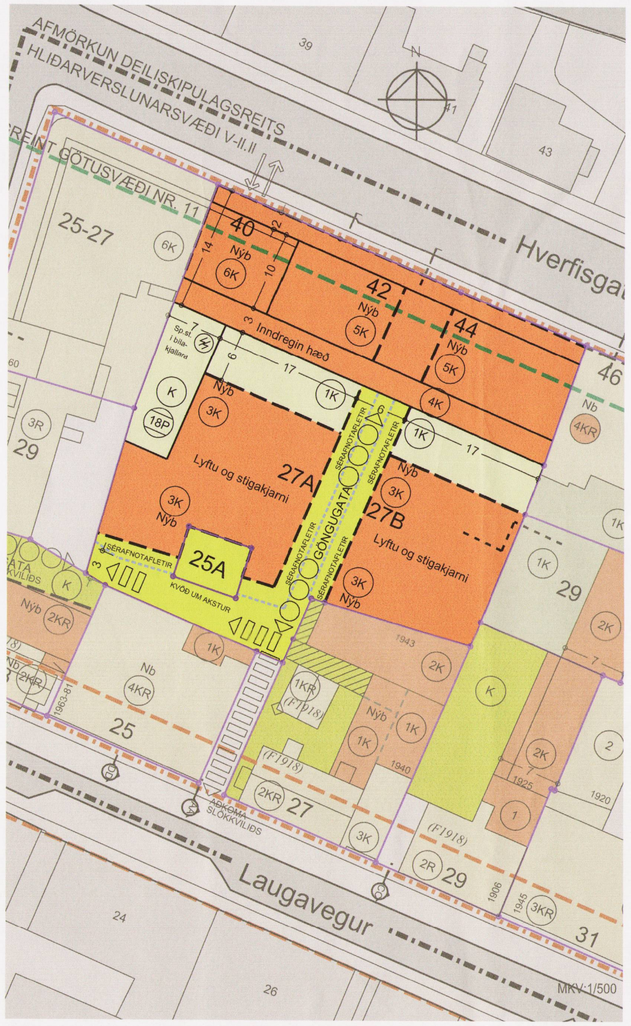
REITUR 1.172.0



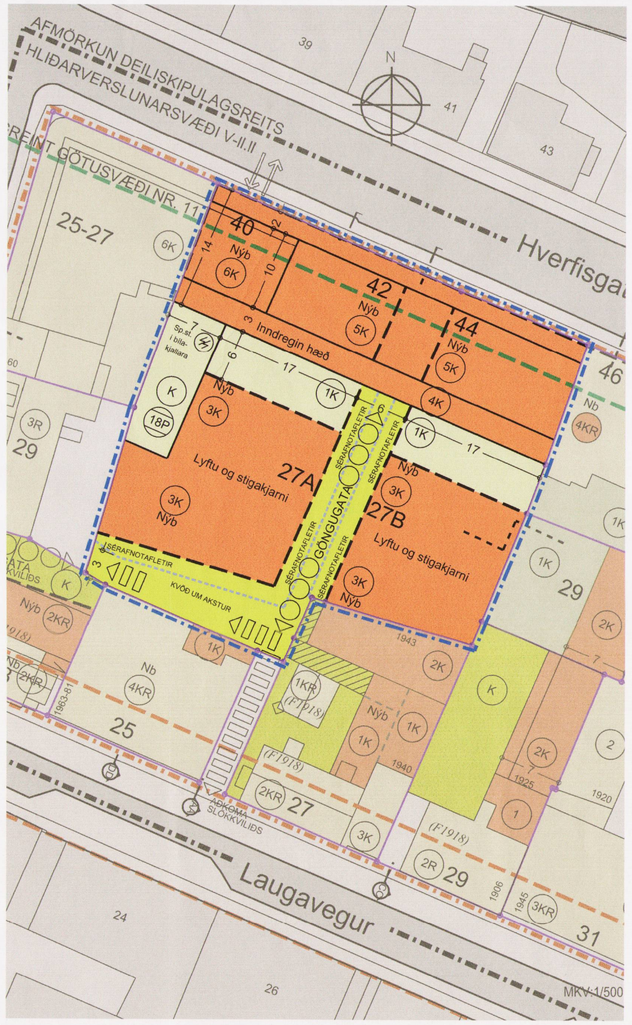

SKÝRINGARMYND SEM SÝNIR GILDANDI DEILISKIPULAG,SAMÞYKKT 22.10.2015 SNIÐ DD



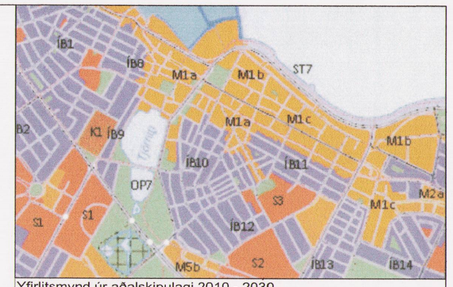

SKÝRINGARMYND SEM SÝNIR STÆKKUN BYGGINGAREITS SAMKVÆMT DEILISKIPULAGSTILLÖGU SNIÐ DD




GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 22.10.2015, BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 26.10.2015 (HLUTATEIKNING)




DEILISKIPULAGSTILLAGA AÐ SAMEININGU LÓÐANNA HVERFISGATA 40 OG LAUGAVEGUR 25A




Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi 2010 - 2030

Reitur 1.172.0

## SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN REITS (gólur og gangstéttir eru fyrir utan reit og er teikning af þeim leiðbeinandi)
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- Nb NÚVERANDI BYGGINGAR
- VG VERNDUN GÖTUMYNDA
- Nýb NÝBYGGING HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- Nýb VERSLUNAR / ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI 1-2 HÆÐIR
- Nýb VERSLUNAR / ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI / ÍBÚÐIR
- Nýb BYGGINGARREITUR LAUFSKÁLI / GARÐAR YFIR 1. - 2. HÆÐ VIÐ HVERFISGÖTU
- Nýb BYGGINGAREITUR BÍLAGEYMSLA
- Nýb BYGGINGAREITUR GEYMSLUR
- GÖNGUGATA HELLULAGÐ
- BYGGINGAREITUR ÓMÁNAÐI BYGGINGAREITUR
- NIÐURRIF
- MEGINMÁNEISSTEFNA
- 1KR HÆÐIR KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- KR LEYFILEG BREYTING Á ÞAKI HÚSS
- SP FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- SP FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLAGEYMSLU
- VG VERNDUN GÖTUMYNDA
- TF TILLAGA AÐ FRIÐUN
- F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- H: GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ: ÞAKKÓTI (HÁMARK)
- 1948 BYGGINGARÁR
- 00 HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- INNKEYRSLA I BÍLASTÆÐAHÚS/KJALLARA
- SPENNISTÖÐ

Kortagrunnar sem notaðir eru við gerð deiliskipulagstillögunnar eru fengnir úr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar LUKR

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráætlunar miðborgarinnar

## SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í embætti f. skipulagsfulltrúa þann 11. ágúst 2017 og í _____ þann _____ 20____.

Tillagan var grenndarkynnt frá 6. júlí 2017 með athugasemdafresti til 3. ágúst 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. sept. 2017.

Björn Axelsson

verk: **REITUR 1.172.0**

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU HVERFISGATA 40 OG LAUGAVEGUR 25A

| | |
|---|---|
| verknúmer: | 15-004 |
| mælikvarði: | 1:500 |
| dags. | 29.05.2017 |


ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík arkstudio@arkstudio.is s: 571 2033
Elín Kjartansdóttir arkitekt faí
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt faí gudrun@arkstudio.is s: 847 0099
Helga Benediktsdóttir arkitekt faí

URBAN arkitektar
Austurstræti 18 101 Reykjavík s: 517 1070
Guðmundur Gunnarsson arkitekt faí gudmundur@urban.is gsm: 821 5022


**GREINARGERÐ**

Gildandi deiliskipulag fyrir reitinn 1.172.0 var samþykkt þann 22.10.2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 26.10.2015. Lóðirnar Hverfisgata 40 og Laugavegur 25a eru innan þessa reits.

**Forsendur.**

Lóðarhafar Hverfisgötu 40 og Laugavegs 25a hafa náð samkomulagi um að sameina lóðirnar og gera að einni.

Helstu breytingar eru: Sameining lóða, breyttur byggingarreitur og skilmálabreyting varðandi bílastæði og bílastæðakröfur.

**Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:**

Deiliskipulagsbreytingin felst í því að:

- Sameina lóðina Hverfisgata 40 og bílastæðalóðina Laugavegur 25a. Við þessa breytingu hverfa bílastæði úr göngugötunni aftan við Laugaveg nr. 23 og 25 og er það til mikilla bóta. Bílastæðin flytjast í bílgeymslu Hverfisgötu 40. Lóðin Hverfisgata 40 er 1928m² og verður 1973m² eftir stækkun.
- Við breytinguna stækkar byggingarreitur Hverfisgötu 40 um 27m² eins og fram kemur á uppdrætti. Nýtingarhlutfall lóðar verður óbreytt.
- Gerð er skilmálabreyting á eignarhaldi bílastæða vegna sameiningar lóðanna. Lóðarhafar Laugavegs 25 fá bílastæði í bílgeymslu í stað bílastæðalóðar (Laugavegs 25a) og verða u.þ.b. 23 stæði í bílgeymslu.

**Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.**

**Texti gildandi deiliskipulags um bílastæði er eftirfarandi:**

Eitt bílastæði skal fylgja hverri nýrri íbúð og eitt stæði hverjum 50 m² í atvinnuhúsnæði í nýbyggingum. Þar sem því verður ekki við komið getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga.

Með breyttum áherslum skipulagsyfirvalda um bílastæði eru ekki gerðar sömu kröfur og áður til bílastæða. Í bígerð er endurskoðun almenningsvagnakerfis og áhersla er nú meiri á umhverfisvænar samgöngur, s.s. hjólreiðar. Með fækkun bílastæða er stefnt að því að minnka umferð einkabíla í miðborginni. Stutt er í alla þjónustu og er eðlilegt að taka tillit til þess við mat á fjölda bílastæða. Enn fremur geta íbúar á reitnum leigt sér bílastæði í nálægum bílageymsluhúsum. Í ljósi aldurs hverfisins eru heldur ekki bílastæði fyrir hverja íbúð og leiðir það til þess að menn verða að laga sig að umhverfinu og nota aðra ferðamáta en einkabílinn, enda telst það almennt viðurkennt að auka þurfi þátt almenningsvagna og stuðla að því með skipulagi að menn gangi og hjóli milli staða.

*Þau bílastæði sem gert er ráð fyrir í bílgeymslu munu fylgja nýjum íbúðum og verður eignarhald bílastæðanna á hendi þeirra íbúðareigenda sem þau kaupa. Aðeins eitt bílastæði má fylgja nýrri íbúð og óheimilt er að framselja bílastæði nema til íbúða sem ekki eiga stæði fyrir.*

*Gert er ráð fyrir u.þ.b. 18 bílum í bílageymslu undir Laugavegi 27a. Sjá Skilmálatöflu. Einnig er heimilt að nýta hluta kjallara undir Laugavegi 27b sem bílageymslu.*

(Skáletrun er á þeim hluta skilmála sem fyrirhugað er að breyta).

**Texti um bílastæði samkvæmt deiliskipulagstillögu þessari:**

Eitt bílastæði skal fylgja hverri nýrri íbúð og eitt stæði hverjum 50 m² í atvinnuhúsnæði í nýbyggingum. Þar sem því verður ekki við komið getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga.

Með breyttum áherslum skipulagsyfirvalda um bílastæði eru ekki gerðar sömu kröfur og áður til bílastæða. Í bígerð er endurskoðun almenningsvagnakerfis og áhersla er nú meiri á umhverfisvænar samgöngur, s.s. hjólreiðar. Með fækkun bílastæða er stefnt að því að minnka umferð einkabíla í miðborginni. Stutt er í alla þjónustu og er eðlilegt að taka tillit til þess við mat á fjölda bílastæða. Enn fremur geta íbúar á reitnum leigt sér bílastæði í nálægum bílageymsluhúsum. Í ljósi aldurs hverfisins eru heldur ekki bílastæði fyrir hverja íbúð og leiðir það til þess að menn verða að laga sig að umhverfinu og nota aðra ferðamáta en einkabílinn, enda telst það almennt viðurkennt að auka þurfi þátt almenningsvagna og stuðla að því með skipulagi að menn gangi og hjóli milli staða.

*Gert er ráð fyrir allt að 23 bílum í bílageymslu Hverfisgötu 40 og fylgja þau íbúðum hússins að undanskildum allt að 4 bílastæðum sem tilheyra húseigninni Laugavegur 25 vegna lóðasameiningar. Eignarhald bílastæðanna verður á hendi þeirra íbúðareigenda sem þau kaupa. Aðeins eitt bílastæði má fylgja nýrri íbúð og óheimilt er að framselja bílastæði nema til íbúða sem ekki eiga stæði fyrir.*

(Skáletrun er á þeim hluta skilmála sem deiliskipulagsbreyting nær til)

**Skilmálatafla, Reitur 1.172.0**

| | | Gildandi deiliskipulag | | | Breytt deiliskipulag | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **deiliskipulag frá 2015** | | | **deiliskipulagstillaga** | | | |
| **Staðgr.** | **Heiti** | **Lóð m²** | **áætlað byggm.m²** | **NHL** | **Lóð m²** | **áætlað byggm. m²** | **NHL** | **Athugasemdir** |
| 1.172.0 | Laugavegur (25a) | 45 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bílstæðalóð |
| 1.172.0 | Sameinuð lóð | | | | 1973 | | 3,28 | Sameinuð lóð Hverfisgötu 40 og Laugavegs 25a verður Hverfisgata 40 |
| 1.172.0 | Hverfisgta 40 | 1928 | 6322 | 3,28 | * | 6322 | * | Eftir sameiningu lóða árið 2015 þá fékk sameinuð lóð skráninguna Hverfisgata nr. 40 |
| | SAMTALS | | 6322 | 3,28 | 1973 | 6322 | 3,28 | NHL er án bílageymslu |
| **BÍLAGEYMSLA** | | | 530 | (0,27) | | 560 | (0,29) | NHL bílgeymslu miðað við lóðarstærð. |
| **HEILD** | | 1973 | 6852 | 3,49 | **1973** | **6882** | 3,5 | NHL með bílag. Heimilt er að byggja bílageymslu , aðkoma að bílageymslu er frá Hverfisgötu. |