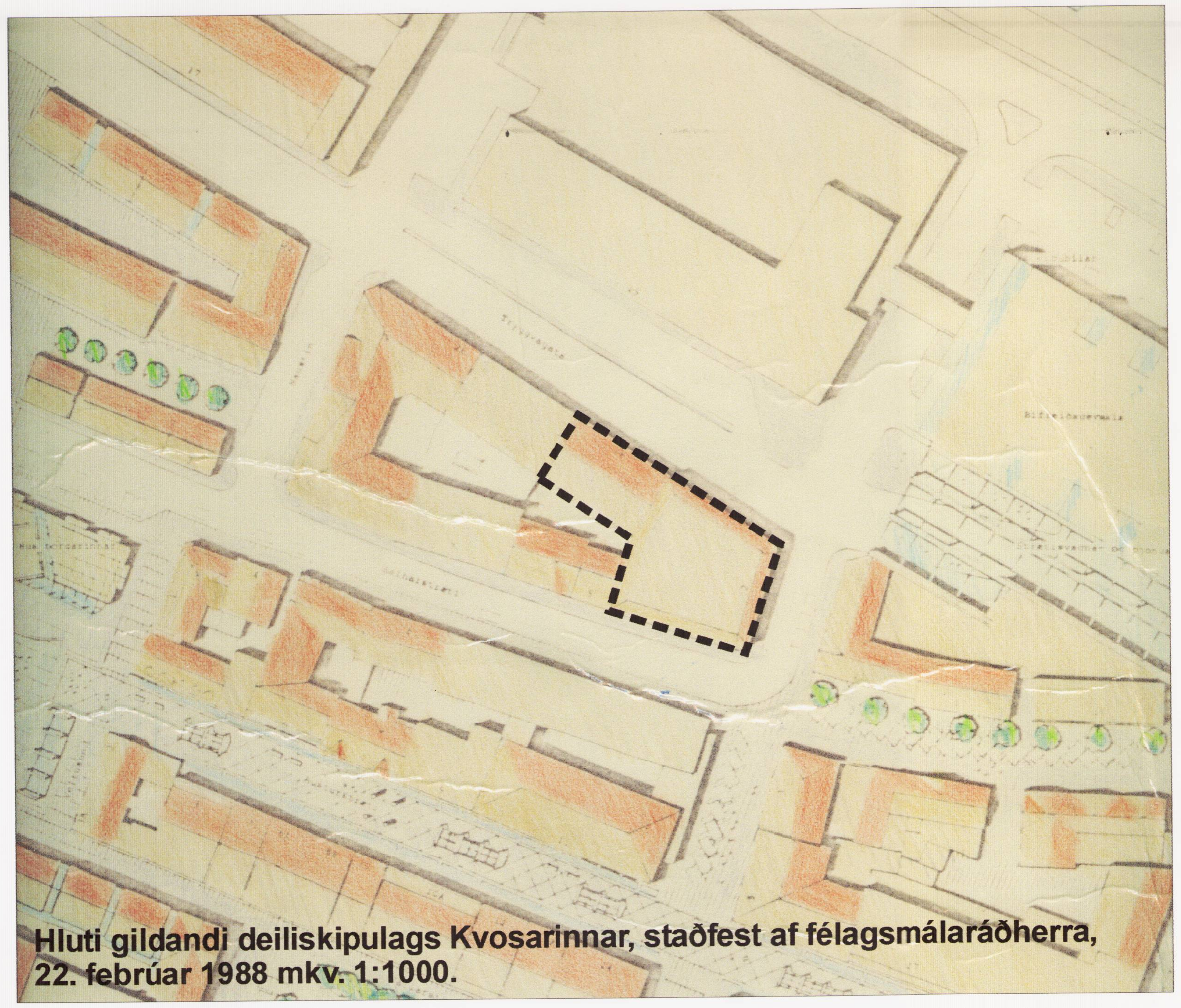
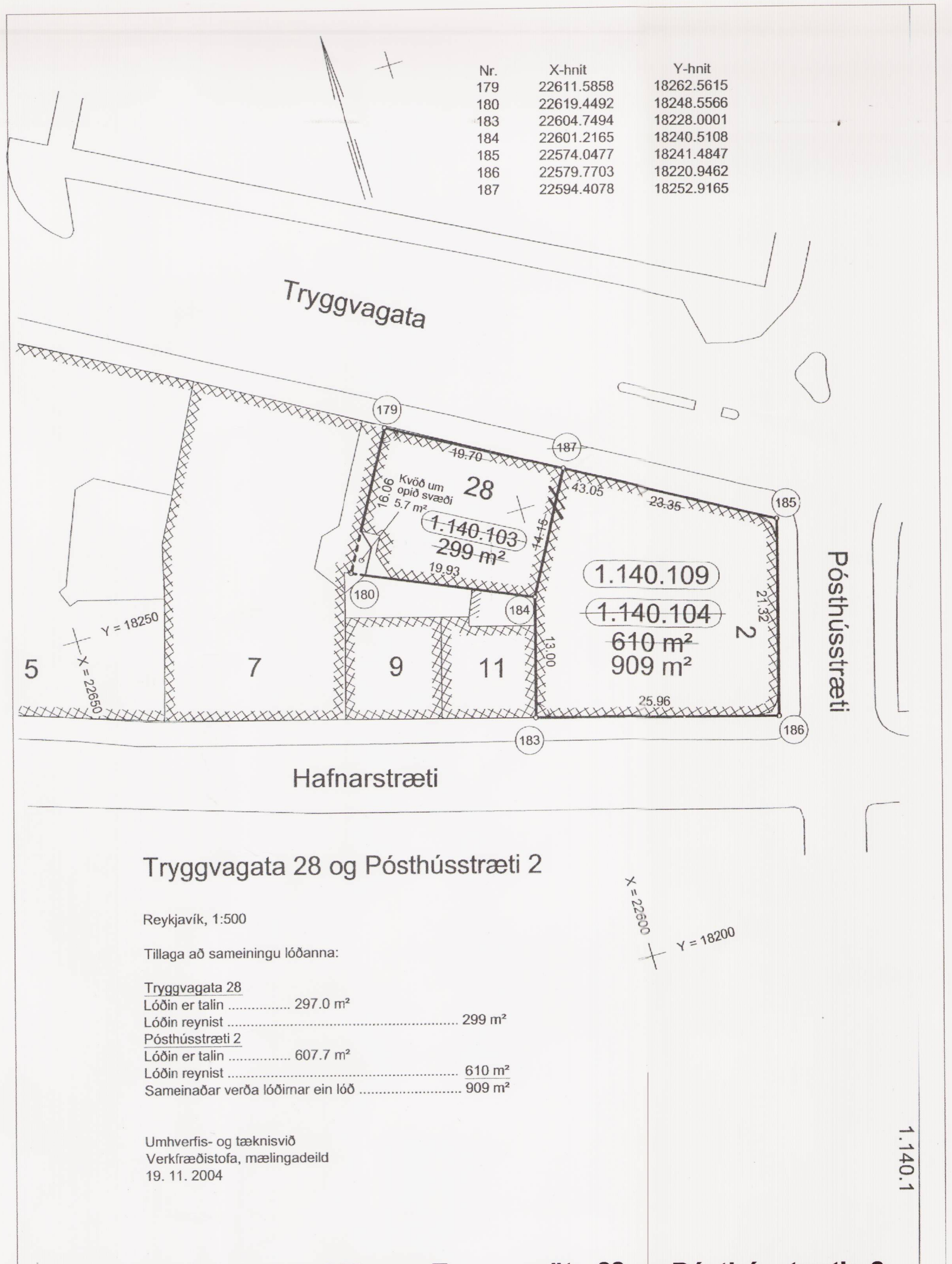


- - - - - - - Svæði sem breytingin tekur til



Nr.	X-hnit	Y-hnit
179	22611.5858	18262.5615
180	22619.4492	18248.5566
183	22604.7494	18228.0001
184	22601.2165	18240.5108
185	22574.0477	18241.4847
186	22579.7703	18220.9462
187	22594.4078	18252.9165

Tryggvagata 28 og Pósthússtræti 2

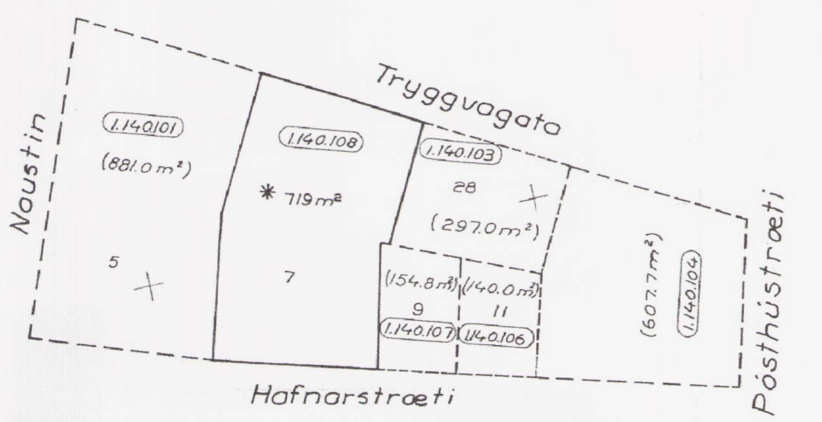
Reykjavík, 1:500

Tillaga að sameiningu lóðanna:

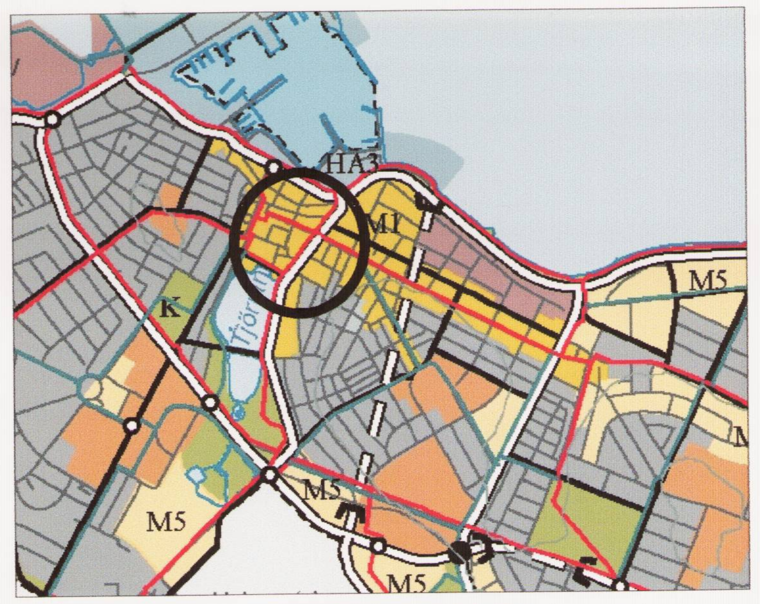
Tryggvagata 28
Lóðin er talin .... 297.0 m²
Lóðin reynist .... 299 m²
Pósthússtræti 2
Lóðin er talin .... 607.7 m²
Lóðin reynist .... 610 m²
Sameinaðar verða lóðirnar ein lóð .... 909 m²

Umhverfis- og tæknisvið
Verkfræðistofa, mælingadeild
19. 11. 2004

Tillaga að sameiningu lóðanna Tryggvagötu 28 og Pósthússtrætis 2 mkv. 1:500.



Lóðamörk Tryggvagötu 28 og Pósthússtrætis 2, eins og þau er í dag mkv. 1:1000.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

Skilmálar:

Núverandi lóðarstærðir:
Pósthússtræti 2: Lóðin er talin 297 ferm., lóðin reynist 299 ferm.
Tryggvagata 28: Lóðin er talin 607,7 ferm., lóðin reynist 610 ferm.

Tillaga að breytingu:
Pósthússtræti 2/Tryggvagata 28: Sameinaðar verða lóðirnar ein lóð 909 ferm.

Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Kvosarinnar m.s.br. áfram þ.m.t. varðandi landnotkun sem og kvaðir sem á lóðinni hvíla. Þó skal tekið fram að heimilt er að reka á hinni sameinuðu lóð hótel og veitingastarfsemi.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd þann 17. nóv. 2004.

Tillagan var grenndarkynnt frá 29. 9. 2004 með athugasemdafresti til 27. 10. 2004.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Helga Bragadóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Greinargerð:
Deiliskipulagsbreyting þessi tekur til lóðanna nr. 2 við Pósthússtræti og Tryggvagötu 28. Tillagan gerir ráð fyrir að heimilt verði að sameina lóðirnar í eina lóð. Ástæða þess er sú að núverandi eigandi hefur óskað eftir því og hyggst hann samtengja húsin á lóðunum og nýta sem eina heild. Af svæðinu er í gildi deiliskipulag Kvosarinnar sem staðfest var af félagsmálaráðherra þann 22. febrúar 1988. Sá skipulagsuppdráttur sýnir lóðarmörk ekki greinilega og eru lóðarmörk umræddra lóða ekki heldur sýnd á lóðarblöðum sem fylgdu skipulaginu sem fylgirit né koma stærðir þeirra fram í skipulaginu sjálfu. Á uppdrætti þessum er því sýnt á gildandi skipulagi til hvaða lóða breytingin tekur en breytingin sjálf sýnd á sérstökum kortum sem sýna lóðamörkin annars vegar eins og þau eru og hins vegar eins og þau verða nái breytingin fram að ganga. Gerð er grein fyrir lóðarstærðum eins og þær hafa hingað til verið skráðar og svo hver raunstærð þeirra reynist vera skv. mælingum sem gerðar voru var árið 1979.

Á kortinu sem sýnir breytinguna er einnig gerð grein fyrir kvöð um opið svæði sem hvílir á 5,73fm hluta lóðarinnar vegna aðkomu að til handa lóðunum nr. 7, 9 og 11 við Hafnarstræti. Sama kvöð hvílir á 2,5fm spildu á lóðinni nr. 9 við Hafnarstræti og á 21,97fm spildu á lóðinni nr. 7 við Hafnarstræti (3,7fm á Hafnarstræti 7 og 18,27fm á spildu á lóðinni sem áður hét nr. 26 við Tryggvagötu en var sameinuð lóðinni nr. 7 við Hafnarstræti.). Kvöðin hvílir því samtals á 30,2fm svæði á mörkum þessara lóða. Að þessu svæði liggur 2,5m breiður stígur um lóðina nr. 7 við Hafnarstræti. Í afsalsbréfinu fyrir lóðinni nr. 26 við Tryggvagötu (nú Hafnarstræti 7), frá 24. júlí 1930, segir svo um stíginn: *"... sú kvöð skal hvíla á stígnum og hinu opna svæði, að frjáls og óhindraður umferðarréttur sé að lóðunum, er liggja að opna svæðinu, en byggja skal yfir stíginn."* Tekið skal fram að með sameiningu lóðanna er ekki verið að auka við kvöðina þannig að eðli hennar og inntak breytist enda hafa lóðarhafar ekki rétt á að nota hana með þeim hætti að það hafi í för með sér meiri óþægindi fyrir kvaðarþolan, eiganda Hafnarstrætis 7, né fyrir aðra notendur kvaðarinnar þ.e. eigendur Hafnarstrætis 9 og 11. Eigendur hinnar sameinuðu lóðar verða að haga notum sínum af kvöðinni með þeim hætti að þeir raski ekki hagsmunum eða afnotum kvaðarþola og annarra kvaðarhafa þ.e. eigenda Hafnarstrætis 9 og 11. Á meðan hin sameinaða lóð er byggð með þeim hætti að bifreið verður ekki ekið inn á hana verður að telja eigendum Pósthússtrætis 2 og Tryggvagötu 28 sé ekki heimilt að stöðva bifreiðar í kvöðinni s.s. til affermingar enda myndi það takmarka rétt annarra kvaðarhafa til umferðar um hana. Ljóst er þó jafnframt að slík not væru þeim heimil í undantekningartilvikum að höfðu samráði við athugasemdaaðila.

Tillagan gerir ekki ráð fyrir öðrum breytingum að öðru leyti en því að áréttað er að heimilt sé að reka hótel og veitingastarfsemi á lóðinni.

Deiliskipulag Kvosarinnar

Tillaga að breytingu varðandi lóðirnar nr.2 við Pósthússtræti og 28 við Tryggvagötu.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

Dags. 24.09 2004, breytt sbr/umsögn 19.11.2004
Jóhannes S. Kjarval
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkurborg
Borgartúni 3 105 Reykjavík Sími 563 2600
Myndsendir 562 3219 Netfang skipbygg@rvk.is