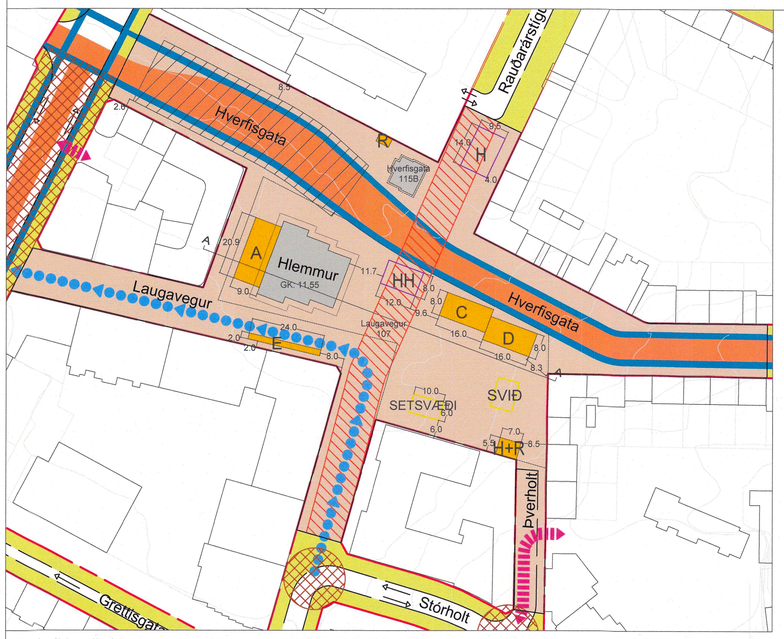
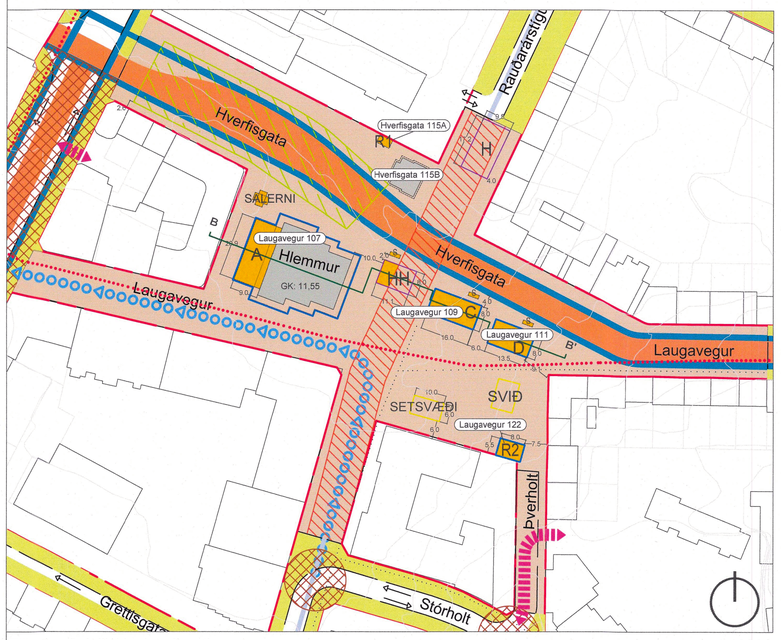
REYKJAVÍKURBORG
HLEMMUR +

BREYTINGARTILLAGA Á DEILISKIPULAGI FYRIR HLEMM OG NÁGRENNI
BREYTINGAR Á LÓÐUM OG BYGGINGAREITUM Á TORGSVÆÐI HLEMMS



Hluti gildandi skipulagsuppdráttar, samþykkt 19.03.2020, tók gildi 07.04.2020 m.s.br. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000

GREINARGERÐ

1.1 Aðdragandi og tilgangur breytinga

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlemms og nágrennis, eða *Deiliskipulag stgr. 1.240, Hlemmur og nágrenni og Hlemmur, umferðarskipulag* sem samþykkt var 19. mars 2020 í borgarráði og tók gildi við birtingu auglýsingar í B deild Stjórnartíðinda þann 7. apríl 2020. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu samþykkt 9. apríl 2021 og tók gildi 14. apríl 2021. Þessi breyting nær aðeins til torgsvæðis Hlemms eins og það er skilgreint í deiliskipulaginu.

Breytingin felur í sér eftirfarandi:

- Lóðamörkum Laugavegs nr. 107 (landnr. 102973) er breytt þannig að lóðin nær eingöngu utan um núverandi hús (Hlemmur matholl) ásamt byggingarreit A (viðbygging). Kafla 2.3.1 og mynd 2.4 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal) breytt í samræmi.
- Þremur nýjum lóðum er bætt inn á torgsvæðið, tvær lóðir utan um byggingarreiti C og D auk þess að stofnuð er lóð fyrir dreifistöð rafveitu við Þverholt. Sjá nánar á skýringarmynd hér neðar. Kafla 4.3.1 og mynd 4.4 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal) breytt í samræmi. Þá eru byggingareitir C og D, þar með lóðir þeirra, færðir í sundur. Í stað aðliggjandi bygginga verða tvær stakstaðar.
- Bætt er við byggingareitum fyrir sorpskýli á borgarlandi og sérskilmálum um nýtingu.
- Byggingareitur E, fyrir djúpgáma er felldur út.
- Skilgreiningu á HH reit breytt. Bætt er við byggingareit fyrir lagnir og inntök sem má svo byggja færanlegt skýli við.
- Reitur undir hjólaskýli, H, á norðurhluta Rauðarárstíg stækkaður.
- Skerpt á sérskilmálum byggingareita og nú lóða til að endurspegla frekar tillögu hönnuða Hlemmtorgs, sjá breytingar í skilmálatöflu í kafla 5.2.7 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal).
- Sérrými almenningssamgangna og hjólastígum á Hverfisgötu er hliðrað til að koma nýjum lóðum betur fyrir.
- Breyttir skilmálar fyrir setsvæði og svið, sjá nánar í kafla 5.2.6 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal).
- Reitur biðstöðvarsvæðis almenningssamgangna breytt í byggingareit og reitur stækkaður til austurs.
- Bætt er við frekari upplýsingum um stöðu fornleifa á svæðinu, sjá kafla 2.6 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal).
- Bætt er við sniði, B-B' til að skýra frekar byggingarheimildir á lóðum.
- Byggingareit R+H við Þverholt breytt í reit R2 fyrir veitumannvirki og tæknibúnað. Ný lóð, Laugavegur nr. 122, stofnuð undir reitinn.
- Bætt er við byggingareit fyrir almenningssalerni norðan við Hlemm, Laugaveg nr. 107.
- Bætt er við umfjöllun um samræmi við frumdragaskýrslu Borgarlínu lotu 1, kafli 2.2 í uppfærðri greinargerð (fylgiskjal).
- Greinargerð deiliskipulagsins uppfærð í samræmi við þessa breytingartillögu og fyrri breytingu. Þá er deiliskipulagið samræmt við nýsamþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Sjá uppfærða greinargerð og skilmála dags. 18.01.2022.

Tilgangur breytinga á deiliskipulaginu er að útbúa sér lóðir undir byggingar á Hlemmtorgi og skerpa þannig á eignarhaldi og hlutverki lóðarhafa og borgarinnar. Breytingin nær til lóða og almenningssvæðis sem í dag er í eigu Reykjavíkurborgar.

Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

1.2 Fornleifar á skipulagssvæðinu

Til eru fornleifaskráningar sem ná yfir skipulagssvæði Hlemms og nágrennis. Skýrslur Borgarsögusafns sem ná til svæðisins eru Byggðaskönnun: Borgarhluti 4 - Laugardalur (skýrsla nr. 162, 2013) og Borgarhluti 3 - Hlíðar (skýrsla nr. 163, 2013). Í skýrslunum er m.a. að finna fornleifaskráningu sem nær yfir skipulagssvæðið.

Minjastofnun Íslands telur ekki þörf á frekari fornleifaskráningu á svæðinu en bendir á að á svæðinu eru skráðar 5 minjar sem teljast til fornleifa samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (minjar 100 ára og eldri), sem allar eru horfnar (sjá mynd 14 bls. 26 í Byggðaskönnun: Borgarhluti 4 - Laugardalur (2013)).

Auk hinna skráðu minja gæti verið að vænta minja um Gasstöð Reykjavíkur, norðanvert við Hlemm, sem starfrækt var á árunum 1910-1956 og telst því til fornleifa þar sem hún hefur náð 100 ára aldri. Litlar minjar um Gasstöðina eru nú sýnilegar, en mögulegt er að einhverjar fornleifar sé að finna undir yfirborði.

Framkvæmdaraðilar skulu gera Minjastofnun viðvart tímanlega um fyrirhugaðar framkvæmdir á skilgreindu torgsvæði svo stofnunin hafi færi á að leggja fram nánari útlistun á framkvæmd undir eftirlits fornleifafræðinga, ef þurfa þykir.

1.3 Breytingar á deiliskipulagi

Lóðalínur á skipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi en sýna ætluð lóðamörk. Lóðablöð munu sýna hnitsettar útlínur lóða sem byggja á útlínum lóða á skipulagsuppdrætti. Sé vali um lóðamörk skal horfa til lóðablaða þar sem nákvæmni er meiri.

1.3.1 Breytt lóðamörk

Laugavegur númer 107

Lóðamörkum Laugavegs nr. 107 (landnr. 102973) er breytt þannig að mörkin ná utan um þakskyggni núverandi byggingar (eða 2,0 m frá útvegg), Hlemmur (matholl), ásamt byggingarreit A, en hann er ætlaður viðbyggingu við Hlemm. Fyrir breytingu náði lóðin utan um allar ætlaðar byggingar á torginu.

Settir eru sérskilmálar fyrir lóðir, sjá breytingar á skilmálatöflu hér aftar.

1.3.2 Nýjar lóðir

Laugavegur nr. 109 og 111

Bætt er við tveimur nýjum lóðum, Laugavegur nr. 109 og nr. 111, um byggingarreiti sem merktir eru C og D á uppdrætti. Lóðamörk eru dregin eftir ystu mörkum byggingareitanna og eru lóðir því jafnstórar byggingareitum. Lóðirnar eru mis stórar og nýtingarhlutfall lóðanna er ólíkt þar sem kjallari er leyfður undir Laugavegi 109. Sjá nánar í nýrri skilmálatöflu.

Settir eru sérskilmálar fyrir lóðirnar, sjá breytingar á skilmálatöflu.

Laugavegur 122

Lóð fyrir veitumannvirki við Þverholt. Lóðin og mannvirkið er til viðbótar við lóðina Hverfisgötu 115A. Reiturinn er ætlaður undir mannvirki fyrir rekstur veitustöðva, snjóbræðslu, úðakerfi eða annars tæknibúnaðar á vegum Reykjavíkurborgar og Veitna.

Suðurmörk lóðar liggja við lóðamörk Laugavegar 120 (hótel) á horni þess við Þverholt. Lóðin er 4,5 x 7,0 m eða 31,5 m². Byggingareitur dreifistöðvar er jafn lóðinni.

1.3.3 Byggingareitir sorpskýla, S

Bætt er við byggingareitum S fyrir sorpskýli á borgarlandi. Reitimir eru staðsettir norðan við lóðirnar Laugavegur nr. 109 og nr. 111. Reitimir eru ætlaðir undir sorpskýli á borgarlandi sem lóðarhafar Laugavegi 109 og 111 geta nýtt í stað sorpgeymslu innan sinna lóða. Nýting á sorpskýlum á borgarlandi er háð samningi við Reykjavíkurborg.

Gæta þarf að greiðri leið, aðgengi fyrir alla, fram hjá sorpskýlunum.

1.3.4 Byggingareitur E felldur út

Byggingareitur E fyrir djúpgáma er tekin út af uppdrætti og skilmálar reitsins felldir úr gildi.

1.3.5 Byggingareitur biðstöðva almenningssamgangna

Á gildandi uppdrætti deiliskipulagsins er biðstöðvarsvæði almenningssamgangna breytt í byggingareit biðstöðva almenningssamgangna.

Settir eru sérskilmálar um reitinn, sjá breytingar á skilmálatöflu.

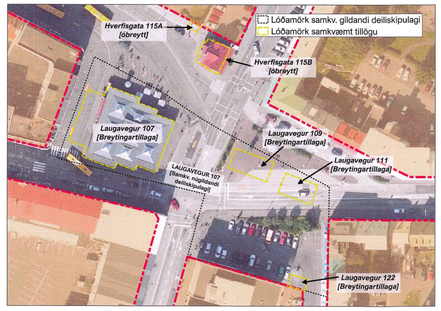
1.3.6 Breyttir skilmálar fyrir setsvæði og svið (breyting feitletruð)

Á uppdrætti eru sýnd staðsetningar sviðs og setsvæða. Á þessum svæðum er gert ráð fyrir að gólflötur sé jafnaður út eins og jarðhæð húsa. Leyfilegt er að reisa fæanlegar stoðgrindur á þessum svæðum. Gert er ráð fyrir ra/magnstengingum fyrir setsvæði og svið.

Sækja þarf um afnotaleyfi í borgarlandi fyrir grindum og öðrum viðvarandi viðbúnaði á setsvæði og sviði.

Setsvæði eru hugsað m.a. sem aðstaða fyrir veitingastarfsemi að gefnu leyfi borgarinnar þar um. Einnig megi nýta svæðið undir leik, sýningar eða annað sem hentar hverju sinni og samræmist annarri notkun Hlemmtorgs.

Svið er hugsað sem sýningarrými fyrir hverskonar uppákomur, leik og annað sem hentar hverju sinni og samræmist annarri notkun Hlemmtorgs.



Skýringarmynd: Breytingar á lóð og nýjar lóðir sýndar á loftmynd.

2.0 Fylgiskjöl breytingartillögu

- Uppfærð greinargerð og skilmálar vegna breytinga á lóðum og byggingareitum á torgsvæði Hlemms, dags. 18. janúar 2022.
- Hlemmur hönnunarleiðbeiningar, dags. 13.01.2022, MandaWorks (MW) og Dagný Land Design (DLD).

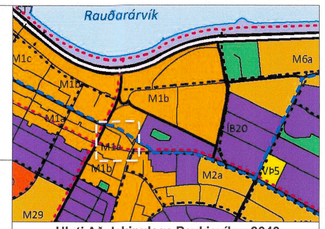
1.3.7 Breytt skilmálatafla reita og lóða á Hlemmi

Skilmálatafla FYRIR breytingu:

Reitur	Sérskilmálar
Allir reitir	Byggingar innan sömu lóðar er heimilað að samnýta salernis- og aðra starfsmannaaðstöðu. Við hönnun mannvirkja skal taka mið af forhönnun DLD land design og Mandawork, sjá skýringarmyndir hér aftar.
A 1 hæð Hámark 3,6 m hæð Flatt þak	**Reitur fyrir viðbyggingu við Laugaveg 107**, Hlemm sbr. sneiðmynd A-A. Innrétting geymsla og stækkun aðstöðu fyrir veitinga- og þjónustustarfsemi) með viðbyggingu áfastri núverandi byggingu. Hámarksstærð 20,8 m x 9,0 m (viðbygging skal vera dregin inn 2,1 m frá hvoru horni núverandi byggingar). Hámarksbyggingarmagn 187,2 m² Hámarkshæð byggingar 3,6 m (m.v. 3,9 m hæð undir þakskyggni Hlemms). Þakbrúnir mega ekki ná út fyrir byggingareit. Taka skal tillit til hönnunar Hlemms (Laugavegur 107) svo nýbyggingin rýri ekki menningarsögulegt gildi byggingar Gunnars Hanssonar arkitekts. Nýbyggingu/viðbyggingu skal vinna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og handhafa höfundarréttar.
C 1 hæð + ris Hámark 6,3 m hæð Mænisþak	**Flutningshús/Norðurpólinn eða fjölnota bygging** Byggingarreitur undir Norðurpólinn, annað flutningshús eða fjölnota byggingu. Heimilað er að byggja glerskála til austurs og vestur við húsið. Hámarksbyggingarmagn 180 m² (a+b rými) þar sem flutningshús yrði allt að 114 m² og viðbyggingar 66 m². Hámarkshæð 6,3 m
D 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænisþak	**Byggingarreitur fyrir nýbyggingu undir verslun og/eða þjónustu.** Þakgerð er mænisþak. Hámarkshæð 6,3 m. Hámarksbyggingarmagn 128 m² (a+b rými)
E	**Byggingareitur djúpgáma** Huga skal að lögnum og leita skal umsagnar rekstraraðila veitulagna áður en framkvæmdaleyfi er veitt. Tryggja skal umferð gangandi og hjólastóla beggja vegna við djúpgáma.
H 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	**Reitur undir yfirbyggð hjólaskýli** Reitir sem eru eingöngu ætlaðir undir yfirbyggð hjólaskýli. Hámarkshæð skýla 3,6 m. Gæta skal að færanleika skýlanna vegna lagnaleiða. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir hjólaskýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem hjólaskýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
HH 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænisþak	**Reitur undir yfirbyggt hjólaskýli á Hlemmtorgi** Reitur eingöngu ætlaðir undir yfirbyggt hjólaskýli. Hámarkshæð 6,3 m. Gæta skal að færanleika skýlisins vegna lagnaleiða. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir hjólaskýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem hjólaskýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
R	**Byggingareitir dreifistöðva rafveitu** Reitir sem eru eingöngu ætlaðir undir mannvirki sem tengjast rekstri rafveitu á svæðinu.
Byggingareitur biðstöðva almennings-samgangna	Sérstakur byggingarreitur á Hverfisgötu, afmarkaður norðan við Hlemm og við gatnamót Laugavegs og Brietartúns - sjá uppdrátt. Reitir fyrir sérstakar hágæða biðstöðvar almenningssamgangna sem bjóða upp á meira skjól og rými. Hámarkshæð 3,6 m. Hámarksbyggingarmagn 75 m².

Skilmálatafla EFTIR breytingu:

Reitur	Lóð	Sérskilmálar BREYTTIR
Allir reitir	Við hönnun mannvirkja skal taka mið af hönnunarleiðbeiningum hönnuða torgsins, DLD land design og Mandaworks. Sjá fylgiskjal breytingar á deiliskipulagi. Aðlaga skal húsagrunna og aðkomu bygginga að nærliggjandi umhverfi með landmótun þannig að aðgengi fyrir alla sé tryggt. Ef tengja þarf skólplögn frá húsum inn á 1200 mm stofnlagnarkerfi fráveitu skal húseigandi setja einstreymisloka á heimlögn sína.	
A 1 hæð Hámark 3,6 m hæð Flatt þak	**Laugavegur nr. 107** Stærð lóðar fyrir breytingu: 4461,5 m² Stærð lóðar eftir breytingu: 886,4 m² Nh lóðar í dag: 0,13 Nh breytt lóð: 0,63 Nh breytt lóð með viðbyggingu: 0,85	**Byggingareitur fyrir viðbyggingu við Laugaveg 107, Hlemm samanber sneiðmyndir A-A' og B-B'.** Innrétting geymslna og stækkun aðstöðu fyrir veitinga- og þjónustustarfsemi) með viðbyggingu áfastri núverandi byggingu. Hámarksstærð 20,8 m x 9,0 m. Viðbygging skal vera dregin inn 2,1 m frá hvoru horni núverandi byggingar. Hámarksbyggingarmagn nýbygginar 187,2 m² Hámarkshæð byggingar 3,6 m (m.v. 3,9 m hæð undir þakskyggni Hlemms). Þakbrúnir mega ekki ná út fyrir byggingareit. Taka skal tillit til hönnunar fyrrum *áningarstaðar SVR á Hlemmi*, nú matholl (Laugavegur 107) svo nýbyggingin rýri ekki menningarsögulegt gildi byggingar Gunnars Hanssonar arkitekts. Nýbyggingu/viðbyggingu skal vinna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og handhafa höfundarréttar.
C 1 hæð + ris + kjallari Hæð allt að 6,3m Mænis-þak Gk: 12,2	**Laugavegur nr. 109** Stærð lóðar: 128 m² Byggingarmagn: 308 m² þar af 128 m² kjallari Nh lóðar: 2,4	**Norðurpólinn** Byggingarreitur undir Norðurpólinn. Heimilað er að byggja glerskála vestan megin við húsið ásamt kjallara. Hámarksbyggingarmagn ofan jarðar 180 m² (a+b rými) þar sem flutningshús yrði allt að 114 m² og viðbyggingar 66 m². Hámarksstærð kjallara 128 m². Gera þarf ráðstafanir fyrir fráveitu frá kjallara sem mun liggja lægra en flestar lagnir. Hafa skal samráð við Veitur ohf. við frágang. Þakgerð er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m
D 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænis-þak Gk: 13,0	**Laugavegur nr. 111** Stærð lóðar: 108 m² Nh lóðar: 1,0	**Byggingarreitur fyrir nýbyggingu undir verslun og/eða þjónustu.** Hámarksbyggingarmagn 128 m² (a+b rými). Þakgerð er mænisþak. Mænisstefna er samsíða langhlið. Hámarkshæð 6,3 m.
S 7,0 x 1,2 m Hámark 1,6 m hæð	*Í borgarlandi*	**Byggingareitir undir sorpskýli** Sorpskýli á borgarlandi sem rekstraraðilar nærliggjandi bygginga geta nýtt í stað sorpgeymslu innan sinna lóða. Nýting á sorpskýlum á borgarlandi er háð samningi við Reykjavíkurborg. Gæta þarf að greiðri leið, aðgengi fyrir alla, fram hjá sorpskýlunum.
H 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur undir yfirbyggð hjólaskýli** Byggingareitur sem eru eingöngu ætlaðir undir yfirbyggt hjólaskýli. Hámarkshæð skýla 3,6 m. Skýli skulu vera færanleg vegna vinnusvæðis stofnlagna Veitna, sjá nánar kafla 5.2.5 í greinargerð. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir hjólaskýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem hjólaskýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
HH 1 hæð Hámark 6,3 m hæð Mænis-þak Gk: 11,5	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur fyrir skýli á Hlemmtorgi** Hluti reitsins er utan vinnusvæðis lagna. Sá hluti er skilgreindur sem byggingareitur á uppdrætti og er fyrir inntök og tengingar fyrir skýlið á reitnum (einnig ofan á vinnusvæði lagna). Sá hluti reitsins sem lendir ofan á vinnusvæðinu er eingöngu fyrir færanlegt skýli til að tryggja aðgengi að stofnlögnum. Hámarkshæð 6,3 m. Leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir skýli til lengri tíma en segir til í byggingarreglugerð svo fremur sem skýlin séu í samræmi við heildstæða hönnun Hlemmtorgs.
R1 1 hæð	Hverfisgata 115A	**Dreifistöð** Byggingareitur undir mannvirki sem tengjast rekstri rafveitu á svæðinu. Lóðarstærð: 14 m²
R2 1 hæð Hámark 3,6 m hæð	Laugavegur 122	**Byggingareitur veitumannvirkja** Byggingareitur ætlaður undir mannvirki fyrir rekstur dreifistöðvar, snjóbræðslu, úðakerfi eða annars tæknibúnaðar á vegum Reykjavíkurborgar eða Veitna. Lóðarstærð: 44,0 m²
Salerni	*Í borgarlandi*	**Byggingareitur fyrir almenningssalerni** Byggingareitur ætlaður undir almenninssalerni. Tryggja skal aðkomu neyðarbíla að aðliggjandi húsum, aðengi fyrir alla að salernum sem og framhjá.
Byggingareitur biðstöðva almenningssamgangna		Byggingareitir fyrir hágæða biðstöðvar almennings-samgangna sem bjóða upp á skjól og yfirbyggð rými. Hámarkshæð skýla 3,6 m. Hámarksbyggingarmagn 75 m².



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk,
- Lóðamörk, breytt
- Kvöð um akstur
- Aðgengi fyrir vörulosun
- Núverandi byggingar innan svæðis
- Byggingarreitur
- Reitur undir yfirbyggð skýli
- Torgsvæði Hlemms
- Önnur torgsvæði
- Sérrými almenningssamgangna
- Byggingareitur biðstöðva alm.samgangna
- Hjólastígur
- Borgarland: Gangstéttar, bílastæði & gróður
- Annað borgarland
- Stofnstígar samkv. Aðalskipulagi Rvk*
- Tengistígar samkv. Aðalskipulagi Rvk*
- Vinnusvæði stofnlagna
- Stofnlagnir fráveitu
- Uppbrot í yfirborði v. þverunar
- A Merking byggingareita (A-E)
- H Hjólaskýli
- R Dreifistöð rafveitu
- GK: 12,4 Gólfkóti jarðhæða
- Núverandi hæðalínur
- Leiðbeinandi akstursstefnur
- Laugavegur 111 Heiti lóðar

*Staðsetning tákns fyrir stíga á uppdrætti (punktalína), meðfram stofn- og tengi-brautum og öðrum götum er ekki ráðandi um hvoru megin götu stígur liggur.

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í borgarráði
ÞANN 3 febrúar 2022 OG B emb. afgr. skipulagsfulltrúa
ÞANN 22. apríl 2022

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 2 mars 2022 MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL 13 apríl 2022

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ____20__

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ
Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERKKAUPI	VERK
Reykjavíkurborg	HLEMMUR

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
18.01.2022	1:1000	GÁ	GÁ

TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D01	V314	1 af 1	

Snið FYRIR breytingu:

Snið A-A' 1:500

Snið EFTIR breytingu:

Snið B-B' 1:500

ATH: Sneitt er í miðju bygginga og byggingareita til að sýna rétt hlutfall breiddar og hæðar (hámarksstærðir). Staðsetning Norðurpólsins á sneiðmynd er til skýringa. Sýnd er hámarks mænishæð.