



Borgarráð

Umsögn um fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins varðandi Hverfisgötu 41

Á fundi borgarráðs 16. nóvember sl. lögðu borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokks fram eftirfarandi fyrirspurn:

"Óskað er eftir öllum fyrri gögnum varðandi Hverfisgötu 41, þar með talið þær forsendur sem lágu til grundavallar samkomulags við einkahlutafélagið „Sjens ehf.“ um keyptan byggingarrétt. Enn fremur er óskað eftir skýringum á mismun verðmats byggingarréttar (45m) og heildarfjárhæðar sem borgin samþykkti að greiða (63m)."

Með tölvuskeyti dags. 22. nóvember sl. var óskað umsagnar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og embættis borgarlögmans um málið:

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar óskaði eftir við borgarráð þann 5. október 2016 að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar leitaði leiða til að semja við eigendur fasteignarinnar Hverfisgötu 41 með það að markmiði að núverandi hús fengjað standa áfram á lóðinni og deiliskipulagi yrði breytt þannig að byggingarrétturinn yrði felldur niður. Borgarráð samþykkti tillögu þess efnis þann 13. október 2016. Fyrir lá samþykkt deiliskipulag sem heimilaði flutning á húsinu Hverfisgata 41 og uppbyggingu á lóðinni með byggingarrétti fyrir um 800 fermetra húsi. Þann 15. nóvember 2016 var samþykkt í borgarstjórn samkomulag við eigendur fasteignarinnar við Hverfisgötu 41 þar sem gert var ráð fyrir að greiða eigendum fasteignarinnar samtals kr. 63 mkr. fyrir byggingarrétt og útlagðan kostnað. Þar af er vegna byggingarréttar kr. 45 mkr. og vegna kostnaðar kr. 18. mkr en eigandi fasteignarinnar hafði lagt fram kröfu um að fá greitt kr. 168 mkr. fyrir hús og byggingarrétt. Ákvæði er í samningi, dags. 31. október 2016 um að feli breytt deiliskipulag síðar í sér aukið byggingarmagn umfram 224,4 fermetrar greiðir seljandi sérstaklega fyrir þann byggingarrétt.

Meðfylgjandi eru gögn varðandi Hverfisgötu 41.

Til viðbótar er minnisblað borgarlögmans dags. 20. maí 2015 en um minnisblaðið gildir trúnaður og geta borgarráðsfulltrúar óskað eftir því sérstaklega.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Gögn vegna Hverfisgötu 41



Reykjavík 15.11.2018

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 14. nóvember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

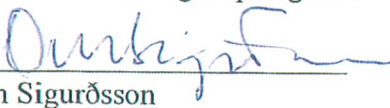
Hverfisgata 41

Að lokinni auglýsingu er lagt fram að nýju erindi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar mótt.2. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skuggahverfis vegna lóðarinnar nr. 41 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað, fjölga íbúðum í húsinu í þrjár, ein á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi, og koma fyrir svölum á norðurhlið hússins, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku dags. 1. nóvember 2017. Einnig er lagt fram samkomulag Reykjavíkurborgar og Sjens vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41 dags. 31. október 2016 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 5. janúar 2018 til og með 16. febrúar 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sigurjón Gunnsteinsson dags. 27. janúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. nóvember 2018.

Tillagan samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata Sigurborgar Óskar Haraldsdóttur, fulltrúa Samfylkingar Aronar Levis Becks og Hjálmars Sveinssonar og fulltrúa Viðreisnar Gunnlaugs Braga Björnssonar, fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypórs Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerðar Sigurðardóttur sem sitja hjá. Vísað til Borgarráðs

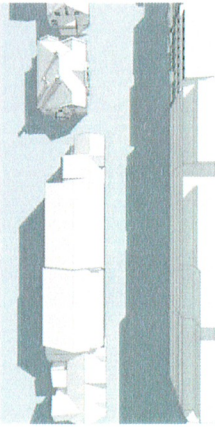
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir og bóka: Óskað er eftir öllum fyrri gögnum varðandi Hverfisgötu 41, þar með talið þær forsendur sem lágu til grundavallar samkomulags við einkahlutafélagið Sjens ehf. um keyptan byggingarrétt. Ennfremur er óskað eftir skýringum á mismun verðmats byggingarréttar (45m) og heildarfjárhæðar sem borgin samþykkti að greiða (63m).

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

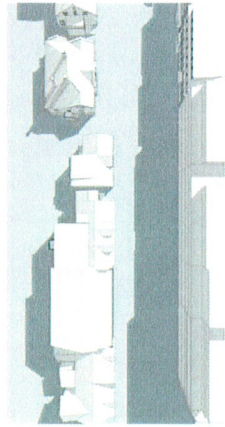

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: uppdr. Teiknistofunnar Stiku dags. 1. nóvember 2017, samkomulag Reykjavíkurborgar og Sjens vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41 dags. 31. október 2016, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017, innsend athugasemd og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. nóvember 2018.

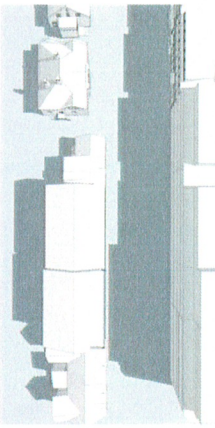
Skuggavarp - sumarsólstöður, 21. júní



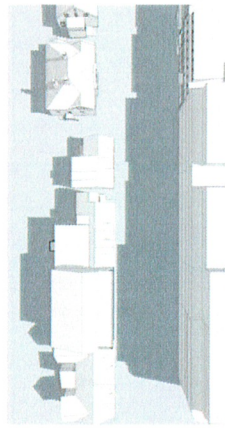
Fyrri byggingarheimildir, kl.10



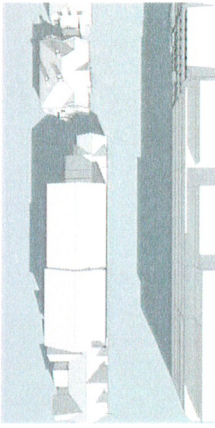
Breytingartillaga, kl.10



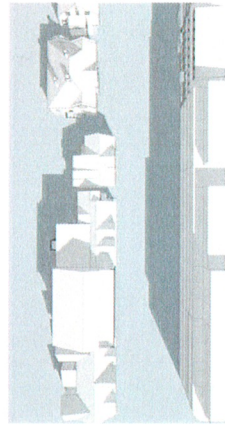
Fyrri byggingarheimildir, kl.13



Breytingartillaga, kl.13

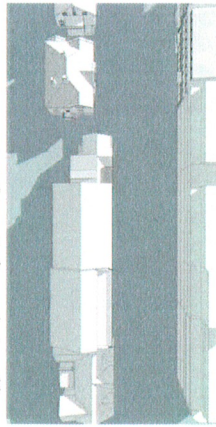


Fyrri byggingarheimildir, kl.16

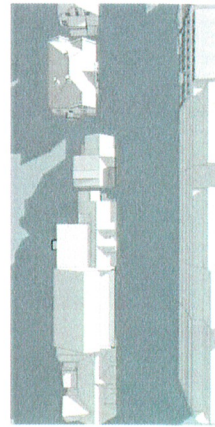


Breytingartillaga, kl.16

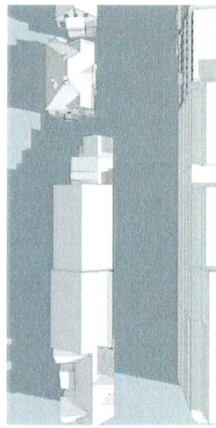
Skuggavarp - jafndagur, 21. september



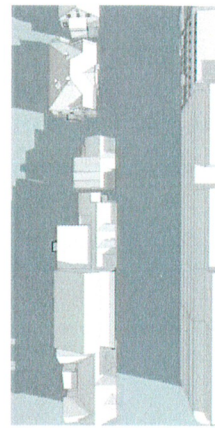
Fyrri byggingarheimildir, kl.10



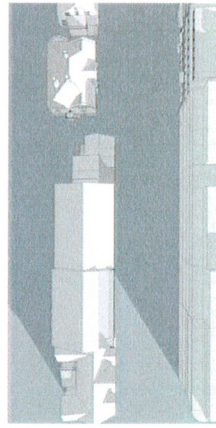
Breytingartillaga, kl.10



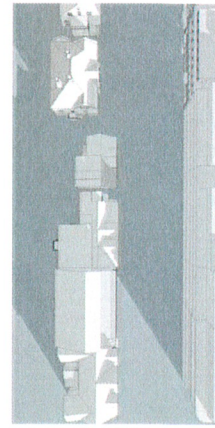
Fyrri byggingarheimildir, kl.13



Breytingartillaga, kl.13



Fyrri byggingarheimildir, kl.16



Breytingartillaga, kl.16

Eva Hild Friðrikssdóttir arkitekt
Kl.300176-4619
evahild@stikka.is

Magneta Þ. Guðmundsdóttir arkitekti
Kl.170378-3779
magneta@stikka.is

Teknistofan Stikka ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
S-8685841, 8663090

HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK
Skuggavarp



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
Teiknistofan Stika ehf.
Hverfisgötu 18
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. desember 2017
Tilvísun: 3359 / 201712-0016

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Hverfisgata 41 – breyting á deiliskipulagi

Í tölvupósti 1. des. 2017 óskar Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt eftir álitni Minjastofnunar Íslands á breytingu á deiliskipulagi Skuggahverfis, sp. 13.04.2004.

Sótt er um að breyta deiliskipulaginu að því leyti sem snertir Hverfisgötu 41, og nýta heimildir gildandi deiliskipulags á annan hátt, með það að markmiði að auka nýtingarhlutfall og styrkja betur götumynd Hverfisgötu með því að stækka og endurbyggja núverandi timburhús austanmegin á lóðinni.

Húsið Hverfisgata 41 var reist árið 1908 og nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr.. Lóðin er þar að auki innan marka svæðis sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Minjastofnun Íslands samþykkir deiliskipulagsbreytingu þessa með áherslu á skýra skilmála um tengingu hússins á lóðinni við Hverfisgötu og um frágang þess og útlit. Þannig verði settar kröfur um að ramar 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.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Eva Huld Friðriksdóttir (evahuld@tstika.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

From: Sigurjón Gunnsteinsson [<mailto:sjensehf@gmail.com>]
Sent: 27. janúar 2018 14:34
To: Hildur Gunnarsdóttir
Subject: Fwd: H41

Sæl Hildur.

Hérna eru nokkrir punktar sem ég hefði vilja koma að.

Kveðja Sigurjón.

Sent from my iPhone

Begin forwarded message:

1. Jarðhæð skal vera verslunarrými, til að geta verið með algilda hönnun þá væri hentugt að kjallari myndi dýpka og vera allur neðanjarðar, og jarðhæð myndi þá vera með hærri lofthæð sem og aðgengileg öllum frá hverfisgötu.
2. Hentugt væri að staðsetning núverandi húss væri ekki læst á nákvæmlega sama stað og það er nú á deiliskipulagi, hægt væri að breyta texta í greinargerð **“Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hversgötu 39, núverandi staðsetning húss má færa innan byggingareits en skal snúa að Hverfisgötu”**. Og í nýir skilmálar stæði **“Jafnfram er heimilt að byggja samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu”** eða eitthvað álýka.
3. Hentugt væri að byggingarreiturinn næði að lóðarmörkum 41 og 43 líkt og fyrra skipulag bauð uppá. Skringilega lítið bil á milli byggingarreits og lóðar nr 43.
4. Hentugt væri að hafa val um fjölda íbúða, væri hægt t.d. að vera með verslun í kjallara, jarðhæð og 2.hæð? til móts við íbúðafjölda sem tekinn er fram? Greinargerð **“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 í kjallara, á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðarfjöldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlið hússins, allt að 1,6m djúpum”**. Í nýir skilmálar gæti verið **“Heimilt 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 í kjallara, á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðarfjöldi er minnkaður á móti.”**
5. Hentugt væri ef byggingarreitur kjallara væri í línu við núverandi byggingarreit þ.e.a.s á bakhlíð byggingarreits, (byggingarreitur kjallara yrði þá ferhyrningur) sjá skýringarmynd. Nýir skilmálar **“Heimilt er fyrir kjallara undir öllu húsinu og samkvæmt byggingareit kjallara”**
6. Væri fínt að fá að fjölga kvistum! í greinargerð gæti verið **“Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, þrjá til suðurs og tvo til norðurs”**.
7. Ég vil helst ekki binda staðsetningu aðalinngangsins svo nákvæmlega. Sérstaklega ef liður 1 og 2 hlýtur hljómgrunn. í greinargerð gæti verið **“Aðalinngangur skal tengja bygginguna við Hverfisgötu”** og í nýir skilmálar væri hægt að hafa **“Aðalinngangur skal vera inngengur frá Hverfisgötu”** eða eitthvað álíka?
8. Einnig tel ég að götumyndunin verði sterkari ef húsið fái að vera hærra og það myndist aðeins meiri skil milli 41 og 43. Hverfisgata 41 gæti tekið t.d. mið af svalalínu Hverfisgötu 39. (ca 30 cm)

Þetta eru bara nokkrir punktar sem hægt er að hafa í deiliskipulagi en með þessum punktum þá er ekki búið að læsa deiliskipulaginu eins mikið og það er núna..



Dr-abalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

- Skyringar eldri deiliskipulagstíllögu
- Nýfyrirspurn 2-8 hæðir
 - Vöðvagnstíllögu
 - Stæði að umhverfum og öðrum til bygginga
 - Byggingarreiður kjallara

Skyringar nýrrar deiliskipulagstíllögu, að öðru leyti gálfa eldri skyringar

- Aloft deiliskipulagstíllögu
- Próbað hús, stækkun heimi
- Byggingarreiður kjallara

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið í mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann 20. og í þann 20. og í

Tillagan var upplýst frá 20. m.v.ó. athugasemdafesti til 20. m.v.ó. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnada þann 20.

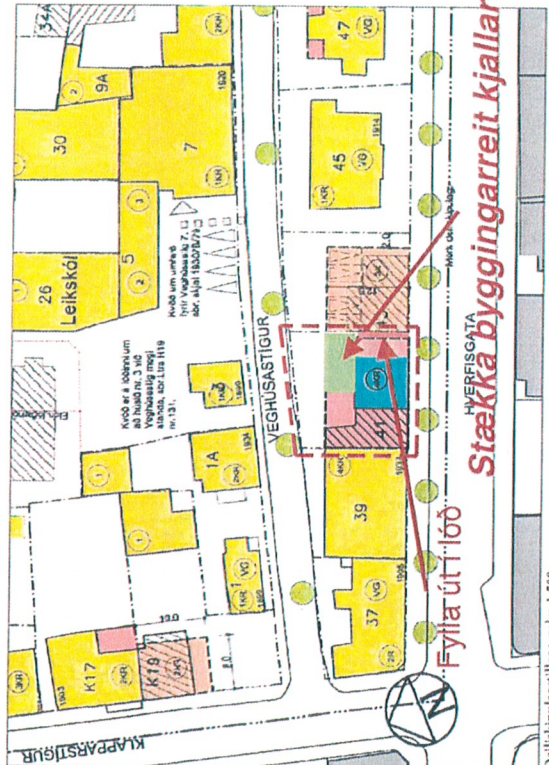
Dýpka kjallara svo jarðhæð geti verið notuð undir verslun

Eva Hald Friðelsdóttir arkitekt
Kt. 300076-4619
evahald@stika.is

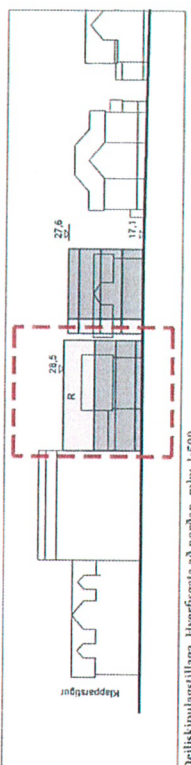
Margræa P. Guðmundsdóttir arkitekt
Kt. 170378-3779
magnea@stika.is

Teknistöfan Stíka ehf.
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
+35466584, 8665090

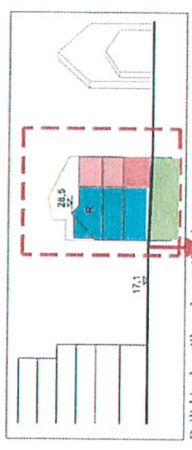
HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK Breyting á deiliskipulagi	
Stalknúmer	1506 / A2
Utgáfa	2
HG41_D_17_001	



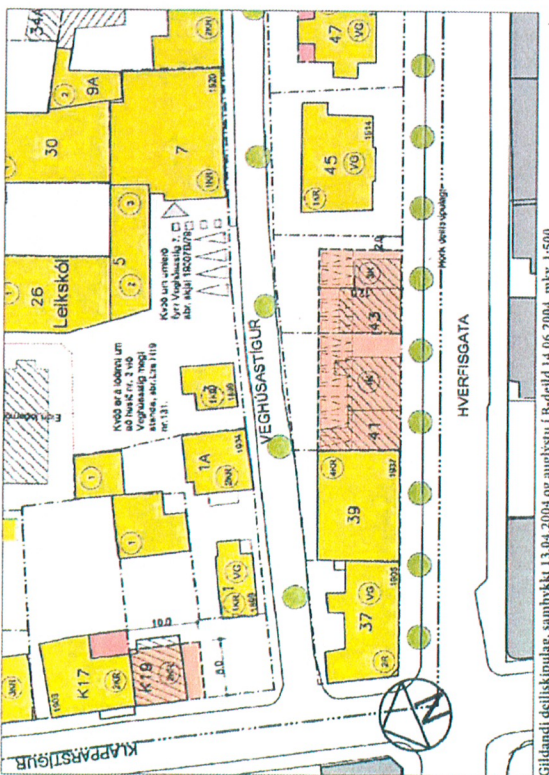
Deiliskipulagstíllögu, mkv. 1:500



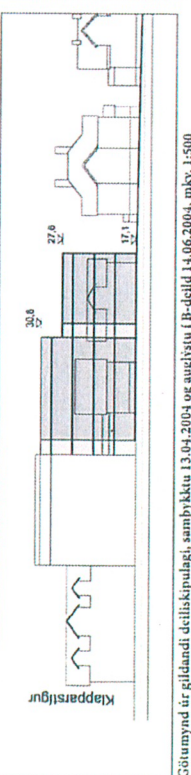
Deiliskipulagstíllögu, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500



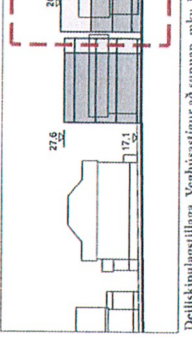
Deiliskipulagstíllögu, þversnið mkv. 1:500



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



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



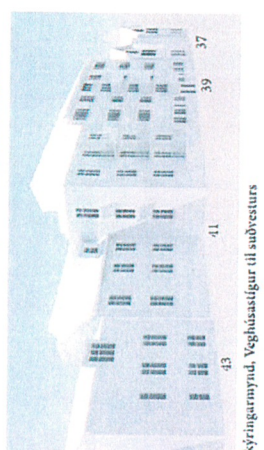
Deiliskipulagstíllögu, Veggústígur að sunnan, mkv. 1:500

Greinargerð
Í gildi er deiliskipulag Skuggahverfis sem einnig nær yfir Hverfisgötu 41, samþykkt 13.04.2004. Breyting þessi tekur einungis til Hverfisgötu 41 og gætt m.a. auknar kerlur um hvernig nalgast skal mismunandi stærðarlíffull byggingama þessara vegna reisisins. Annars vegar er um að ræða 5 hæða hús á Hverfisgötu 39, vestan megin reisisins og hins vegar er um að ræða heimild fyrir 3ra hæða hús á Hverfisgötu 43, austan megin. Nýtingarhlutfallið íbúðarinnar er hækkað frá núsérandi ástandi, frá 1.09 í 2.04. Heimild verður að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tveir á hverri hæð (talan kjallara) og ein í risi. Heimild verður að hafa verslun og þjónusú 1 fyrsta hæð og kjallara, ef þöskaföldi er minnkarbar 4 máli. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíð húsins, allt að 1,6m djúpan.

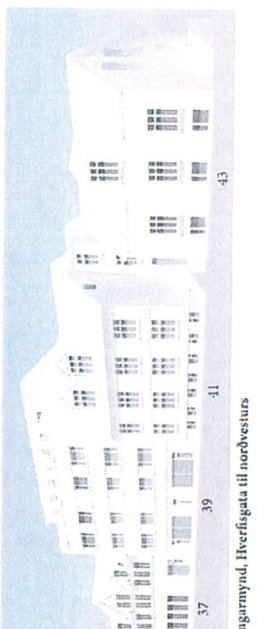
Götumynd Hverfisgötu er stykt með verslun og stöðvagnstæði. Tímabil húsins á Hverfisgötu 41, þó er stækkað og tengt þessum mismunandi stærðarlíffull íbúðum. Aðalbyggingar er þó til íbúðar við núsérandi hús, til austurs, og teygir hvern bygginguna að Hverfisgötu. Auk aðalbyggingar verður heimild að teygja yfir öðrum tengingum og stöðvagnstæði. Heimild verður að setja A301 á þak húsins, tvo til svölur og einn til aflika. Heimild verður einnig í sér heimild til að hækka þak um helia hæð og stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39, til norðan.

Sambærmi lögum um menningarmáttur nr. 80/2012 eru ill hús eldri en 100 ára (þrjú). Öðrum er að ræða íbúðum húsam og mannvirkjan, spila þess eða þessa, rita þau eða teygja stöðvagnstæði með leyfi. Almennastofnanir lands, Miðla og við að leiðað sé áttis söfnunarmáttur aldur er að ræða byggingarstíllögu framkvæmdar og sömu gögum send eru til byggingafræðisvæði send Miðlastofnun til umsagnar.

Hámarksbæði hús verði K = 24,5m í 140 K = 30,5m



Skyringarmynd, Veggústígur til suðvesturs



Skyringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Reykjavík 12. nóvember 2018 (HG1)

Varðar: Hverfisgata 41

Að lokinni auglýsingu er lagt fram fram að nýju erindi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar mótt.2. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 41 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað, fjölga íbúðum í húsinu í þrjár, ein á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi, og koma fyrir svölum á norðurhlið hússins, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku dags. 1. nóvember 2017. Einnig er lagt fram samkomulag Reykjavíkurborgar og Sjens vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41 dags. 31. október 2016 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 5. janúar 2018 til og með 16. febrúar 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sigurjón Gunnsteinsson dags. 27. janúar 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd vegna grenndarkynningar byggingarleyfis Dunhaga 18-20:

1. Sigurjón Gunnsteinsson eigandi Hverfisgötu 41, dags. 27. janúar 2018.

-
1. Sigurjón Gunnsteinsson dags. 27. janúar 2018

Athugasemd Sigurjóns er í nokkrum liðum:

1. Sigurjón segir jarðhæð skuli vera verslunarrými. Hentugt væri því að kjallari myndi dýpka og vera allur neðanjarðar til að gólf verslunarhæðar á jarðhæð yrði lækkað í götuhæð og væri þar með aðgengilegt öllum frá Hverfisgötu (algild hönnun). Verslunarhæðin myndi þá einnig vera með hærri lofthæð.
2. Sigurjón segir að hentugt væri ef staðsetning núverandi byggingar væri ekki læst á nákvæmlega sama stað og það er nú. Þannig mætti færa húsið innan byggingarreits og heimilað yrði að byggja á byggingarreit meðfram Hverfisgötu allri. Aðalinngangur yrði áfram frá Hverfisgötu.
3. Hentugt væri ef byggingarreitur næði að lóðamörkum Hverfisgötu 43, eins og í gildandi deiliskipulagi. Skringilega lítið bil sé á milli byggingarreits og lóðar Hverfisgötu 43.
4. Sigurjón lýsir eftir meira frjálsræði í notkun hússins fyrir verslun og íbúðir. Hann vill breyta klásúlu í greinargerð sem er skilgreind með þessum hætti: „*Heimilt er 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 í kjallara á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti...*“ í að heimila líka verslun á 2. hæð ef íbúðaföldi er minnkaður á móti.



5. Byggingareitur kjallara mætti vera eins og í gildandi deiliskipulagi eða í sömu línu og viðbygging við Hverfisgötu 39.
6. Gott væri að fá heimild til að fjölga kvistum. Hafa þrjá kvisti til suðurs, í stað tveggja, og tvo til norðurs, í stað eins.
7. Ekki binda staðsetningu aðalinngangs svo nákvæmlega, sérstaklega ef liðir 1 og 2 fá hljómgrunn. Áfram yrði innangengt í aðalinngang frá Hverfisgötu.
8. Götumyndin gæti orðið sterkari með hærra húsi (30cm). Við það myndi vera betri skil á milli Hverfisgötu 41 og 43. Taka mætti mið af svalalínu Hverfisgötu 39.

SVAR:

Á vinnslustigi deiliskipulagstilögunnar var haft samráð við Minjastofnun Íslands sem gaf þann umsögn dags. 11. desember 2017 um deiliskipulagstillögun. Í umsögninni segir:

„Minjastofnun Íslands samþykkir deiliskipulagsbreytingu þessa með áherslu á skýra skilmála um tengingu hússins á lóðinni við Hverfisgötu og um frágang þess og útlit. Þannig verði settar kröfur um að rammar 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.“

Vegna þess að vilji er til þess að halda í útlit núverandi timburhússins og form þess, þar sem það stendur á steypum sökkli, er lagt til að hvorki verði heimiluð lækkun gólfplötu fyrstu hæðar né tilfærsla hússins á lóðinni. Þar með eru hlutföllum og gluggasetningu núverandi byggingar gert hátt undir höfði, eins og lagt var upp með í þróun tillögu að deiliskipulagsbreytingu. Inngangur verður frá Hverfisgötu um inngangsbyggingu austan núverandi húss og möguleiki er á að leysa aðgengismál á inngangi baklóðar.

Verslunarrekstur er þegar heimilaður á 1. hæð og í kjallara. Ekki er fyrir séð að eftirspurn eftir verslunarrými á 2. hæð sé meira en af íbúðum. Lagt er til að skilgreining notkunar verði óbreytt.

Samkomulag var gert við eiganda Hverfisgötu 41 um endurskoðun gildandi deiliskipulags með það að markmiði að fella niður núverandi byggingarétt sem gerir ráð fyrir að núverandi hús viki fyrir nýbyggingu. Skv. skilmálum samkomulagsins skuldbindur seljandi sig til að hlýta þeim breytingum á deiliskipulagi sem lúta að skerðingu á byggingarétti/byggingarheimildum fyrir hús og lóð sem samkomulagið fjallar um, auk þess sem seljandi skuldbindur sig til að falla frá öllum kröfum vegna breytinga á byggingarheimildum sem fram koma í breyttu deiliskipulagi.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagsbreyting verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

003891

Skjal A
Móttekið til þinglýsingar

23. MAR. 2017

VIÐAUKI VIÐ SAMKOMULAG

Reykjavíkurborg kt. 5302697609 vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 (kaupandi), og Sjens ehf. kt. 420506-0230 (seljandi) gerðu með sér samkomulag dags. 31.10.2016, vegna kaup á byggingarrétti við Hverfisgötu 41, Reykjavík:

Í því samkomulagi er svohljóðandi ákvæði:

„Seljandi skuldbindur sig til þessa að selja hvorki lóð né fasteign við Hverfisgötu 41 á tímabilinu frá undirritun samkomulags þar til nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi en þó eigi lengur en til 1. nóvember 2017. Á þetta einnig við um sölu eða aðra ráðstöfun á eignarhlut í seljanda. Komi til sölu eignarinnar ber seljanda að kynna kaupanda efni þessa samkomulags og er nýr kaupandi bundinn af því.“

Sú breyting er orðin á eignarhaldi Hverfisgötu 41 að eignin hefur verið seld úr félaginu Sjens ehf., kt. 420506-0230 yfir í félagið Gunnfána ehf., kt. 440507-1310 og er Sigurjón Gunnsteinsson kt. 200966-4309, sem var helmings eigandi Sjens einn eigandi félagsins Gunnfána.

Reykjavíkurborg samþykkir þessa breytingu á eignarhaldi þrátt fyrir ofangreint ákvæði. Er Jens Beining Jia kt. 030182-2009 ekki lengur eigandi fasteignarinnar í gegnum félagið Sjens ehf. og á hann engar kröfu á hendur kaupanda/seljanda á grundvelli samkomulagsins frá 31.10.2016. Aðrar greinar samkomulagsins halda sér óbreyttar.

Reykjavík 21. mars 2017.



f.h. kaupanda
Reykjavíkurborgar

f.h. seljanda
Sigurjón Gunnsteinsson
kt. 200966-4309

Samþykkur ofangreindri breytingu:
f.h. seljanda
Jens Beining Jia kt. 030182-2009

Vottar að rétttri dagsetningu,
fjarræði og undirskrift:

Kt. 271282-5629
Brynjar Ingólfsson MSc
Kt. 271282-5629

Kt.

INNFAERT

27. MAR. 2017

Reykjavík, 17. nóvember 2016
R16080019
643
HBL/bþ

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti

Á fundi borgarstjórna þann 15. nóvember 2016 var 23. liður fundargerðarinnar frá 10. nóvember, kaup á byggingarrétti Hverfisgötu 41, samþykktur.

Það tilkynnist hér með.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Málsnúmer: R16080019
Búið til: 16.11.2016
Eigandi skjals: Linda Sif Sigurðardóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R16080019
Málsheiti : Hverfisgata 41, kaup á byggingarrétti
Númer dagskrármáls : R16080019 - 3
Dagsetning : 16.11.2016

Efni : Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 15.11.2016

Niðurstaða fundar : Samþykkt

Afgreiðsla : - 23. liður fundargerðarinnar frá 10. nóvember, kaup á byggingarrétti Hverfisgötu 41, samþykktur. Borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknar og flugvallarvina sitja hjá við afgreiðslu málsins .

Bókun fundar :

Texti :

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Saga dagskrármáls

Texti:

SEA - Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Málsnúmer: R16080019
Búið til: 31.10.2016
Eigandi skjals: Linda Sif Sigurðardóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R16080019
Málsheiti : Hverfisgata 41, kaup á byggingarrétti
Númer dagskrármáls : R16080019 - 2
Dagsetning : 31.10.2016

Efni : SEA - Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 14.11.2016
Niðurstaða fundar : Samþykkt
Afgreiðsla : Samþykkt með 6 atkvæðum borgarráðsfulltrúa Samfylkingarinnar, Sjálfstæðisflokksins, Bjartar framtíðar, Vinstri grænna og Pírata gegn atkvæði borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina .

Málið fer til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar með vísan til ákvæða samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar .

Bókun fundar :

Texti : Lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 8. nóvember 2016, þar sem óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samning um kaup á byggingarrétti við Hverfisgötu 41, ásamt fylgiskjölum .

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Saga

Saga dagskrármáls

Texti:

1/11 - Bíður í viku - skoða með FMS

Borgarráð

Hverfisgata 41, staðfesting á samkomulagi

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samning um kaup á byggingarrétti við Hverfisgötu 41.

Greinargerð:

Umhverfis- og skipulagssvið óskaði eftir að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar semdi við eigendur að Hverfisgötu 41 með það að markmiði að núverandi hús fái að standa áfram á lóðinni og skipulagi verði breytt þannig að byggingarréttur verði felldur niður. Borgarráð samþykkti þá tillögu þann 13. október 2016.

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag sem heimilar flutning á húsinu Hverfisgata 41 og uppbyggingu á lóðinni með byggingarrétti fyrir um 800 fermetra. Nú liggur fyrir samkomulag við eigendur þar sem gert er ráð fyrir að greiddar séu samtals kr. 63.000.000, fyrir útlagðan kostnað og byggingarrétt. Gert er ráð fyrir deiliskipulaginu verði breytt innan árs og byggingarréttur verði felldur niður og mögulega samþykktur nýr byggingarréttur. Eigendur skuldbinda sig til þess að hlýta tillögu skipulagsins á breyttu deiliskipulagi og geta ekki gert kröfu vegna breytinga sem gerðar verða á skipulaginu. Greiða þeir fyrir nýjan byggingarrétt, verði hann samþykktur með nýrri breytingu á deiliskipulagi. Haldið er eftir greiðslu, kr. 10.000.000, þar til deiliskipulag hefur verið endanlega samþykkt.

Greiðslan kemur af handbæru fé og gjaldfærast í eignasjóði á kostnaðarstað 4200 - Lóðir og lönd, sala byggingarréttar.

Dagur B. Eggertsson

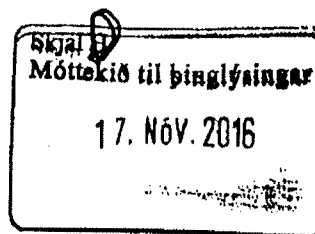
Hjálagt:
Samkomulag um kaup á byggingarrétti dags. 31.10.2016.

INNFÆRT

- 2. DES. 2016

Asta Lúðvígarsdóttir

SAMKOMULAG



Reykjavíkurborg kt. 5302697609 vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 (kaupandi), og Sjens ehf. kt. 420506-0230 (seljandi) gera með sér svofellt samkomulag vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41, Reykjavík:

Markmið samkomulags þessa er að endurskoða gildandi deiliskipulag fyrir Hverfisgötu 41, Reykjavík og að fella niður núverandi byggingarrétt sem gerir ráð fyrir að núverandi hús víki fyrir nýbyggingu.

1. Reykjavíkurborg kaupir byggingarrétt þann sem samþykktur var með breyttu deiliskipulagi sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.6.2004, þar sem nýtingarhlutfall lóðarinnar var hækkað úr 1,09 í 2,88. Í núverandi deiliskipulagi er seljanda heimilt að fjarlægja núverandi byggingu og byggja um 800 fermetra byggingu. Lóðin er 277,9 fermetrar.
2. Heildargreiðsla er kr. 63.000.000.- þar af er greiðsla fyrir byggingarrétt kr. 45.000.000.- Greiðslur skv. 3. og 4. gr. eru verðtryggðar og hækka hlutfallslega eftir vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu október 2016, 438,5 til sömu vísitölu þess mánaðar sem greiðsla er innt af hendi. Heildargreiðslan verður þó aldrei lægri en kr. 63.000.000,-.
3. Greiðsla að fjárhæð kr. 53.000.000.- fer fram eftir að borgarráð hefur staðfest samkomulag þetta og að lokinni þinglýsingu.
4. Afgangsgreiðsla fyrir byggingarréttinn kr. 10.000.000.- fer fram þegar breytt deiliskipulag fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sem fellir umræddan byggingarrétt niður og gerir ráð fyrir að eldra húsið standi. Greiðsla fer þó fram eigi síðar en 1. nóvember 2017.
5. Seljandi skuldbindur sig til þess að hlíta þeim breytingum á deiliskipulagi sem lúta að skerðingu á byggingarétti/byggingarheimildum, fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu, sem samkomulag þetta fjallar um.
6. Seljandi fellur frá öllum kröfum vegna breytinga á byggingarheimildum/byggingarrétti sem fram koma í breyttu deiliskipulagi og samþykktar verða síðar með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.
7. Fell breytt deiliskipulag síðar í sér aukilð byggingarmagn frá því sem nú er á lóðinni umfram 224,4 fermetra greiðir seljandi kr. 28.125. pr. fermetra fyrir byggingarréttinn skv. samkomulagi þessu.
8. Samkomulagi þessu skal þinglýsa. Kaupandi greiðir stimplgjöld og þinglýsingarkostnað.
9. Seljandi skuldbindur sig til þessa að selja hvorki lóð né fasteign við Hverfisgötu 41 á tímabilinu frá undirritun samkomulags þar til nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi en þó eigi lengur en til 1. nóvember 2017. Á þetta einnig við um sölu eða aðra ráðstöfun á eignarhlut í seljanda. Komí til sölu eignarinnar ber seljanda að kynna kaupanda efni þessa samkomulags og er nýr kaupandi bundinn af því.

Reykjavík 31.10.2016.

f.h. kaupanda

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. seljanda

Gunnar Mír Halvorsen
kt. 050784-2319

Sigurður Gunnarsson
200966 4309
kt. 050362-5239

SEA - Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Málsnúmer: R16080019
Búið til: 31.10.2016
Eigandi skjals: Linda Sif Sigurðardóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R16080019
Málsheiti : Hverfisgata 41, kaup á byggingarrétti
Númer dagskrármáls : R16080019 - 2
Dagsetning : 31.10.2016

Efni : SEA - Hverfisgata 41 - kaup á byggingarrétti
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 14.11.2016

Niðurstaða fundar : Samþykkt

Afgreiðsla : Samþykkt með 6 atkvæðum borgarráðsfulltrúa Samfylkingarinnar, Sjálfstæðisflokksins, Bjartar framtíðar, Vinstri grænna og Pírata gegn atkvæði borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina.

Málið fer til endanlegrar afgreiðslu borgarstjórnar með vísan til ákvæða samþykktar um stjórn Reykjavíkurborgar.

Bókun fundar :

Texti : Lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 8. nóvember 2016, þar sem óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samning um kaup á byggingarrétti við Hverfisgötu 41, ásamt fylgiskjólum.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Saga

Saga dagskrármáls

Texti:

1/11 - Bíður í viku - skoða með FMS

Reykjavík, 18. október 2016
R16080019
643
HBL/bp

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Hverfisgata 41

Á fundi borgarráðs þann 13. október var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 5. október 2016, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs á að óska eftir því við borgarráð að leitað verði samkomulags við lóðarhafa að Hverfisgötu 41.

Borgarráð samþykkti að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að hefja viðræður við lóðarhafa.

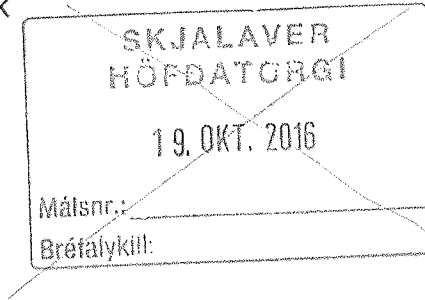
Helga Björk Laxdal
e.u.

Samrit:
Umhverfis- og skipulagssvið



Borgarstjórnin í Reykjavík

SA 150025



Reykjavík, 18. október 2016
R16080019
643
HBL/bþ

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Hverfisgata 41

Á fundi borgarráðs þann 13. október var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 5. október 2016, sbr. samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs á að óska eftir því við borgarráð að leitað verði samkomulags við lóðarhafa að Hverfisgötu 41.

Borgarráð samþykkti að fela skrifstofu eigna og atvinnuþróunnar að hefja viðræður við lóðarhafa.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Samrit:
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunnar

USK - Hverfisgata 41
Málnumur : R16080019
Búið til : 08.08.2016
Eignandi skýpis : Bjarni Þoróddsson

Dagskrármál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R16080019
Málsheiti : Hverfisgata 41, kaup á byggingarrétti
Númer dagskrármáls : R16080019 - 1
Dagsetning : 08.08.2016

Efni : **USK - Hverfisgata 41**
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 13.10.2016

Niðurstaða fundar : Vísað áfram

Afgreiðsla : Vísað til skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar sem er falið að hefja viðræður við lóðarhafa.
Borgarráðsfulltrúi Framsóknar og flugvallarvina situr hjá við afgreiðslu málsins.

Bókun fundar :

Texti : Lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssvið, dags. 5. október 2016, um viðræður við lóðarhafa um lausn málsins.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Saga

Saga dagskrármáls

Texti:

Inn næst: tekið út eftir meirihlutfund
4/10 - BLÖ fer yfir málið. Bíður

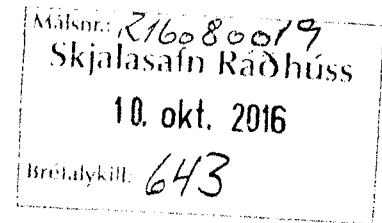


Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík 05.10.2016
SN150025



Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. október 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 41

Lögð fram umsókn Sjens ehf. dags. 15. janúar 2015 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 41 við Hverfisgötu. Breytingin felur í sér hækkun á þaki, aukningu á nýtingarhlutfalli og að heimilt verði að reisa útbyggingar og svalir út fyrir byggingarreit, samkvæmt uppdr. Random ark ehf. dags. í febrúar 2015.

Frestað.

Umhverfis- og skipulagsráð beinir því til borgarráðs að leitað verði samkomulags við lóðarhafa um viðunandi lausn málsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdr. Random ark ehf. dags. í febrúar 2015



Borgarráð

Hverfisgata 41 - Kaup á byggingarrétti.

Óskað er eftir heimild til að ganga til samninga við eigendur að Hverfisgötu 41 um kaup á byggingarrétti.

Greinagerð:

Umhverfis og skipulagssvið hefur óskað eftir að Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar semji við eigendur að Hverfisgötu 41 með það að markmiði að núverandi hús fái að standa áfram á lóðinni og skipulagi verði breytt þannig að byggingarréttur verði felldur niður. Fyrir liggur samþykkt skipulag sem heimilar flutning á húsinu Hverfisgötu 41 og uppbyggingu á lóðinni með viðbótarbyggingarrétti fyrir um 800 fermetra.

Hjálagt eru tvö verðmöt á húsinu eins og það er núna og eru þau samhljóða eða 75 m.kr.

Ef gengið er út frá mati eigenda á byggingarrétti er heildarverð 120 m.kr. Við þá tölu bætist síðan útlagður kostnaður eigenda sem er 18 m.kr.

Eigendur eru tilbúnir að ganga til samninga um eftirfarandi:

Reykjavíkurborg greiði sem nemur 63 m.kr. fyrir byggingarrétt og útlagðan kostnað eigenda. Eigendur munu í framhaldi gera húsnæðið upp. Ef leyfð verður einhver uppbygging við endurskoðun á skipulagi þá munu viðbótar fermetrar dragast frá greiðslunni sem nemur 75 % af því byggingarfermetraverði sem greitt var fyrir í mismunagreiðslu. Kostnaður Reykjavíkurborgar gæti því hugsanlega lækkað eitthvað.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Verðmat - Borg fasteignasala, dags. 19. janúar 2016.

Verðmat - Miklaborg, dags. 1. mars 2016 2016.

BORG

FASTEIGNASALA

Verðmat.

Efni: Hverfisgata 41, 101 Reykjavík, fastanr 200-3300, 200-3299, 200-3298 og 200-3297.

Þinglýstur eigandi: Sjens ehf kt. 420506-0230 og byggir á sjónskoðun á eigninni.

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð, en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við verðmatið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s. stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamati ríkisins:

Fastanúmer:	200-3300	Bygg. efni:	Timbur
Húsgerð:	Hæð	Stærð:	224,4
Fasteignamat:	75.470.000,-	Brunabótamat:	55.265.000,-
Byggingarár:	1908	Lóðarréttindi:	Eignalóð

Lýsing eignar:

Hverfisgata 41 skiptist í fjórar íbúðareiningar í tveimur samliggjandi húsum. Báðar byggingar eru byggðar úr timbri. Nánari skipting: Íbúð 1) 3 herb. Baðherbergi og eldhúsaðstaða. Íbúð 2) 3 herbergi, baðherbergi og eldhúsaðstaða. Báðar eignirnar með sér inngangi. Innréttingar og gólfefni slitið. Í bakhúsi, eru einnig tvær íbúðir auk geymslurými í kjallara. Íbúð á efri hæð, sérinngangur, tvö herbergi, eldhús og baðherbergi, innréttingar og gólfefni slitið. Neðri hæð, samskonar íbúð. Heildar fermetrar hússins skv. Þjóðskrá er 224,4 fm sem skiptast í eftirfarandi íbúðarrými: 01-00-01 íbúð á jarðhæð 63,4 fm. 01-01-01 íbúð á 1. hæð 90,7 fm. 01-02-01 2. hæð 42,3 fm og 01-01-01 íbúð á 1. hæð 21,2 fm. Komið er að viðhaldi á húsinu bæði að innan og utan.

Niðurstaða:

Fjórar íbúðareiningar miðsvæðis í Reykjavík. Hentar vel til útleigu.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera **kr. 75.000.000,-**, skrifað sjöttíuogfimmilljónir 00/100

Söliverðið miðast við hefðbundin greiðslukjör á fasteignamarkaði í dag, eðlilegt skekkjumat, frjálsa og óþvingaða sölu og að eðlilegur tími sé ætlaður til sölunnar. Matið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um söliverð á nauðungaruppboði.

Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Reykjavík 19. janúar 2016

Úlfar Þór Davíðsson

Kt. 210273-9339

Löggiltur fasteigna,

fyrirtækja og skipasali

Úlfar Þór Davíðsson

BORG

F A S T E I G N A S A L A

Verðmat.

Efni: Hverfisgata 41 , 101 Reykjavík, fastanr 200-3300, 200-3299,200- 3298 og 200-3297.

Þinglýstur eigandi: Sjens ehf kt. 420506-0230 og byggir á sjónskoðun á eigninni.

Forsendur matsins eru eftirfarandi:

- Opinberar tölulegar upplýsingar um eignina
- Raunverð í dag, þ.e. matið tekur mið af markaðsaðstæðum. Með raunverði er átt við áætlað söliverð, en ekki ásett verð við sölumeðferð.
- Samanburður við sölur sambærilegra eigna að svo miklu leyti sem því verður við komið.
- Við verðmatið er tekið tillit til þeirra þátta sem hafa hvað mest áhrif á verðmyndun s.s. stærð og gerð, ástand, staðsetning og markaðsaðstæður.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignamatí ríkisins:

Fastanúmer:	200-3300	Bygg. efni:	Timbur
Húsgerð:	Hæð	Stærð:	224,4
Fasteignamat:	75.470.000,-	Brunabótamat:	55.265.000,-
Byggingarár:	1908	Lóðarréttindi:	Eignalóð

Lýsing eignar:

Hverfisgata 41 skiptist í fjórar íbúðareiningar í tveimur samliggjandi húsum. Eignirnar bera fjögur fastanúmer. Báðar byggingar eru byggðar úr timbri. Eignirnar standa á 277,3 fm eignalóð. Skv. deiliskipulagi er nýtingahlutfall leyfilegt á lóðinni 2,88 sem gera tæplega 800 fm byggingarétt.

Niðurstaða:

Eignalóð miðsvæðis í Reykjavík með byggingarétt upp á um 800 fm.

Með tilliti til framanritaðs, tel ég að eðlilegt markaðsverð framangreindrar eignar í núverandi ástandi og standsetningu vera **kr. 96.000.000,-**, **skrifað níutíuogsexmilljónir 00/100**

Söliverðið miðast við hefðbundin greiðslukjör á fasteignamarkaði í dag, eðlilegt skekkjumat, frjálsa og óþvingaða sölu og að eðlilegur tími sé ætlaður til sölunnar. Matið er ekki ábyrgðaryfirlýsing um söliverð á nauðungaruppboði.

Verðmat þetta hefur undirritaður unnið eftir bestu samvisku og þekkingu. Verðmatið var unnið með markaðsaðferð og beitt samanburði eins og hægt er.

Reykjavík, 19. janúar, 2016

Úlfar Þór Davíðsson

KL 214373-4339
Löggjafi, lögmála,
fyrirtækja- og skipasali

Úlfar Þór Davíðsson

Lögg. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali.



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi



[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Hverfisgata 41
Reykjavík

Fastanúmer 200-3297

Landnúmer 101069

Notkun Íbúðareign

Greinitala 0000 01 1152424

Fasteignamat	20.200.000	Brunabótamat	14.900.000	Bygg.efni	Timbur
Húsmat	16.570.000	Tryggingafélag	VÍS		
Lóðarmat	3.630.000	Flatarmál	63,4 m ²		

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
420506-0230	Sjens ehf.	100,0000%	14/11/2012	14/11/2012

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0001	Íbúð	1908	7	63,4 m ²	7	20.200.000	14.900.000	16.932.000

Lóð

Landnr 101069 Íbúðarhúsalóð **Stærð** 277,3 m² **Heildarlóðarmat** 12.785.000
Eigendur: 999999-7777 Eignarland 100,0000%

Visitala brunabótamats: 642,4
 Stærð mathluta 01 er 288,9m² og 560,0m³
 Dagsetning yfirlits: 19/01/2016

[Veðbandayfirlit](#)

[Eigendasaga](#)

[Breytingasaga](#)

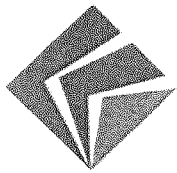
[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
 Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Netandi: borg-utd



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)
Hverfisgata 41
Reykjavík
Fastanúmer 200-3298**Landnúmer** 101069**Notkun** Íbúðareign**Greinitala** 0000 01 1152424

Fasteignamat 9.770.000	Brunabótamat 5.630.000	Bygg.efni Timbur
Húsmat 8.135.000	Tryggingafélag VÍS	
Lóðarmat 1.635.000	Flatarmál 21,2 m ²	

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
420506-0230	Sjens ehf.	100,0000%	04/10/2012	15/05/2012

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Íbúð	1908	7	21,2 m ²	7	9.770.000	5.630.000	6.434.000

Lóð

Landnr 101069 **Íbúðarhúsaloð** **Stærð** 277,3 m² **Heildarlóðarmat** 12.785.000
Eigendur: 999999-7777 Eignarland 100,0000%

Visitala brunabótamats: 642,4
 Stærð mathluta 01 er 288,9m² og 560,0m³
 Dagsetning yfirlits: 19/01/2016

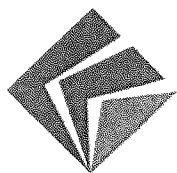
[Veðbandayfirlit](#)
[Eigendasaga](#)
[Breytingasaga](#)
[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstígg: Samþykkt byggingarstígg frá byggingarfulltrúa
 Mstígg: Matsstígg (forsenda mats, metið byggingarstígg)

[Til baka](#)

Notandi: Borg utd



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Hverfisgata 41
Reykjavík

Fastanúmer 200-3299

Landnúmer 101069

Notkun Íbúðareign

Greinitala 0000 01 1152424

Fasteignamat 27.600.000	Brunabótamat 22.325.000	Bygg.efni Timbur, Steypt
Húsmat 22.980.000	Tryggingafélag VÍS	
Lóðarmat 4.620.000	Flatarmál 90,7 m ²	

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
420506-0230	Sjens ehf.	100,0000%	14/11/2012	14/11/2012

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstígg	Flatarmál	Mstígg	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0102	Íbúð	1908	7	83,9 m ²	7	27.600.000	21.050.000	24.172.000
02 0102	Geymsla	1936	7	6,8 m ²	7	0	1.275.000	1.613.000

[Allar](#)

Lóð

Landnr 101069 **Íbúðarhúsalóð** **Stærð** 277,3 m² **Heildarlóðarmat** 12.785.000
Eigendur: 999999-7777 **Eignarland** 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 642,4
 Stærð mathluta 01 er 288,9m² og 560,0m³
 Dagsetning yfirlits: 19/01/2016

[Veðbandayfirlit](#)

[Eigendasaga](#)

[Breytingasaga](#)

[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstígg: Samþykkt byggingarstígg frá byggingarfulltrúa
 Mstígg: Matsstígg (forsenda mats, metið byggingarstígg)

[Til baka](#)

Notandi: borg-utd



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi



[Heim](#)
[Stillingar](#)
[Skoða notkun](#)

Hverfisgata 41
Reykjavík

Fastanúmer 200-3300

Landnúmer 101069

Notkun Íbúðareign

Greinitala 0000 01 1152424

Fasteignamat	17.900.000	Brunabótamat	12.410.000	Bygg.efni	Timbur, Steypt
Húsmat	15.000.000	Tryggingafélag	VÍS		
Lóðarmat	2.900.000	Flatarmál	49,1 m ²		

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
420506-0230	Sjens ehf.	100,0000%	04/10/2012	15/05/2012

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0201	Íbúð	1908	7	42,3 m ²	7	17.900.000	11.000.000	12.655.000
02 0101	Þvottahús	1936	7	6,8 m ²	7	0	1.410.000	1.818.000

[Allar](#)

Lóð

Landnr 101069 Íbúðarhúsaloð **Stærð** 277,3 m² **Heildarlóðarmat** 12.785.000
Eigendur: 999999-7777 Eignarland 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 642,4
 Stærð mathluta 01 er 288,9m² og 560,0m²
 Dagsetning yfirlits: 19/01/2016

[Veðbandayfirlit](#)
[Eigendasaga](#)
[Breytingasaga](#)
[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
 Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: borg-utd

Verðmat Hverfisgata 41, 101 Reykjavík Byggingaréttur og hús til flutnings

Verðmat á byggingarétti við Hverfisgötu 41, 101 Reykjavík. Þinglýstur eigand er Sjens ehf. Kt. 420506-0230.

Forsendur:

Umbeidd verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstólum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburð við sögur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvilandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið er miðað við lágmarksverð eignar, sem gæti selst á hærra verði á markaði.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignaskrá Íslands:

Húsin sem standa á lóðinni eru timburhús, lóðin er 277,9 fm eignarlóð.

Fastanúmer	Fasteignamat	Lóðarmat	Brunabótamat	Stærð
200-3300	17.900.000	15.000.000	12.355.000	49,1
200-3299	27.600.000	4.620.000	22.320.000	90,7
200-3298	9.770.000	1.635.000	5.620.000	21,2
200-3297	20.200.000	3.630.000	14.850.000	63,4

75.470.000	24.885.000	55.145.000	224,4
------------	------------	------------	-------

Nánari lýsing:

Hverfisgata 41, skiptist í fjórar íbúðir, í tveimur samliggjandi húsum, byggðum úr timbri. Lóðin er skráð 277,3 fm eignarlóð og samkvæmt deiliskipulagi er leyfilegt nýtingahlutfall lóðarinnar 2,88 sem gera tæplega 800 fm byggingarétt. Verðmat þetta miðast við byggingaréttinn og húsin án lóðar tilbúin til flutnings.

Um er að mjög góða staðsetningu miðsvæðis í Reykjavík.

Áætlað markaðsverð eignarinnar er kr. 120.000.000-, skrifað eitthundraðog tuttugumilljónir 00/1000

Reykjavík, 01. mars 2016

Gunnar Helgi Einarsson

löggiltur fasteignasali
kt. 240277-4170

Gunnar Helgi Einarsson
Löggiltur fasteignasali

Hilmar Jónasson
Kt. 210673 - 5349

Hilmar Jónasson,
Sólumaður

Verðmat Hverfisgata 41, 101 Reykjavík

Verðmat á Hverfisgötu 41, 101 Reykjavík. Þinglýstur eigand er Sjens ehf. Kt. 420506-0230.

Forsendur:

Umbeðið verðmat tekur mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstólum, þ.e. upplýsingum um eignina s.s. fasteigna og brunabótamati er fyrir lágu við skoðun og vinnslu verðmatsins, ásamt upplýsingum frá eigendum eignarinnar og samanburð við sögur sambærilegra eigna, stærð, gerð, staðsetningu, áhvílandi lán, nýtingu, aldur, ástand og markaðsaðstæður. Verðmatið er miðað við lágmarksverð eignar, sem gæti selst á hærra verði á markaði.

Tölulegar upplýsingar um eignina frá Fasteignaskrá Íslands:

Húsin sem standa á lóðinni eru timburhús, lóðin er 277,9 fm eignarlóð.

Fastanúmer	Fasteignamat	Lóðarmat	Brunabótamat	Stærð
200-3300	17.900.000	15.000.000	12.355.000	49,1
200-3299	27.600.000	4.620.000	22.320.000	90,7
200-3298	9.770.000	1.635.000	5.620.000	21,2
200-3297	20.200.000	3.630.000	14.850.000	63,4
	75.470.000	24.885.000	55.145.000	224,4

Nánari lýsing:

Hverfisgata 41, skiptist í fjórar íbúðir, í tveimur samliggjandi húsum, byggðum úr timbri. Íbúð 1) Þrjú herbergi baðherbergi og eldhúsaðstaða. Íbúð 2) Þrjú herbergi baðherbergi og eldhúsaðstaða. Báðar eignirnar eru með sér inngangi. Innréttingar og gólfefni eru orðið slitið. Í bakhúsi eru einnig tvær íbúðir. Efri og neðri hæð með sér inngangi, tvö herbergi, eldhús og baðherbergi. Gólfefni og innréttingar slitið.

Um er að mjög góða staðsetningu miðsvæðis í Reykjavík.

Áætlað markaðsverð eignarinnar er kr. 75.000.000.-, skrifað sjötíu og fimm milljónir

Reykjavík, 01. mars 2016

Gunnar Helgi Einarsson
Löggiltur fasteignasali
kt. 240277-4179
Gunnar Helgi Einarsson
Löggiltur fasteignasali

Hilmar Jónasson
Kt. 210573 - 5349

Hilmar Jónasson,
Sölumaður

verfisgata 41
 durgerð á nýjum grunni.

Verkþjónusta Hjalta slf.
 Brúnási 9
 210 Garðbæ
 sími 618 3902
 hjalti.sigurdsson@gmail.com

	Dags.	23.7.2015
SAMANTEKT		
ADSTADA		4.415.000
RIF		1.890.000
FLUTNINGUR Á HÚSI		3.250.000
GRÖFTUR OG JARÐVINNA		2.213.000
UPPSTEYPA		11.103.000
FRÁGANGUR Á NÝJUM VEGGJUM, FRÁGANGUR AÐ UTAN		7.054.000
ENDURGERÐ AÐ INNAN		Ekki áætlað.
LAGNIR, RAFLAGNIR		708.000
LÓÐ		Ekki áætlað.
Hönnun og ráðgjöf	12 %	3.675.960
Samtals með hönnun og ráðgjöf		34.308.960

ADSTADA

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals m. vsk.
Hér er miðað við vinnuskúr, þrif, byggingarsjórn, tryggingar ...				
Byggingarleyfisgjöld, gatnagerðargjöld, úttektargjöld.				Ekki reiknað með.
Vinnuskúr með flutningi.	6	mán.	50.000	300.000
Girðing vinnusvæðis í 5 mánuði. Hér er reiknað með að giraða alla lóðina úr miðri gangstétt og með allri baklóð. Það er hins vegar hluti af heildarverkinu.	50	m	6.500	325.000
Vinnupallur við suður- og norðurhlíð. Ekki reiknað með pöllum við austurhlíð sem er upp að aðliggjandi húsi, nema upp á þaki þess húss, né vesturhlíð sem verði gerð samhliða aðliggjandi húsi.	120	m2	2.500	300.000
Förgun á rusli vegna rífs innan úr húsi og vegna byggingarframkvæmda.	7	gámar	50.000	350.000
Byggingarstjórn. Byggingarstjóratriyggung.				
	1	samt.	1.500.000	1.500.000
Þóknun iðnmeistara, tryggingar.	1	samt.	600.000	600.000
Þrif í verklok, inni og úti.	1	samt.	150.000	150.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		180.000
Ófyrirséður kostnaður á óhannað verk.	20	%		710.000
Samtals framkv. kostnaður				4.415.000

verfisgata 41
durgerð á nýjum grunni.

Verkþjónusta Hjalta sif.
Brúnási 9
210 Garðbæ
sími 618 3902
hjalti.sigmanilsson@gmail.com

RIF

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals m. vsk.
Miðað er við að rífa bislag við norðurhlíð og taka niður allar innréttingar, klæðningar, létta veggir og annað það sem ekki verður notað í húsinu. Eftir standi burðarvirki.				
Rífa salernistæki, lagnir, ofna.	1	heild	120.000	120.000
Rífa klæðningar af veggjum, loftum og gólfum og innveggi, innréttingar, innihurðir. Langveggur á báðum hæðum standi.	500	m2	1.500	750.000
Rífa anddyri.	1	heild	400.000	400.000
Rífa kjallaraveggi og sökkul.	1	heild	300.000	300.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		80.000
Ófyrirséður kostnaður á óhannað verk.	15	%		240.000
Samtals framkv. kostnaður				1.890.000

FLUTNINGUR Á HÚSI

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals m. vsk.
Miðað er við að húsið sé flutt á geymslusvæði t.d. á Grandagarði og gengið frá til verja það. Flutt aftur og lyft upp á nýja hæð þegar hún hefur verið byggð. Hér er ekki reiknað með kjallara undir húsinu.				
Stál undir hús. Miðað við að stál sé leigt. Koma fyrir og sjóða saman. Setja plötur á enda fyrir lása.	1	heild	550.000	550.000
Fylgd við flutning, taka niður staura, skilti o.þ.h. Fjarlægja bíla sem eru fyrir.	1	samt	350.000	350.000
Krani til að lyfta húsi af kjallara á flutningsvagn og af vagni á geymslustað og aftur á vagn og á nýja hæð. Dráttarvagn og bíll með húsið af núverandi stað á geymslustað og aftur til baka.	2	samt	700.000	1.400.000
Lögreflufylgd og vakt frá OR vegna ljósastaura o.þ.h.	1	samt	200.000	200.000
Fjarlægja flutningsstál undan húsi og koma á geymslustað.	1	samt	200.000	200.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		140.000
Ófyrirséður kostnaður á óhannað verk.	15	%		410.000
Samtals framkv. kostnaður				3.250.000

verfisgata 41
durgerð á nýjum grunni.

Verkþjónusta Hjalta slf.
Brúnási 9
210 Garðbæ
sími 616 3902
hjalti.sigurdsson@gmail.com

GRÖFTUR OG JARÐVINNA

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals m. vsk.
Taka upp gangstétt meðfram húsi og endurleggja.				Miðað við að Rvk. geri.
Grafa fyrri húsi. Miðað er við að grafið sé um 1 m út fyrir hús á alla vegu. Lofthæð í kjallara verði um 2,5 m. Hér er einungis miðað við gröft fyrir húsinu en ekki við hliðina eða lóð).	130	m3	3.000	390.000
Fleyga klöpp.				Ekki reiknað með.
Fylla undir botnplötu, kringum sökkla og að kjallaraveggjum með burðarhæfu efni og þjappa í lögum. Grófjafnað yfirborð við hús.	100	m3	4.500	450.000
Grafa í fyllingu fyrir frárennislögnum, fylla yfir lagnir og þjappa.	20	m	8.000	160.000
Grafa fyrir frárennislis- og regnvatnislögnum að lóðarmörkum, sanda undir og yfir og fylla.	20	m	8.000	160.000
Jöfnunarlag undir einangrun í gólfi kjallara.	50	m2	2.500	125.000
Einangrun undir gólfplötu kjallara. Einangrun utan á kjallaraveggi og sökkla.	135	m2	4.500	608.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		90.000
Ófyrirséður kostnaður á óhannað verk.	15	%		230.000
Samtals framkv. kostnaður				2.213.000

UPPSTEYPA

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals m. vsk.
Miðað er við að steyp nýjar undirstöður á klöpp eða þjappaða fyllingu, steypa 20 cm kjallaraveggi og 15 cm vegg undir burðarveggi í húsi, steypa steypa 15 cm plötu yfir kjallara, 15 cm útveggi á 1. hæð ásamt 20 cm veggju að húsum.				
Veggjamót, undirstöðumót.	486	m2	9.000	4.374.000
Plötumót.	70	m2	9.000	630.000
Stál.	3300	kg	500	1.650.000
Steypa.	50	m3	40.000	2.000.000
Jafna steypu í gólfum undir flot.	70	m2	1.500	105.000
Frágangur yfirborðs veggja, holufylling, loka götum eftir mótatengi eða fjarlægja mótatengi. Kústa kjallaraveggi með þéttimúr.	320	m2	1.200	384.000
Einangrun á skilum húsa.	73	m2	1.500	110.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		460.000
Ófyrirséður kostnaður á óhannað verk.	15	%		1.390.000
Samtals framkv. kostnaður				11.103.000

verfisgata 41
 durgerð á nýjum grunni.

Verkþjónusta Hjalta slf.
 Brúnási 9
 210 Garðbæ
 sími 616 3902
 hjalti.sigmundsson@gmail.com

FRÁGANGUR Á NÝJUM VEGGJUM, FRÁGANGUR
 AÐ UTAN

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals
Miðað er við að húsið sé fest niður á nýja vegg og verði áfram með timburgólfi á 2. og 3. hæð. Kjallaraveggir verði múrhúðaðir að utan og málaðir. Útveggir 1. hæðar verða einangraðir að utan og klæddir með bárujárni. Skipt verði um bárujárn á 2. og 3. hæð. Gerðar minniháttar lagfæringar á gluggum.				
Ganga frá húsi á veggjum, rétta af, þétta undir aursyllur og festa.				
Þak.	1	heild	250.000	250.000
Taka bárujárn og áfellur af veggjum á gamla húsinu.			Ekki áætlaur kostnaður.	
Grind og klæðning í op þar sem anddyri var.	40	m2	2.500	100.000
Nýir gluggar. Fullmálaðir, ísettir, með gleri og járnum:	1	samt.	100.000	100.000
≈ 1,75x1,5 á 1. hæð.	2	stk	470.000	940.000
≈ 1,0x1,5 á 1. og 2. hæð.	4	stk	270.000	1.080.000
≈ 1,0x0,8 á kjallara.	7	stk	144.000	1.008.000
Útihurðir.			Ekki reiknað með.	
Áfellur á glugga og hurðir úti.	60	m	10.000	600.000
Taka fög úr gluggum gamla hússins og setja í ný.	5	gl.	40.000	200.000
Yfirfara glugga gamla hússins og mála.	5	gl.	15.000	75.000
Vatnsbretti neðan við járnklæðningu á 1. hæð. Skillisti á milli 1. og 2. hæðar og yfir gluggum á 2. hæð.	15	m	10.000	150.000
Setja trégrind á steypa útveggi 1. hæðar, 100 mm steinullareinangrun.	80	m2	5.000	400.000
Klæða útveggi með útigífsi á trégrind á 1. hæð og yfir vegg á gamla húsinu. Setja vind- og rakavarnardúk yfir gifsklæðningu.	80	m2	6.000	480.000
Þakrennur.	15	m	9.000	135.000
Þakniðurföll.	14	m	9.000	126.000
Mála utanhúss.			Ekki áætlaur kostnaður.	
Miðbæjaraðstaða.	5	%		280.000
Ófyrirséður kostnaður	20	%		1.130.000
Samtals framkv. kostnaður				7.054.000

verfisgata 41
durgerð á nýjum grunni.

Verkþjónusta Hjalta sif.
Brúnási 9
210 Garðbæ
sími 616 3902
hjalti.sigurdsson@gmail.com

ENDURGERÐ AD INNAN

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals
Engar framkvæmdir innandyra eru áætlaðar.				

LAGNIR, RAFLAGNIR

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals
Frárennslislagnir í grunn og frá húsi að lóðarmörkum.	20	m	4.500	90.000
Jarð- og regnvatnslagnir með hliðum og þvert undir hús og frá húsi að lóðarmörkum. Stútar upp að yfirborði.	36	m	5.500	198.000
Brunnar.	2	stk	100.000	200.000
Bráðabirgðaheimtaugar.				Ekki reiknað með.
Vinnuljós, vinnurafmagn.	1	samf.	100.000	100.000
Miðbæjaraðstaða.	5	%		30.000
Ófyrirséður kostnaður	15	%		90.000
Samtals framkv. kostnaður				708.000

LÓÐ

Verkþáttur	Magn	Eining	@	Samtals
Ekki er áætlaður kostnaður við lóðarfrágang.				
Samtals framkv. kostnaður				

Ólöf Örvarsdóttir

From: Brynjar Ingólfsson <brynjar@remax.is>
Sent: 05 November 2015 14:34
To: Ólöf Örvarsdóttir
Subject: Söluverð á Hverfisgötu 41

Sæl Ólöf,

Þakka þér fyrir fundinn í gær. Í framhaldi höfum við reiknað út dæmið og fundið út töluna sem okkur þykir sanngjörn fyrir báða aðila.

Verð: 168.000.000 kr.

Endilega vertu í bandi ef þú þarft frekari upplýsingar.

Sendir þú svo ekki á mig fundarboð varðandi fund á föstudaginn eftir viku?

Kveðja,

Brynjar Ingólfsson
MSc Alþ.viðskipti / Skoðunarmaður Fasteigna
SíMI: 666 8 999

Ólöf Örvarsdóttir

From: Ólöf Örvarsdóttir
Sent: 13 September 2015 17:40
To: Þorsteinn Bergsson
Subject: Re: Hverfisgata 41

Sæll og blessaður

Fín hugsun og gott fyrir mig að geta haft í huga. Ekkert enn verið ákveðið en það líður að því að lokasnúningur verði tekinn í málinu.
Leyfi þér að fylgjast með.

kær kveðja
Ólöf

On 10.9.2015, at 13:24, Þorsteinn Bergsson <thorsteinn@minjavernd.is> wrote:

Heil og sæl madam.

Bara smá hugsun. Ef ekkert gengur hjá ykkur og allt fer í strand með áframhald lífs núverandi húss á Hverfisgötu 41. Og ef byggjandi verður enn með þann málflutning að húsið sé ónýtt. Þá gæti Minjavernd losað hann við húsið honum að kostnaðarlausu – og sökkulinn með ef svo færi. Fordæmin eru þá t.d. Hverfisgata 61 og Grettisgata 17. Reyndar tók byggjandi á Grettisgötunni á sig að búa húsið til flutnings þótt við létum stálið – og hann hífði það á okkar vagn. Jafnvel má hugsa sér að bjóða málamyndaupphæð fyrir. Við eigum lóðina að Seljavegi 1 t.d. fyrir húsið í þessi tilviki. – Kanski er þetta allt leyst hjá ykkur en - bara smá hugsun.

Bestu kveðjur,

Þorsteinn Bergsson

Frankvæmdusjóri

Sími 351 1148

GSM 892 8558

Netfang thorsteinn@minjavernd.is

Pósthólf 1358 – 121 Reykjavík

<image001.jpg>

Með kveðju

Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri

Umhverfis-og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartúni 12-14



Hverfisgata 41-breyting á dsk .

Bréf: t-póstur

Málsnúmer: R15040235

Bréfalyklar: 170 Lögfræðileg viðfangsefni, almennt

Eigandi skjals: Hólmfriður Sigurðardóttir

Staða: Í vinnslu

Dagsetningar:

Búið til: 08.06.2015

Dagsetning skjals: 08.06.2015

Upplýsingar um viðskiptavin :

Netfang: "Harri Ormarsson"

<harri.ormarsson@reykjavik.is>

Skjalalykill	170 Lögfræðileg viðfangsefni, almennt	Málsnúmer	R15040235
Móttökudags.	08.06.2015	Skráð í GoPro	08.06.2015

Tegund skjals t-póstur
Efnisorð
Eldri skjalalykill

Fyrir Borgarráð

Er flokkað eftir eldri Já Nei
skjalalykli í
skjalasafni.

Sent:

Sent til:

Notandi: "Harri Ormarsson" <harri.ormarsson@reykjavik.is>

Dagsetning: 8.6.2015 11:37:36

Til: "Hjálmar Sveinsson" <hjalmarveinsson@gmail.com>, "Magnea Guðmundsdóttir" <magnea@gmail.com>

Afrið til: "Ólöf Órvarsdóttir" <olof.orvarsdottir@reykjavik.is>, "Björn Axelsson" <bjorn.axelsson@reykjavik.is>, "Kristbjörg Stephensen" <kristbjorg.stephensen@reykjavik.is>

Efni: Hverfisgata 41-breyting á dsk.

Heil og sæl,

Meðf. er bréf Minjastofnunnar og borgarminjavarða sem komu til umræðu á undirbúningsfundinum, auk minnisblaðs borgalögmanns.

Í bréfinu kemur fram, eins og rétt er, að gildandi deiliskipulag heimili flutnings hins friðaða húss að Hverfisgötu 41, en Minjastofnun mælist til þess að það sé frekar byggð við það en að það sé flutt. Það er því ekki rétt eins og kom fram hjá MÞ að skipulagið heimilaði niðurrif þess.

Vek athygli á að þetta eru tilmæli en áfram gilda þær heimildir sem fyrir eru hendi í skipulaginu þ.e. til að flytja húsið. Það er því ekki hægt að fella niður gildandi heimildir bótafast eins og borgarlögmaður benti á í minnisblaði sínu.

Með kveðju,

Harri Ormarsson hdl.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14

108 Reykjavík

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



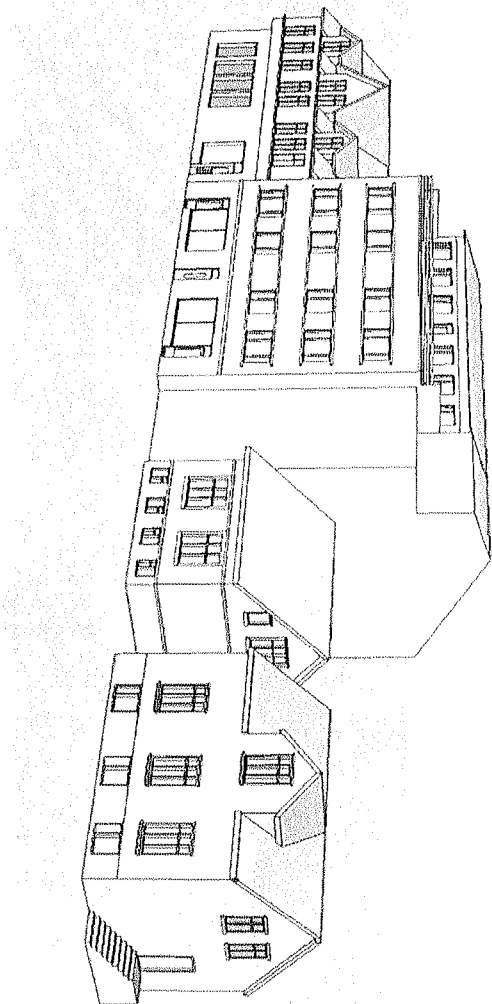
- Hverfisgata borgarminjav.pdf



- Hverfisgata 41 minjastofnun.pdf



- Hverfisgata 41 - borgarlögm.pdf



Hverfisgata 41, tillaga A

Núverandi aðstaða: Stærð lóðar er 277,3 nýtingarhlutfall er 1,09

Tillaga:

4 h + inndregin fimmta hæð = 150 m²

Viðbygging vesturhlíð 1h +kj = 40 m²

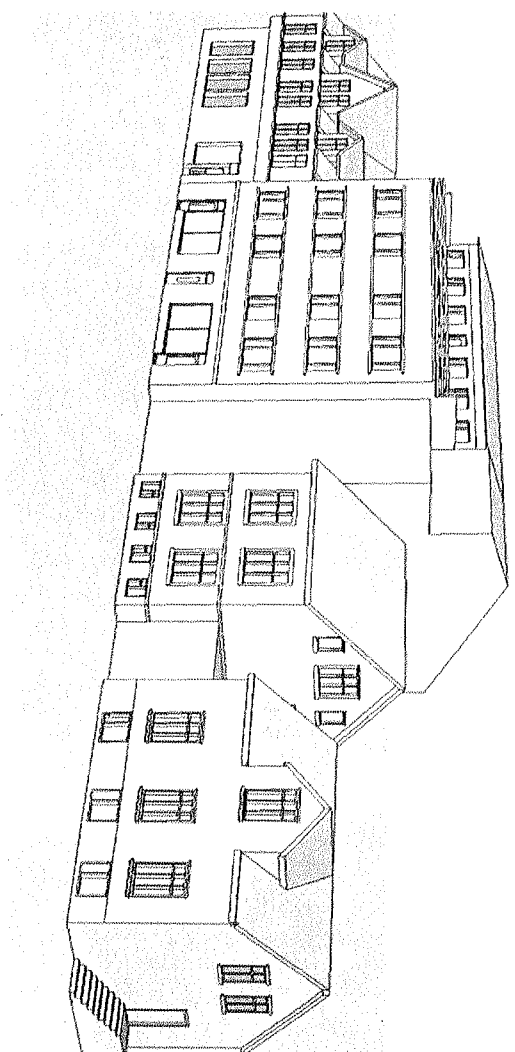
Viðbygging norðurhlíð 2h +kj = 55 m²

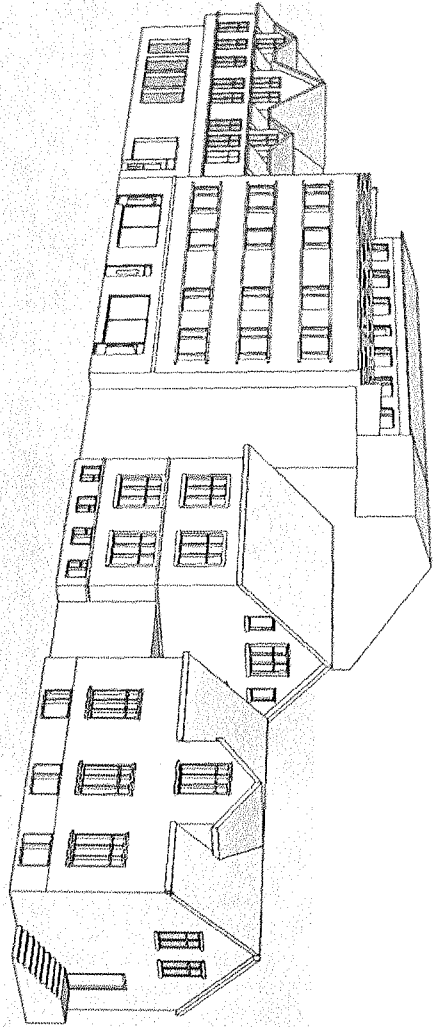
Hækkun húss um 1h og ris = 45 m²

Samtals viðbótar byggingarmagn: 290 m²

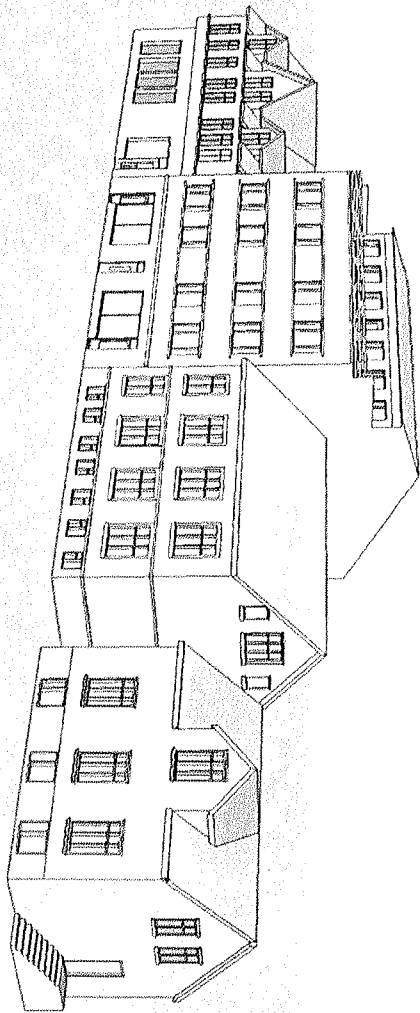
Stærð húss í dag: 224,4 samkv. fasteignam.

Samtals: 514,4/277,3 = 1,86 nýtingarhlutfall samkv. tillögu





Tilaga B



Tilaga C

Hverfisgata 41, tillaga B

Núverandi aðstaða: Staerð lóðar er 277,3 nýtingarhlutfall er 1,09

Tillaga:

4 h + inndregin fimmta hæð = 520 m²

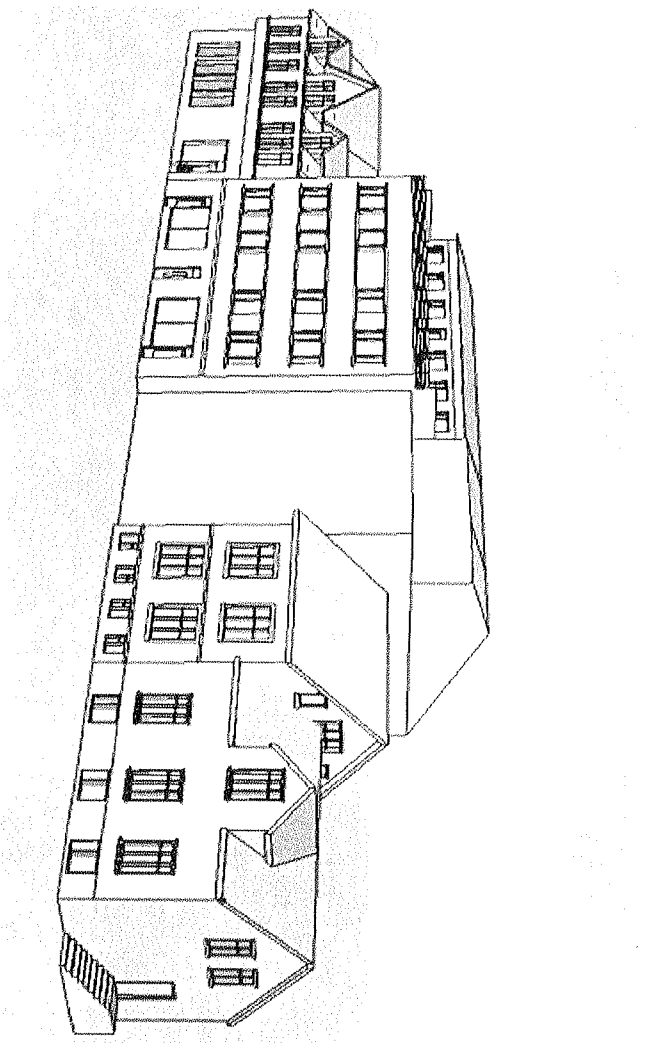
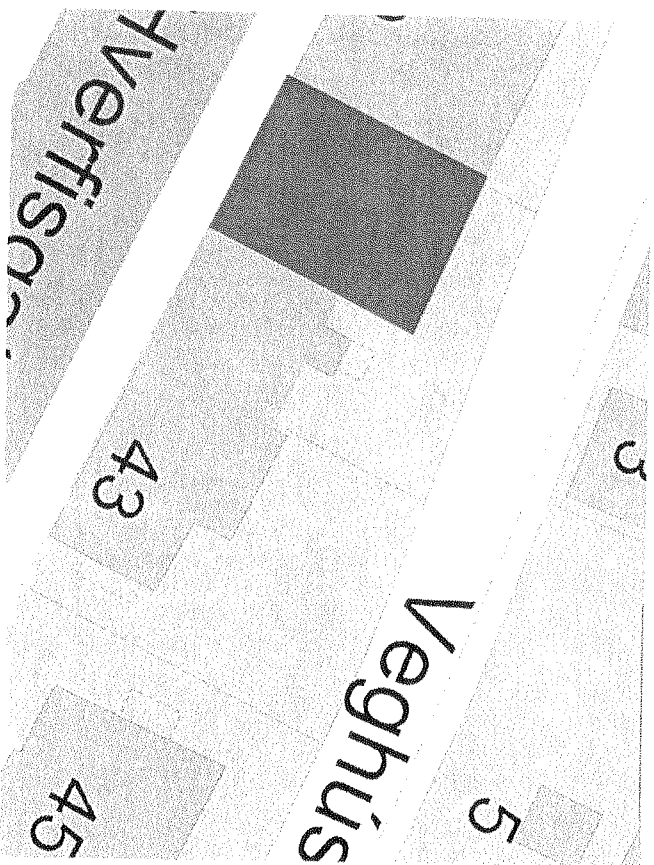
Hækkun húss um 1h og ris = 45 m²

Samtals viðbótar byggingarmagn: 565 m²

Staerð húss í dag: 224, 4 samkv. fasteignam.

Samtals: 789,4/277,3 = 2,85 nýtingarhlutfall samkv. tillögu

Gildandi deiliskipulag



Hildur Gunnarsdóttir

Frá: Orn Thor Halldorsson <ornthor65@gmail.com>
Sent: 29. apríl 2015 13:09
Til: Hildur Gunnarsdóttir
Efni: Hverfisgata 41

Sæl og takk fyrir að láta mig vita að umsóknin sé á leið til borgarlögmanns.

Mér sýnist á öllu að sú vinna sem ég hef nú lagt í þetta hafi verið til einskis, en ég er búinn að leggja í gífurlega vinnu við þetta sem ég get á engan hátt rukkað fyrir.

Þegar ég lagði upphaflega af stað í þessa vegferð þá stillti ég upp 2 kostum. Öðrum sem miðaði við skilmála gildandi deiliskipulags og hinum sem gerði ráð fyrir nýtanlegu risi og vorum við öll sammála um að sá kostur væri betri.

Sá kostur hefur síðan verið þróaður áfram, enda búinn að fá jákvæða umsögn stjórnvaldsins og hefði fyrir löngu átt að vera búinn að fá eðlilega afgreiðslu.

Ég hef að beiðni ykkar útbúið fullgerðan deiliskipulagsuppdrátt auk skuggavarpsteikninga í þrívídd og eytt ótölulegum fjölda af tímum í að snurfusa útlit og yfirbragð skýringaruppdráttar, langt umfram það sem eðlilegt gæti talist ef tekið er mið af hefðbundnum skipulagsuppdráttum.

Byggt á jákvæðri umsögn skipulagsyfirvalda, þróaði ég áfram íbúðartýpur og er nánast búinn að fullgera frumdrög að byggingarleyfisuppdrátti.

Það sem mér finns skelfilegast í þessu er að sífellt koma nýjar ástæður fyrir töfum á afgreiðslu málsins.

- Í fyrstu voru það friðunarákvæði í aðalskipulagi sem var samþykkt löngu eftir gildistöku núverandi deiliskipulags og því algerlega ómerk í þessu samhengi.
- Síðan var það skuggavarp til norðurs, sem ég rækilega hef sýnt fram á að breytist ekki um millimeter frá núverandi skipulagi, þar sem slagskuggi frá nýsamþykktu deiliskipulagi sunnan Hverfisgötu í raun yfirskyggir allt.
- Nýjasta ástæðan er götumynd Vegamótastígs

Einnig finnst mér það ámælisvert að skipulagsráð virðist hafa verið upplýst mjög seint um þetta mál, þrátt fyrir að formaður ætti að hafa vitað af þessu eftir alla afgreiðslufundina.

Það þarf engan sérfræðing til þess að sjá að þarna er stjórnvald að láta óháðan ráðgjafa endasendast á hans eigin kostnað án þess að hann hafi nokkur tók á að vita hvað er á öðrum endanum.

Það þarf heldur engan sérfræðing til þess að átta sig á að það er algerlega ómögulegt fyrir ráðgjafa að rukka fyrir slíka vinnu enda er minn kúnni algjört það í samanburði við stóru aðilana sem virðast fá allt sitt í gegn nú sem endranær.

Þessi vinnubrögð eru ekki einungis að baka lóðarhöfum stórkostlegt tjón, heldur mér einnig.

Fljótt á litið standa ca. 200 klst út af borðinu, sem endar sem mitt tjón og ætla ég að áskilja mér allan rétt til þess að krefja Reykjavíkurborg um bætur fyrir.

Ég ætla samt að fá að hrósa þér Hildur fyrir þína aðkomu, enda ert þú eini menntaði fagmaðurinn sem virðist hafa komið að þessu máli.

kv
Örn

R 15040235
170



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 21. apríl 2015 (HG1)

Varðar: Hverfisgötu 41

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu vegna Hverfisgötu 41 var þann 25.03.2015 tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði og málinu frestað í stað þess að senda í auglýsingu.



Gula húsið á myndinni er Hverfisgata 41 séð frá Hverfisgötu. Séð frá Veghúsastíg.

Í gildi er deiliskipulag Skuggahverfi, samþ. 14. júní 2004. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir flutningi núverandi byggingar Hverfisgötu 41 og að þar megi í stað hennar reisa allt að 4 hæða nýbyggingu með mænispaki. Notkun skal vera blönduð og bílastæði sex. Heimilað nýtingarhlutfall er 2,88.

Áður höfðu sömu aðilar, lóðareigandi Sjéns ehf. og ráðgjafi Örn Þór Halldórsson arkitekt, sent inn fyrirspurnir um breytingu á deiliskipulagi:

19.05.2014. Fyrirspurn: Neikvæð umsögn frá embætti skipulagsfulltrúa.

27.06.2014. Fyrirspurn: Neikvæð umsögn frá embætti skipulagsfulltrúa.

15.09.2014. Fyrirspurn: Jákvæð umsögn skipulagsfulltrúa 02.10.2014. Í umsögninni stóð:

„Tillaga fyrirspyrjanda hefur breyst frá fyrri fyrirspurnum og að mörgu leiti tekið mið af fyrri umsögnum...

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er kafli um borgarvernd, bls. 164. Í markmiðslýsingum sama kafa kemur fram að:

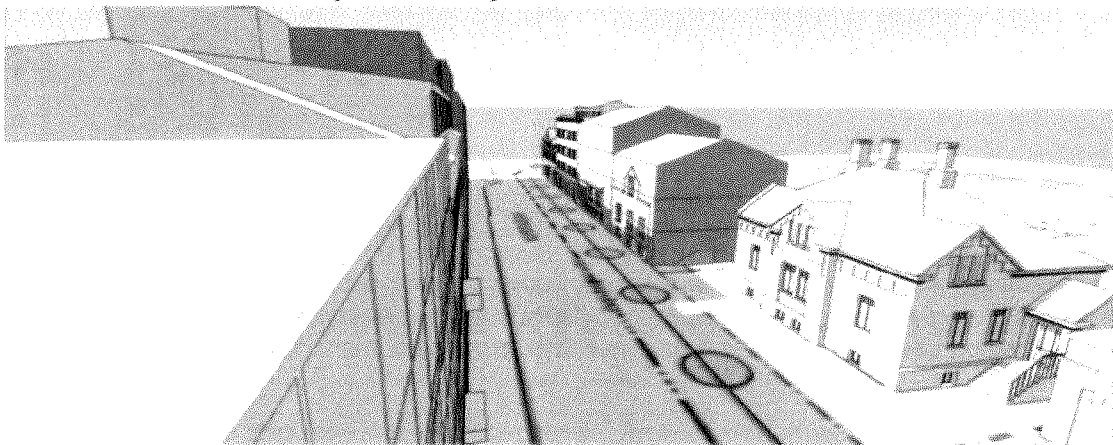
- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.*
- *Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.*

Í ljósi meðfylgjandi teikninga fyrirspyrjanda af gildandi heimild til uppbyggingar og af tillögu til breytingar á deiliskipulagi, má færa fyrir því rök að ný tillaga falli að mörgu leiti betur að núverandi byggð en gildandi heimild.“

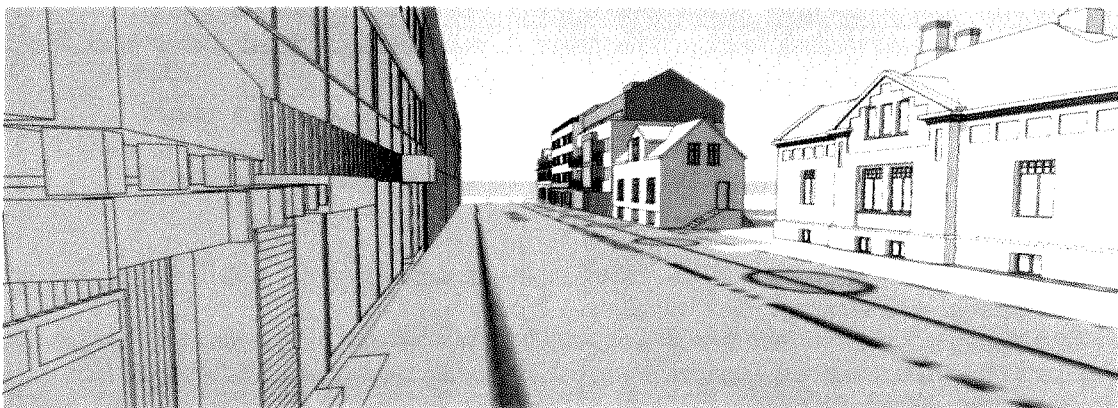


Markmið umsóknar um breytingu á deiliskipulagi er að breyta byggingarskilmálum án þess að auka nýtingarhlutfall ofanjarðar; hækka mænishæð úr 30,7 m í 31,6 m (eða jafnhátt og Hverfisgata 39) til þess að geta nýtt þakhæð betur, lækka veggshæð á móti Hverfisgötu og draga inn efstu tvær hæðirnar til að falla betur að núverandi byggð götunnar og þannig laga bygginguna að einkennum byggðarinnar eins og kostur er, eins og segir í markmiðum um borgarverndarstefnu. Ásamt því að bæta kjallara við heimild til að byggja fjölbýli á lóðinni og þannig koma geymslum og sameiginlegum rýmum fyrir þar og þannig ná fram betri nýtingu og betri hönnun á íbúðir á efri hæðum. Möguleiki á að leggja bílum að hluta til undir byggingu á baklóð var tekinn út og við það var verslunarrými á jarðhæð stækkað út í allan byggingarreitinn.

Settir voru skilmálar um útbyggingar og svalir og klæðningu á húsi til að brjóta upp ásýnd þess í neðstu tvær hæðir og efstu tvær. Nýtingarhlutfall ofanjarðar var haldið óbreyttu, 2,88 en bætt var við nýtingarhlutfalli B- og C-rýma enda voru þau ekki tilgreind sérstaklega þegar gildandi deiliskipulag var samþykkt.



Heimild skv. núgildandi deiliskipulagi til nýbygginga Hverfisgötu 41 (fjær) og 43.

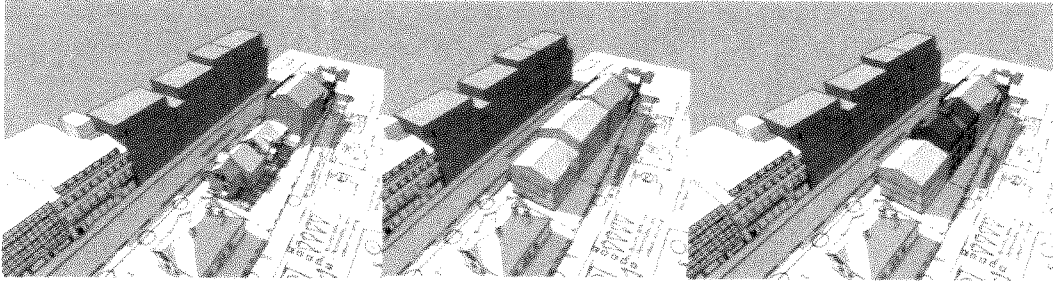


Breytingartillaga sem sýnir Hverfisgötu 41 breytta skv. tillögu.

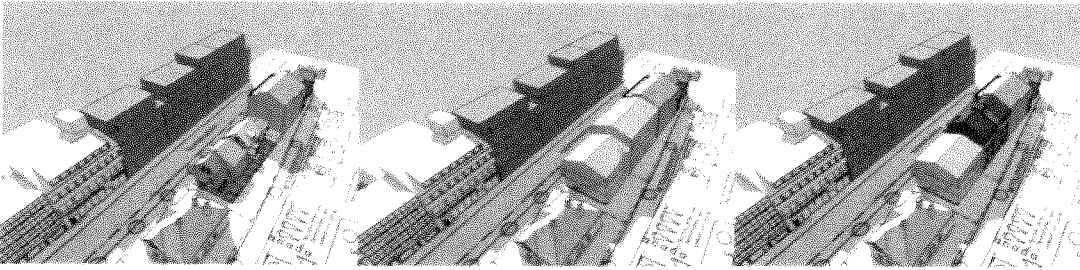


Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

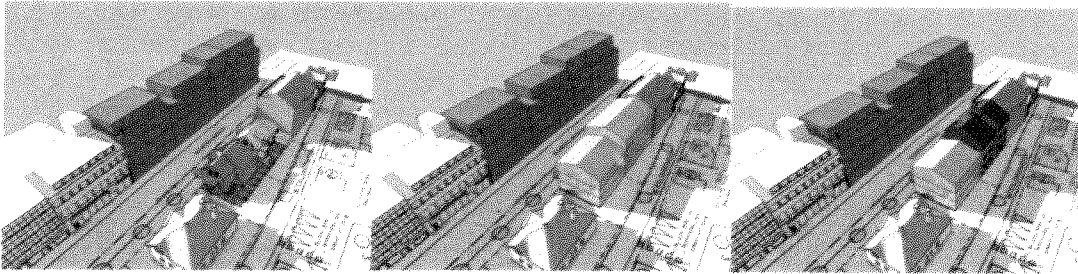
Veghúsastígur tekur við að baklód Hverfisgötu á þessum kafla þannig að nálægð við byggingar sunnan megin Veghúsastígs er mikil og hefur bygging skv. núgildandi heimild mikil áhrif á skuggavarp á lóðir Veghúsastígs 1 og 3. Skuggavarp sýndi litla sem enga breytingu á skugga frá núgildandi heimild til tillögu að breytingu. Breyting frá núverandi ástandi var hins vegar mikil.



Skuggavarp 21. júní kl. 13. Núverandi ástand - gildandi heimild - tillaga.



Skuggavarp 21. júní kl. 16. Núverandi ástand - gildandi heimild - tillaga.



Skuggavarp 21. mars/september kl. 13. Núverandi ástand - gildandi heimild - tillaga.

Helstu stærðir:

Hverfisgata 41. Lóð 277,3 m²,

Núverandi ástand: Nýtingarhlutfall 1,09. Byggingarmagn 302,3 m², (224,4 m² skv. fasteignamati).

Heimild í gildandi dsk: Nýtingarhlutfall 2,88. Byggingarmagn 798,6 m².

Tillaga að breytingu: Nýtingarhlutfall ofanjarðar 2,88. Byggingarmagn 798,6 m².

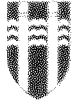
Kjallari 255 m², B- og C rými (svalir) 160 m².

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

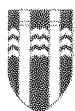
Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

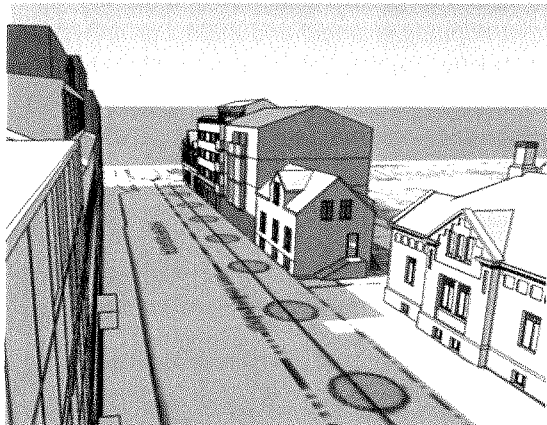




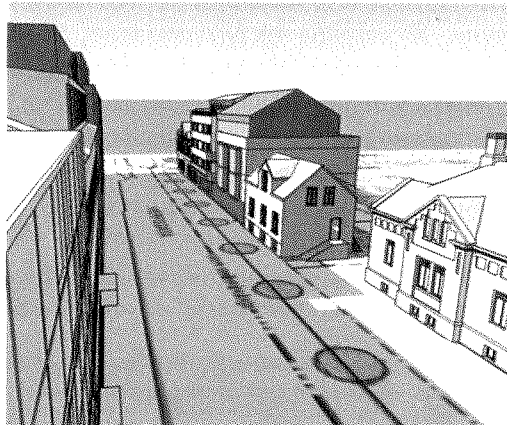
Reykjavík 2. október 2014 (HG1)

Varðar: Hverfisgata 41

Á fundi skipulagsfulltrúa 26. september 2014 var lögð fram fyrirspurn Random ark ehf. dags. 15. september 2014 varðandi uppbyggingu á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu. Einnig eru lagðar fram tvær tillögur Random ark. ehf. dags. 15. september 2014. Á þessu ári hafa þrjár fyrirspurnir sömu aðila verið afgreiddar með neikvæðri umsögn skipulagsfulltrúa.



Möguleg uppbygging skv. gildandi deiliskipulagi.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M1c, blönduð miðborgarbyggð. Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðisins, staðfest 13.05.1986 ásamt síðari breytingum. Samkvæmt nýjustu deiliskipulagsbreytingunni, Skuggahverfi, samþ. 14. júní 2004, er gert ráð fyrir flutningi núverandi byggingar Hverfisgötu 41 og að þar megi í stað hennar reisa allt að 4 hæða nýbyggingu með mænispaki. Notkun skal vera blönduð og bílastæði sex. Heimilað nýtingarhlutfall er 2,88.

Umsögn:

Í fylgigögnum fyrirspurnar fylgja tvær tillögur að fjölbýli við Hverfisgötu 41 með íbúðir á efri hæðum og verslun á fyrstu hæð. Fyrri tillagan sýnir skilning fyrirspyrjanda á gildandi heimild til uppbyggingar á lóðinni, fjögurra hæða byggingu, fjögurra hæða nýbyggingu með mænispaki í hæsta heimilaða kóta gildandi deiliskipulags. Önnur tillagan er tillaga að breytingu á deiliskipulagi. Í greinargerð með fyrirspurn segir:

- Hámarkshæð húss verði u.þ.b. $K=31,7\text{m}$ í stað $K=30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39). Á mótí verði sett kvöð um ris á efstu hæð til og þakhalli verði sá sami og á bakhlið Hverfisgötu 39 (u.þ.b. 28-30 gráður). Efsta hæð og ris yrði inndregin frá hliðum og austurgafli.
- Leyfðar verði 60-80cm útbyggingar á fram- og bakhlið, upp að gólfi 4. hæðar (eða hugsanlegri handriðshæð), sem m.a. nýttust fyrir yfirbyggðar svalir. Á þennan hátt væri hægt að koma á móts við auknar kröfur byggingareglugerðar um dýpt svala án þess að skemma götumyndina með svölum sem stingast 1,60 m fram í göturýmið. Slíkar útbyggingar mætti nota til þess að brjóta upp stærðarhlutföll og nálgast hlutföll Hverfisgötu 45 & 47.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

- Að nýtingahlutfall verði aukið, sem nemur útbyggingum (yfirbyggðum svölum), nýtanlegu risi, kjallara ásamt fullri stærð jarðhæðar, sem nýtt yrði sem veitinga- eða verslunarhúsnæði. Heildarstærð byggingar utan kjallara yrði því u.þ.b. 870 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar = 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).
- Bílastæðaþörf verði metin að nýju m.t.t. breyttra áherslna í samgöngumálum og nýsamþykktu deiliskipulaga í grenndinni, og miðist bílastæðaþörf við íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónustu á neðri hæðum (jarðhæð og hugsanlega 2. hæð)

Tillaga fyrirspyrjanda hefur breyst frá fyrri fyrirspurnum og að mörgu leiti tekið mið af fyrri umsögnum. Áfram gilda rök fyrri umsagna: „Gildandi deiliskipulag er unnið árið 2004 á grundvelli húsakannanar Árbæjarsafns sem árið 2000 leggur til að Hverfisgata 41 og 43 skuli annaðhvort flutt eða vernduð á staðnum. Heimilt er því skv. gildandi skilmálum að flytja byggingar Hverfisgötu 41 og 43 á brott og byggja byggingar allt að 4 hæðum á Hverfisgötu 41 og 3 hæðum á Hverfisgötu 43. Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er kafli um borgarvernd, bls. 164. Í markmiðslýsingum sama kafli kemur fram að:

- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.*
- *Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.*

Í ljósi meðfylgjandi teikninga fyrirspyrjanda af gildandi heimild til uppbyggingar og af tillögu til breytingar á deiliskipulagi, má færa fyrir því rök að ný tillaga falli að mörgu leiti betur að núverandi byggð en gildandi heimild. Ekki eru gerðar athugasemdir við inndrátt á fjórðu og fimmtu hæð né til hækkunar mænisþaks sé það í sömu hæð og með sömu stefnu (norðan megin) og þak Hverfisgötu 39 við hliðina á. Ekki er gerð athugasemd við að nýtingarhlutfall verði aukið sem nemur kjallara undir byggingunni og útbyggingum um allt að 60-80 cm út fyrir byggingarreit á suður og norðurhlið. Ekki er tekið undir óskir um að dýpka byggingarreit en í stað þess að leggja bilum undir hálfri 1. hæð byggingarinnar er tekið undir óskir um að byggja út í allan byggingarreitinn og stækka þar með grunnflöt verslunar og þjónusturýmis á 1. hæð.

Í sambærilegum deiliskipulagsbreytingum er gerð krafa um eitt bílastæði á íbúð en kröfur til verslunar- og þjónustuhúsnæðis eru breytilegar. Lóðarhafar eiga þess kost á að greiða í bílastæðasjóð borgarinnar komi þeir nýjum bílastæðum ekki fyrir á lóð.

Þar sem að bygging Hverfisgötu 41 er meira en 100 ára gömul og þar með friðuð vegna aldurs, þarf að leita álits Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Sömu gögn skulu send stofnuninni til umsagnar og senda þarf til byggingarfulltrúa vegna umsóknar um byggingarleyfi.

Niðurstaða:

Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna, á eigin kostnað, tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við umsögn hér að ofan.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.



V/Hverfisgötu 41

Meðfylgjandi eru 2 nýjar tillögur að hugsanlegri uppbyggingu við Hverfisgötu 41. Í tillöggunum sem taka mið af fyrri tillögum, er gerð tilraun til þess að koma á mótis við þær athugasemdir sem fram hafa komið.

Tillaga 1

4 hæða bygging. Í byggingunni yrðu allt að 9 íbúðir á 3 efstu hæðunum, en verslunar-/þjónusturými á 1. hæð. Kjallari yrði nýttur sem hluti sameignar og/eða verslunar og þjónusturýma. 4-6 bílastæði á lóð. Tillagan ættri að mestu leiti að vera innan marka gildandi skipulags, ef frá eru skildar yfirbyggðar svalir að götu. Í áframhaldandi hönnun yrði óskað eftir að auka byggingarmagn, s.s. vegna kjallara og yfirbyggðra svala (b-rýma)

Tillaga 2

4 hæða bygging, að viðbættri rishæð með mænisás upp að efstu brún Hverfisgötu 39. Í byggingunni yrðu 10-12 íbúðir á 3-4 efstu hæðunum, en verslunar-/þjónusturým í götuhæð. Kjallari í sameign, eða sem hluti verslunar og þjónusturýmis. 4-6 bílastæði á lóð.

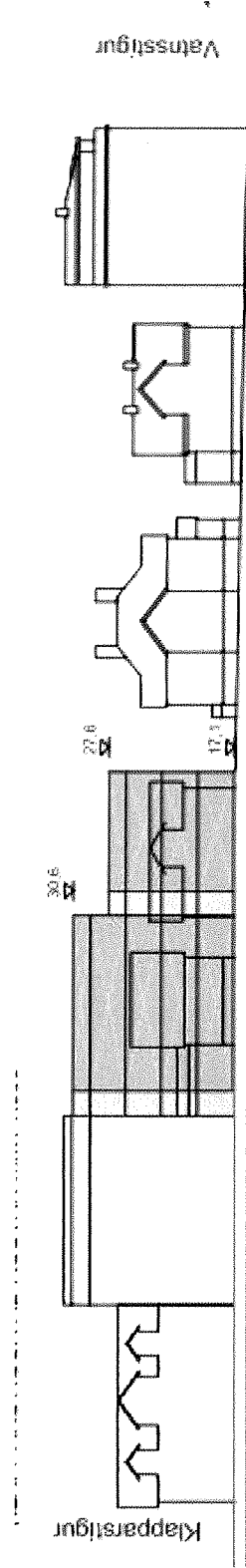
- Hámarkshæð húss verði u.þ.b. $K=30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39). Á móti verði sett kvöð um ris á efstu hæð til og þakhalli verði sá sami og á bakhlíð Hverfisgötu 39 (u.þ.b. 28-30 gráður). Efst hæð og ris yrði inndregin frá hlíðum og austurgaffli.
- Leyfðar verði 60-80cm útbýggingar á fram- og bakhlíð, upp að gólfi 4. hæðar (eða hugsanlegri handriðshæð), sem m.a. nýttust fyrir yfirbyggðar svalir. Á þennan hátt væri hægt að koma á mótis við auknar kröfur byggingareglugerðar um dýpt svala án þess að skemma götumyndina með svölum sem stingast 1.60 m fram í göturýmið. Slíkar útbýggingar mætti nota til þess að brjóta upp stærðarhlutföll og nálgast hlutföll Hverfisgötu 45 & 47.
- Að nýtingahlutfall verði aukið, sem nemur útbýggingum (yfirbyggðum svölum), nýtanlegu risi, kjallara ásamt fullri stærð jarðhæðar, sem nýtt yrði sem veitinga- eða verslunarhúsnæði. Heildarstærð byggingar utan kjallara yrði því u.þ.b. 870 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar = 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).
- Bílastæðabörf verði metin að nýju m.t.t. breyttra áherslna í samgöngumálum og nýsamþykkttra deiliskipulaga í grenndinni, og miðist bílastæðabörf við íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónusta á neðri hæðum (jarðhæð og hugsanlega 2. hæð)

Í bréfi þessu er óskað eftir leiðbeiningum skipulagsfulltrúa um hvaða skref skulu stigin næst, þ.e. hvort stuðst skuli við gildandi deiliskipulag, mögulega með aukningu byggingarmagns innan hæfilegra marka, eða hvort heimilt verði að gera á því breytingar, sbr. tillaga 2. án þess þó að vikið verði frá markmiðum þess um að nýjar byggingar á lóðinni tengist stærðarhlutföllum Hverfisgötu 45 & 47.

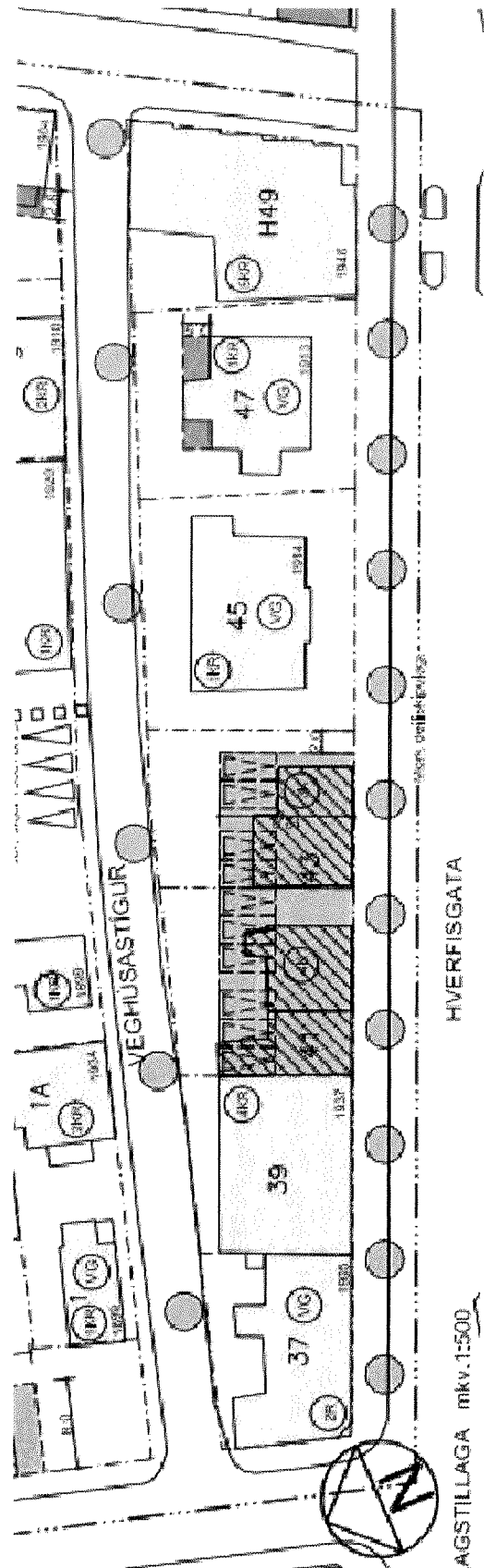
Virðingafyllst, f.h. Lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Random ark efh

Hverfisgata 41 – Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi



HVERFISGATA AÐ NORDAN m.kv. 1:500



AGSTILLAGA m.kv. 1:500

HVERFISGATA

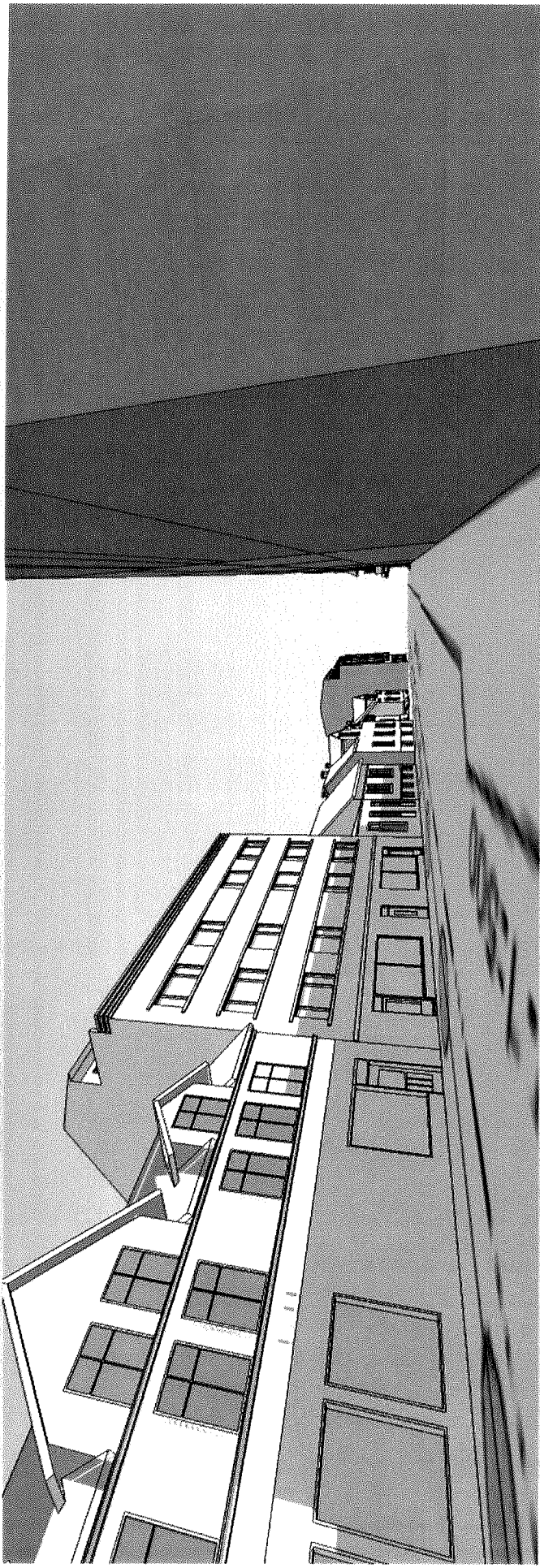
Stofunúmer	Yfirborðsmál (m ²)	Stofunúmer	Yfirborðsmál (m ²)	Stofunúmer	Yfirborðsmál (m ²)	Stofunúmer	Yfirborðsmál (m ²)
Hverfisgata 39	227,5		3,96		227,0		3,96
Hverfisgata 41	277,3		1,09		277,3		2,88
Hverfisgata 43	266,0		0,98		266,0		1,64
Samtals	770,8		6,03		770,3		6,54

Obreytt
 Get er ráð fyrir flutningi núverandi húss af loðinni.
 Get er ráð fyrir að reisa megi þar allt að ára hæða byggingu. Notkun: Búðarúp. Stíllistæði: 6.
 Get er ráð fyrir flutningi núverandi húss af loðinni.
 Get er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða byggingu. Notkun: Búðarúp. Stíllistæði: 4.

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

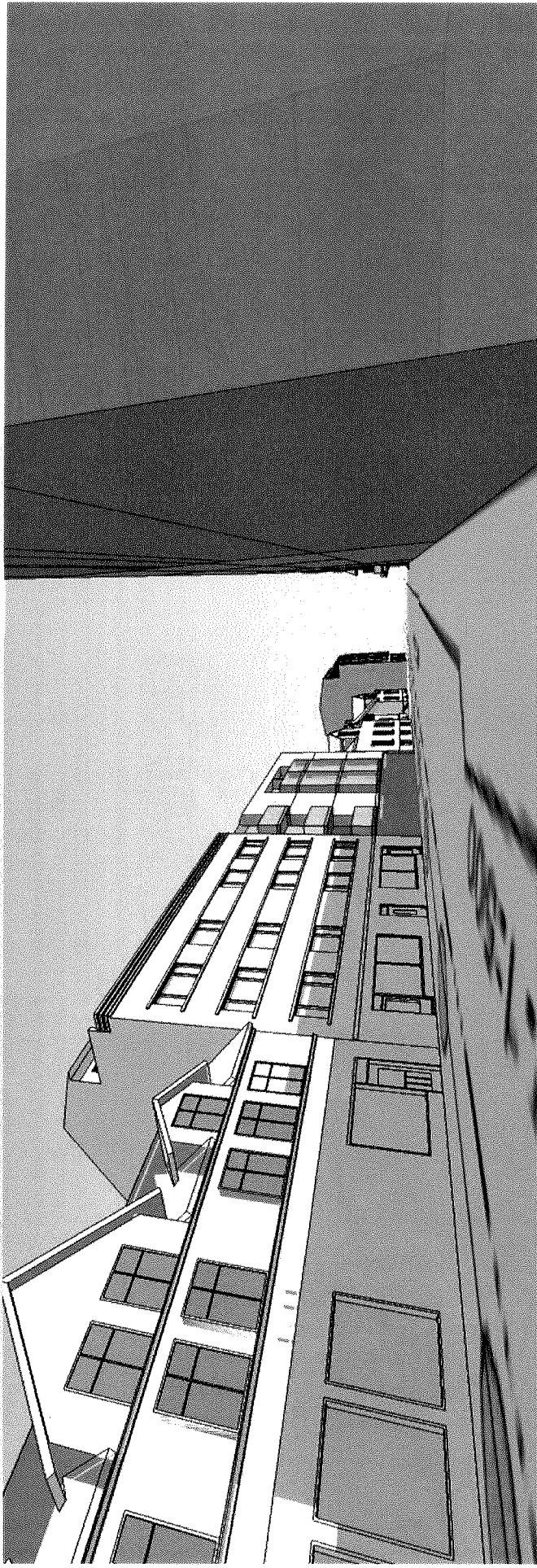
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41 Fyrirspurn 4

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

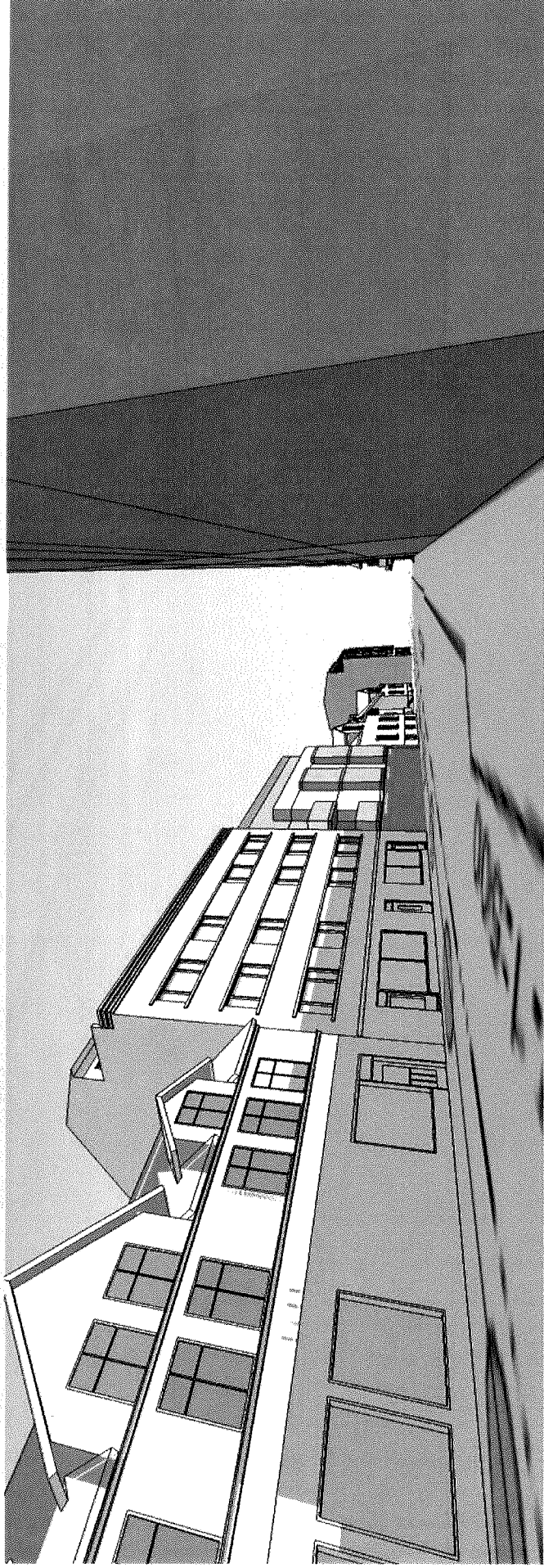
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

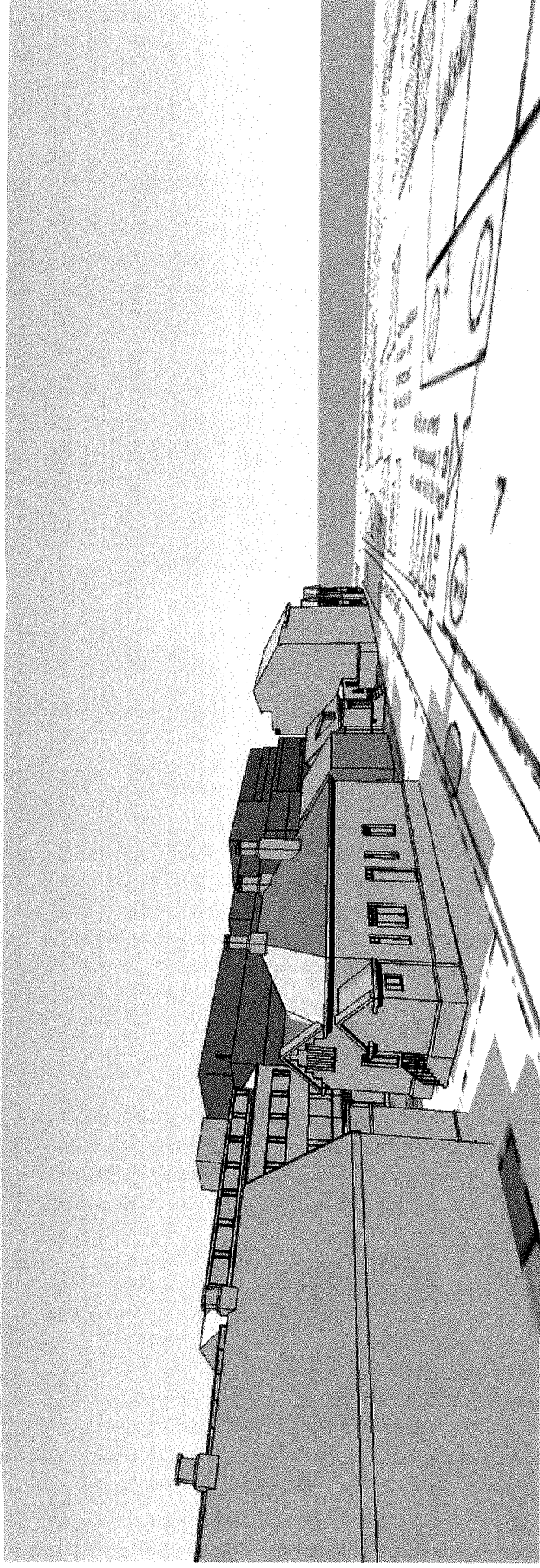
Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

5. ágúst kl. 14:00

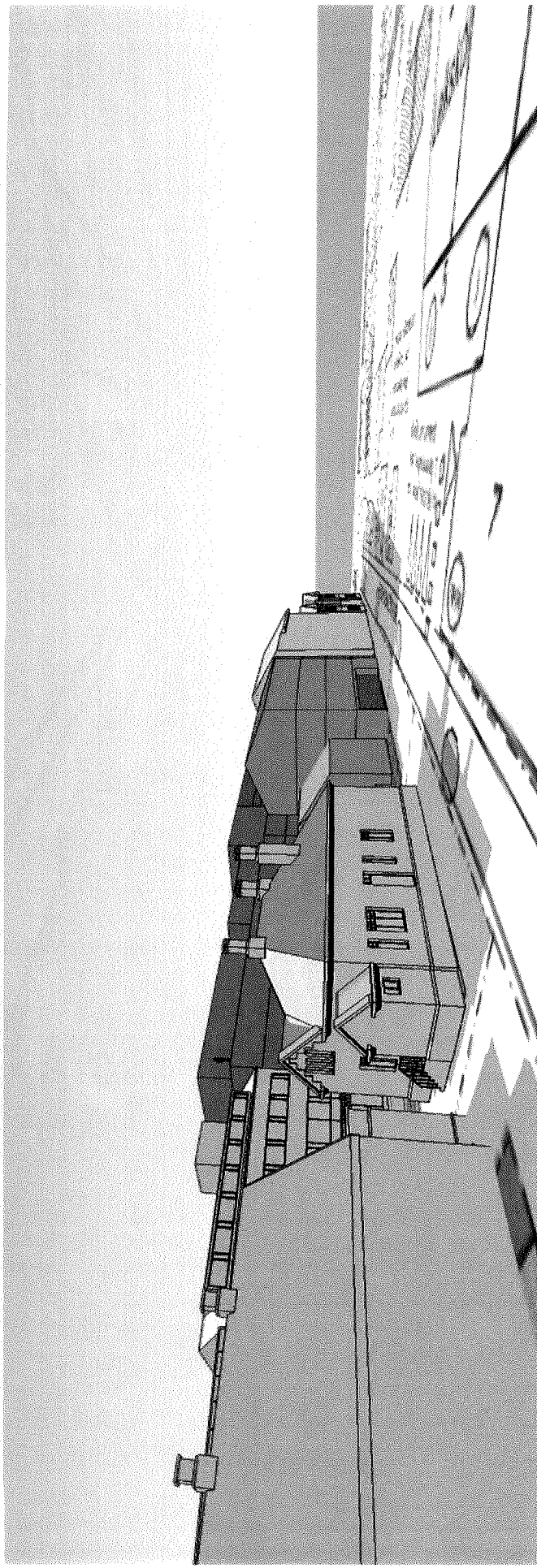
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

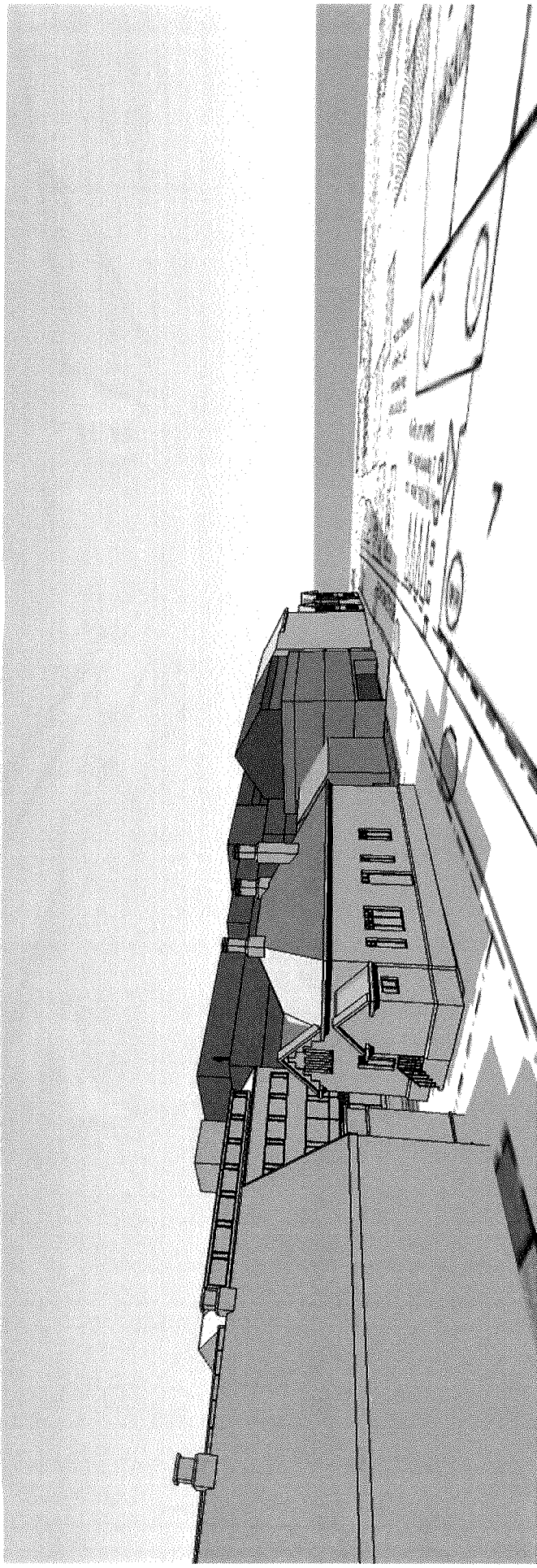
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

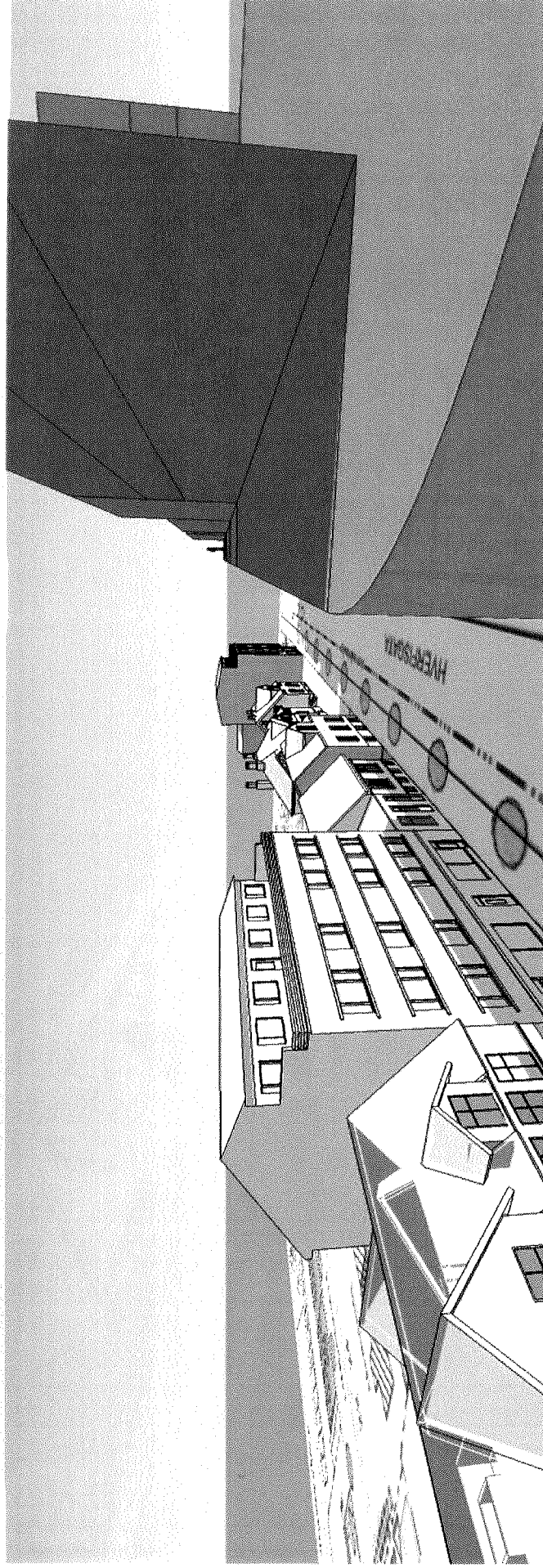
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41 Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deliskipulag Brynjureits

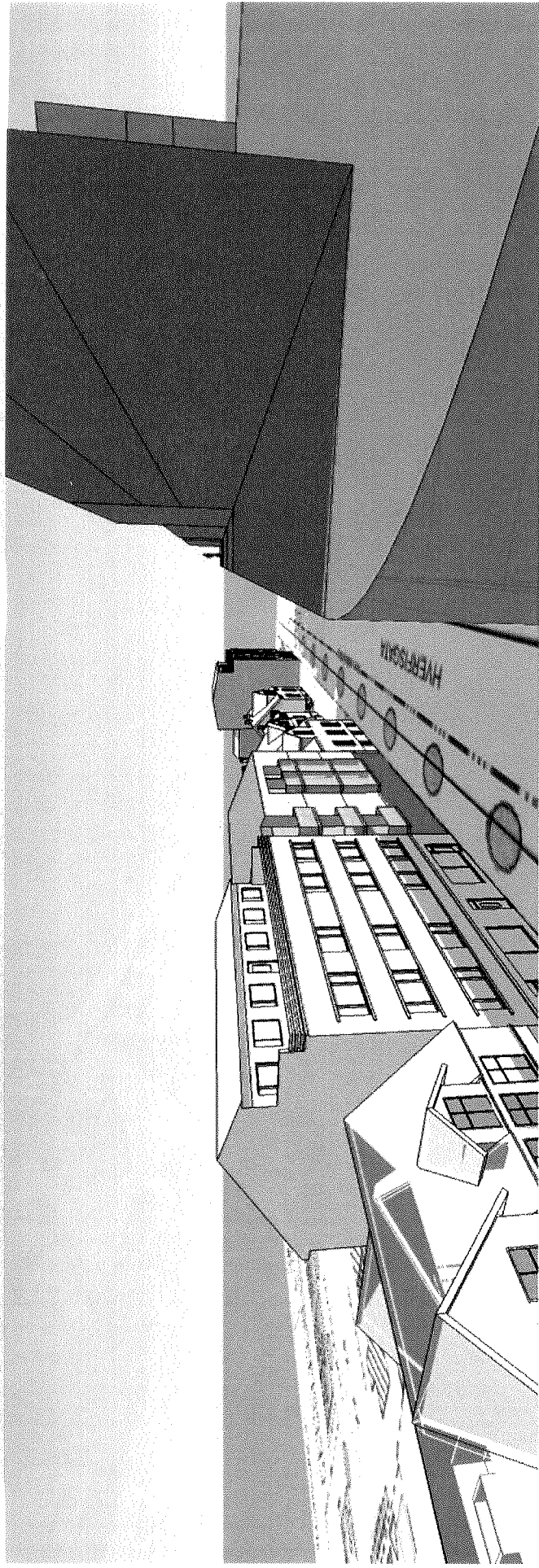
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

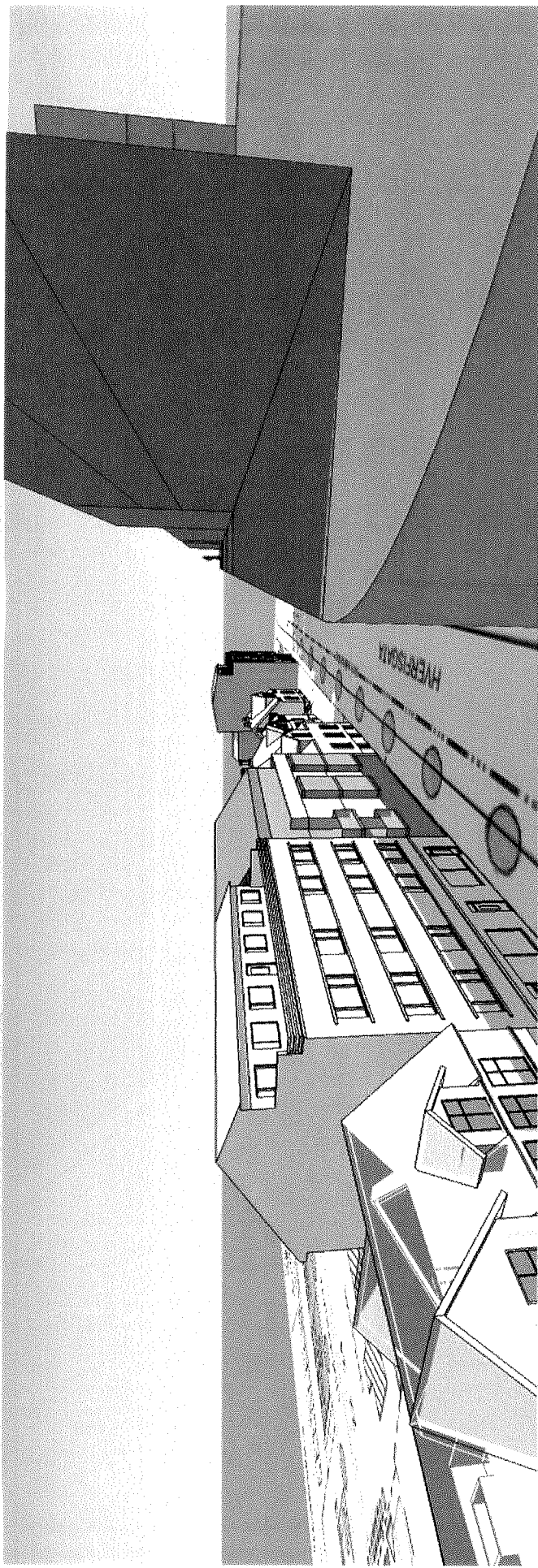
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

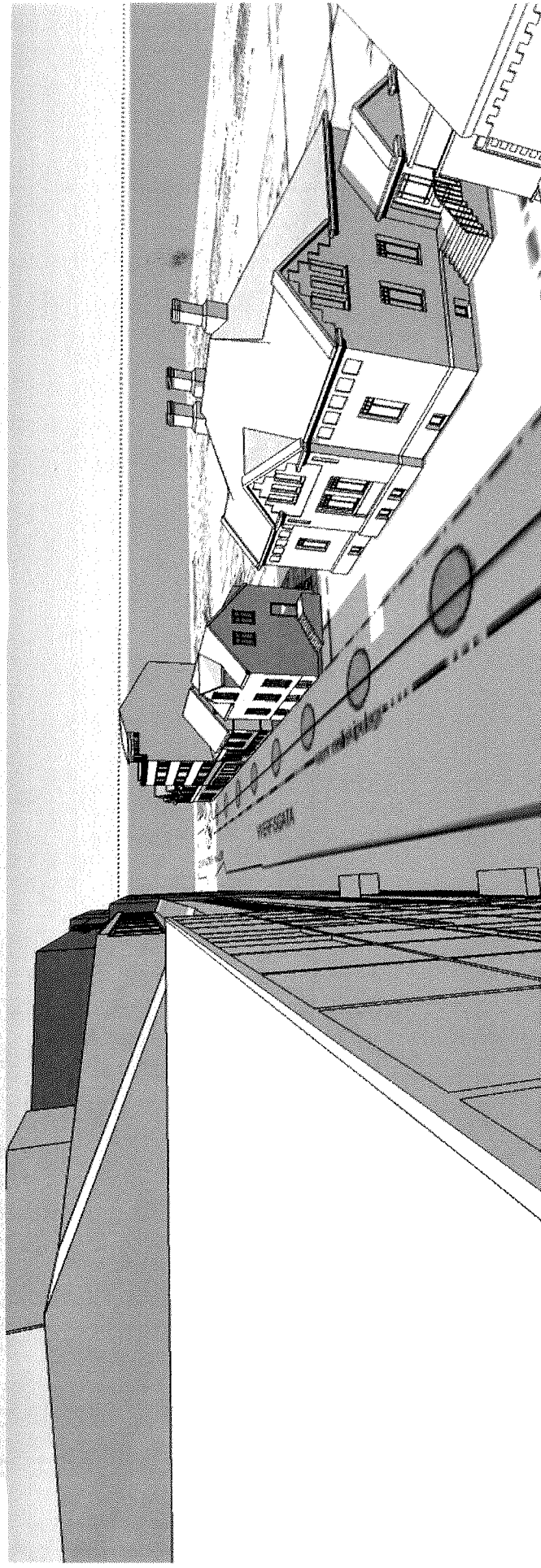
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

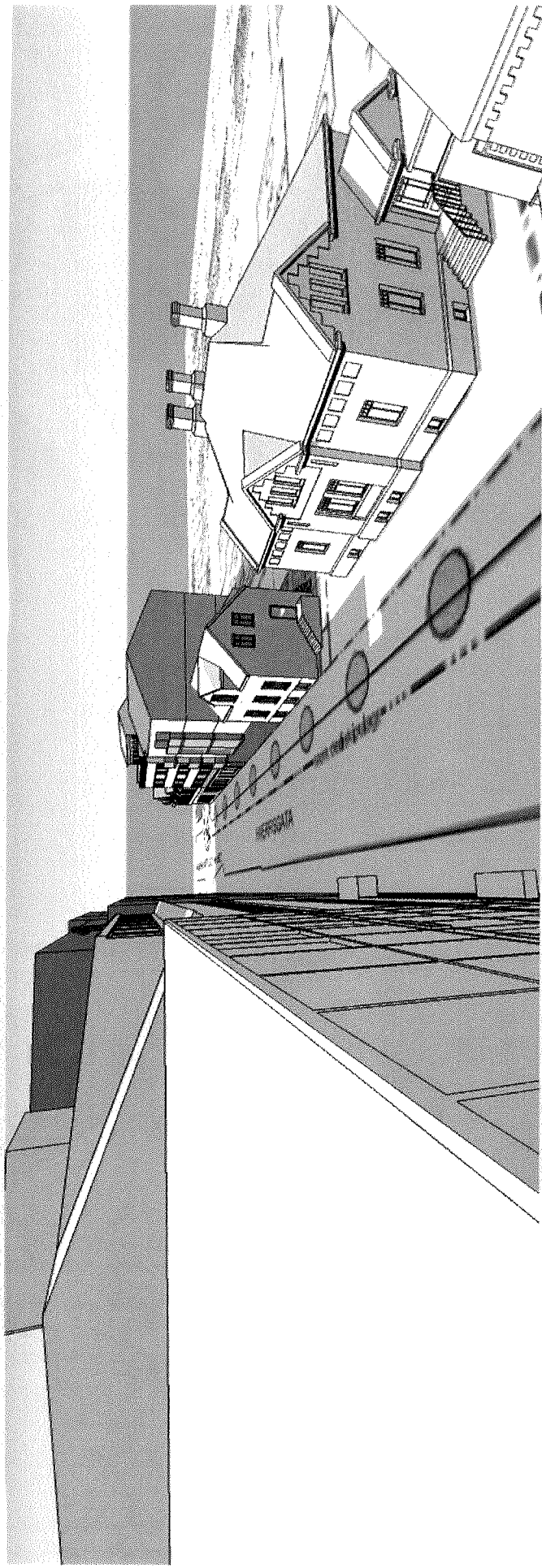
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

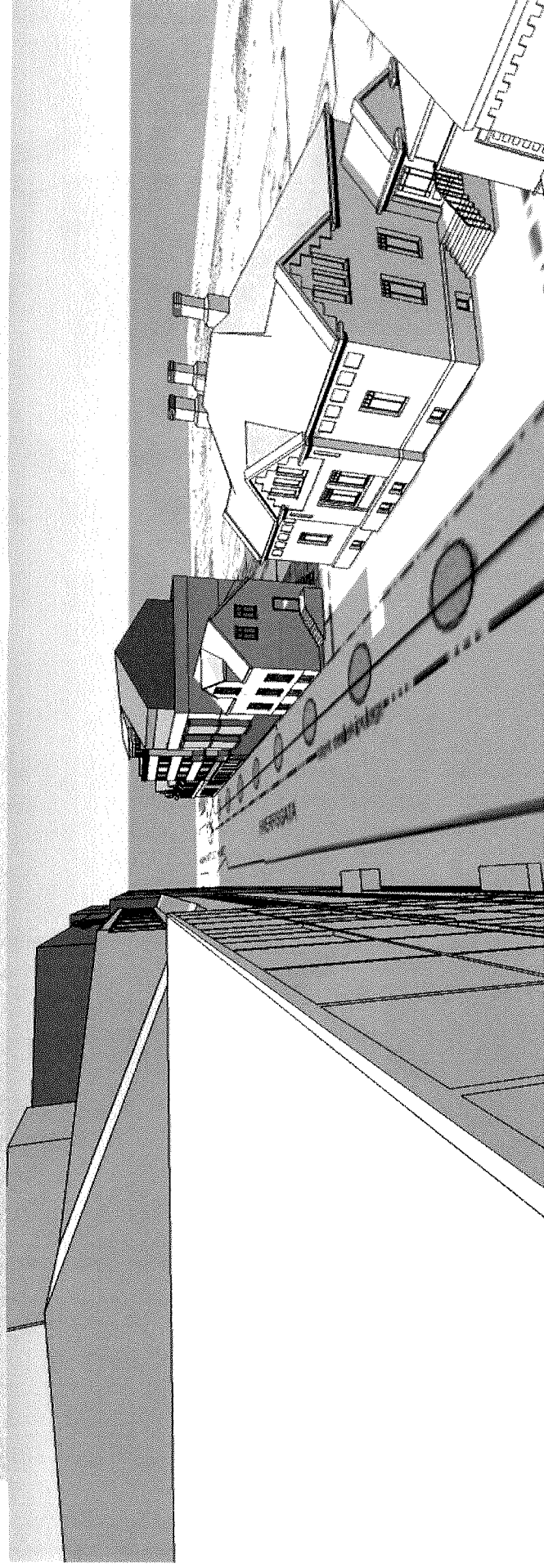
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

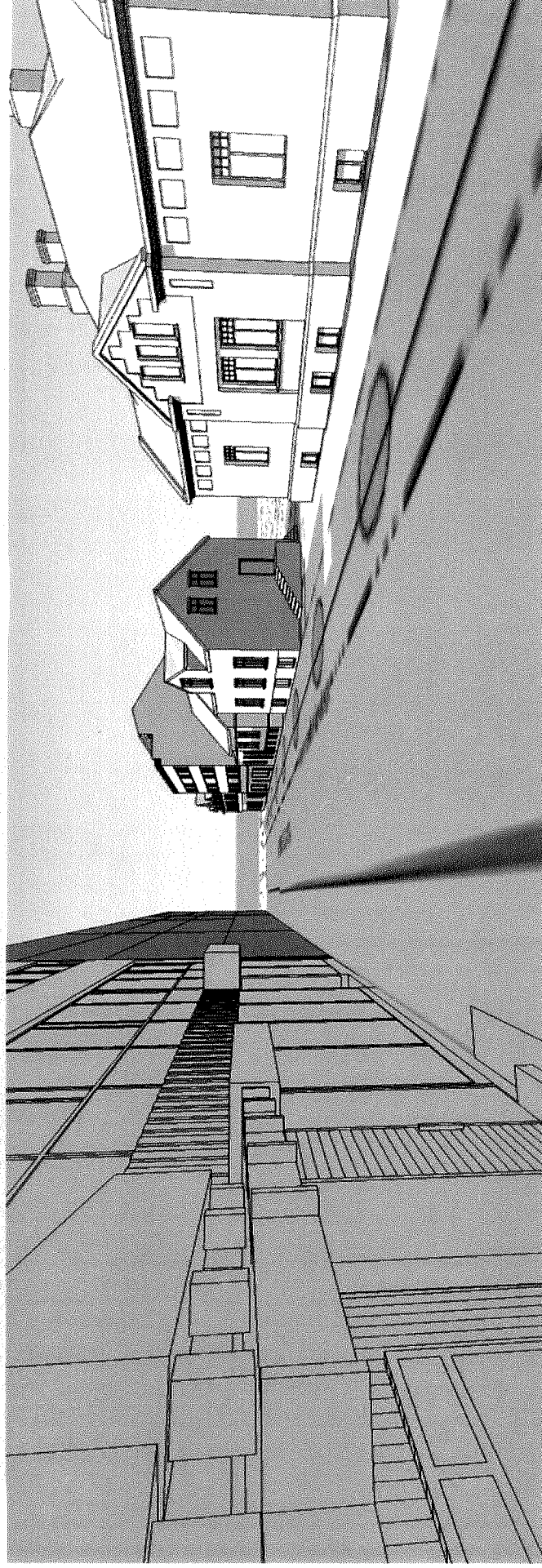
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

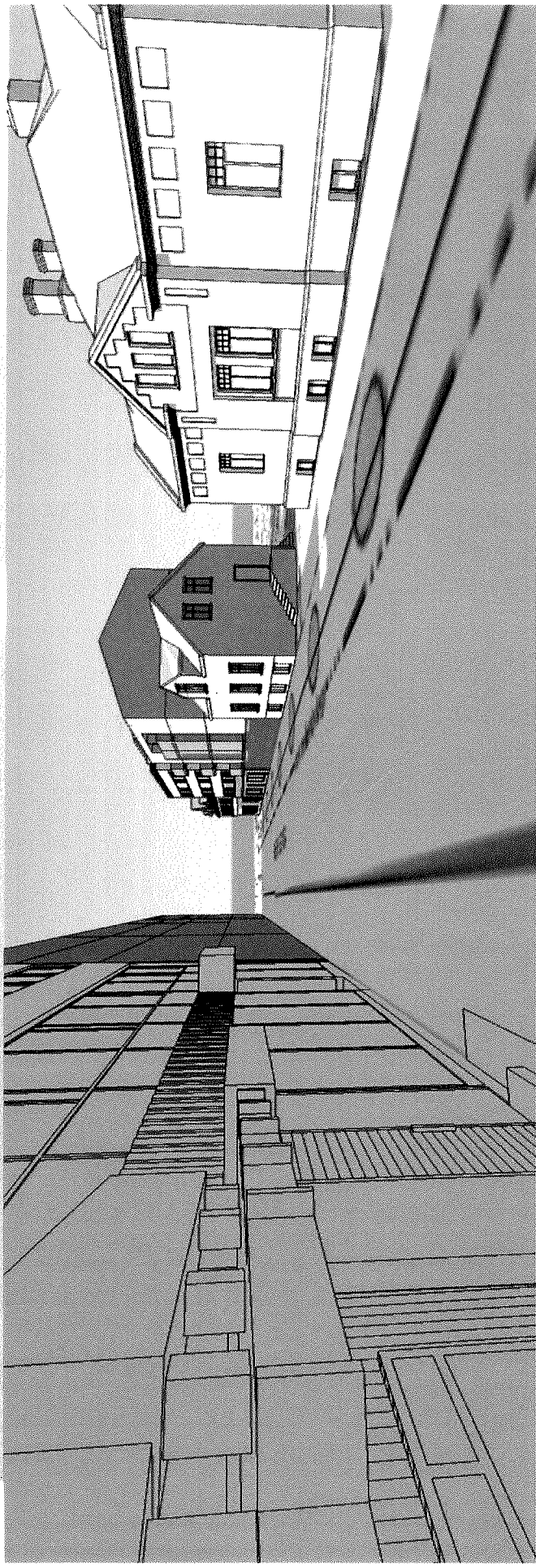
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 – Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41 Fyrirspurn 4

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

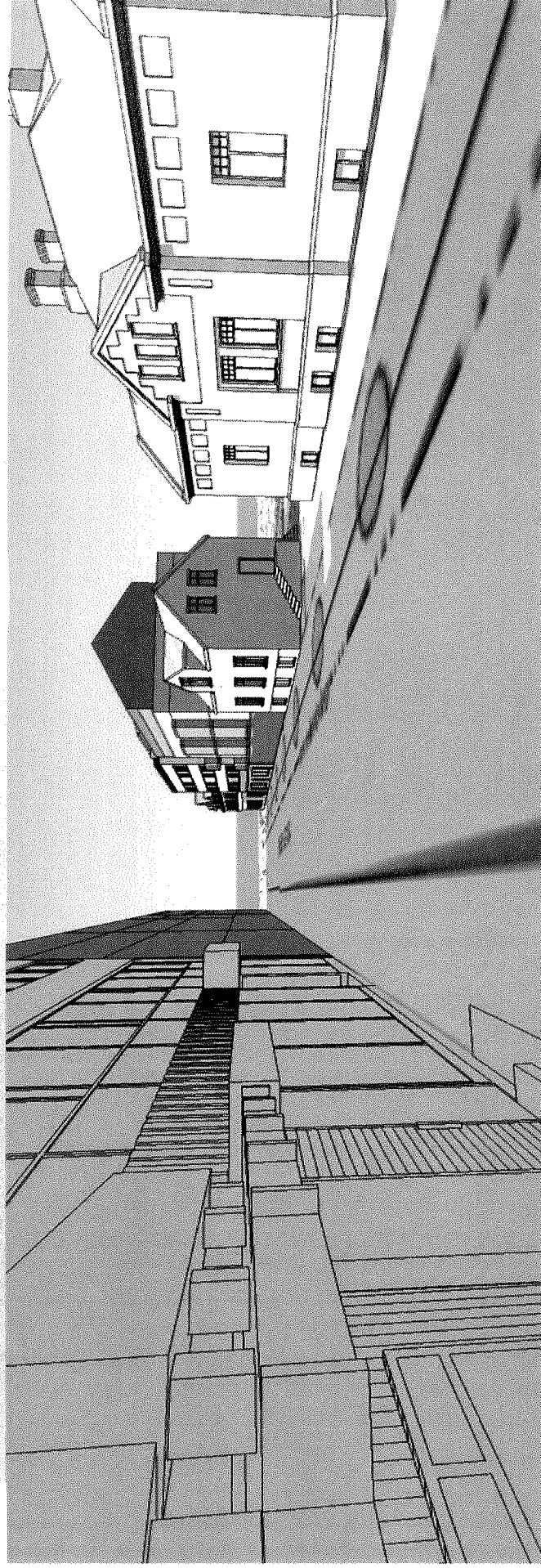
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 4

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Mótt. dags.

Starfsmaður

Afgreiðsla

Skjalanúmer

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

*1. Lóð / svæði

Reitir 1. - 4. útfyllt af umsækjanda

Heiti	Húsnúmer
Hverfisgata	41
	41

Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Ekki til deiliskipulag

Deiliskipulag má finna á: www.skipulagssja.skipbygg.is

Fyrirspurn um:

Breyting á aðalskipulagi

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Breyting á lóð / skipting lóðar

Annað: sjá meðf. bréf (pdf-skjal)

Hver óskar:

Eigandi / eigendur

Í umboði eiganda

Annar / aðrir

*2. Umsækjandi

Nafn	Dags.	Kennitala
Random ark ehf	15.9.2014	620307-0410
Heimilisfang	Sími	Netfang
Grenimel 9	8990551	ornthor65@gmail.com

Ef um fjöleignarhús er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

*3. Stutt lýsing á erindi

Um er að ræða 2 tillögur að hugsanlegri uppbyggingu við Hverfisgötu 41.

Tillaga 1 er í samræmi við gildandi deiliskipulag, en tillaga 2 gerir ráð furr að þak verði hækkað, nýtingahlutfall aukið o.fl. sbr. meðfylgjandi bréf.

4. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn - þar sem við á

(fyrirspurnir eru ekki teknar fyrir nema gögn hafi borist skipulagsfulltrúa)

Bréf dags.

Uppdr. / teikn.

Önnur gögn **PDF-skjal merkt: "Hverfisgata 41-Fyrirspurn 4 til skipulagsfulltrúa"**

Skýring:

Gögn sem sýna núverandi ástand t.d. teikning af útliti húss / ljósrit af gildandi deiliskipulagi.

Teikning / skissa af fyrirhuguðum framkvæmdum, t.d. stærð, hæð.

* Stjórnumerkta reiti skal fylla út.

Hægt er að fylla út eyðublað á skipbygg.is. Eyðublað og gögn vegna fyrirspurnar sem send eru á skipulag@reykjavik.is, skulu vera send sem viðhengi.

Útfyllist við afgreiðslu málsins

Skipulagsfulltrúi:

Í lagi

Uppdrættir ófullnægjandi, sjá athugasemdir

Fylgigögn vantar

Athugasemdir:

Byggingarfulltrúi:

Frumathuganir mannvirkja:

Samgöngur:

Orkuveita Reykjavíkur:

Forvarnardeild Slökkviliðs höfuðborgarsvæðis:

Faxafloahafnir:

Umsókn skal skilað til embættis skipulagsfulltrúa sem gefur nánari upplýsingar:
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, sími 411 1111, fax 411 3071, netfang: skipulag@reykjavik.is

V/Hverfisgötu 41

Meðfylgjandi eru 2 nýjar tillögur að hugsanlegri uppbyggingu við Hverfisgötu 41. Í tillögunum sem taka mið af fyrri tillögum, er gerð tilraun til þess að koma á móts við þær athugasemdir sem fram hafa komið.

Tillaga 1

4 hæða bygging, með tvöfalda salarhæð á jarðhæð. Í byggingunni yrðu allt að 9 íbúðir á 3 efstu hæðunum, en verslunar-/þjónusturými með tvöfaldrí lofthæð á 1. hæð/kjallara. 4-6 bílastæði á lóð. Efta hæð innndregin og með mænispaki. Húsið er auk þess brotið upp í 2 aðskilda húskroppa til þess að nálgast stærðarhlutföll aðlggjandi húsa. Tillagan ætti að öllu leiti að vera innan marka gildandi skipulags og þakhalli svipaður Hverfisgötu 49. (sjá. umsógn skipulagsfulltr. 2.7.2014) í áframhaldandi hönnun yrði þó væntanlega óskað eftir að fullnýta byggingarreitinn með auknu byggingarmagni, s.s. vegna kjallara og yfirbyggðra svala/b-rýma.

Tillaga 2

4 hæða bygging, að viðbættri rishæð með mænispás upp að efstu brún Hverfisgötu 39. Í byggingunni yrðu 10-12 íbúðir á 3-4 efstu hæðunum, en verslunar-/þjónusturým í götuhæð. Kjallari í sameign, eða sem hluti verslunar og þjónusturýmis. 4-6 bílastæði á lóð.

- Hámarks hæð húss verði u.þ.b. $K=31,7\text{m}$ í stað $K=30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39). Á móti verði sett kvöð um ris á efstu hæð til og þakhalli verði sá sami og á bakhlið Hverfisgötu 39 (u.þ.b. 28-30 gráður). Hluti þaks yrði innndregin.
- Leyfðar verði 60-80cm útbyggingar á fram- og bakhlið, upp að gólfi 4. hæðar (eða hugsanlegri handriðshæð), sem m.a. nýttust fyrir yfirbyggðar svalir. Á þennan hátt væri hægt að koma á móts við auknar kröfur byggingareglugerðar um dýpt svala án þess að skemma götumyndina með svölum sem stingast 1,60 m fram í göturýmið. Slíkar útbyggingar mætti nota til þess að brjóta upp stærðarhlutföll og nálgast hlutföll Hverfisgötu 45 & 47.
- Að nýtingarhlutfall verði aukið, sem nemur útbyggingum (yfirbyggðum svölum), nýtanlegu risi, kjallara ásamt fullri stærð jarðhæðar, sem nýtt yrði sem veitinga- eða verslunarhúsnæði. Heildarstærð byggingar utan kjallara yrði því u.þ.b. 870 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar = 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).
- Bílastæðabörf verði metin að nýju m.t.t. breyttra áherslna í samgöngumálum og nýsamþykktu deiliskipulaga í grenndinni, og miðist bílastæðabörf við íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónusta á neðri hæðum (jarðhæð og hugsanlega 2. hæð)

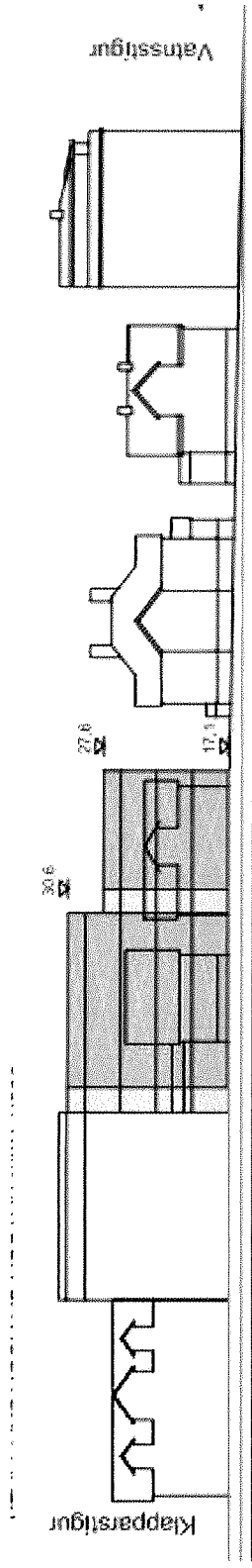
Á skýringarmynd er rishæð innndregin, auk þess sem leitast er við að skapa 2 aðskilda húskroppa, sbr. tillaga 1. Tillaga 2 þarfnast væntanlegra breytinga á deiliskipulagi, þar sem heildarhæð þaks er hærrí. Einnig yrði óskað eftir að lágreistari hluti byggingarinnar fengi að teygja sig inn á baklóð um ca. 80-90cm, á móti innndreginni efstu hæð. Nýtingarhlutfall yrði einnig aukið sem næmi nýtanlegri rishæð og kjallara auk yfirbyggðra svala/b-rýma

Í bréfi þessu er óskað er eftir leiðbeiningum skipulagsfulltrúa um hvaða skref skulu stigin næst, þ.e. hvort stuðst skuli við gildandi deiliskipulag, mögulega með aukningu byggingarmagns innan hæfilegra marka, eða hvort heimilt verði að gera á því breytingar, sbr. tillaga 2, án þess þó að vikið verði frá markmiðum þess um að nýjar byggingar á lóðinni tengist stærðarhlutföllum Hverfisgötu 45 & 47.

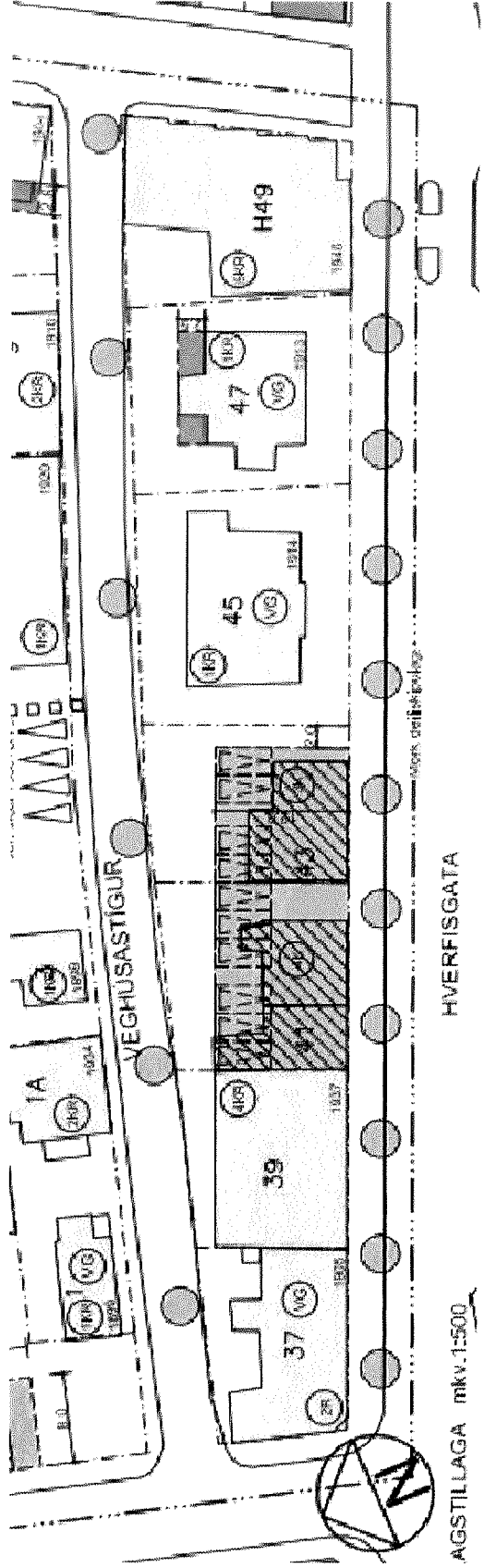
Virðingafyllt, f.h. lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Random ark efni

Hverfisgata 41 – Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi



HVERFISGATA AÐ NORDAN m.kv. 1:500



AGSTILLAGA m.kv. 1:500

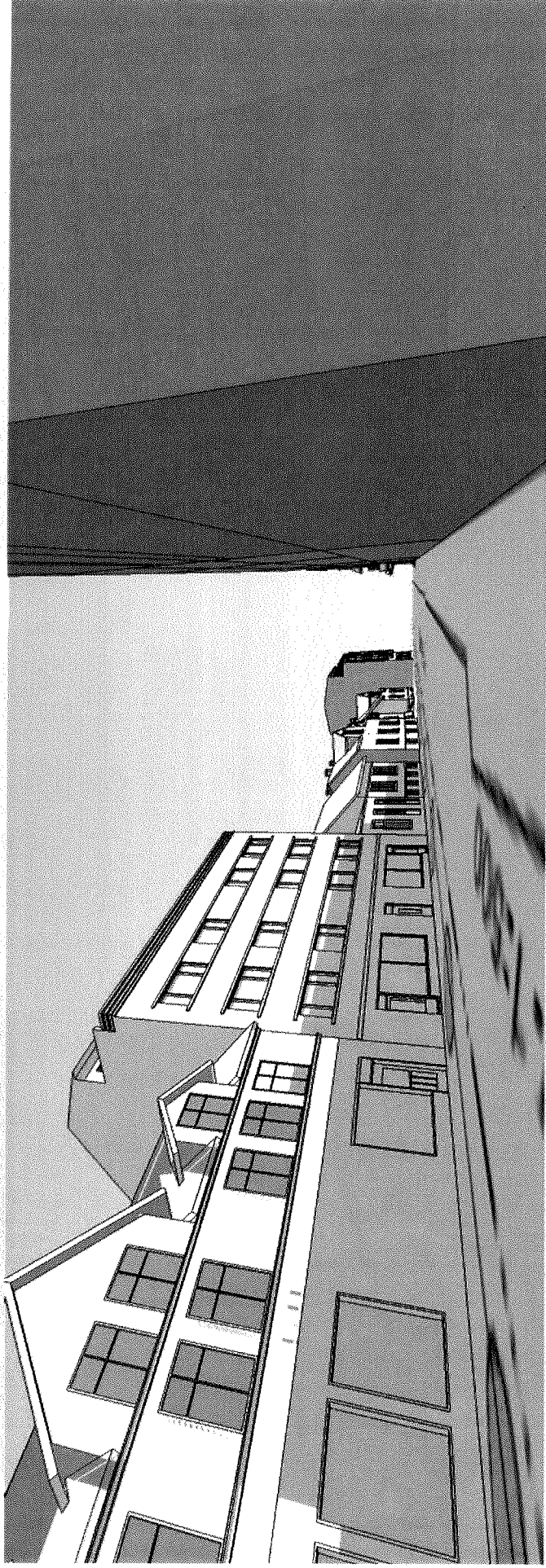
Hverfisgata 39	227.5	3.96
Hverfisgata 41	277.3	1.08
Hverfisgata 43	266.0	0.98
Hverfisgata 45	261.7	1.18

227.5	3.96	Obreyt
277.3	2.88	Get er ráð fyrir flutningi núverandi húss af loftinni.
266.0	1.64	Get er ráð fyrir að reisa með þar allt að 4 ra hæða nýbyggingu. Notkun: Búskuld. Bláaásæti: 6
261.7	1.18	Get er ráð fyrir flutningi núverandi húss af loftinni.
		Get er ráð fyrir að reisa með þar allt að 3 ra hæða rybyggingu. Notkun: Bláaásæti. Bláaásæti: 4

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

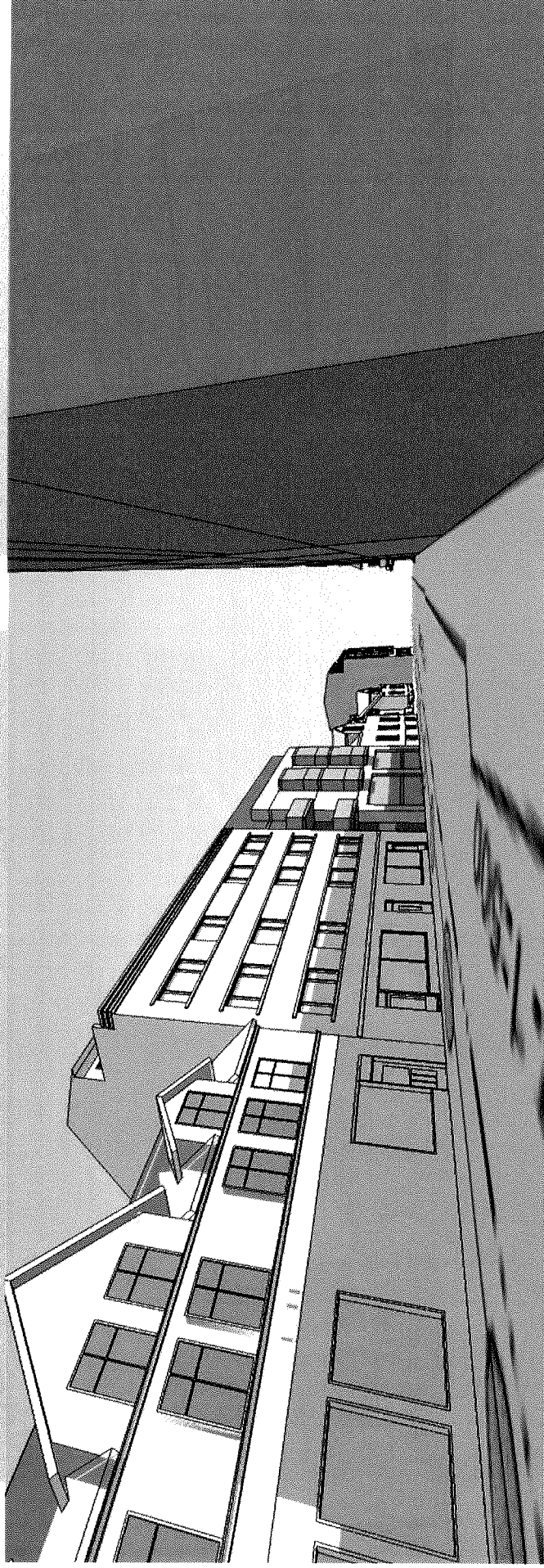
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

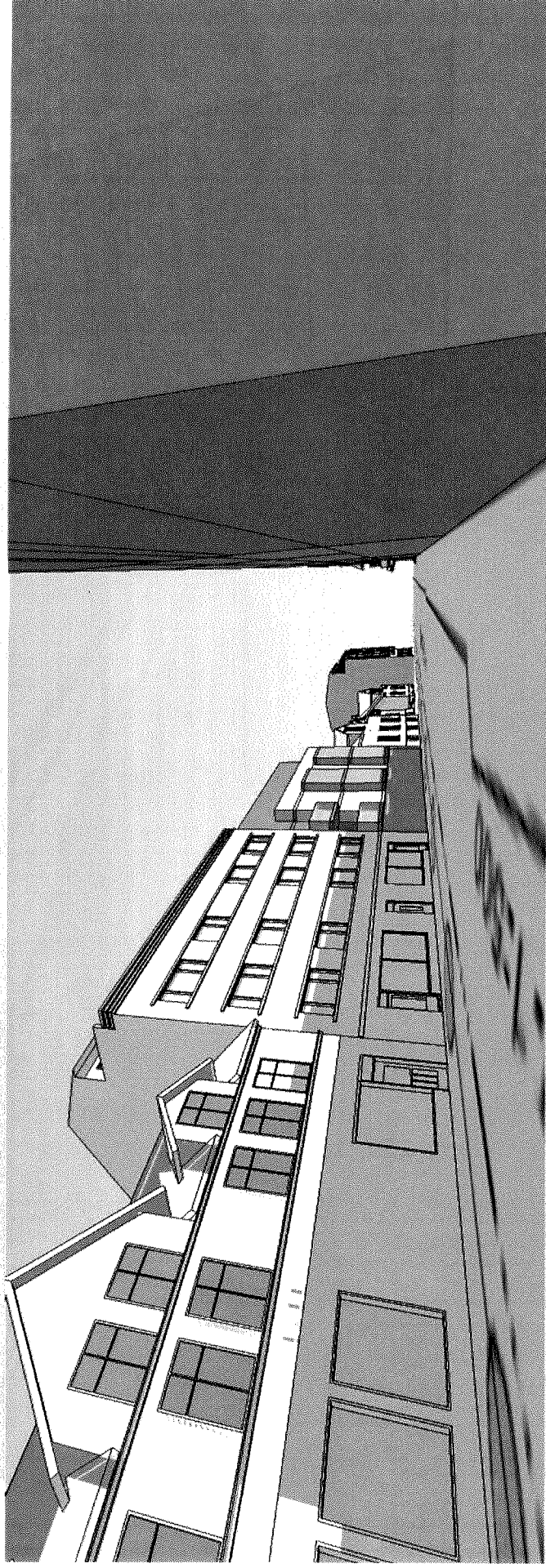
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

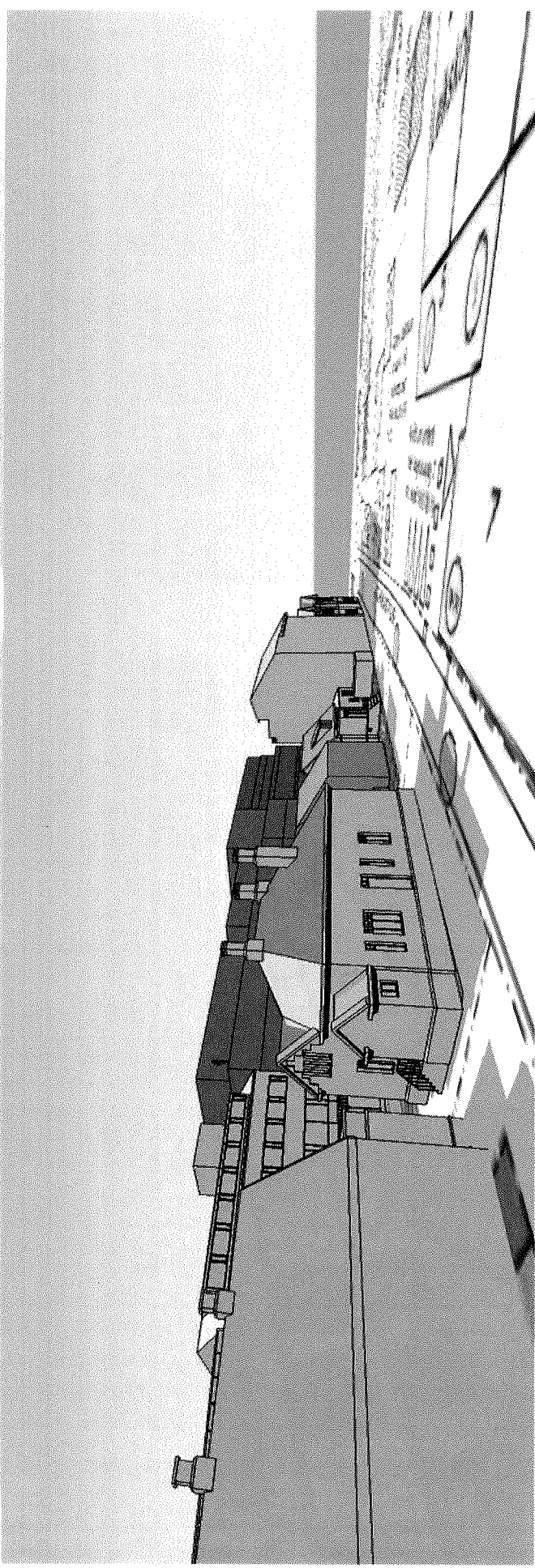
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

5. ágúst kl. 14:00

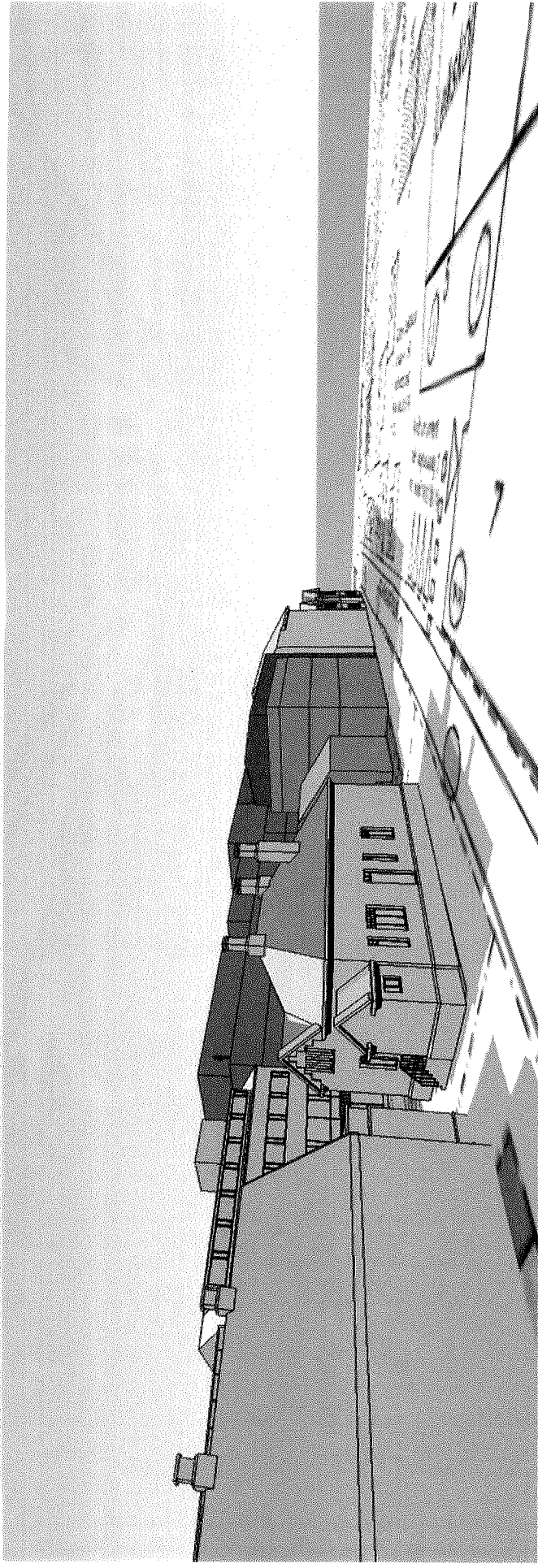
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

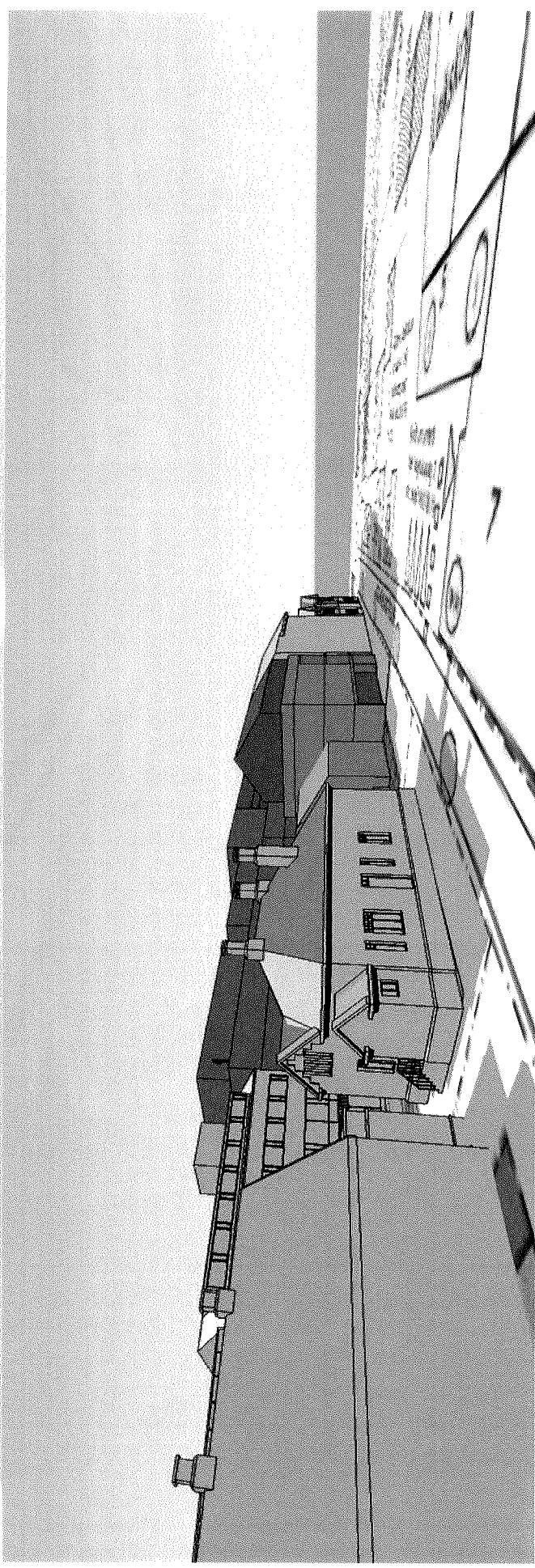
Random-ark

Órn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

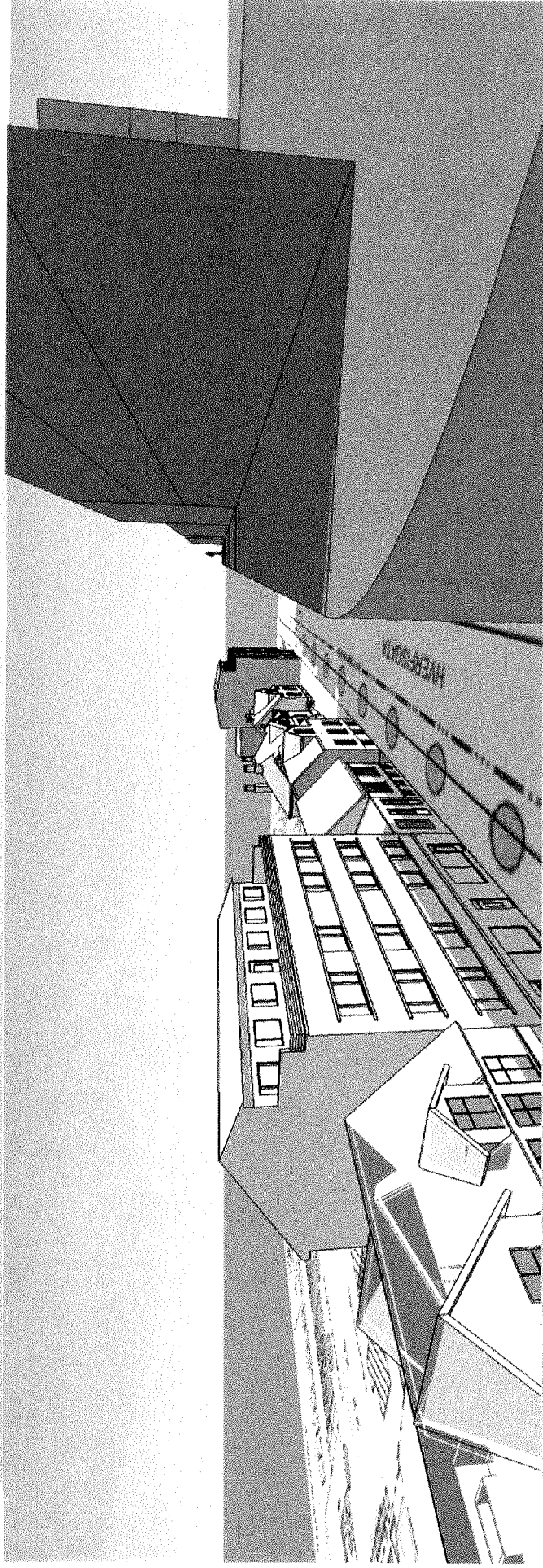
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

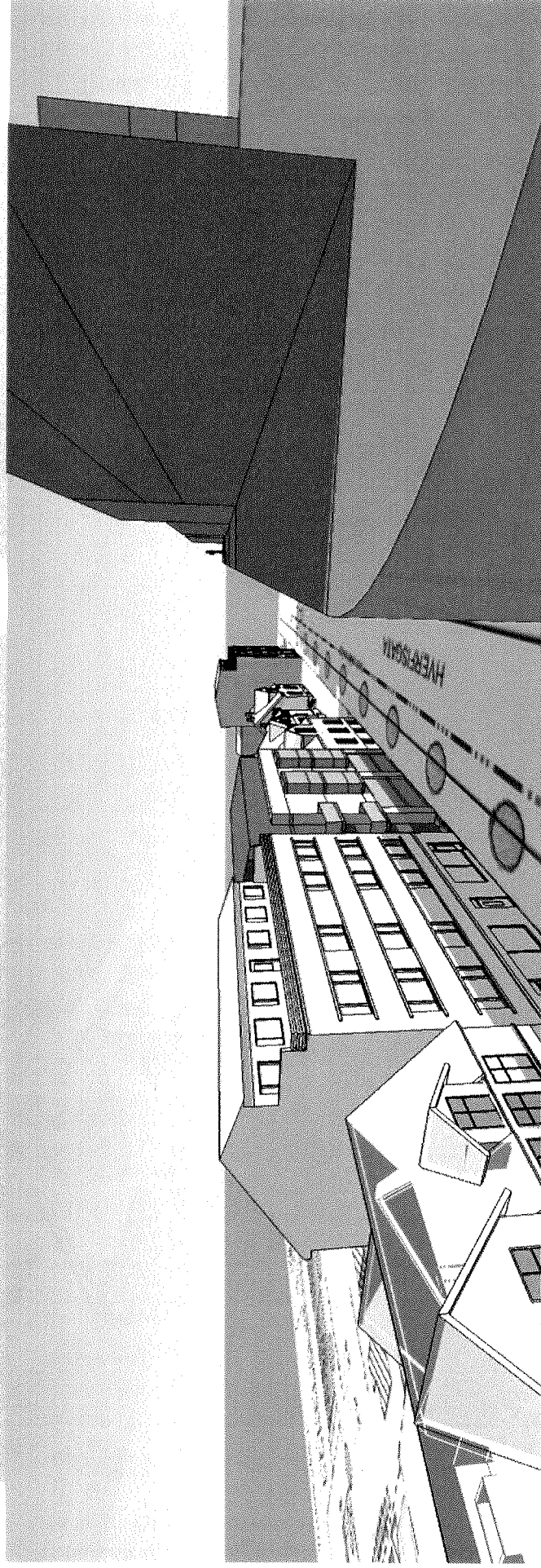
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

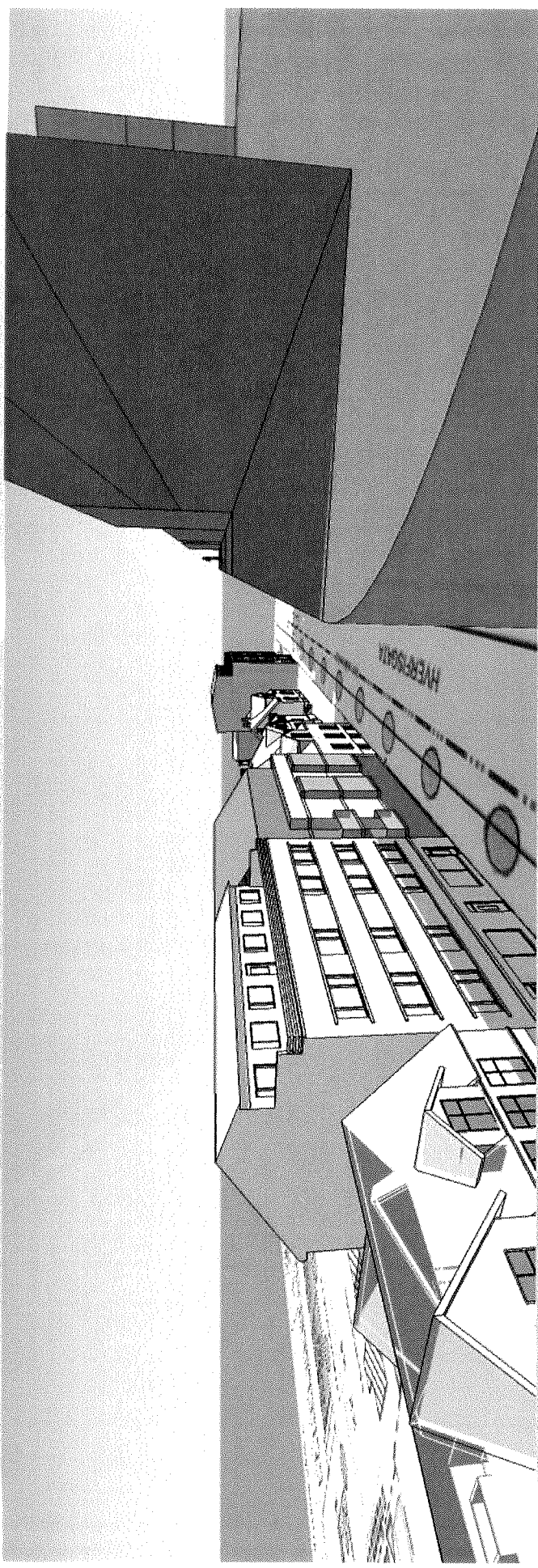
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

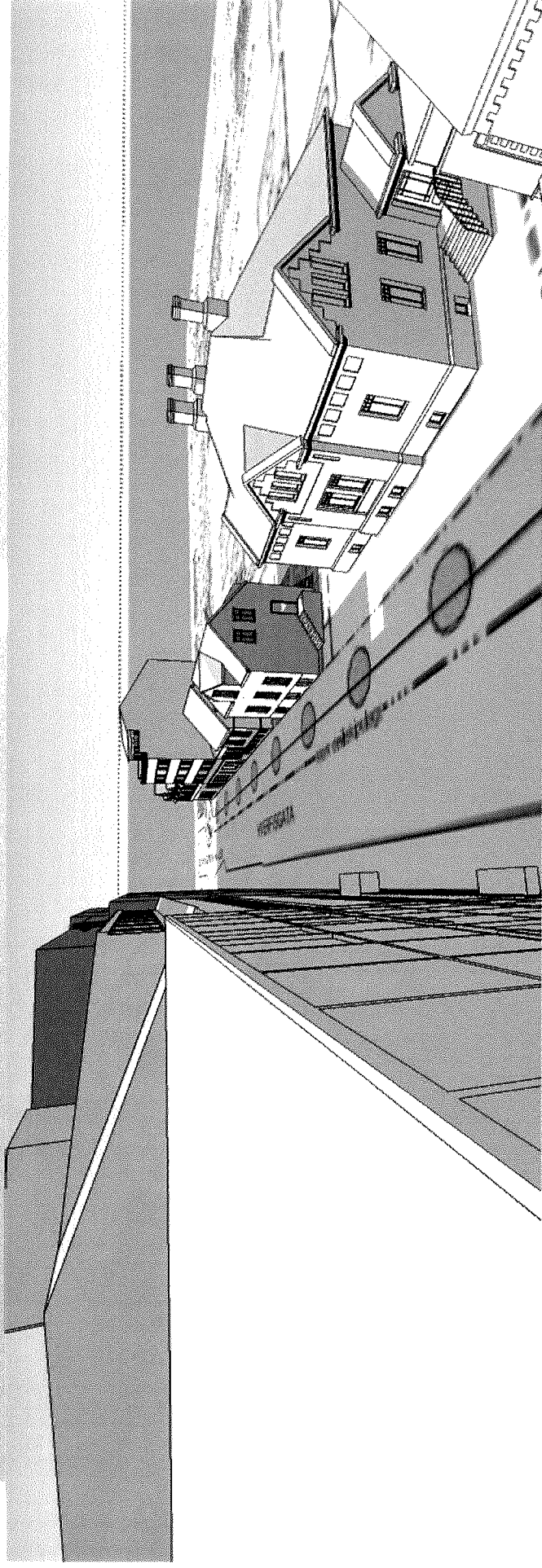
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

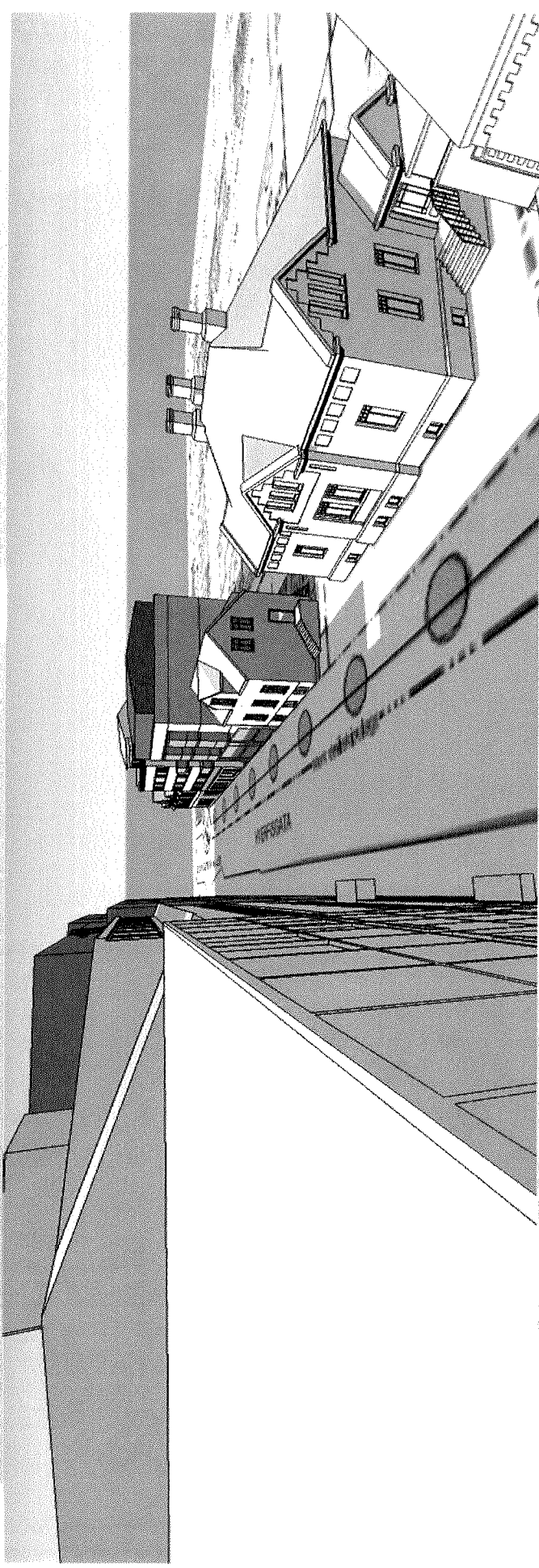
Random-ark

Órn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 - Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

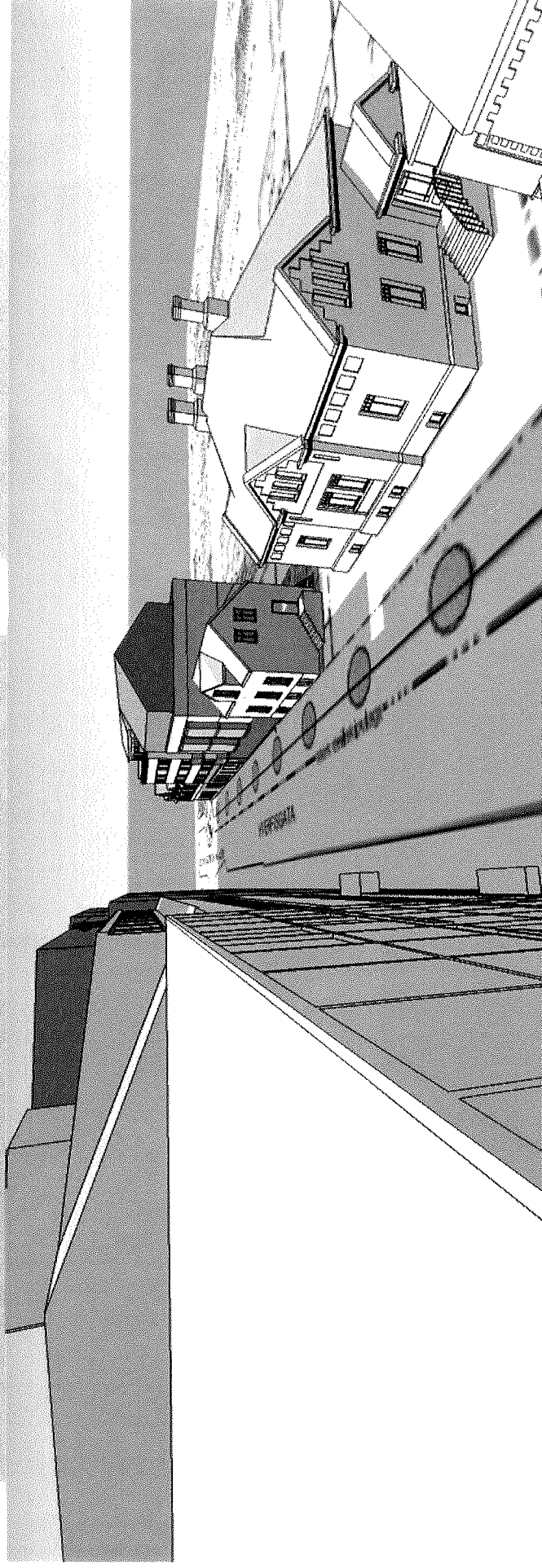
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

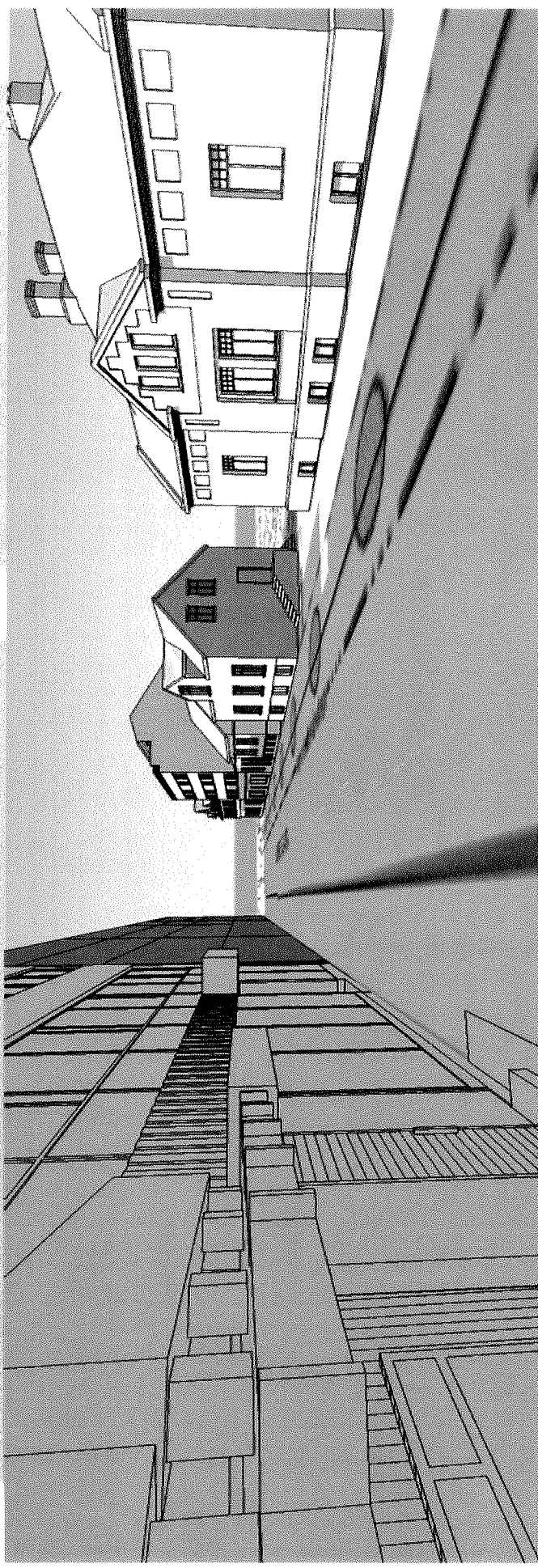
Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

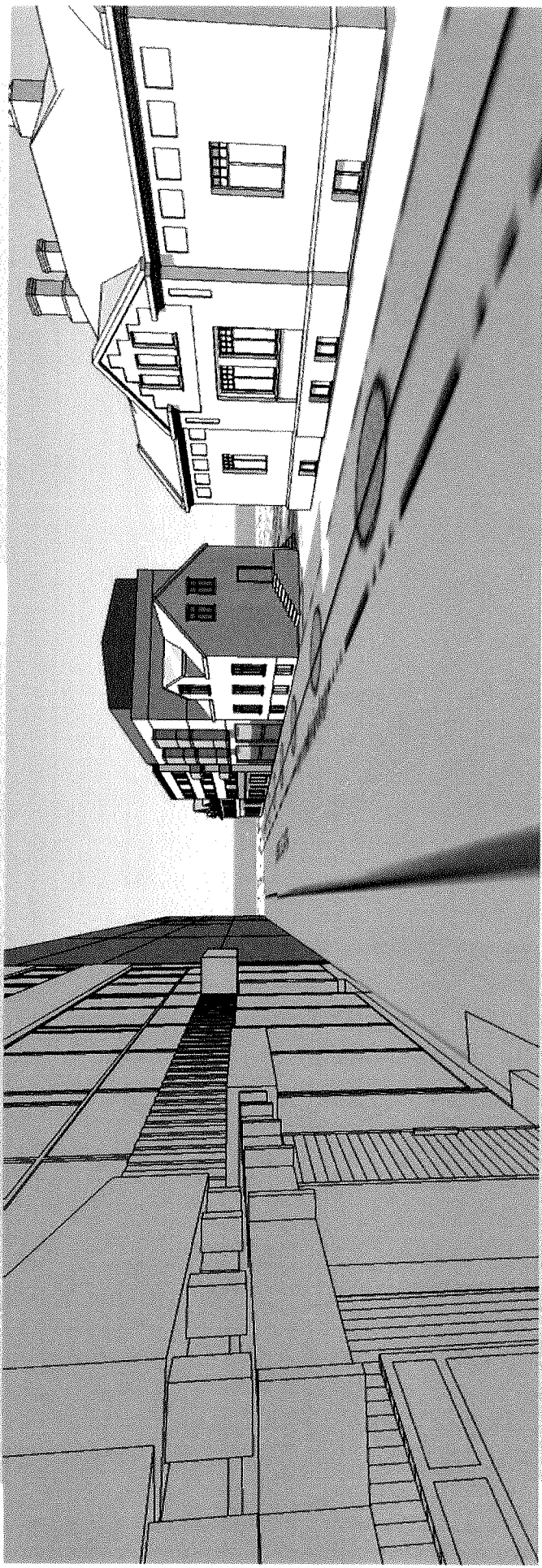
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 – Skýringarmynd (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

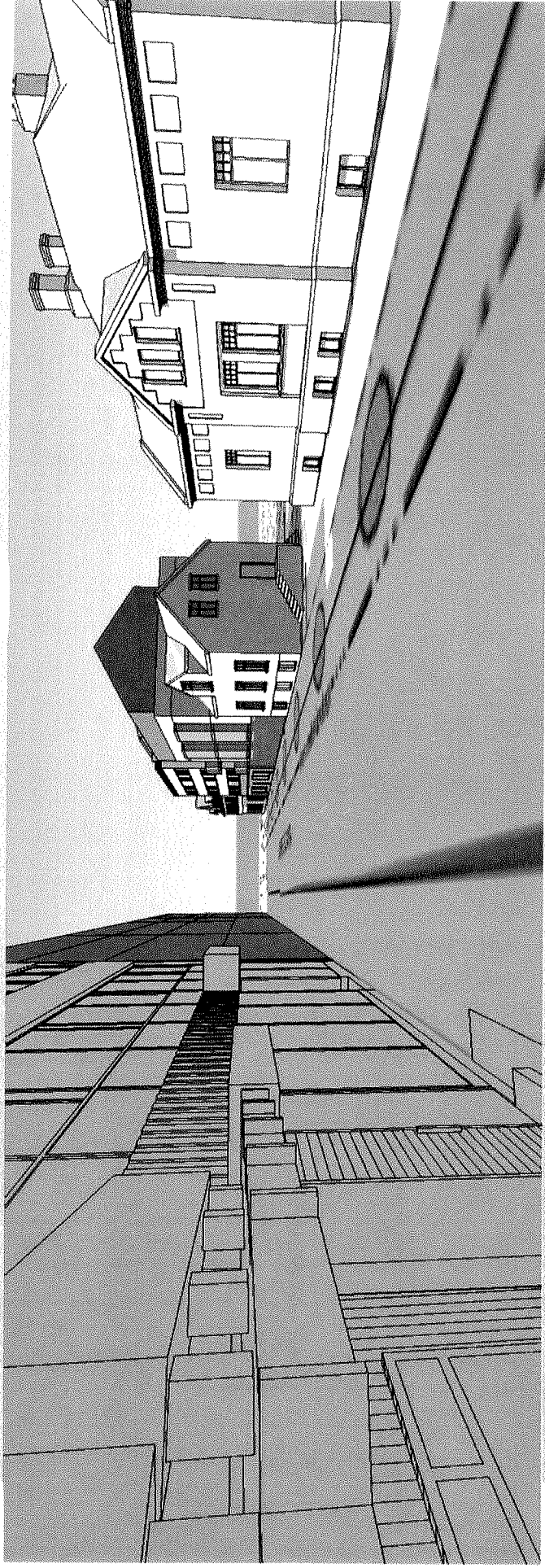
Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennimej 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 - Skýringarmynd (breytt deiliskipulag)

Höft til vesturs eftir Hverfisgötu



Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Reykjavík 9.9.2014

Til Skipulagsráðs Reykjavíkur

V/Hverfisgötu 41

Með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags 18.6.2014 er óskað eftir álit Skipulagsráðs á meðfylgjandi tillögum að uppbyggingu við Hverfisgötu 41. Um er að ræða 2 mismunandi tillögur, sem merktar eru tillaga 1 & 2, þar sem önnur gerir ráð fyrir uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag, en hin fyrir hækkun þaks með tilheyrandi aukningu á nýtingarhlutfalli.

Tillögurnar hlutu báðar neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa, og er því erindið send skipulagsráði. Erindinu fylgja skýringarmyndir, sem ekki fylgdu upphaflegri fyrirspurn og varpa þær vonandi betra ljósi á hugmyndirnar og þá möguleika sem í þeim felast.

Tillaga 1

4 hæða bygging, með tvöfalda salarhæð á jarðhæð.

Á skýringarmynd er efsta hæð inndregin og með mænispaki. Húsið er auk þess brotið upp í 2 aðskilda húskroppa, til þess að nálgast stærðarhlutföll aðliggjandi húsa. Tillagan er að öllu leiti innan marka gildandi skipulags og þakhalli svipaður og á Hverfisgötu 49. (sjá. umsögn skipulagsfulltr. 2.7.2014) Í áframhaldandi hönnun yrði þó væntanlega óskað eftir að fullnýta byggingarreitinn með auknu byggingarmagni, s.s. vegna kjallara og yfirbyggðra svala/b-rýma

Tillaga 2

4 hæða bygging, að viðbættri rishæð með mænissás upp að efstu brún Hverfisgötu 39.

Á skýringarmynd er rishæð inndregin, auk þess sem leitast er við að skapa 2 aðskilda húskroppa, sbr. tillaga 1. Tillaga 2 þarfnast væntanlegra breytinga á deiliskipulagi, þar sem heildarhæð þaks er hærrí. Einnig yrði óskað eftir að lágrestari hluti byggingarinnar fengi að teygja sig inn á baklóð um ca. 80-90cm, á móti inndreginni efstu hæð. Nýtingarhlutfall yrði einnig aukið sem næmi nýtanlegri rishæð og kjallara auk yfirbyggðra svala/b-rýma

Í bréfi þessu er óskað eftir leiðbeiningum skipulagsráðs um hvaða skref skulu stigin næst, þ.e. hvort stuðst skuli við gildandi deiliskipulag, mögulega með aukningu byggingarmagns, eða hvort heimilt verði að gera á því breytingar, sbr. tillaga 2, án þess þó að vikið verði frá markmiðum þess um að nýjar byggingar á lóðinni tengist stærðarhlutföllum Hverfisgötu 45 & 47.

Virðingafyllst

f.h. lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Random ark efh



Reykjavík 18. júní 2014 (HG1)

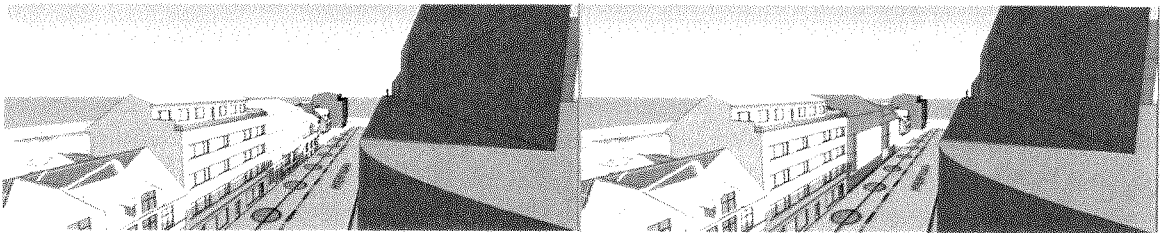
Varðar: Hverfisgata 41.

Á fundi skipulagsfulltrúa 13. júní 2014 var lögð fram fyrirspurn Random ark ehf. dags. 9. júní 2014 varðandi hækkun á risi hússins á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu, 80-100 cm. útbyggingar/yfirbyggðar svalir á fram- og bakhlið upp að gólfi 4. hæðar, hækkun á nýtingarhlutfalli og breytingu á bílastæðum, samkvæmt tillögu Random ark ehf. dags. 19. maí 2014. Fyrirspurninni var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju.

Áður, 21. mars 2014, hefur umsókn sömu aðila verið afgreidd neikvætt frá embætti skipulagsfulltrúa með umsögn. Þá var óskað eftir byggingu 4-5 hæða gistiheimili/hostel á lóðinni með móttöku á jarðhæð ásamt kaffi-/veitingahúsi. Einnig er var óskað eftir endurskoðun á bílastæðapörf, eins og nú.



Núverandi ástand: Hverfisgata 41, 43, 45 og 47.



Heimild skv. gildandi deiliskipulagi.

Tillaga



Heimild skv. gildandi deiliskipulagi.

Tillaga

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M1c, blönduð miðborgarbyggð. Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðisins, staðfest 13.05.1986 ásamt síðari breytingum. Samkvæmt nýjustu deiliskipulagsbreytingunni, Skuggahverfi, samþ. 14. júní 2004, er gert ráð fyrir flutningi núverandi byggingar Hverfisgötu 41 og að þar megi í stað hennar reisa allt að 4 hæða nýbyggingu. Notkun skal vera blönduð og bílastæði sex.



Umsögn:

Breyting núverandi fyrirspurnar frá fyrri fyrirspurn felst í meginatriðum í að í stað 5 hæða byggingar á Hverfisgötu 41, með efstu hæð að hluta til inndregna, í eldri tillögu er nú sýnd 4 hæða bygging, eins og heimild er fyrir í gildandi deiliskipulagi, en með hærri mæni á þaki og þar með nýtanlega þakhæð með kvistum að hluta. Hverfisgata 43 er einnig sýnd breytt frá gildandi skipulagi. Sú bygging er sýnd, í gögnum sem fylgja fyrirspurn, með inndregna 4. hæð og hátt mænisþak, en heimild er fyrir þriggja hæða byggingu skv. gildandi deiliskipulagsskilmálum. Áfram er gert ráð fyrir rekstri hótels.

Við afgreiðslu fyrri fyrirspurnar sama aðila var leitað álits Minjastofnunar og Borgarminjavarðar. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. mars 2014, segir: „*Minjastofnun mælir með því að húsið verði varðveitt á sínum stað og verði frekar stækkað og endurbætt en flutt á brott. Minjasafn Reykjavíkur mælir einnig gegn því að heimilað verði að flytja húsið Hverfisgata 41 af lóð sinni, heldur skuli það endurbætt með möguleika á stækkun sem fellur að byggðamynstri svæðisins*“

Gildandi deiliskipulag er unnið árið 2004 á grundvelli húsakannanar Árbæjarsafns sem árið 2000 leggur til að Hverfisgata 41 og 43 skuli annaðhvort flutt eða vernduð á staðnum. Heimilt er því skv. gildandi skilmálum að flytja byggingar Hverfisgötu 41 og 43 á brott og byggja byggingar allt að 4 hæðum á Hverfisgötu 41 og 3 hæðum á Hverfisgötu 43. Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er kafli um borgarvernd, bls. 164. Í markmiðslýsingum sama kafla kemur fram að:

- Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.
- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.

Í ljósi framangreindra markmiðslýsinga borgarverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er ekki séð, að tillaga sú sem hér liggur til grundvallar fyrirspurnar um breytingu á deiliskipulagi, samræmist markmiðum borgarverndarstefnu skv. gildandi aðalskipulagi eða að hærri mæni þaks Hverfisgötu 41 sem og útbyggingar út fyrir byggingarreit séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar, né heldur meðfylgjandi tillaga að breytingum á Hverfisgötu 43. Eins og í fyrri umsögn er **ekki mælt með því að leyfa hærri byggingu en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.**

Bílastæðakröfur borgarinnar eru til endurskoðunar. Í sambærilegum deiliskipulagsbreytingum þar sem starfsemi gistihótela án ráðstefnuþjónustu er áformuð, er miðað við eitt bílastæði á hverja 130 m² byggingar. Gildandi deiliskipulag heimilar allt að tæplega 800 m² byggingu á lóðinni sem myndi skv. framangreindri reiknireglu útheimta 6 bílastæði, eða jafnmörg og í gildandi skilmálum.

Þar sem að bygging Hverfisgötu 41 er meira en 100 ára gömul og þar með friðuð vegna aldurs, þarf að leita álits Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Sömu gögn skulu send stofnuninni til umsagnar og senda þarf til byggingarfulltrúa vegna umsóknar um byggingarleyfi.

Niðurstaða:

Neikvætt sbr. umsögn hér að ofan.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hildur Gunnarsdóttir



From: Orn Thor Halldorsson [mailto:ornthor65@gmail.com]

Sent: 9. júní 2014 18:12

To: USK_Skipulag

Subject: Hverfisgata 41 - fyrirspurn

Meðfylgjandi er ný fyrirspurn um minnihættar breytingu á skipulagsskilmálum við Hverfisgötu 41, og kemur í stað fyrri fyrirspurnar, sem var hafnað. Tillagan gengur í stórum dráttum út á að þakhæð er aukin, svo hægt sé að nýta hana. t.d. sem hluta íbúða á 4 hæð.

Einnig fylgir með "slideshow", sem sýnir áhrif breytingarinnar frá ýmsum sjónarhornum. Frá hverju sjónarhorni sést annarsvegar óbreytt ástand og hinsvegar áhrif nýbygginga m.v. gildandi skipulag og breytt skipulag.

Ég tók mér það bessaleyfi að gera einnig tillögu um, að hækka mæti þak Hverfisgötu 43 til samræmis, án þess þó að það hefði teljandi áhrif á ásýnd og heildarmynd að lægri húsunum við Hverfisgötu 45 og 47.

Kveðjur

F.h. Rannsóknarkennsla, og húseigenda

Örn Þór Halldórsson, arkitekt faí

s: 899 0551



Reykjavík 2. júlí 2014 (HG1)

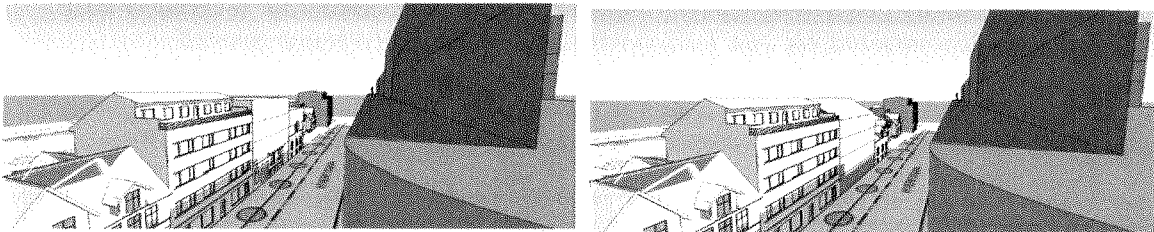
Varðar: Hverfisgata 41.

Lögð fram fyrirspurn Random ark. ehf. dags. 27. júní 2014 varðandi uppbyggingu á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu. Einnig eru lagðar fram tvær tillögur Random ark. ehf. dags. 27. júní 2014.

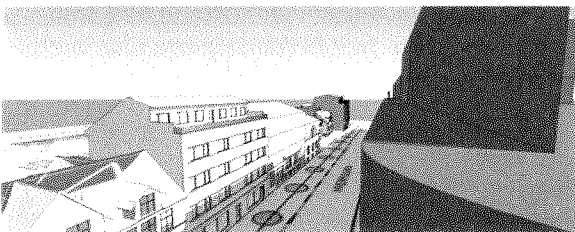
Áður, 21. mars og 20. júní 2014, hefur umsókn sömu aðila verið afgreidd neikvætt frá embætti skipulagsfulltrúa með umsögnum. Leitast var við viðbrögðum á breytingu á deiliskipulagi með fyrri fyrirspurnum til þess að í fyrra skipti byggja inndregna hæð og í annað skipti hækka mænishæð svo hægt yrði að nýta þakhæð fyrir íbúðir.



Núverandi ástand: Hverfisgata 41, 43, 45 og 47.



Heimild skv. gildandi deiliskipulagi skv skilningi fyrirspyrjanda. Tillaga að breyttu deiliskipulagi



Heimild skv. gildandi deiliskipulagi (fylgigagn fyrri fyrirspurnar).

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M1c, blönduð miðborgarbyggð. Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðisins, staðfest 13.05.1986 ásamt síðari breytingum. Samkvæmt nýjustu deiliskipulagsbreytingunni, Skuggahverfi, samþ. 14. júní 2004, er gert ráð fyrir flutningi núverandi byggingar Hverfisgötu 41 og að þar megi í stað hennar reisa allt að 4 hæða nýbyggingu. Notkun skal vera blönduð og bílastæði sex.



Umsögn:

Í fylgigögnum fyrirspurnar fylgja tvær tillögur að fjölbýli við Hverfisgötu 41 með íbúðir á efri hæðum og verslun á fyrstu hæð. Fyrri tillagan sýnir skilning fyrirspyrjanda á gildandi heimild til uppbyggingar á lóðinni, fjögurra hæða byggingu, með háa salarhæð á fyrstu hæð og með flatt þak þar sem útbrún þess er öll í hæsta leyfilega kóta. Önnur tillagan er háð breytingu á deiliskipulagi til þess m.a. að hækka mæni þaksins og þar með gera efstu hæðina íbúðarhæfa.

Í gildandi deiliskipulagsbreytingu, samþ. 14. júní 2004, sem byggt er á deiliskipulagi Skúlagötu-svæðisins, staðfestu 13.05.1986 segir: „Að öðru leiti er gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu með svipuðum hætti og fyrra skipulag gerði ráð fyrir.“ Í töflu eru skilmálar hverrar lóðar útlistaðir og á meðfylgjandi grunnmynd má sjá eldri byggingar og nýbyggingar ásamt götumyndum í sama mælikvarða þar sem allar byggingar eru teiknaðar með mænisþaki.

Götumyndir núverandi deiliskipulagsbreytingu sýnir Hverfisgötu 41 aðeins frá suðri. Fjórar salarhæðir eru sýndar með ca. hálfri salarhæð að auki efst. Ætla má að í gildandi deiliskipulagsbreytingu hafi, með heimild til uppbyggingar, verið vísað í mænisþök þegar skrifað er að gert er ráð fyrir uppbyggingu með svipuðum hætti og í fyrra skipulagi. Tillaga 1 fellur því út fyrir gildandi deiliskipulag hvað varðar þakgerð og þar með hæð byggingar. Í fylgigagni fyrri fyrirspurnar er gildandi heimild sýnd á réttan hátt. Ekki er tekið undir óskir um að breyta deiliskipulagi til þess að tillaga 2 nái fram að ganga. Vísað er til fyrri umsagnar frá 18. júní:

„Gildandi deiliskipulag er unnið árið 2004 á grundvelli húsakannanar Árbæjarsafns sem árið 2000 leggur til að Hverfisgata 41 og 43 skuli annaðhvort flutt eða vernduð á staðnum. Heimilt er því skv. gildandi skilmálum að flytja byggingar Hverfisgötu 41 og 43 á brott og byggja byggingar allt að 4 hæðum á Hverfisgötu 41 og 3 hæðum á Hverfisgötu 43. Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er kafli um borgarvernd, bls. 164. Í markmiðslýsingum sama kafa kemur fram að:

- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.*
- *Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.*

Í ljósi framangreindra markmiðslýsinga borgarverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er ekki séð, að tillaga sú sem hér liggur til grundvallar fyrirspurnar um breytingu á deiliskipulagi, samræmist markmiðum borgarverndarstefnu skv. gildandi aðalskipulagi eða að hærri mæni þaks Hverfisgötu 41 sem og útbyggingar út fyrir byggingarreit séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar,... Eins og í fyrri umsögn er ekki mælt með því að leyfa hærri byggingu en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.“

Þar sem að bygging Hverfisgötu 41 er meira en 100 ára gömul og þar með friðuð vegna aldurs, þarf að leita álits Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Sömu gögn skulu send stofnuninni til umsagnar og senda þarf til byggingarfulltrúa vegna umsóknar um byggingarleyfi.

Niðurstaða:

Neikvætt sbr. umsögn hér að ofan.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir



Til skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Dags. 27.6.2014

Fyrirspurn: Hverfisgata 41

Meðfylgjandi eru 2 tillögur að hugsanlegri uppbyggingu á lóð Hverfisgötu 41 og er óskað eftir álitni skipulagsfulltrúa á áframhaldandi vinnslu verkefnisins.

Tillaga 1

4 hæða bygging með 9 íbúðum á 3 efstu hæðunum með rúmri lofthæð, en verslunar-/þjónusturýmum með tvöfaldri lofthæð á 1. hæð/kjallara. Nýtingarhlutfall og hæð húss í samræmi við skilmála gildandi skipulags. 6 bílastæði á lóð.

Tillaga 2

4-5 hæða bygging með 10-12 íbúðum á 3-4 efstu hæðunum, en verslunar-/þjónusturýmum í götuhæð. Kjallari í sameign, eða sem hluti verslunar og þjónusturýmis. 6 bílastæði á lóð.

- Hámarkshæð húss verði u.þ.b. $K=31,7\text{m}$ í stað $K=30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39). Á móti verði sett kvöð um ris á efstu hæð til og þakhalli verði sá sami og á bakhlíð Hverfisgötu 39 (u.þ.b. 28-30 gráður). Til viðbótar verði hægt að koma fyrir kvistum á þakhæð innan hefðbundinna marka.
- Leyfðar verði 60-80cm útbýggingar á fram- og bakhlíð, upp að gólfi 4. hæðar (eða hugsanlegri handriðshæð), sem m.a. nýttust fyrir yfirbyggðar svalir. Á þennan hátt væri hægt að koma á mótis við auknar kröfur byggingareglugerðar um dýpt svala án þess að skemma götumyndina með svölum sem stingast 1,60 m fram í göturýmið. Slíkar útbýggingar mætti nota til þess að brjóta upp stærðarhlutföll og nálgast hlutföll Hverfisgötu 45 & 47.
- Að nýtingarhlutfall verði aukið, sem nemur útbýggingum (yfirbyggðum svölum), nýtanlegu risi, kjallara ásamt fullri stærð jarðhæðar, sem nýtt yrði sem veitinga- eða verslunarhúsnæði. Heildarstærð byggingar utan kjallara yrði því u.þ.b. 870 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar = 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).
- Bílastæðapörf verði metin að nýju m.t.t. breyttra áherslna í samgöngumálum og nýsamþykktra deiliskipulaga í grenndinni, og miðist bílastæðapörf við íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónusta á neðri hæðum (jarðhæð og hugsanlega 2. hæð)

Virðingafyllst

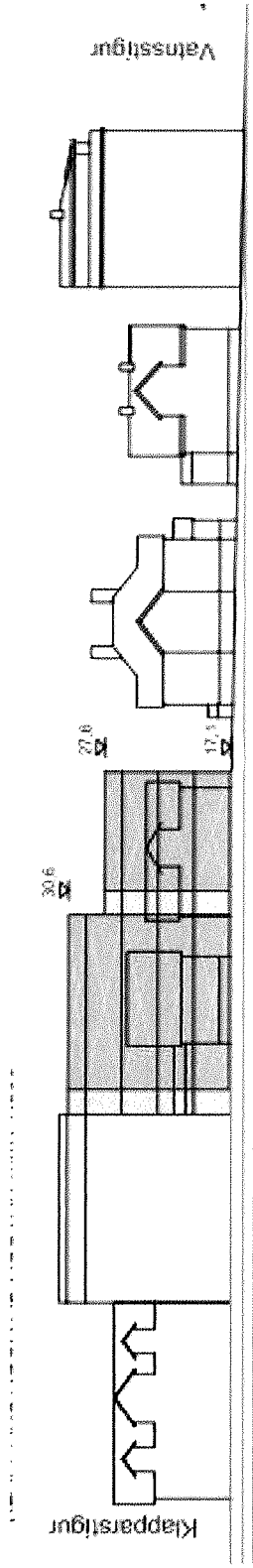
F.h. lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt faí

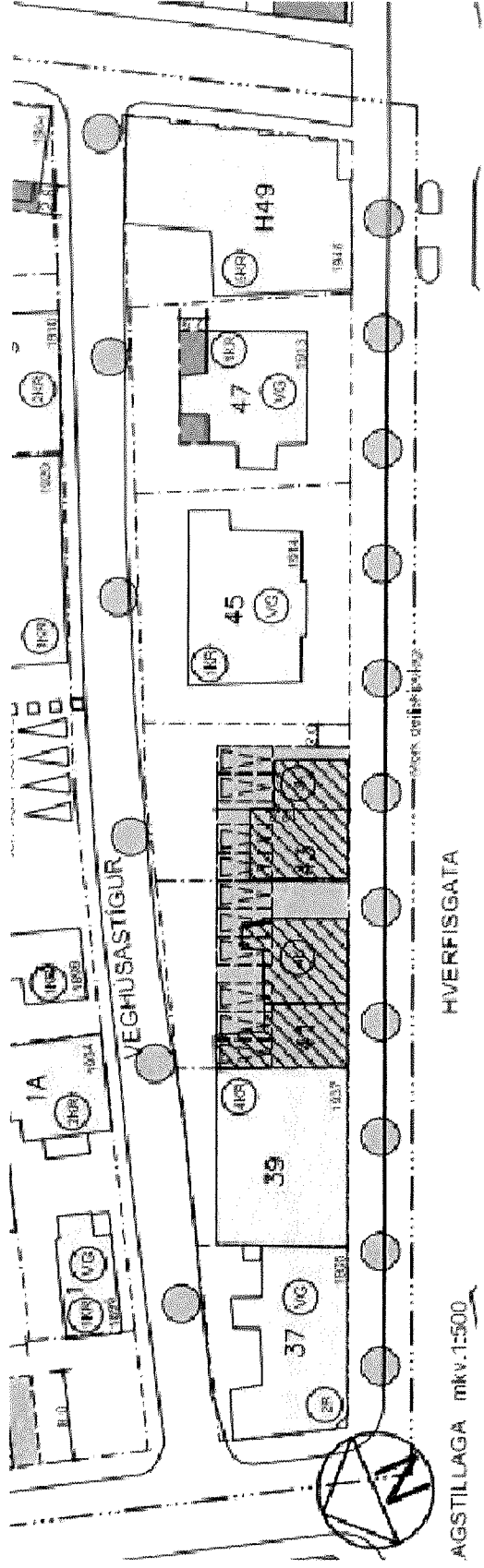
Random-ark ehf

S: 899 0551

Hverfisgata 41 – Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi



HVERFISGATA AÐ NORDAN m.kv. 1:500



AGSTILLAGA m.kv. 1:500

HVERFISGATA

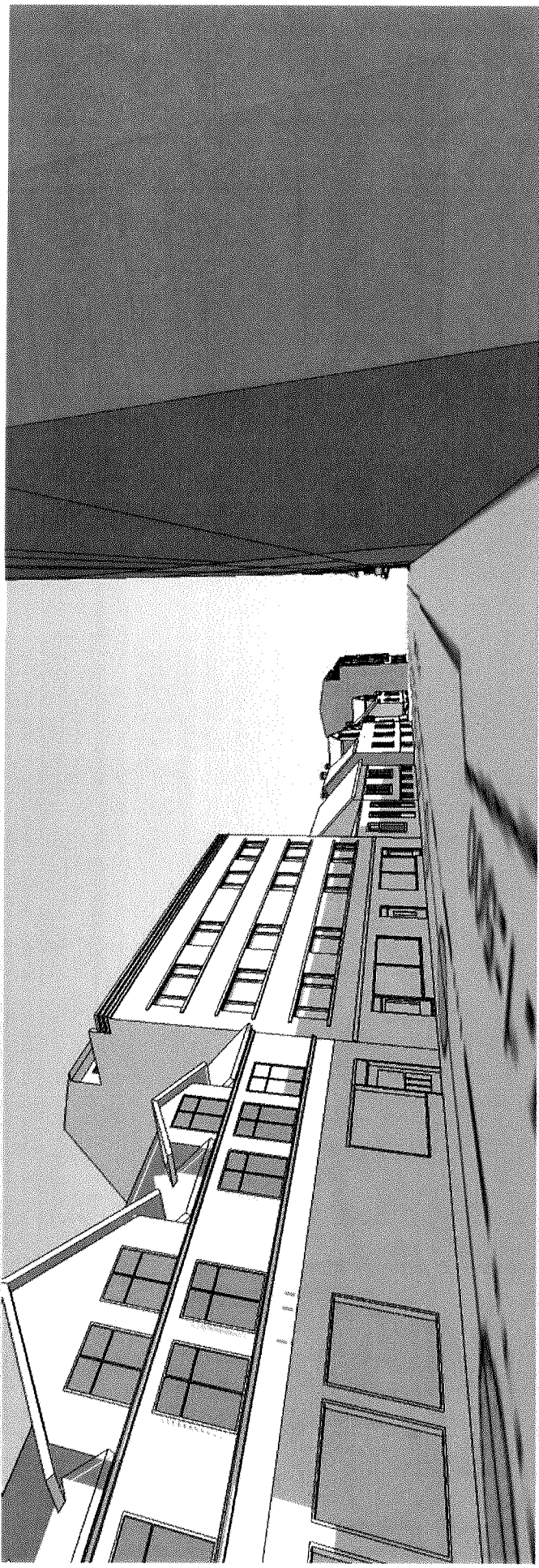
Hverfisgata 39	227,5	3,96
Hverfisgata 41	277,3	1,03
Hverfisgata 43	266,0	0,98
Hverfisgata 45	261,7	1,14

227,5	3,96	Öbreytt
277,3	2,88	Gert er ráð fyrir flutungi núverandi húss af loftinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 4rs hæða byggingu. Notkun: Búnaðub. Blásteði: 6
266,0	1,64	Gert er ráð fyrir flutungi núverandi húss af loftinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3rs hæða byggingu. Notkun: Búnaðub. Blásteði: 4
261,7	1,14	Öbreytt

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

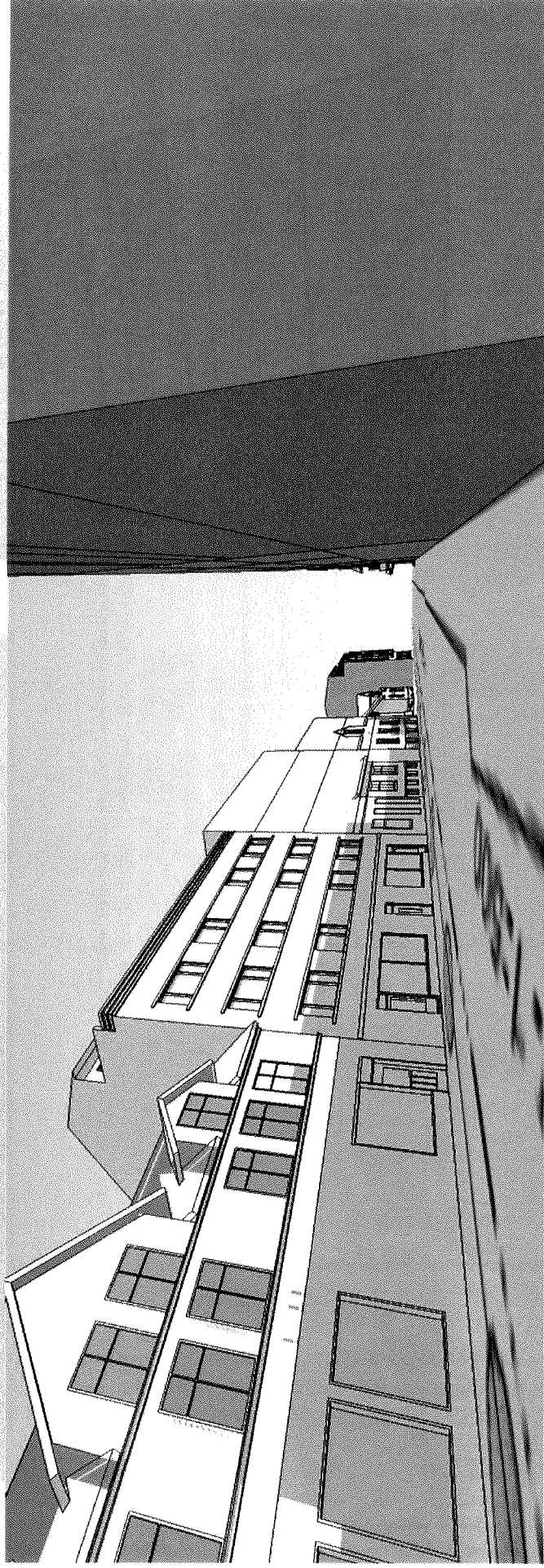
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Hugsanleg uppbygging skv. núv. deiliskipulagi

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

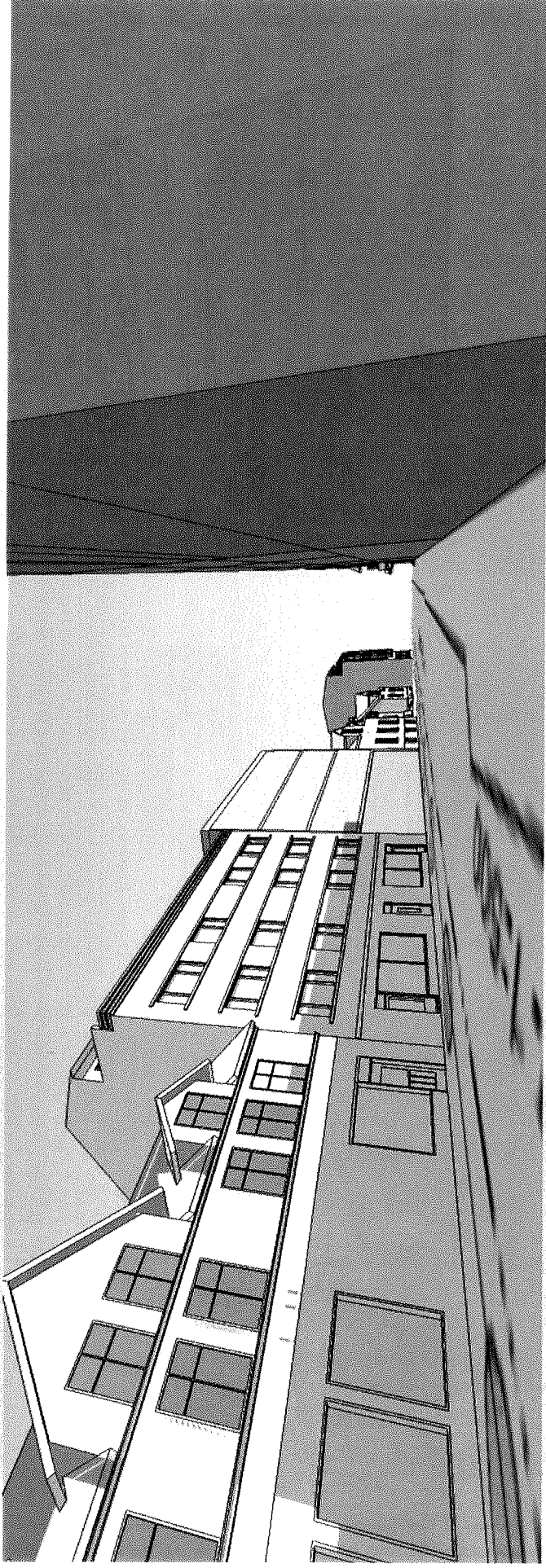
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

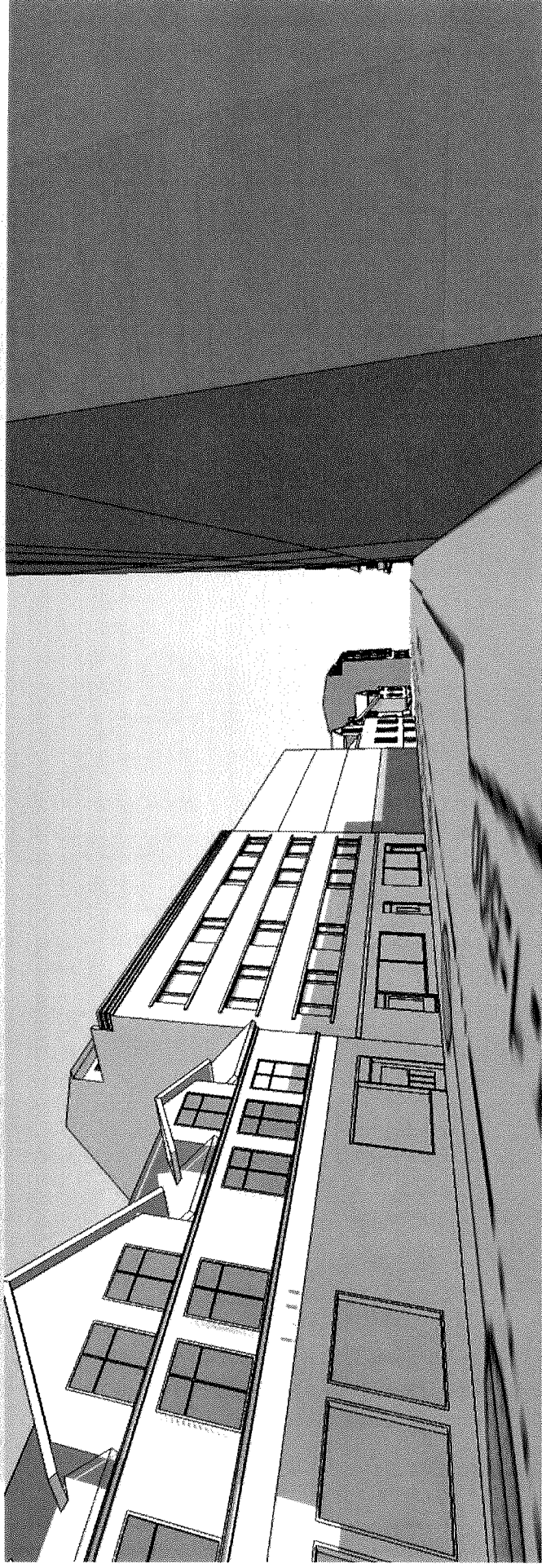
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureitis

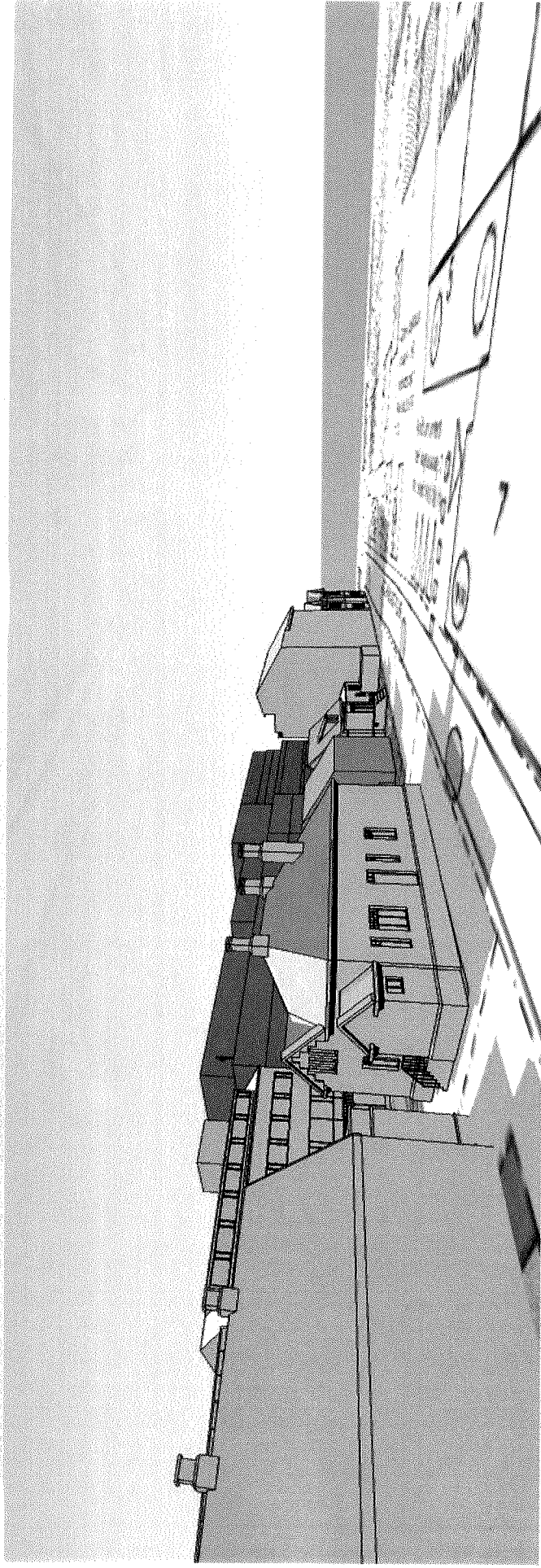
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að baklið húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

5. ágúst kl. 14:00

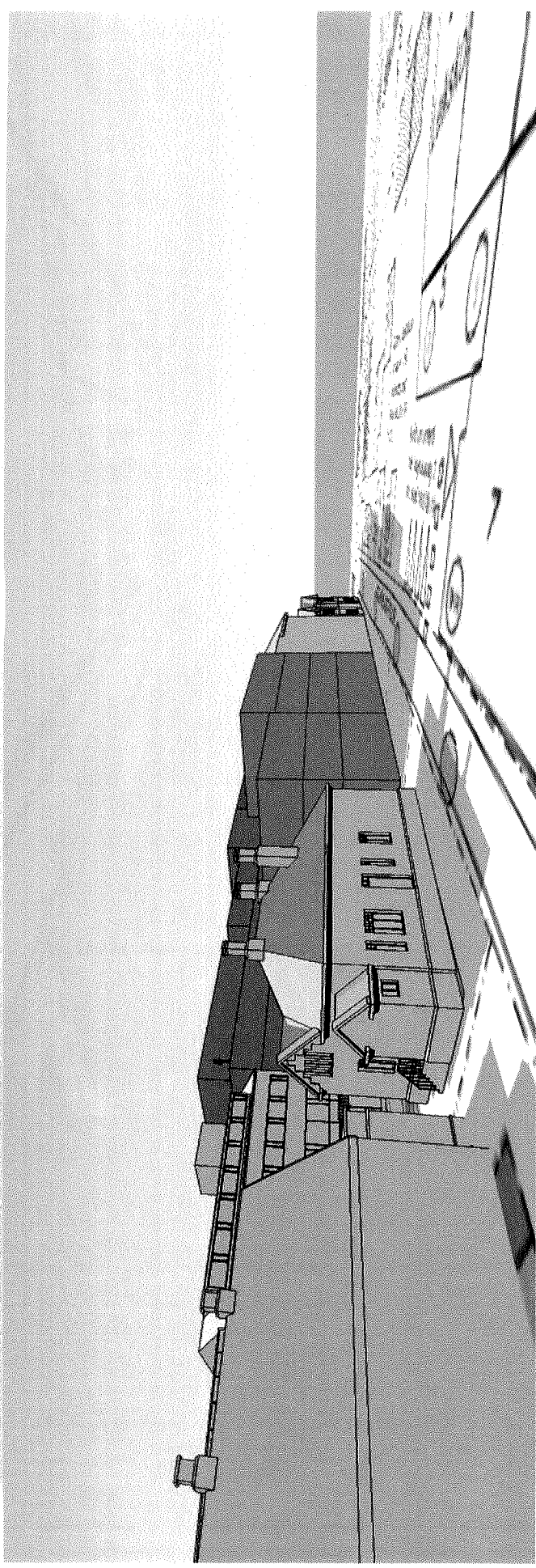
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Hugsanleg uppbygging skv. núv. deiliskipulagi

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

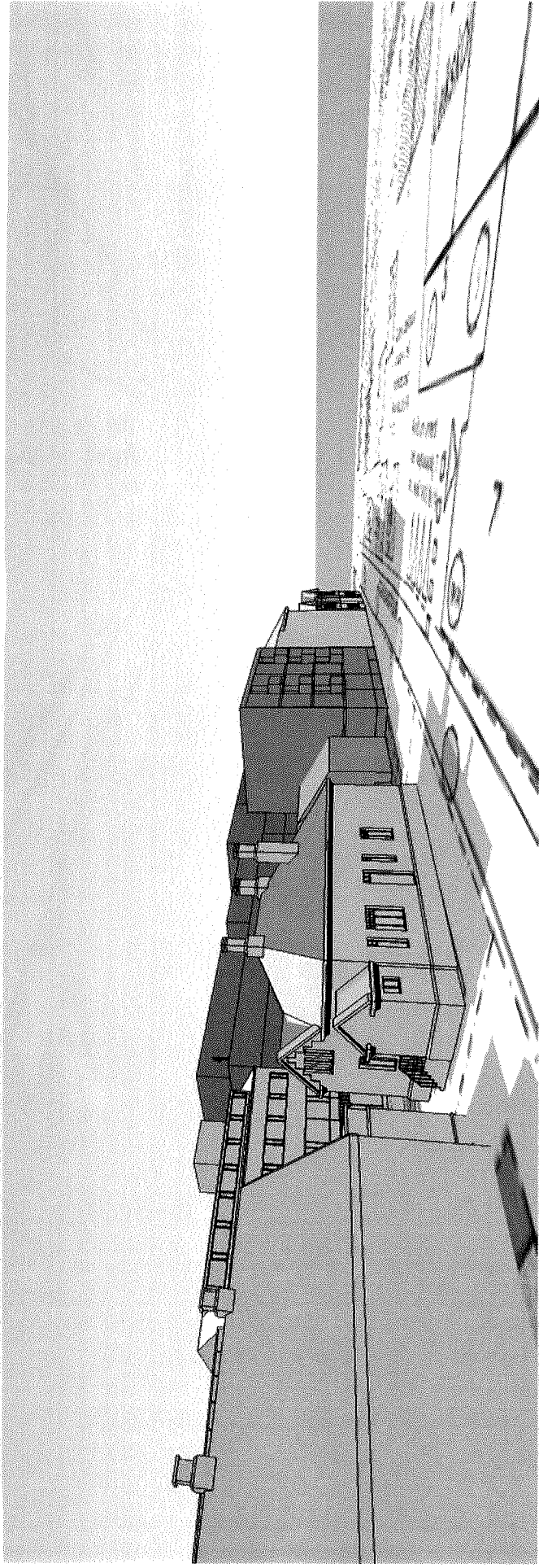
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

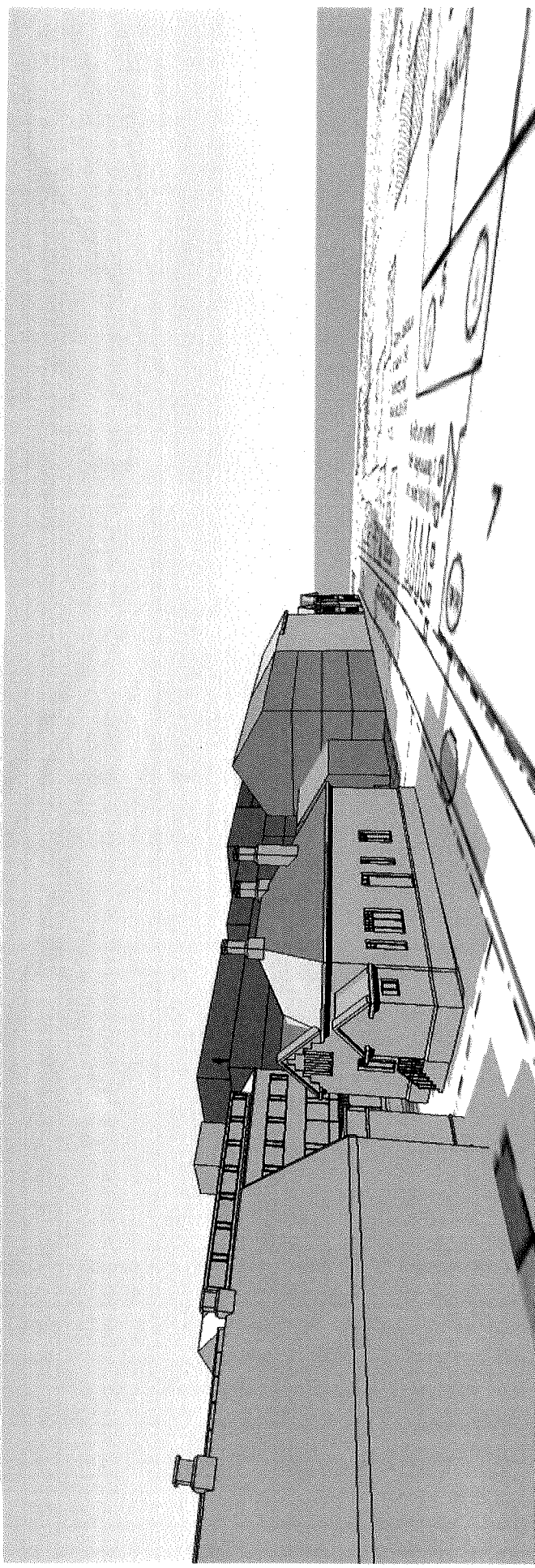
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

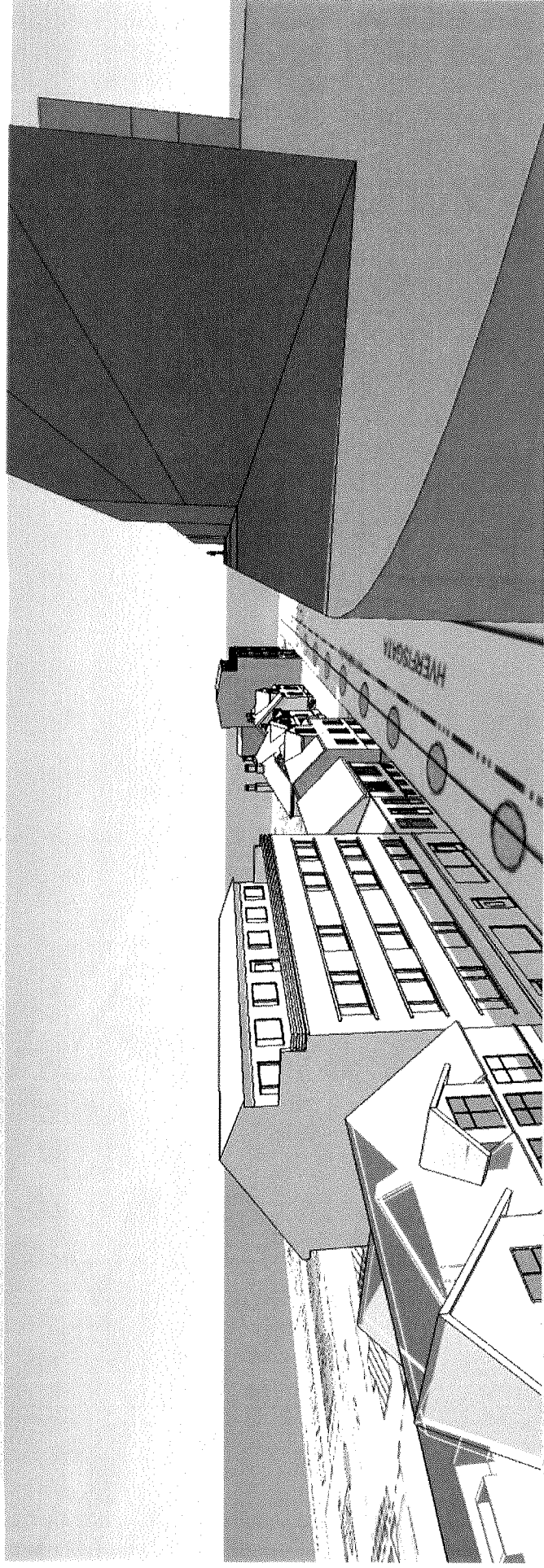
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

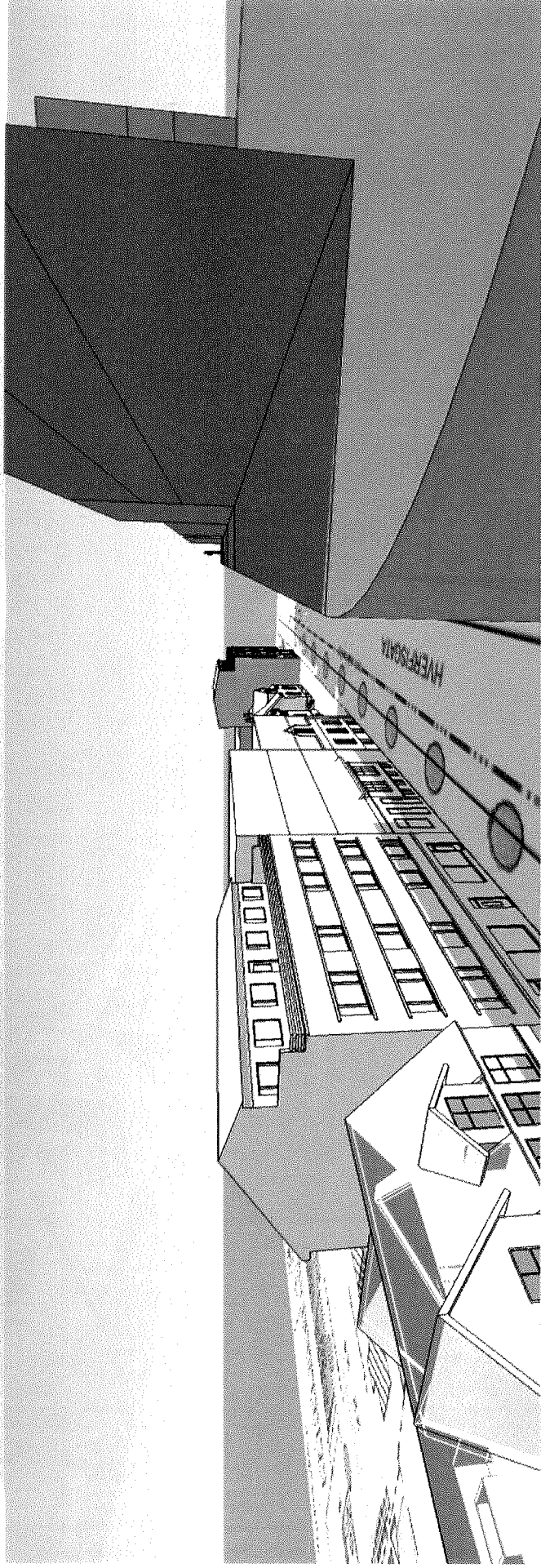
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureitis

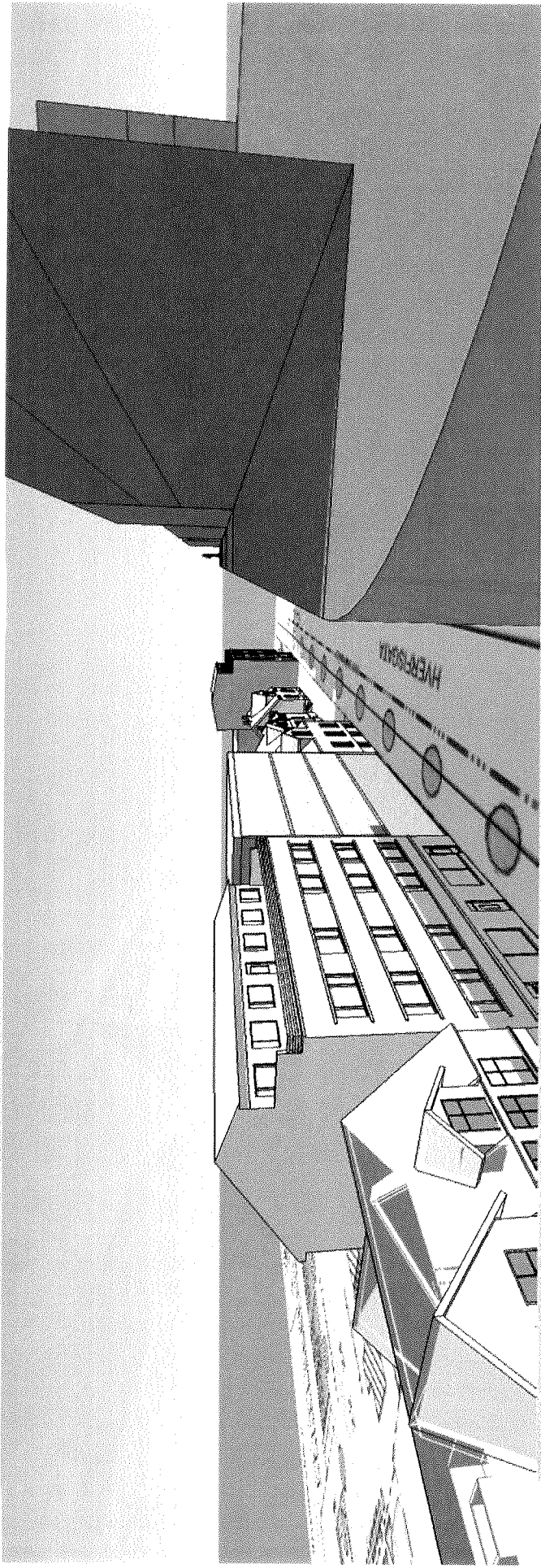
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551

Tillaga 1 (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m. v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

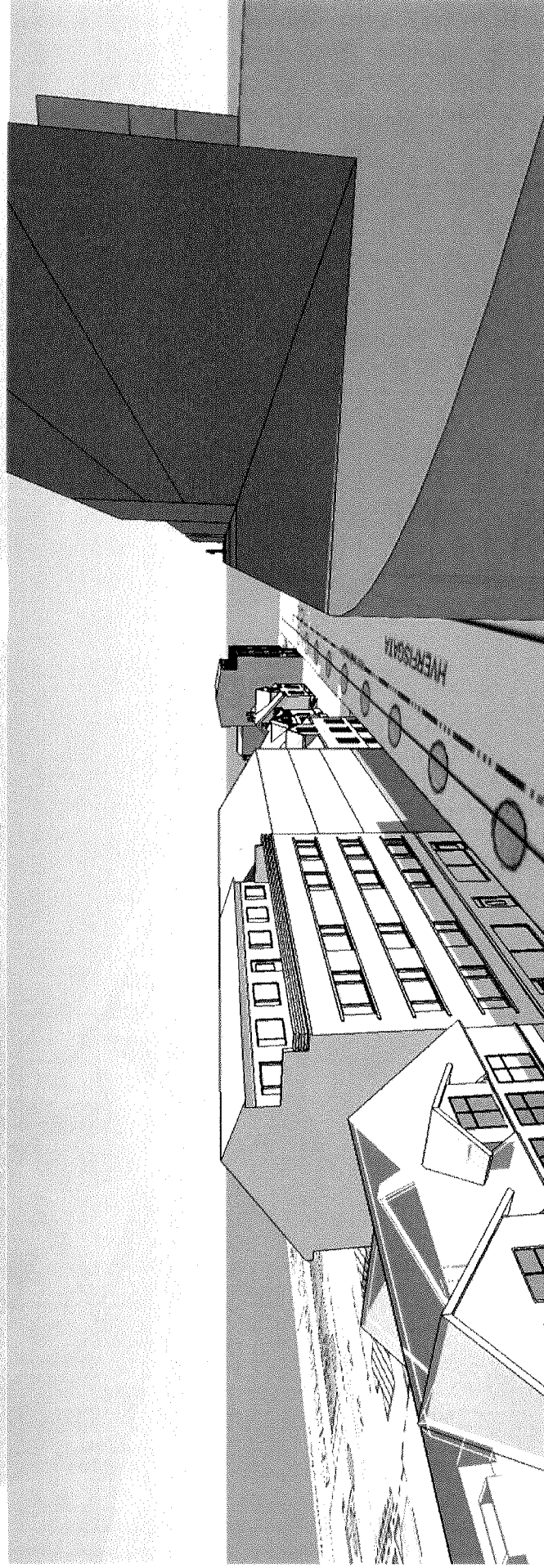
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551

Tillaga 2 (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

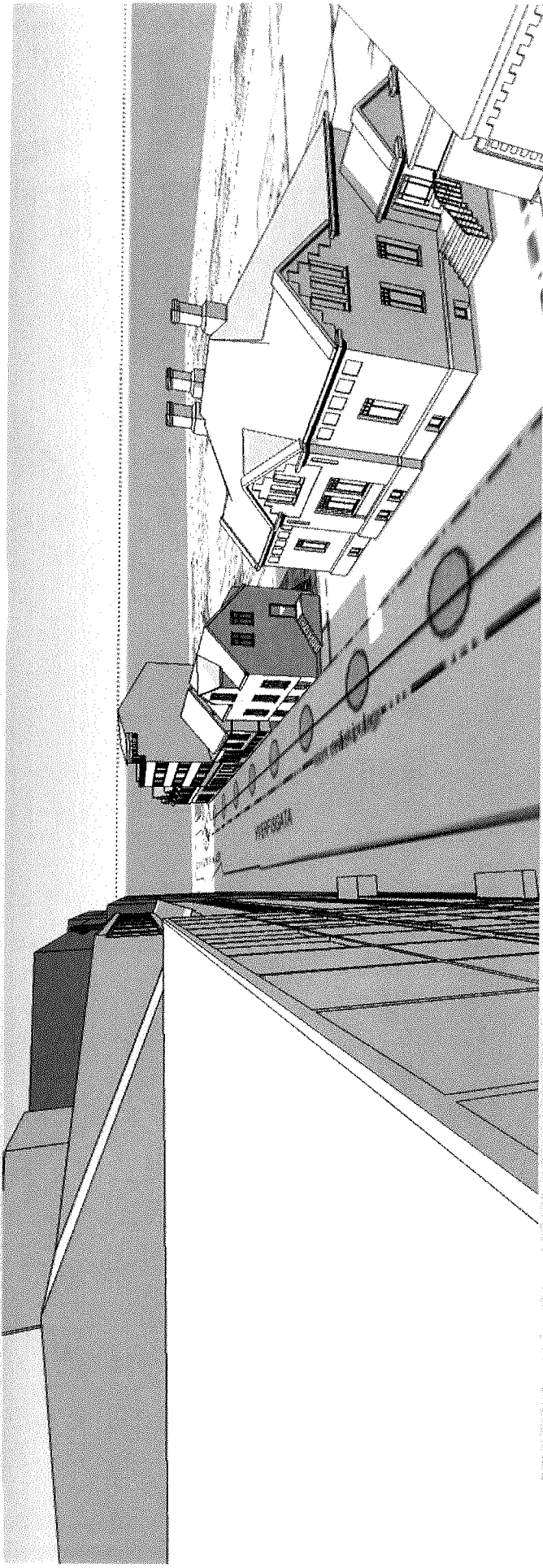
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horf til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

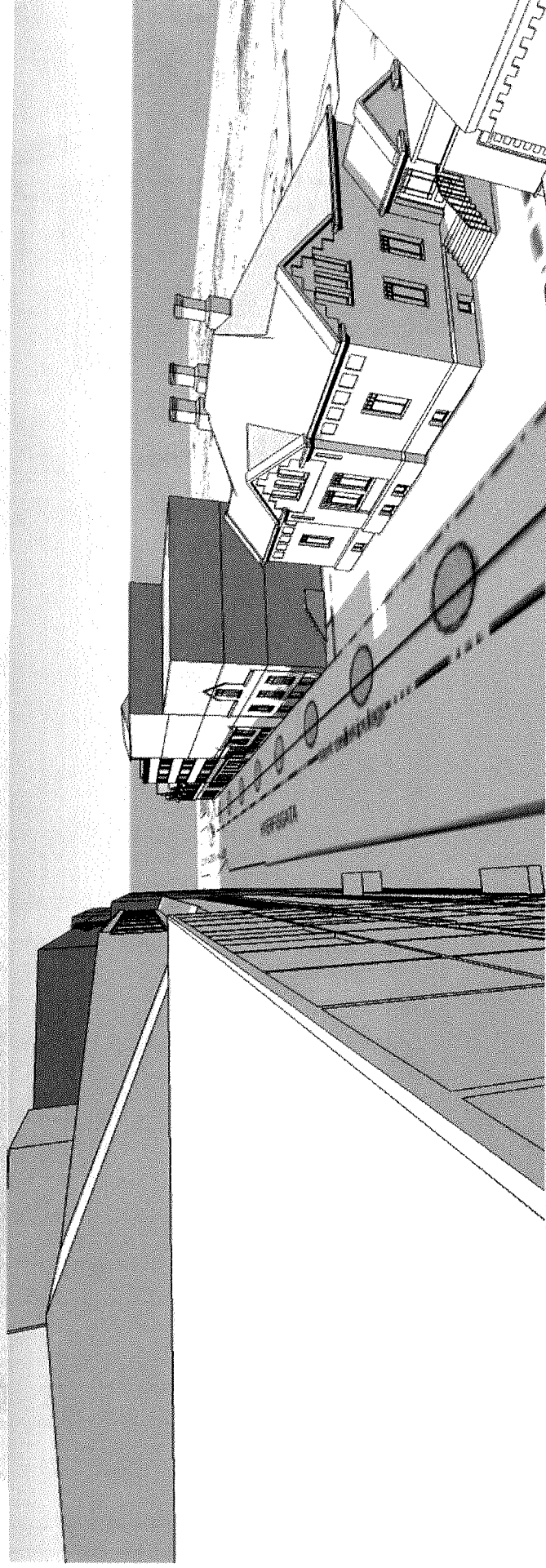
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

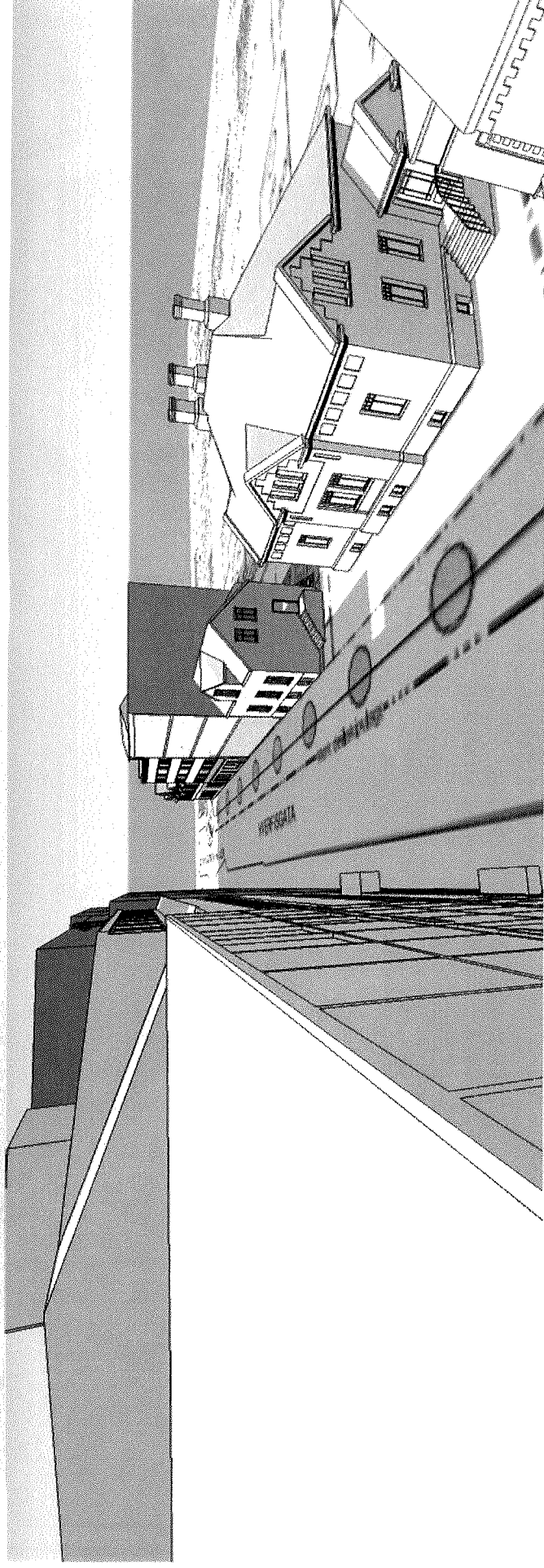
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

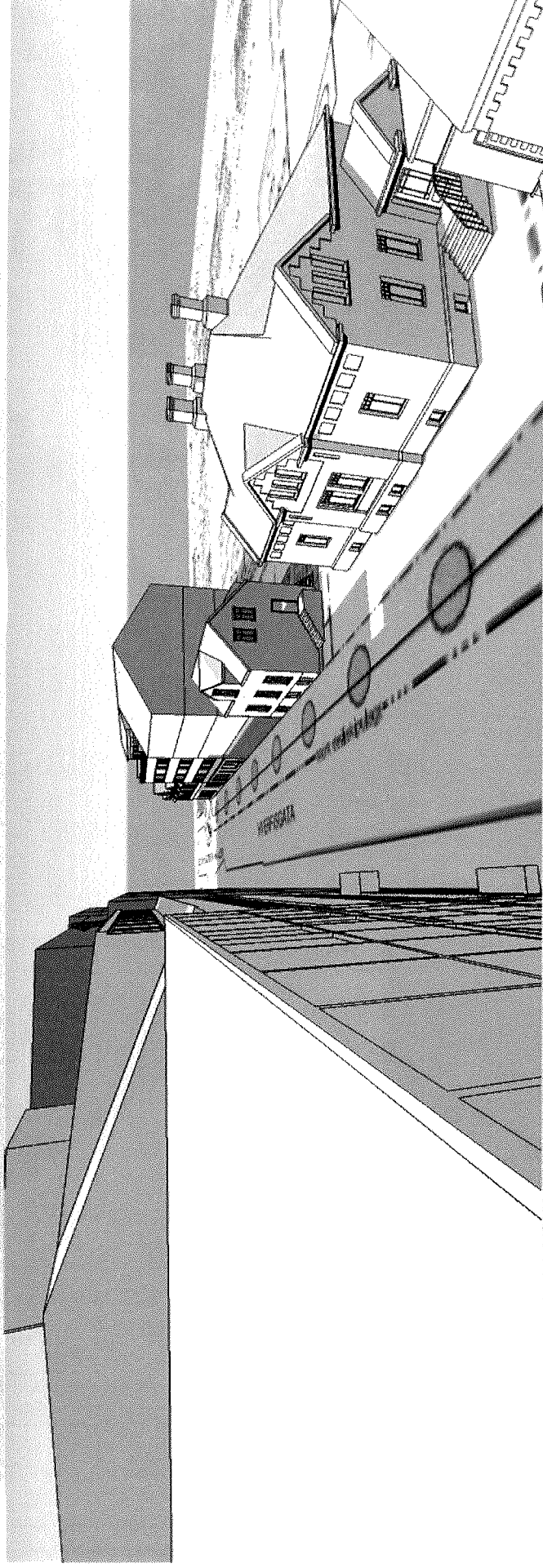
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

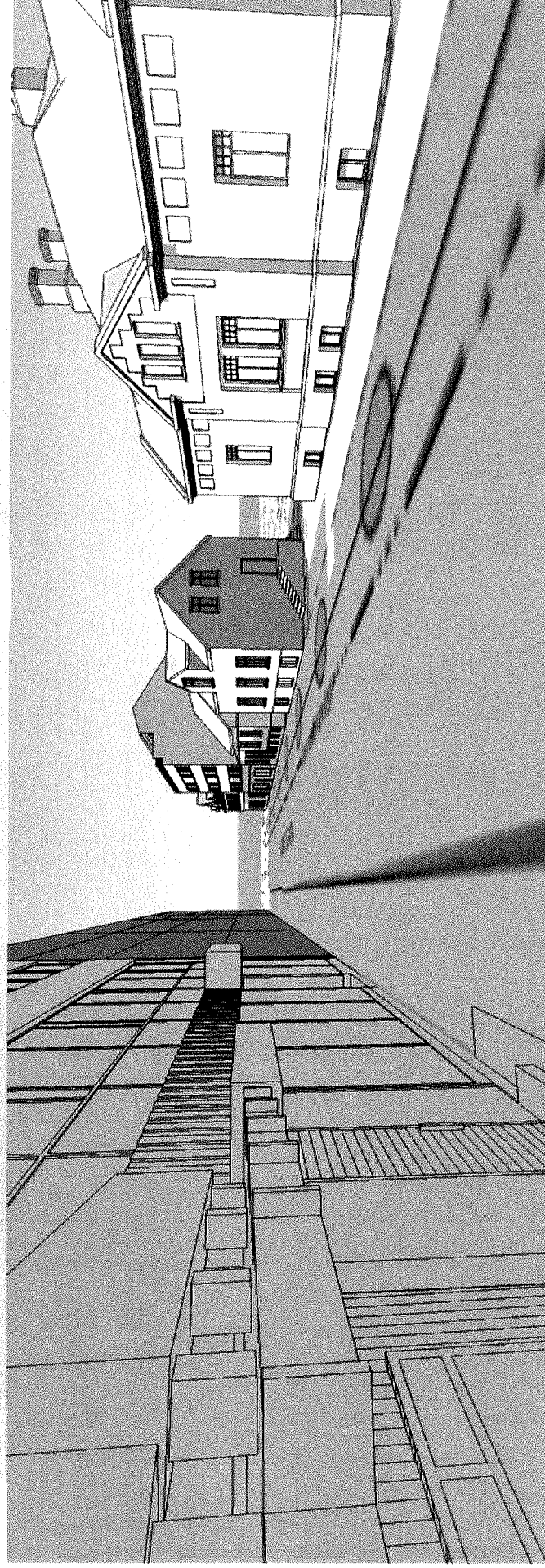
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
Sí: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

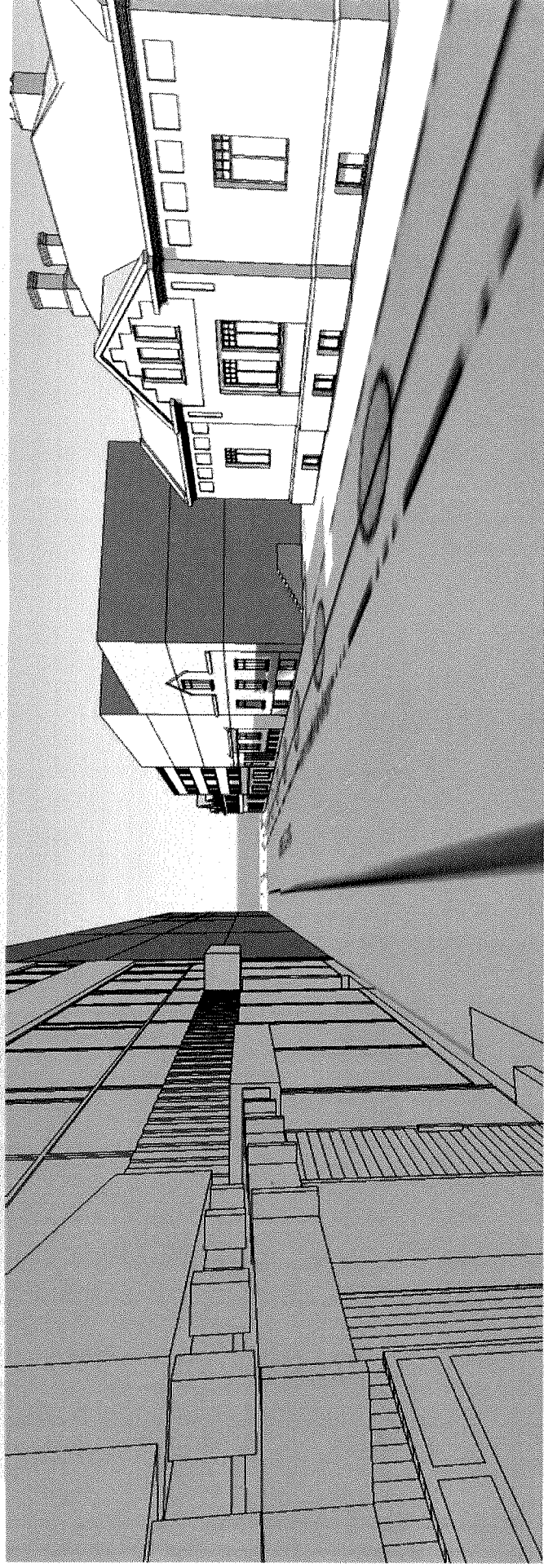
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

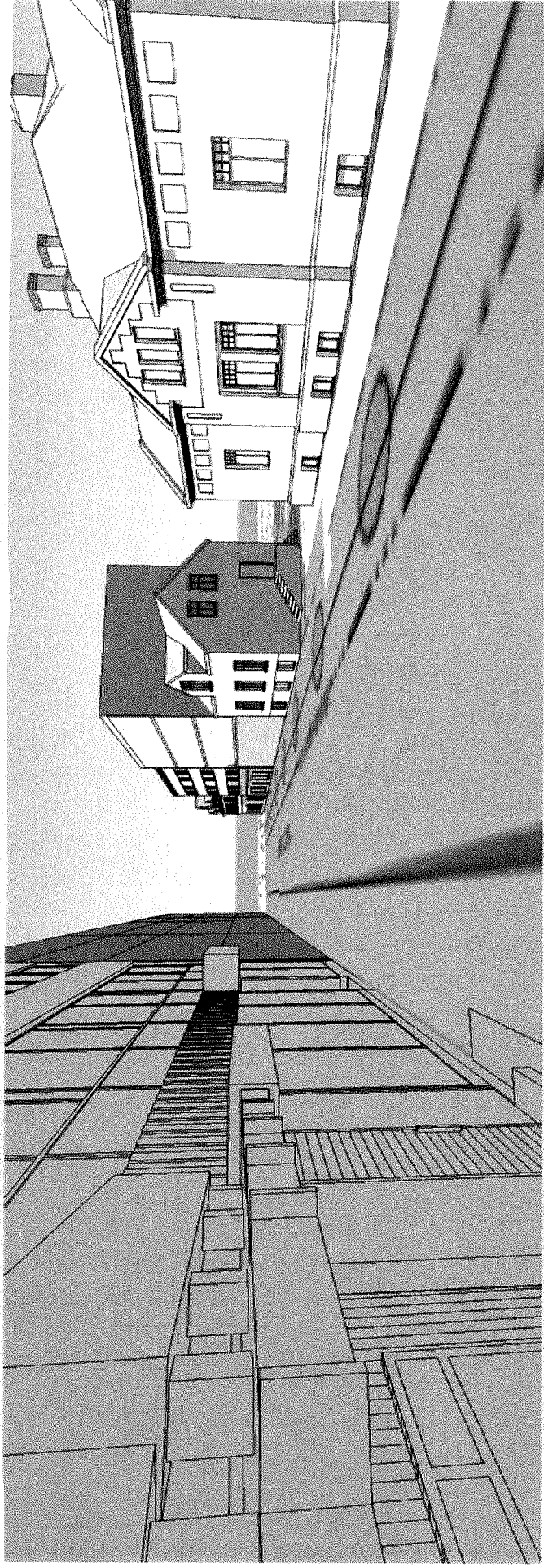
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 1 (skv. deiliskipulagi)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

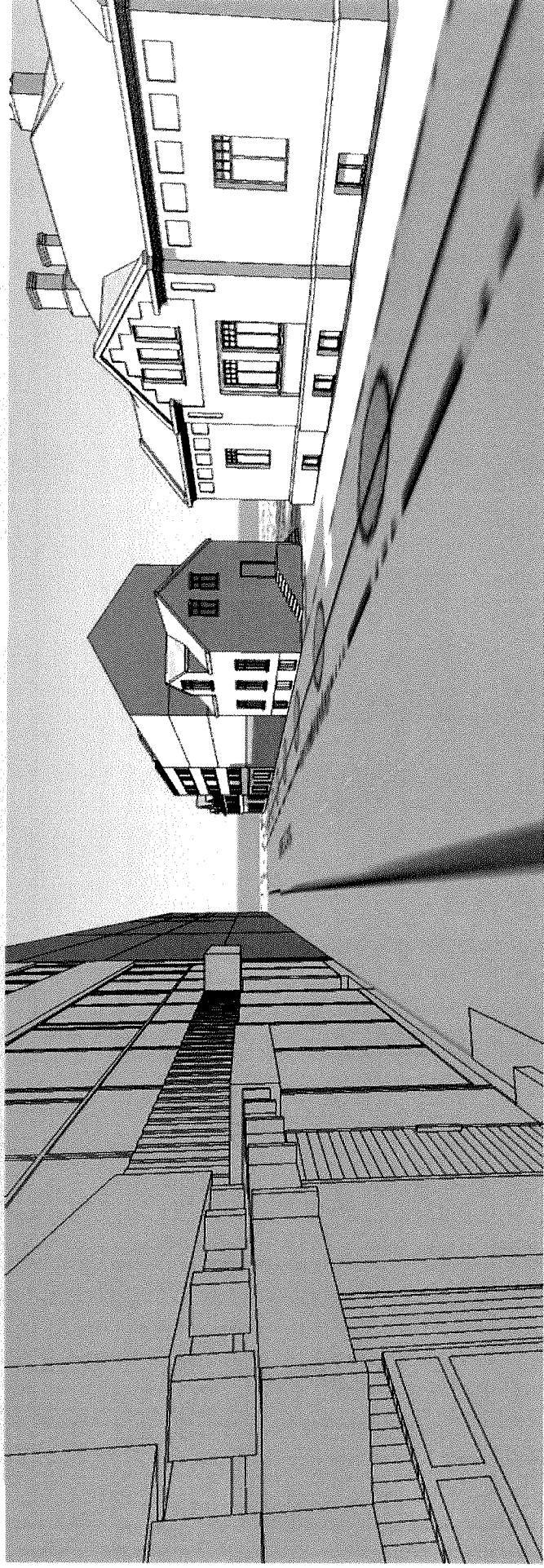
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Tillaga 2 (breytt deiliskipulag)

Hverfisgata 41
Fyrirspurn 3

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Mött. dags.	Starfsmaður
Afgreiðsla	Skjalanúmer

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

*1. Lóð / svæði

Reitir 1. - 4. útfyllt af umsækjanda

Heiti	Húsnúmer
Hverfisgata	41
	41

Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Ekki til deiliskipulag

Deiliskipulag má finna á: www.skipulagssja.skipbygg.is

Fyrirspurn um:

Breyting á aðalskipulagi

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Breyting á lóð / skipting lóðar

Annað: Tillaga 1 gerir ekki ráð fyrir breytingu á deiliskipulagi

Hver óskar:

Eigandi / eigendur

Í umboði eiganda

Annar / aðrir

*2. Umsækjandi

Nafn	Dags.	Kennitala
Random ark ehf	27.6.2014	620307-0410
Heimilisfang	Sími	Netfang
Grenimel 9	8990551	ornthor65@gmail.com

Ef um fjöleignarhús er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

*3. Stutt lýsing á erindi

Um er að ræða 2 tillögur, skv. meðfylgjandi skjali.

(1) Skv. óbreyttu deiliskipulagi.

(2) Breyting á deiliskipulagi. Þak hækkað en kvöð um ris bætt inn. Nýtingarhlutfall aukið og leyfi fyrir svölum út fyrir byggingarreit.

4. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn - þar sem við á

(fyrirspurnir eru ekki teknar fyrir nema gögn hafi borist skipulagsfulltrúa)

Bréf dags.

Uppdr. / teikn.

Önnur gögn PDF-skjal merkt "Hverfisgata 41-Fyrirspurn-3- til skipulagsfulltrúa-3.pdf"

Skýring:

Gögn sem sýna núverandi ástand t.d. teikning af útliti húss / ljósrit af gildandi deiliskipulagi.

Teikning / skissa af fyrirhuguðum framkvæmdum, t.d. stærð, hæð.

* Stjórnumerka reiti skal fylla út.

Hægt er að fylla út eyðublað á skipbygg.is. Eyðublað og gögn vegna fyrirspurnar sem send eru á skipulag@reykjavik.is, skulu vera send sem viðhengi.

Útfyllist við afgreiðslu málsins

Skipulagsfulltrúi:

Í lagi

Uppdrættir ófullnægjandi, sjá athugasemdir

Fylgigögn vantar

Athugasemdir:

Byggingarfulltrúi:

Frumathuganir mannvirkja:

Samgöngur:

Orkuveita Reykjavíkur:

Forvarnardeild Slökkviliðs höfuðborgarsvæðis:

Faxaflóahafnir:

Umsókn skal skilað til embættis skipulagsfulltrúa sem gefur nánari upplýsingar:
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, sími 411 1111, fax 411 3071, netfang: skipulag@reykjavik.is

Til skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Fyrirspurn: Hverfisgata 41

Dags. 19.5.2014

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á að gildandi deiliskipulagi fyrir Hverfisgötu 41 verði breytt á eftirfarndi hátt,

- Ris hækkað, svo hámarkshæð húss verði u.þ.b. $K = 31,7\text{m}$ í stað $K = 30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39). Á þennan hátt verður hluti rishæðar manngengur og hægt að nýta m.a. sem hluta íbúða 4. hæða.
 - Pakhalli verði sá sami og á bakhlíð Hverfisgötu 39 (u.þ.b. 28-30 gráður).
 - Til viðbótar verði hægt að koma fyrir kvistum innan einhverja marka m.t.t. stærðarhlutfalla aðliggjandi byggðar.
- Leyfðar verði 60-80cm útbyggingar á fram- og bakhlíð, upp að gólfi 4. hæðar (eða hugsanlegri handriðshæð), sem m.a. nýttust fyrir yfirbyggðar svalir. Á þennan hátt væri hægt að koma á mótis við auknar kröfur byggingareglugerðar um dýpt svala án þess að skemma götumyndina með svölum sem stingast 1,60 m fram í göturýmið. Slíkar útbyggingar mætti nota til þess að brjóta upp stærðarhlutföll og nálgast hlutföll Hverfisgötu 45 & 47.
- Að nýtingahlutfall verði aukið, sem nemur útbyggingum (yfirbyggðum svölum), nýtanlegu risi, kjallara ásamt fullri stærð jarðhæðar, sem nýtt yrði sem veitinga- eða verslunarhúsnæði. Heildarstærð byggingar utan kjallara yrði því u.þ.b. 870 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar = 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).
- Bílastæðapörf verði metin að nýju m.t.t. breyttra áherslna í samgöngumálum og nýsamþykktu deiliskipulaga í grenndinni, og miðist bílastæðapörf við íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónusta á neðri hæðum (jarðhæð og hugsanlega 2. hæð)

Í tillögnum er þeim möguleika einnig velt upp, að heimilt verði að auka heildarhæð og byggingarmagn Hverfisgötu 43, þó þannig að tekið verði tillit til stærðarhlutfalla Hverfisgötu 45 & 47.

Virðingafyllst

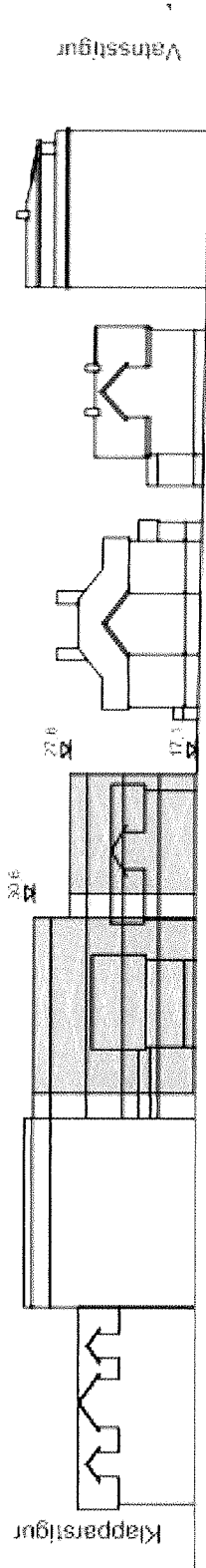
F.h. lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt fai

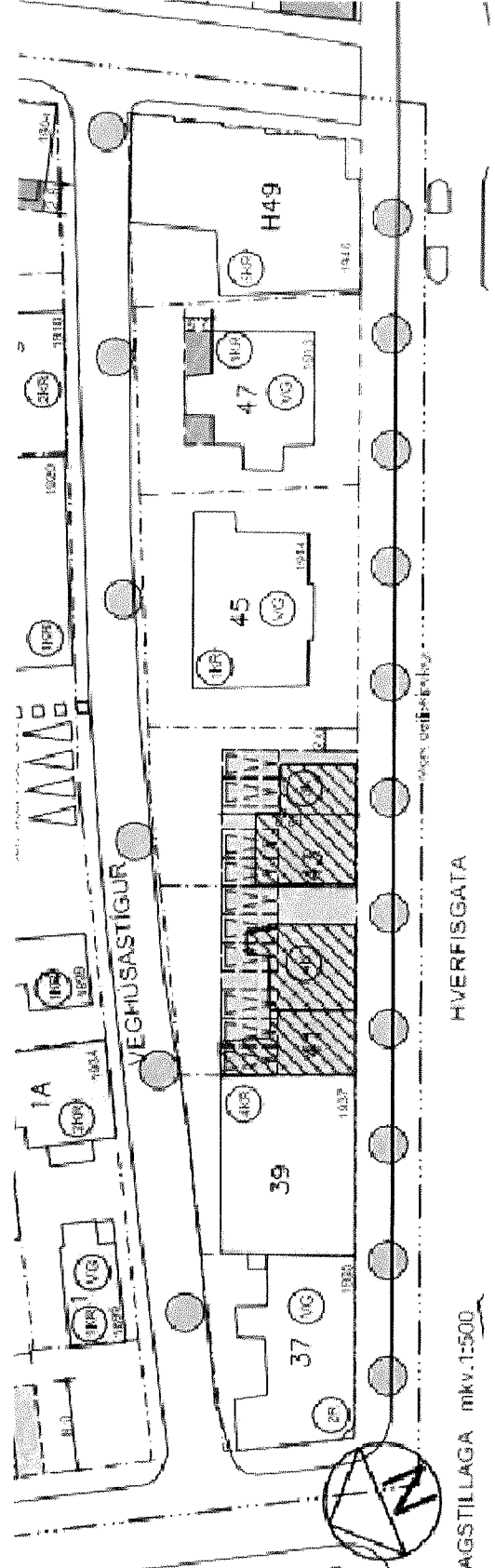
Random-ark ehf

S: 899 0551

Hverfisgata 41 – Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi



HVERFISGATA AÐ NORDAN m.k.v. 1:500



AGSTILLAGA m.k.v. 1:500

HVERFISGATA

Stofunúmer	Stofuflat	Stofuþétt	Stofuþétt	Stofuþétt
Hverfisgata 39	227.5	3.96	227.0	3.96
Hverfisgata 41	277.3	1.03	277.3	2.98
Hverfisgata 43	266.0	0.88	266.0	1.84
Hverfisgata 45	304.7	1.14	304.7	1.14

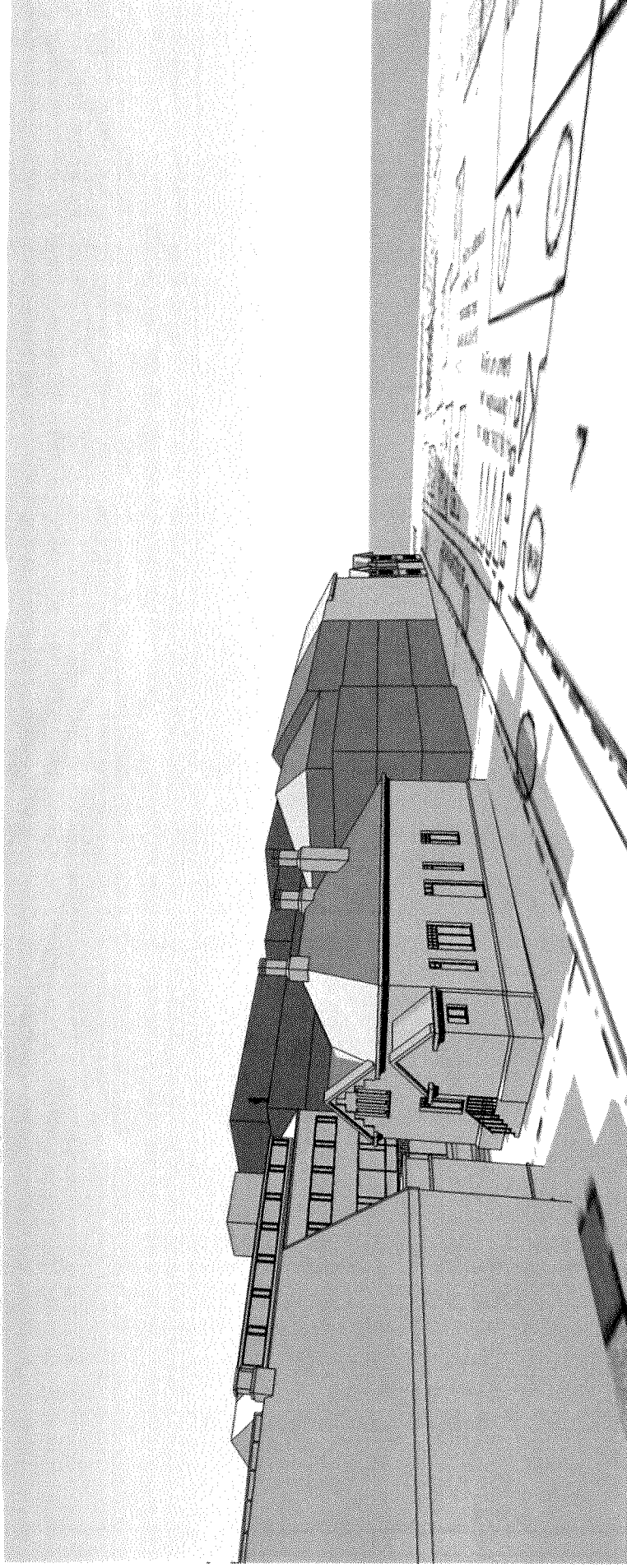
Stofunúmer	Stofuþétt	Stofuþétt
Hverfisgata 47	2.98	2.98
Hverfisgata H49	1.84	1.84

Öbreyt
 Gætt er ráð fyrir flutningi núverandi rúss af loftinni.
 Gætt er ráð fyrir að teisa megi þar allt að 4.3a hæð á Bryggjingu. Flotkun. Bláaæði. Bláaæði. 6
 Gætt er ráð fyrir flutningi núverandi rúss af loftinni.
 Gætt er ráð fyrir að teisa megi þar allt að 3.a hæð á Bryggjingu. Flotkun. Bláaæði. Bláaæði. 4

Breytt deiliskipulag

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

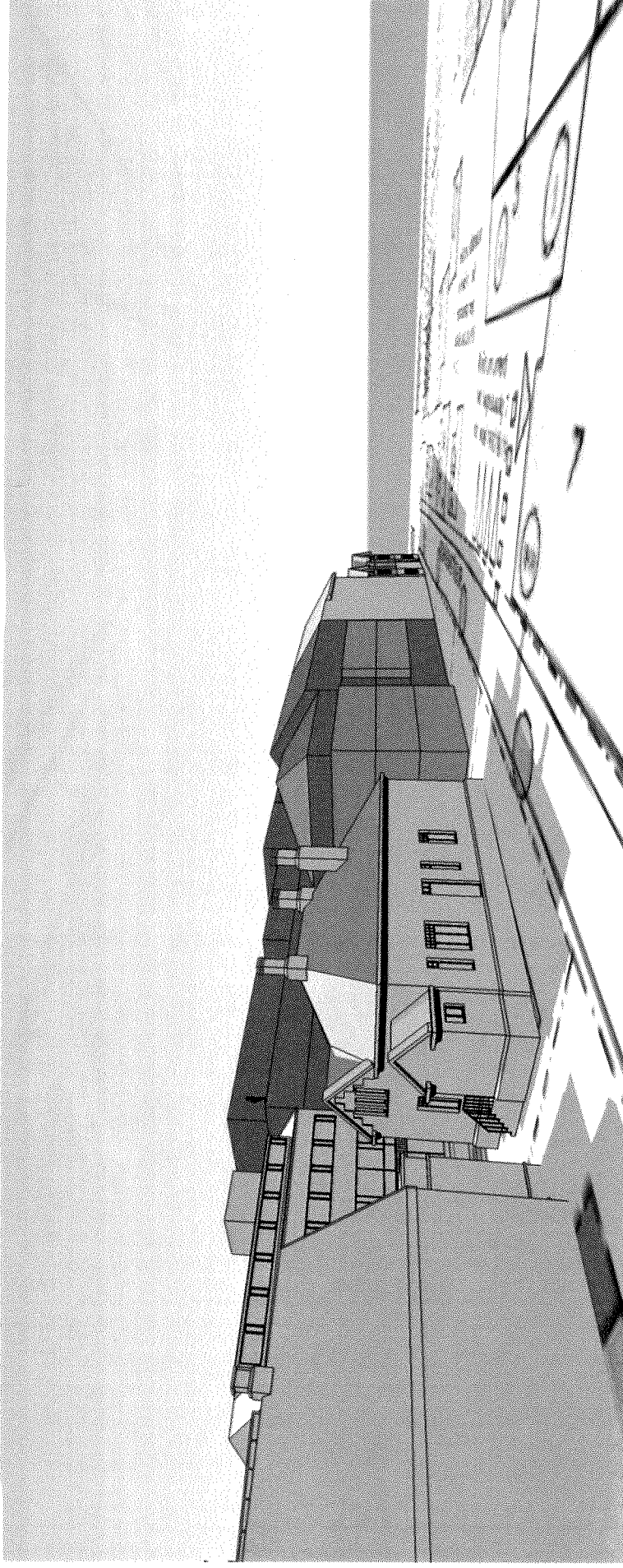
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Breytt deiliskipulag - skýringarmynd

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til vesturs að bakhlíð húss



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

5. ágúst kl. 14:00

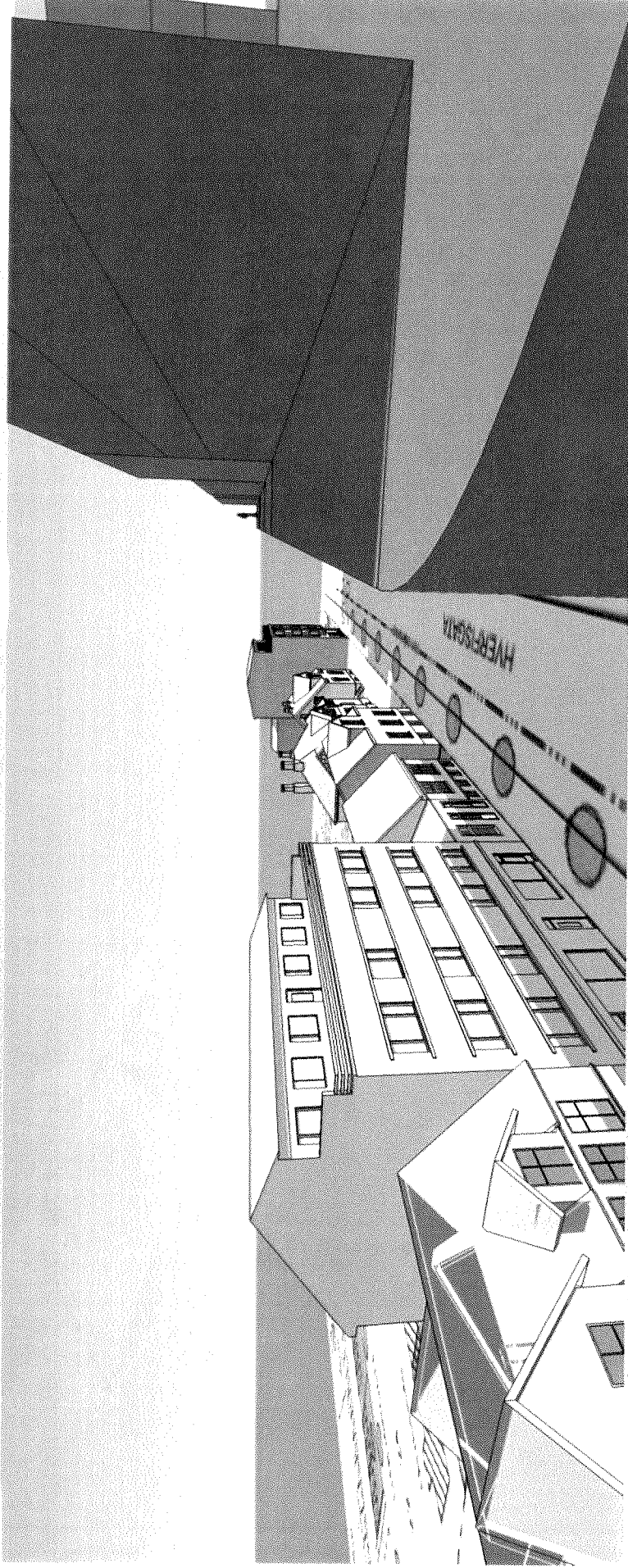
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

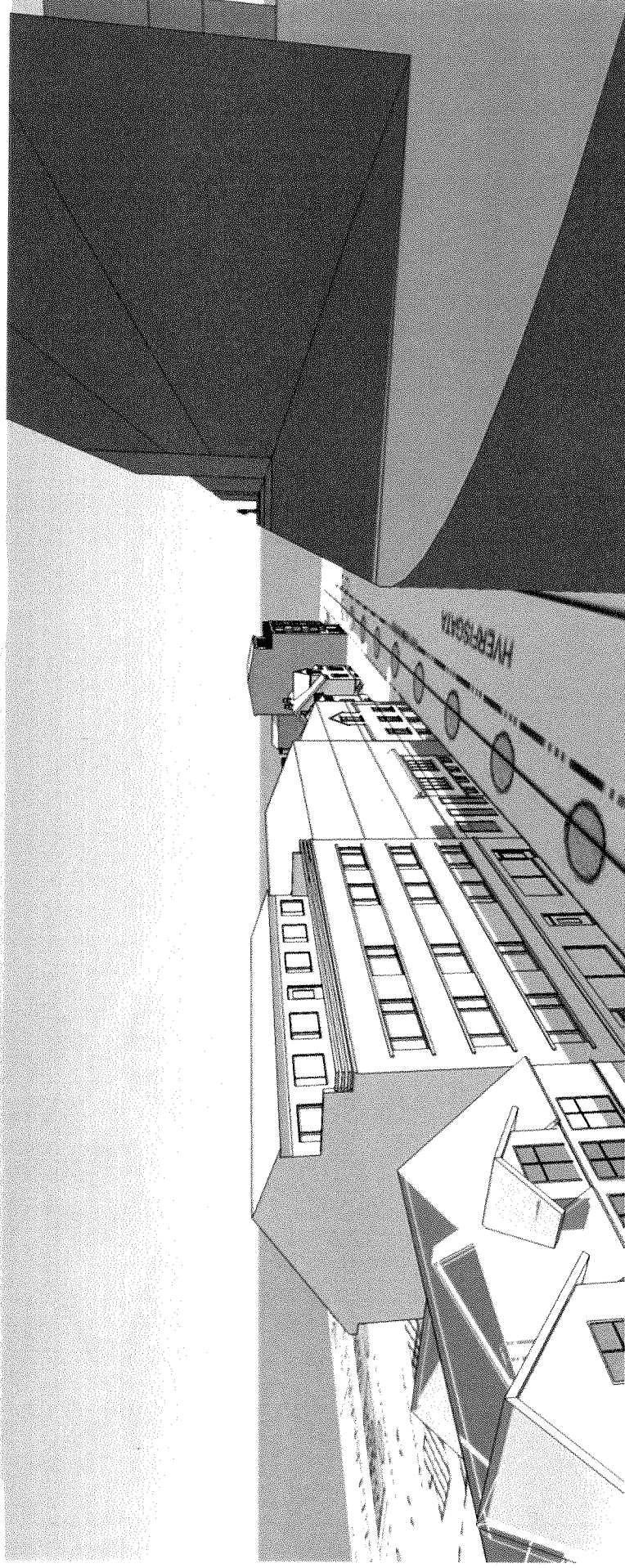
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41 Tillaga

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

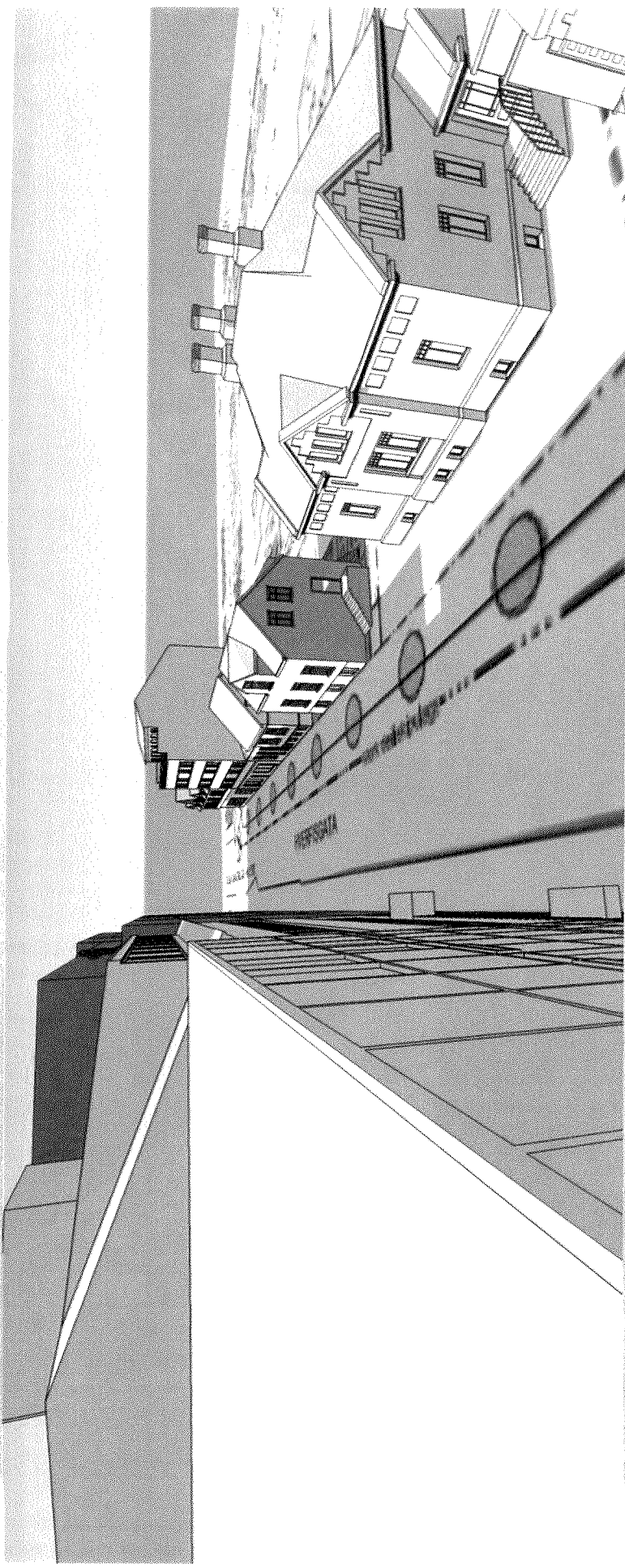
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

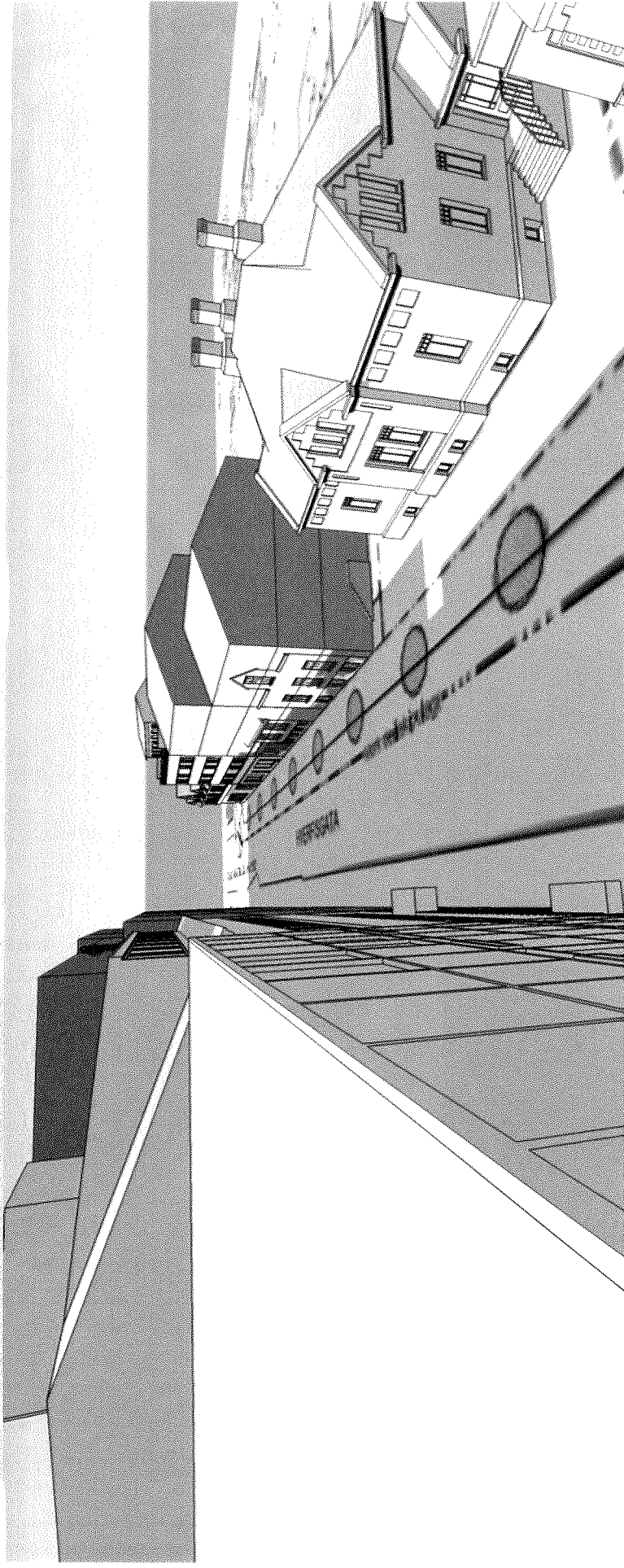
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41 Tillaga

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

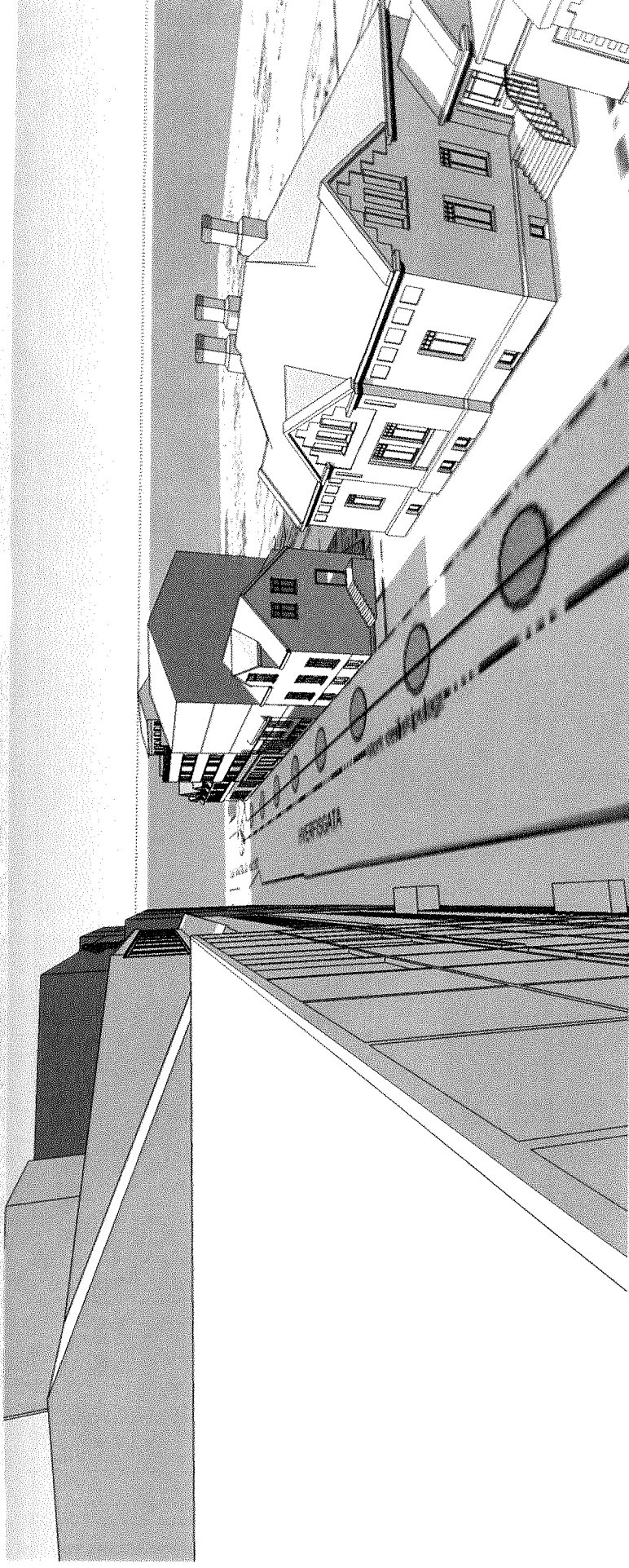
Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag
...án uppbyggingar Hverfisgötu nr. 43

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Hverfisgata 41
Tillaga

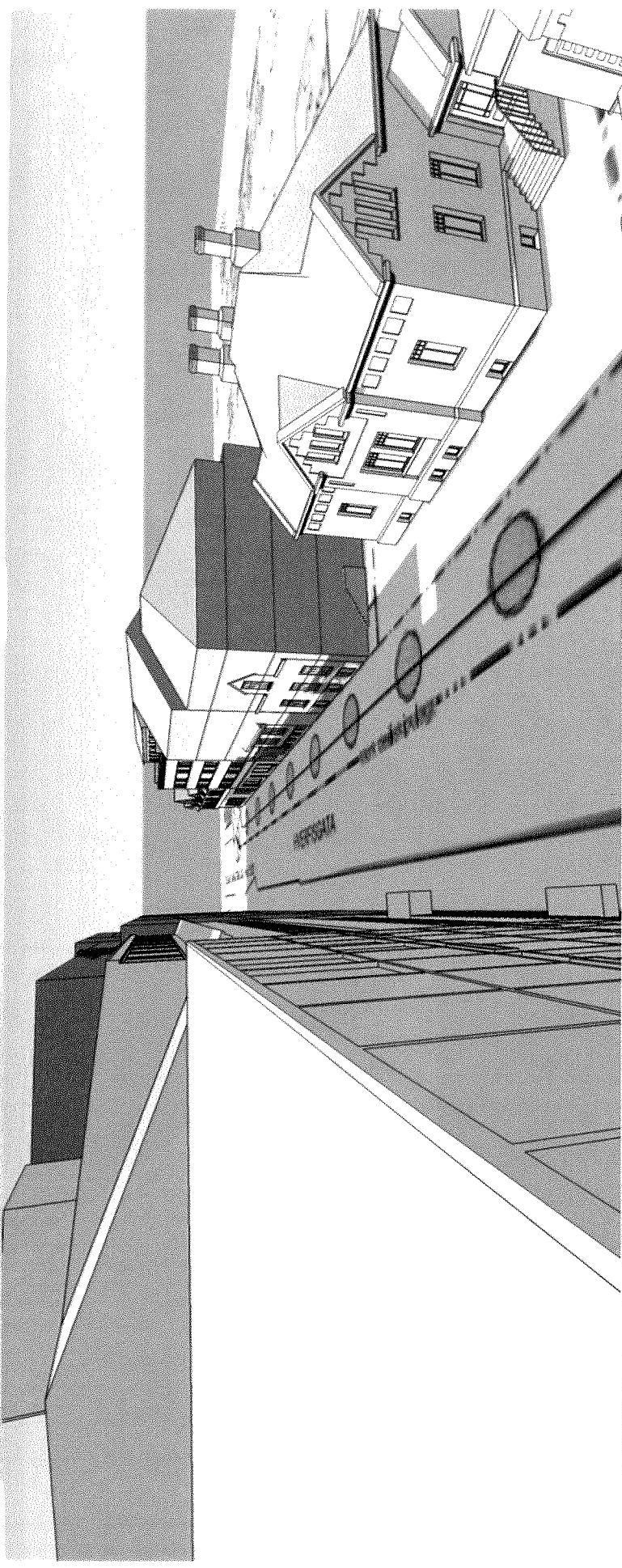
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Breytt deiliskipulag

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

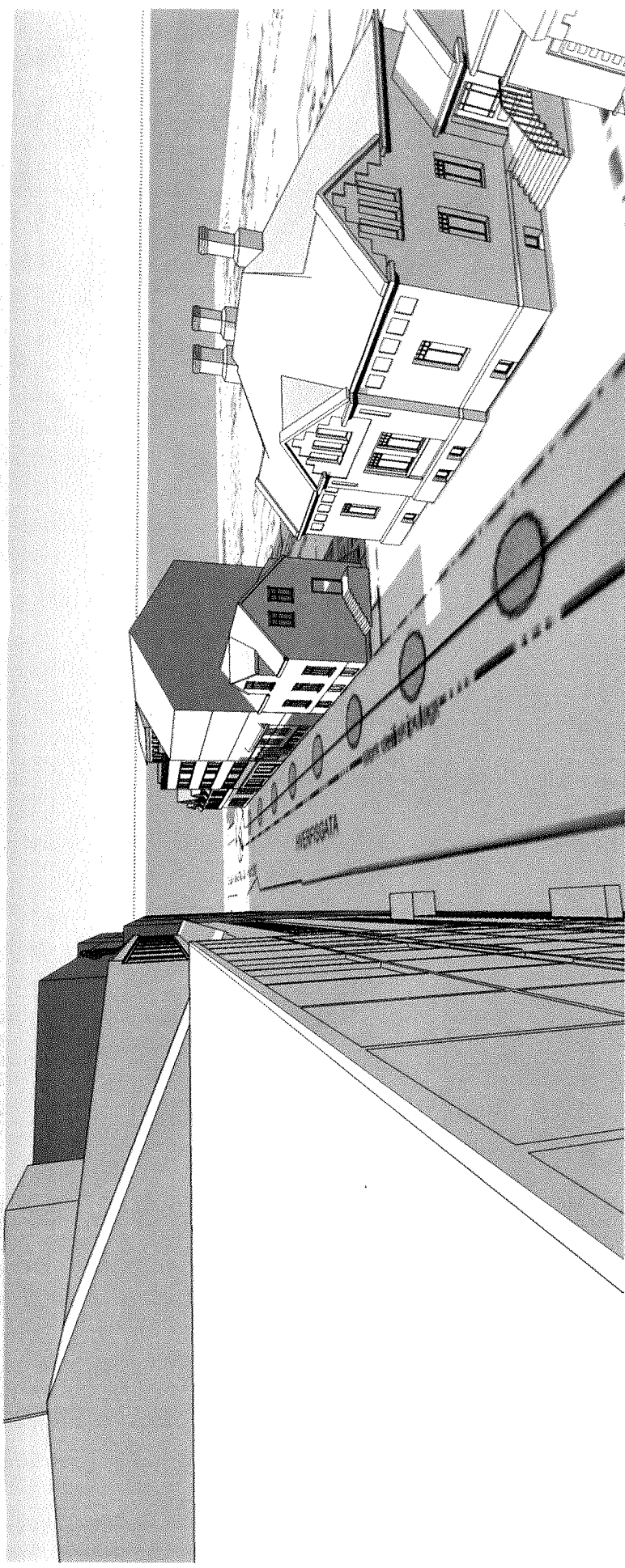
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

**Breytt deiliskipulag
...án uppbyggingar Hverfisgötu nr. 43**

**Hverfisgata 41
Tillaga**

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

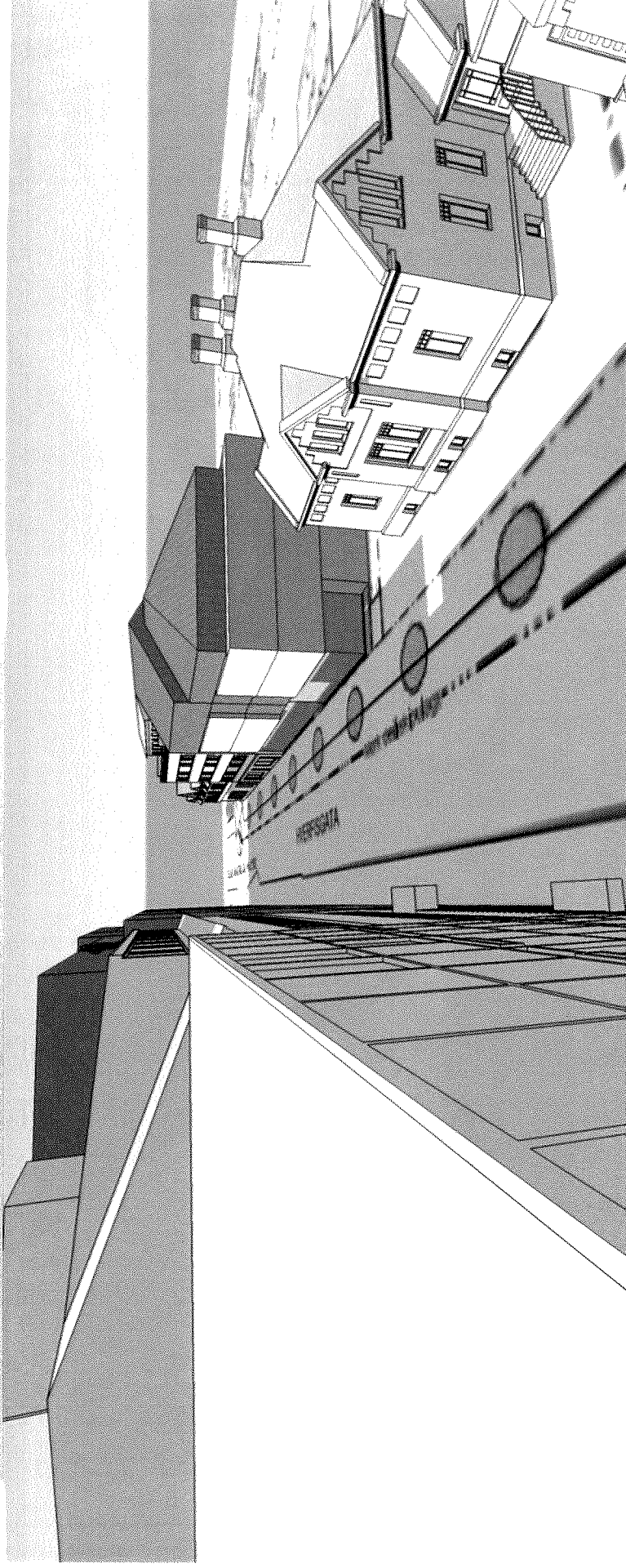
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Breytt deiliskipulag - skýringarmynd

Hverfisgata 41 Tillaga

Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

5. ágúst kl. 14:00

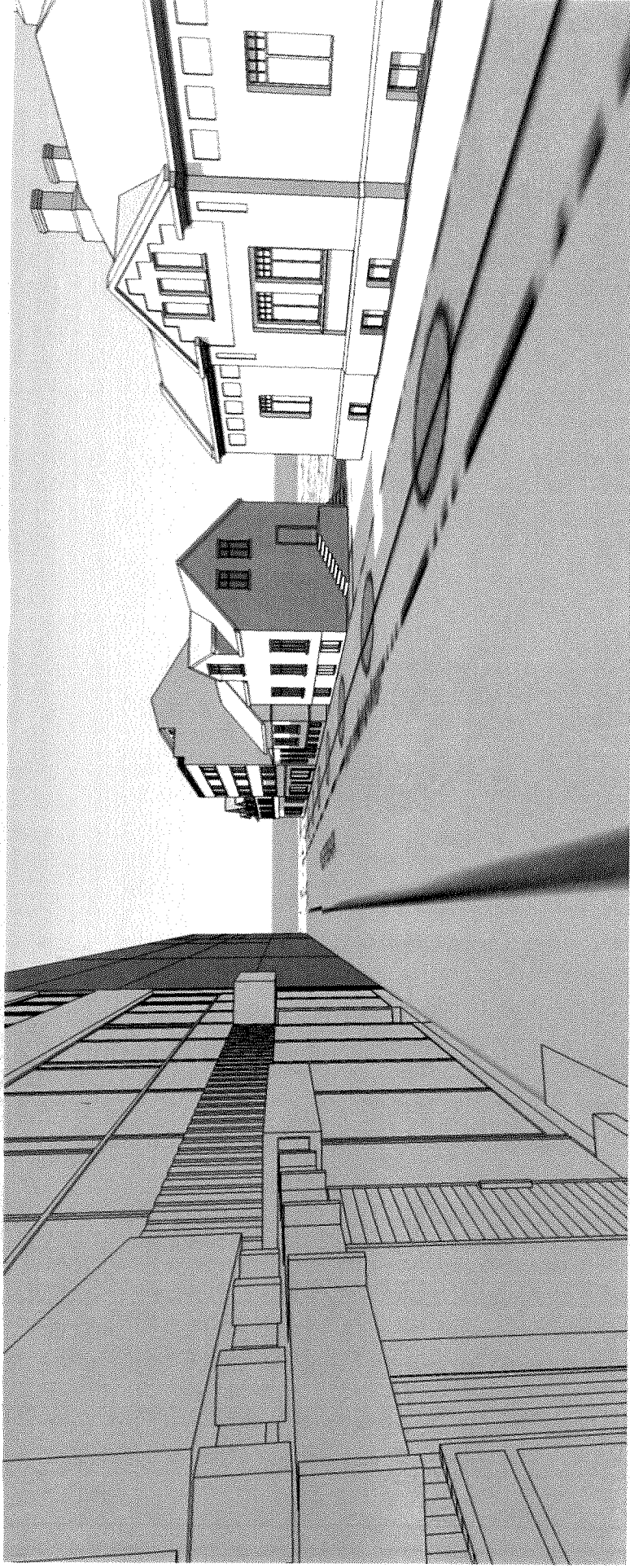
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grennel 9 – 107 R
S: 899 0551

Óbreytt ástand

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureiðs

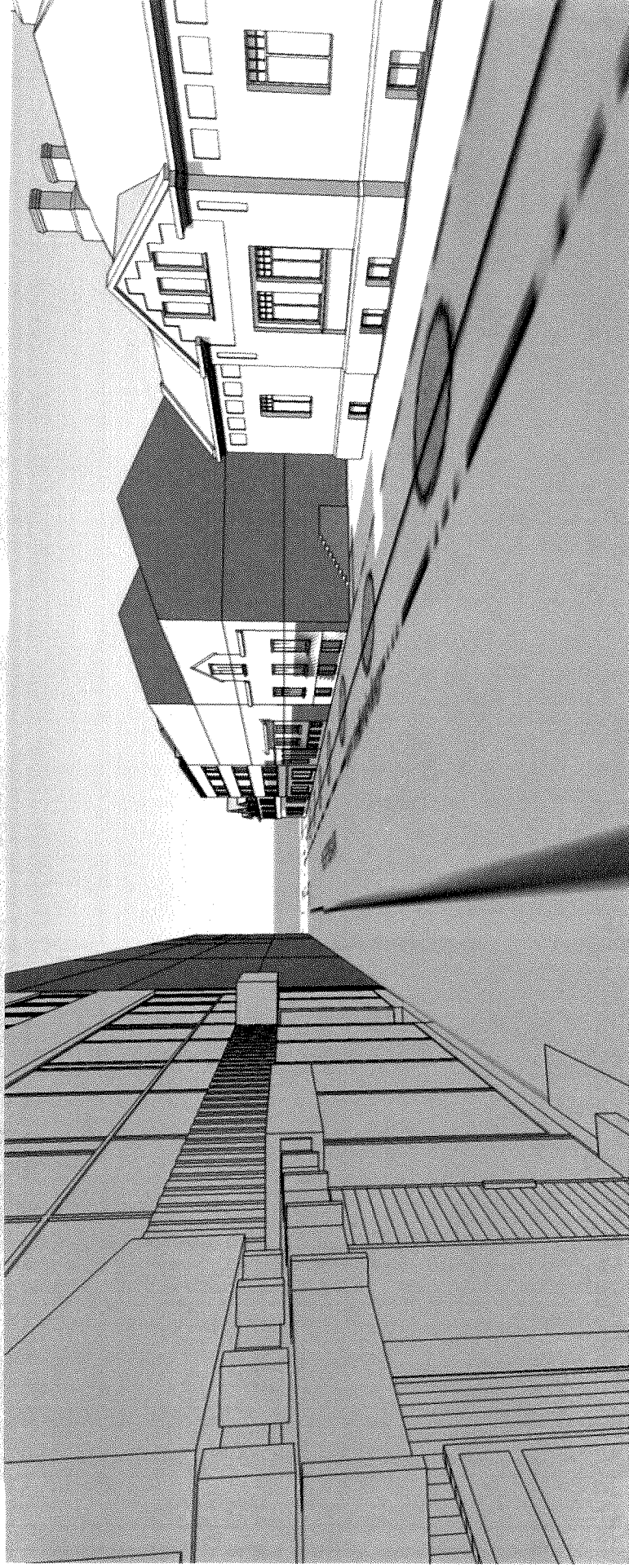
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Gildandi deiliskipulag

Hverfisgata 41 Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Órn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

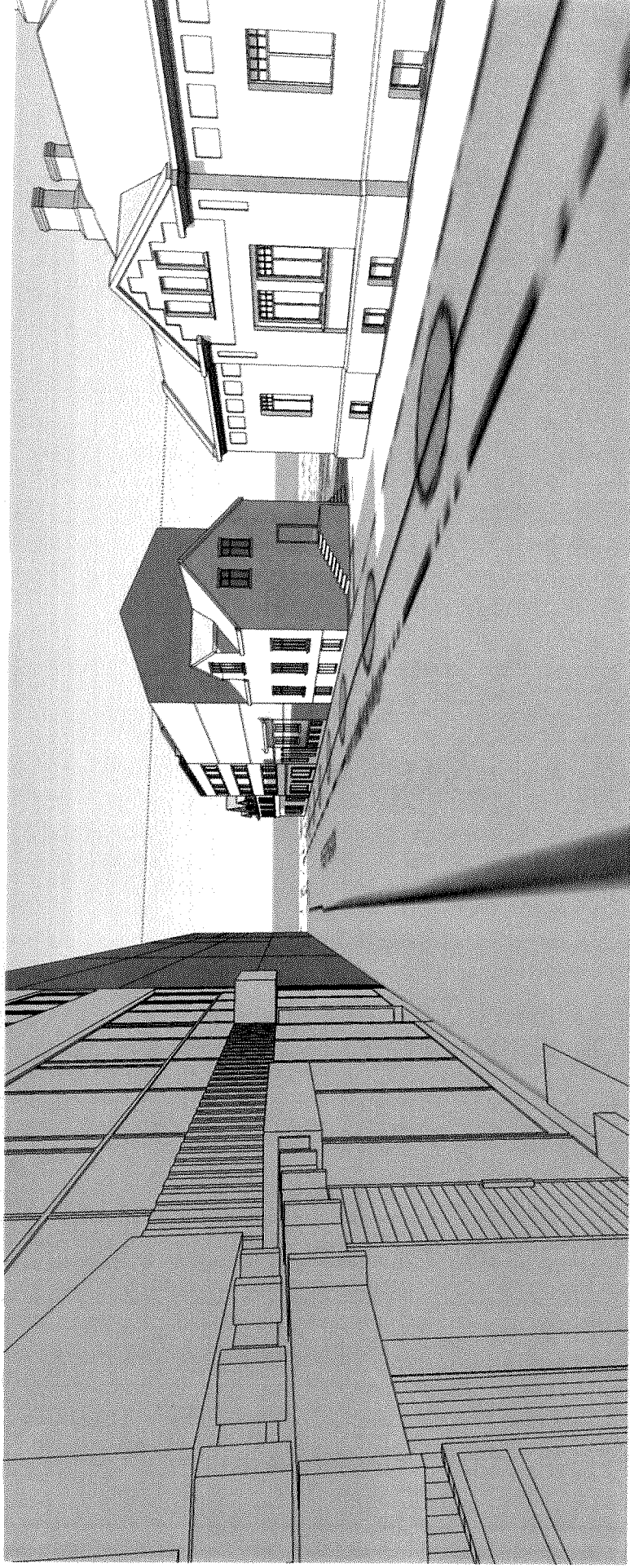
Gildandi deiliskipulag

...án uppbyggingar Hverfisgötu nr. 43

Hverfisgata 41

Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt

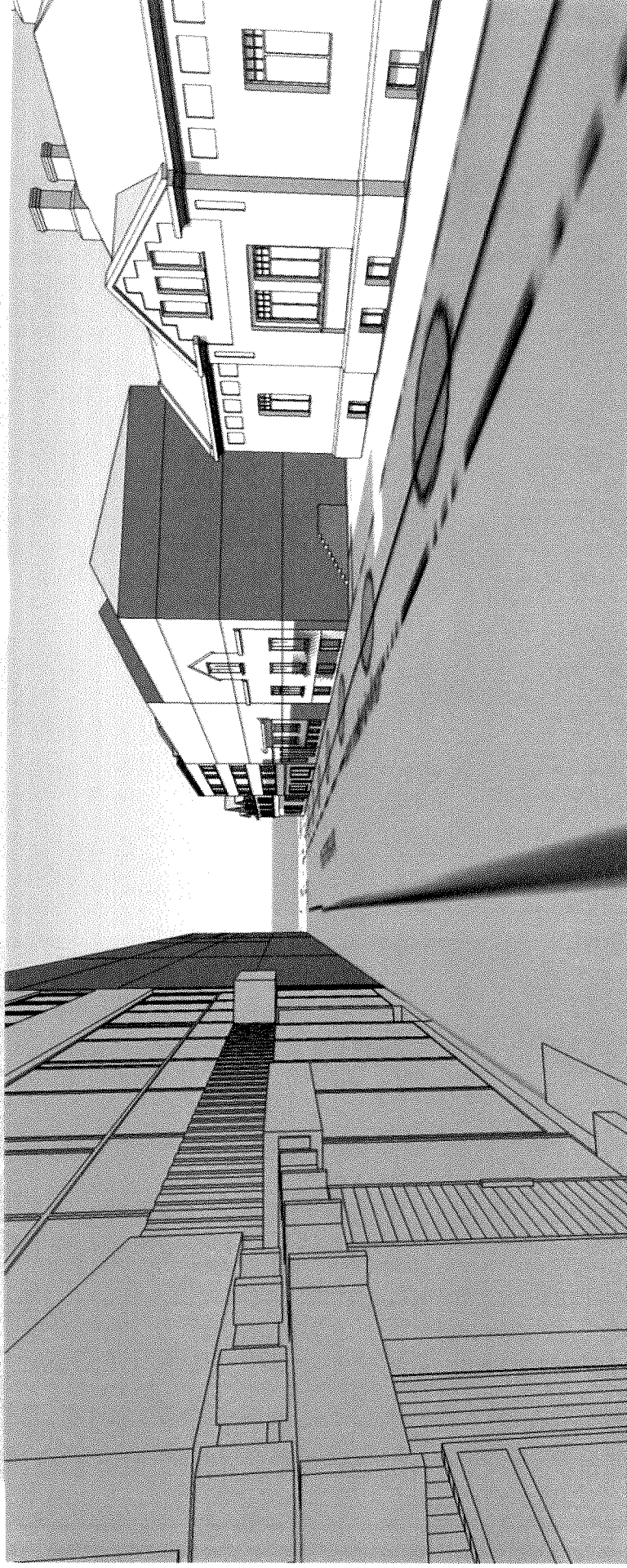
Grenimel 9 – 107 R

S: 899 0551

Breytt deiliskipulag

Hverfisgata 41 Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

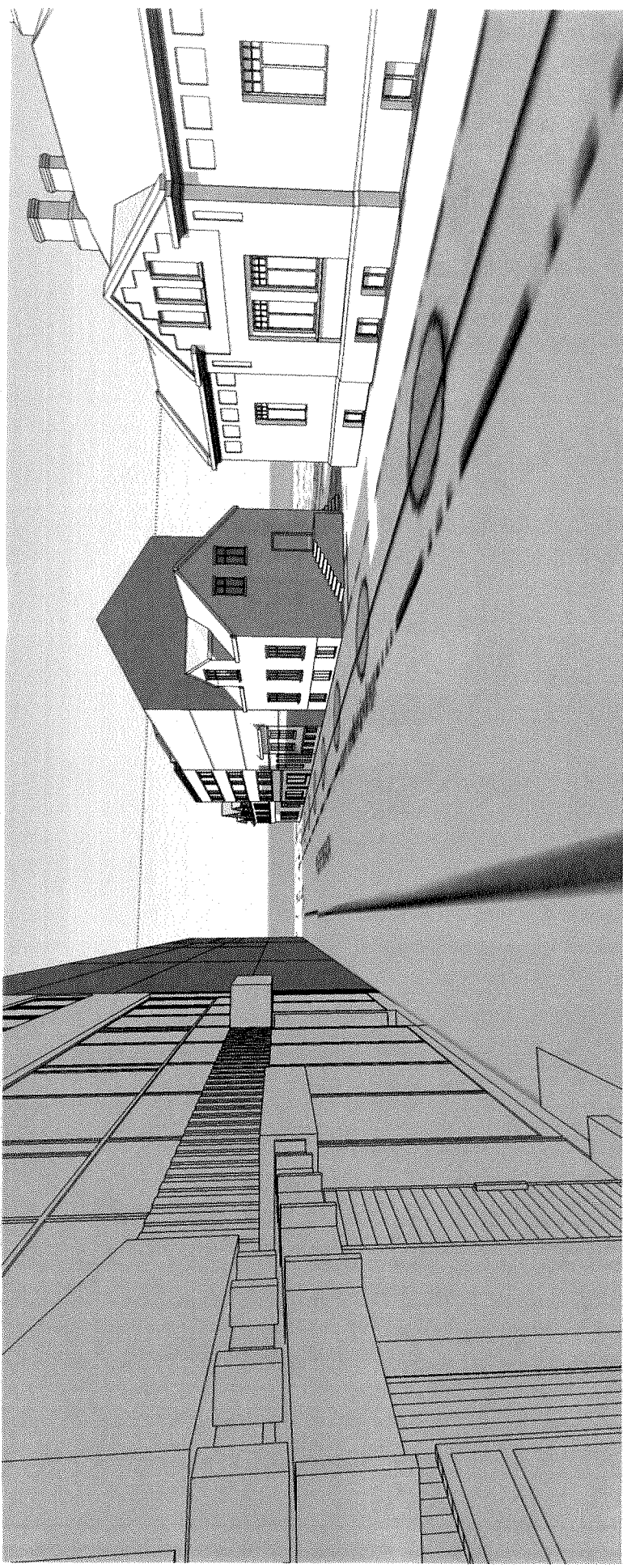
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

**Breytt deiliskipulag
...án uppbyggingar Hverfisgötu nr. 43**

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu



Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

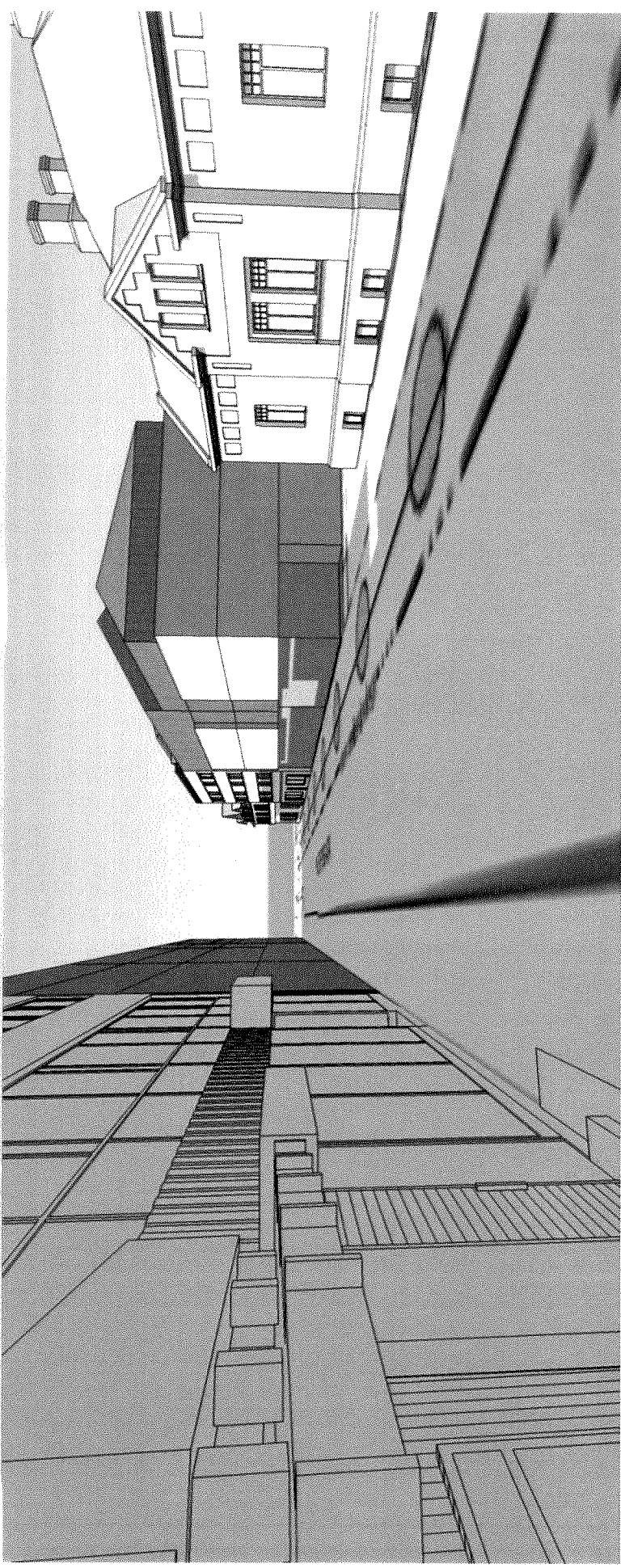
Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551

Breytt deiliskipulag - skýringarmynd

Hverfisgata 41
Tillaga

Horft til vesturs eftir Hverfisgötu

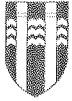


Skuggavarp: 5. ágúst kl. 14:00

Skuggavarp tekur mið af hugsanlegri uppbyggingu
m.v. samþykkt deiliskipulag Brynjureits

Random-ark

Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Grenimel 9 – 107 R
S: 899 0551



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Mótt. dags.

Starfsmaður

Afgreiðsla

Skjalanúmer

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

*1. Lóð / svæði

Reitir 1. - 4. útfyllt af umsækjanda

Heiti	Húsnúmer
Hverfisgata	41
	41

Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Ekki til deiliskipulag

Deiliskipulag má finna á: www.skipulagssja.skipbygg.is

Fyrirspurn um:

Breyting á aðalskipulagi

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Breyting á lóð / skipting lóðar

Annað: _____

Hver óskar:

Eigandi / eigendur

Í umboði eiganda

Annar / aðrir

*2. Umsækjandi

Nafn	Dags.	Kennitala
Random ark ehf	23.5.2014	620307-0410
Heimilisfang	Sími	Netfang
Grenimel 9	8990551	ornthor65@gmail.com

Ef um fjöleignarhús er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

*3. Stutt lýsing á erindi

Ris hækkað, svo hámarkshæð húss verði u.þ.b. $K=31,7m$ í stað $K=30,6$ (=mænishæð Hverfisgötu 39).

Leyfðar verði 80-100cm útbýggingar/yfirbyggðar svalir á fram- og bakhlið, upp að gólfi 4. hæðar

Nýtingarhlutfall aukið í 3,15-3,20. (3,9 með kjallara).

Bílastæðapörf metin að nýju m.t.t. nýsamþykktu deiliskipulaga í grenndinni



4. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn - þar sem við á

(fyrirspurnir eru ekki teknar fyrir nema gögn hafi borist skipulagsfulltrúa)

Bréf dags.

Uppdr. / teikn.

Önnur gögn **Samantekt á pdf-formi er í viðhengi.**

Skýring:

Gögn sem sýna núverandi ástand t.d. teikning af útliti húss / ljósrit af gildandi deiliskipulagi.

Teikning / skissa af fyrirhuguðum framkvæmdum, t.d. stærð, hæð.

* Stjórnumerkta reiti skal fylla út.

Hægt er að fylla út eyðublað á skipbygg.is. Eyðublað og gögn vegna fyrirspurnar sem send eru á skipulag@reykjavik.is, skulu vera send sem viðhengi.

Útfyllist við afgreiðslu málsins

Skipulagsfulltrúi:

Í lagi

Uppdrættir ófullnægjandi, sjá athugasemdir

Fylgigögn vantar

Athugasemdir:

Byggingarfulltrúi:

Frumathuganir mannvirkja:

Samgöngur:

Orkuveita Reykjavíkur:

Förvarnardeild Slökkviliðs höfuðborgarsvæðis:

Faxafloahafnir:

Umsókn skal skilað til embættis skipulagsfulltrúa sem gefur nánari upplýsingar:
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, sími 411 1111, fax 411 3071, netfang: skipulag@reykjavik.is



Dags. 21.03.2014

Varðar: lögð fram fyrirspurn Arnar Þórs Halldórssonar dags. 22. janúar 2014 varðandi byggingu 4-5 hæða gistiheimili/hostel á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu með móttöku á jarðhæð ásamt kaffi-/veitingahúsi. Einnig er óskað eftir endurskoðun á bílastæðapörf.



Mynd 1. Hverfisgata 41.

Skipulagsleg staða:

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M1c:

M1c. Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðsvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar.

Gististaðir í flokkum I, II og III eru heimilir á svæðinu.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að það megi vera hámark 50% sömu starfsemi að smásöluverslun undanskilinni á jarðhæðum á þessum götukafli. Mælt er með að á jarðhæð verði starfsemi sem væri opin almenningi, svo sem kaffihús eins og tekið er fram í fyrirspurninni, til þess að styðja við götulíf við Hverfisgötuna. Í Miðborgarkafli Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er fjallað um starfsemi við götuhliðar: „Ákveðin tegund starfsemi gefur af sér út í göturýmið og tvinnast auðveldlega saman við það. Önnur tegund starfsemi fer best fram fyrir luktum dyrum. Við þær götur og torg sem gegna sérstöku mannlífshlutverki í miðborginni er mikilvægt að skilgreina kvaðir fyrir starfsemi sem er opin almenningi og tvinnast saman við göturýmið.“

Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðisins, staðfest 13.05.1986 ásamt síðari breytingum. Samkvæmt nýjstu breytingunni sem nær yfir þessa lóð, Skuggahverfi, sem tók gildi þann 14. júní 2004, er gert

rád fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu og að þar megi reisa allt að 4ra hæða nýbyggingu. Notkun skal vera blönduð og bílastæði sex.

Samkvæmt húsakönnun Árbæjarsafns var umrætt hús byggt árið 1904. Samkvæmt fasteignaskrá er það byggt árið 1908 og er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem að það er meira en 100 ára gamalt. Því var leitað álits Minjastofnunar á því að flytja það frá núverandi staðsetningu. Í bréfi Minjastofnunar dags. 3. febrúar 2014 mælir stofnunin með „að hið friðaða hús við Hverfisgötu 41 verði varðveitt á sínum stað og verði frekar stækkað og endurbætt en flutt á brott. Húsið er hluti af röð fjögurra eldri húsa (Hverfisgata nr. 41-47) sem samsvara sér vel í stærðarhlutföllum. Brottflutningur hússins nr. 41 mun veikja þessa heildarmynd.



Mynd 2. Hverfisgata 39-47.

Niðurstaða:

Breyting á notkun húsnæðis á lóðinni er í samræmi við aðalskipulag og Þróunaráætlun Miðborgar þar sem að sú starfsemi sem sótt er um, þ.e. gistiheimili, er leyfileg á því svæði sem lóðin tilheyrir. Breytingin er einnig í samræmi við deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir blandaðri notkun í húsinu. Til að styðja við götulíf við Hverfisgötuna er mælt með að á jarðhæð verði starfsemi sem væri opin almenningi, svo sem kaffihús, eins og gert er ráð fyrir skv. fyrirspurninni.

Minjastofnun mælir með því að húsið verði varðveitt á sínum stað og verði frekar stækkað og endurbætt en flutt á brott. Minjasafn Reykjavíkur mælir einnig gegn því að heimilað verði að flytja húsið Hverfisgata 41 af lóð sinni, heldur skuli það endurbætt með möguleika á stækkun sem fellur að byggðamynstri svæðisins. Í húsakönnun Árbæjarsafns frá árinu 2000 er það mat safnsins að húsið skuli annað hvort flutt eða verndað á staðnum. Deiliskipulagið, sem er í gildi á reitnum og byggir á því mati, heimilar að flytja húsið og reisa þar allt að 4ra hæða nýbyggingu, sem væri örlítið lægri en aðliggjandi bygging nr. 39 við Hverfisgötu. Gert er ráð fyrir að einnig megi flytja hús nr. 43 og að þar megi reisa 3ja hæða byggingu þannig að nýbyggingarnar trappist niður í hæð í átt að eldri húsum nr. 45 og 47, sem eiga að halda sér. **Ekki er mælt með því að leyfa hærri byggingu en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.**

Þar sem að húsið er meira en 100 ára gamalt og þar með friðað þarf að leita álits Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og sömu gögn send stofnuninni til umsagnar og senda þarf til byggingarfulltrúa.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Halldóra Hrólfsdóttir, verkefnisstjóri



UMSÖGN

Viðtakandi: Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarminjavörður

Hverfisgata 41 - flutningur af lóð.

Óskað er umsagnar um fyrirspurn Arnar Þórs Halldórssonar arkitekts um heimild til að flytja húsið að Hverfisgötu 41 af lóðinni og reisa nýtt hús í þess stað, eins og kemur fram í meðfylgjandi gögnum dags. 21.01.2014, sem fylgja fyrirspurn til skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Húsið að Hverfisgötu 41 er einlyft timburhús á kjallara, með portbyggðu risi, reist árið 1904. Húsið er friðað vegna aldurs samkvæmt 29. gr. laga um laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar segir „*Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.*“ Við vesturhlíð timburhússins er einlyft viðbygging úr steinsteypu, byggð árið 1915. Húsinu hefur lítið verið breytt síðan og hefur timburhúsið haldið upphaflegu útliti sínu að mestu.

Í húsakönnun Árbæjarsafns *Hluti Skuggahverfis. Bygðakönnun. (skýrsla 77/2000)* kemur eftirfarandi fram: "Upprunalegt og fallett timburhús sem hefur verið vel við haldið." Þar er það metið svo að húsið skuli varðveitt á staðnum eða að það megi flytja af lóð. Bent skal á að á þeim tíma sem liðinn er frá því að þessi húsakönnun var gerð hafa viðhorf til eldri byggðar breyst og að í nýjum lögum um menningarminjar er ákvæði um að hús sem hafa náð 100 ára aldri eru friðuð. Einnig er vísað til borgarverndarstefnu í nýsamþykktu aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þar er lögð áhersla á að við endurbætur og endurnýjun byggðar skuli taka mið af sögulegri vidd byggðarinnar og að varðveita skuli byggðamynstur og heildaryfirbragð í miðborginni og eldri hverfum. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði og skulu ákvæði um borgarvernd nánar útfærð í hverfisskipulagi. Hverfisskipulag fyrir miðborgina liggur ekki fyrir, en ljóst er að mat á varðveislugildi byggðarinnar verður ein meginforsenda við gerð hverfisskipulag.

Í ljósi þessa er mælt gegn því að heimilað verði að flytja húsið Hverfisgata 41 lóð sinni, heldur skuli það endurbætt með möguleika á stækkun sem fellur að byggðamynstri svæðisins.

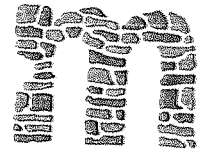
Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Hjálagt:
Örn Þór Halldórsson, arkitekt
Minjastofnun Íslands

AFRIT

Örn Þór Halldórsson arkitekt
Grenimel 9
107 Reykjavík

BYGGINGARFULLTRÚI		
MÓN.	ÁG.	Afrit líf.
Örn		
12/12/14		
Skjalnúmer: Hverfisgata 41		



Minjastofnun
Íslands

Reykjavík, 3. febrúar 2014
Tilvísun: 3359

Erindi: beiðni um flutning, Hverfisgata 41, 101 Reykjavík


Í bréfi 28. janúar 2014 leitar Örn Þór Halldórsson arkitekt álits Minjastofnunar Íslands vegna breytinga á deiliskipulagi á lóð við Hverfisgötu 41 þar sem nú stendur friðað hús. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2004 er heimilt að reisa fjögurra hæða byggingu á lóðinni og að núverandi hús verði flutt. Nú er óskað eftir að reisa þar 4-5 hæða byggingu undir hótélrekstur. Því hyggjast eigendur flytja gamla húsið eins og deiliskipulag gerir ráð fyrir.

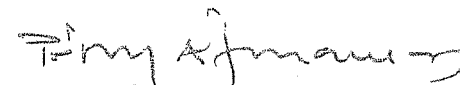
Hverfisgata 41 er einyft bárujárnsklætt timburhús, kjallari, portbyggt ris og inngangsskúr að baka til. Nýr kjallari var gerður árið 1914 og árið eftir var byggt við það á norður hlið. Endurnýjun á kjallara var gerð árið 1924 og árið 1937 var settur kvistur norðanmegin á þak hússins. Heimildir geta að húsið sé frá árinu 1904. Sk. Fasteignaskrá er það byggt árið 1908 og er því friðað sk. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Í húsakönnun Árbæjarsafns, skýrslu nr. 77 frá árinu 2000 segir að húsið sé upprunalegt og fallegt timburhús sem hafi verið vel við haldið og að það beri að flytja húsið eða vernda það á staðnum. Nú er óskað eftir að húsið víki fyrir nýbyggingu og verði flutt af lóðinni og er framtíð þess því óljós.

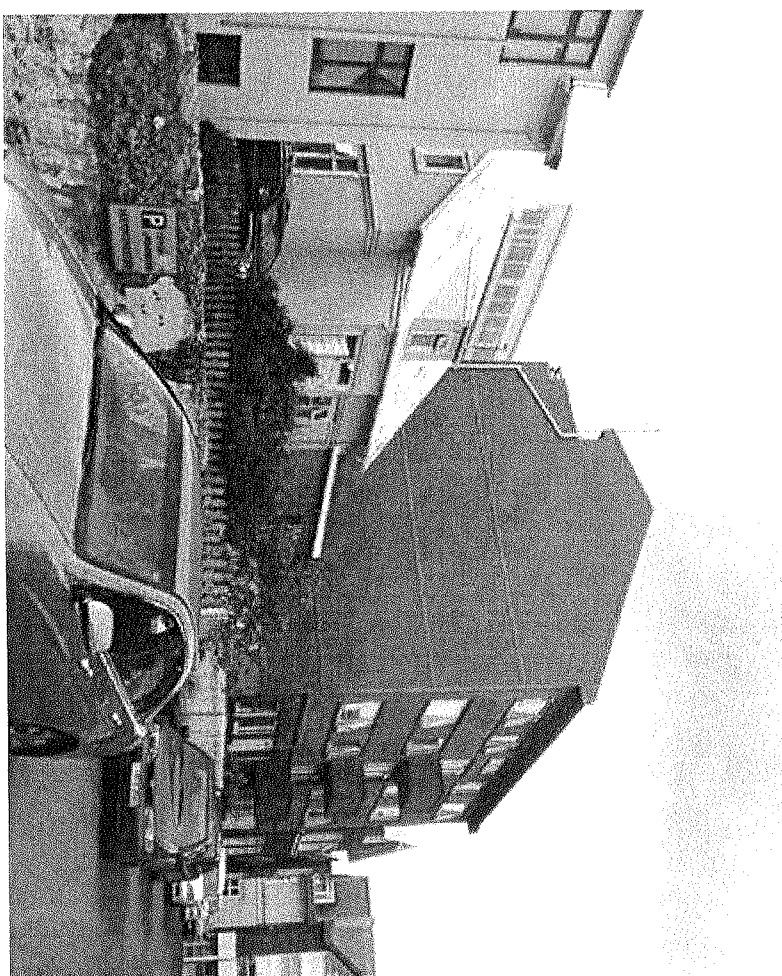
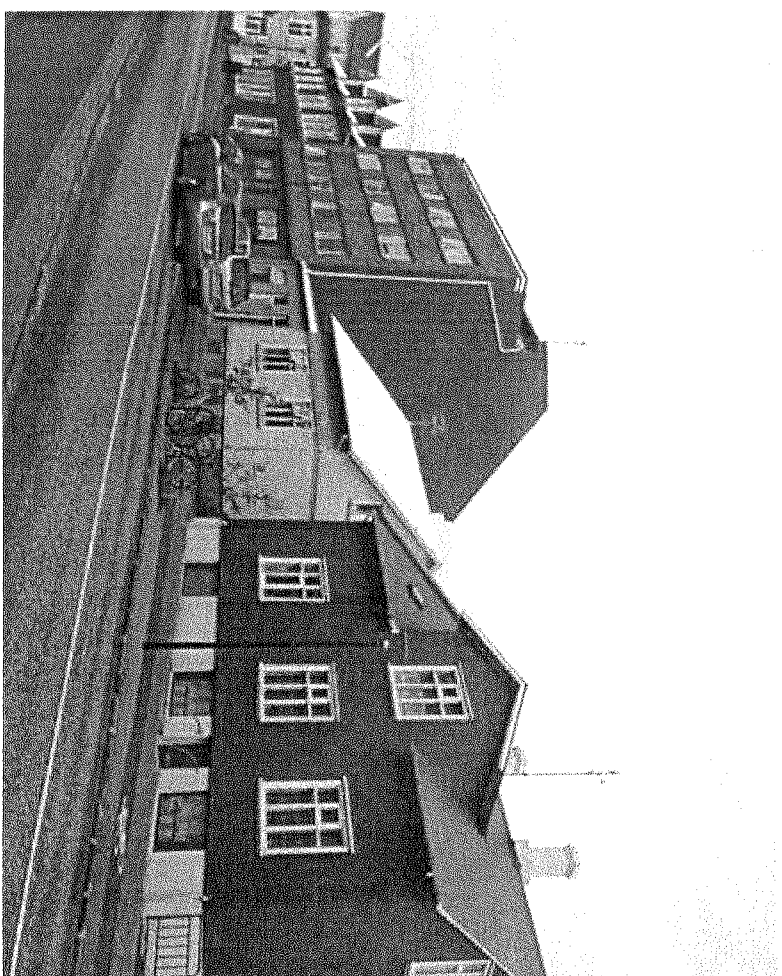
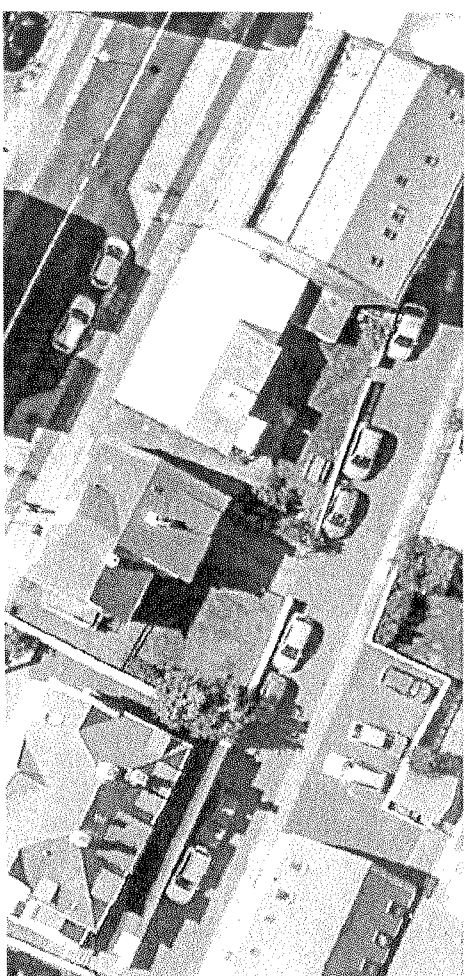
Minjastofnun Íslands mælir með að hið friðaða hús við Hverfisgötu 41 verði varðveitt á sínum stað og verði frekar stækkað og endurbætt en flutt á brott. Húsið er hluti af röð fjögurra eldri húsa (Hverfisgata nr. 41-47) sem samsvara sér vel í stærðarhlutföllum. Brottflutningur hússins nr. 41 mun veikja þessa heildarmynd.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

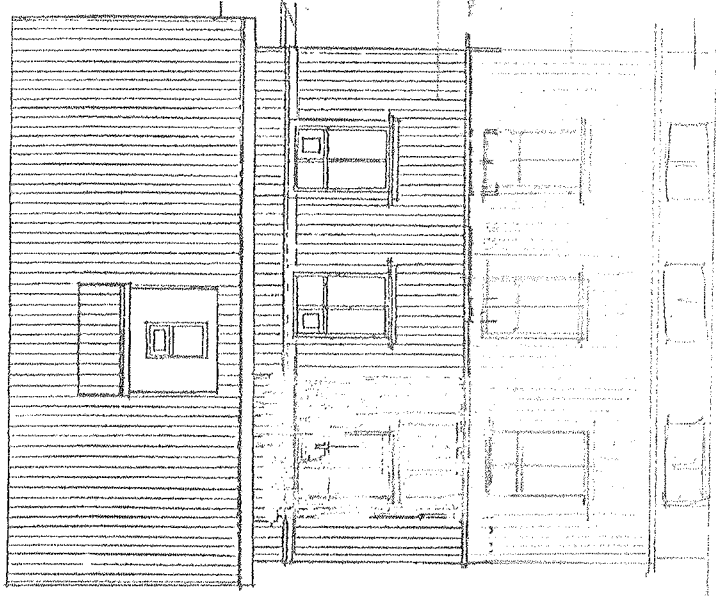

Gunnþóra Guðmundsdóttir
arkitekt, sérfræðingur


Pétur H. Ármannsson, arkitekt
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit:
Forstöðumaður Minjasafns Reykjavíkur
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Sjens ehf. C/o Sigurjón Gunnsteinsson, Ármúla 38, 108 Reykjavík.



Stafan
Stempden



← Stafan upprätt Stempden
huvud i st. kl. 1800

Skillett

Endersmjöte på 1000
3 m. 1800

med 1000
Skillett

Jämtekl. 1800, an. 1800

— V. 1800

— Stafan i 1800



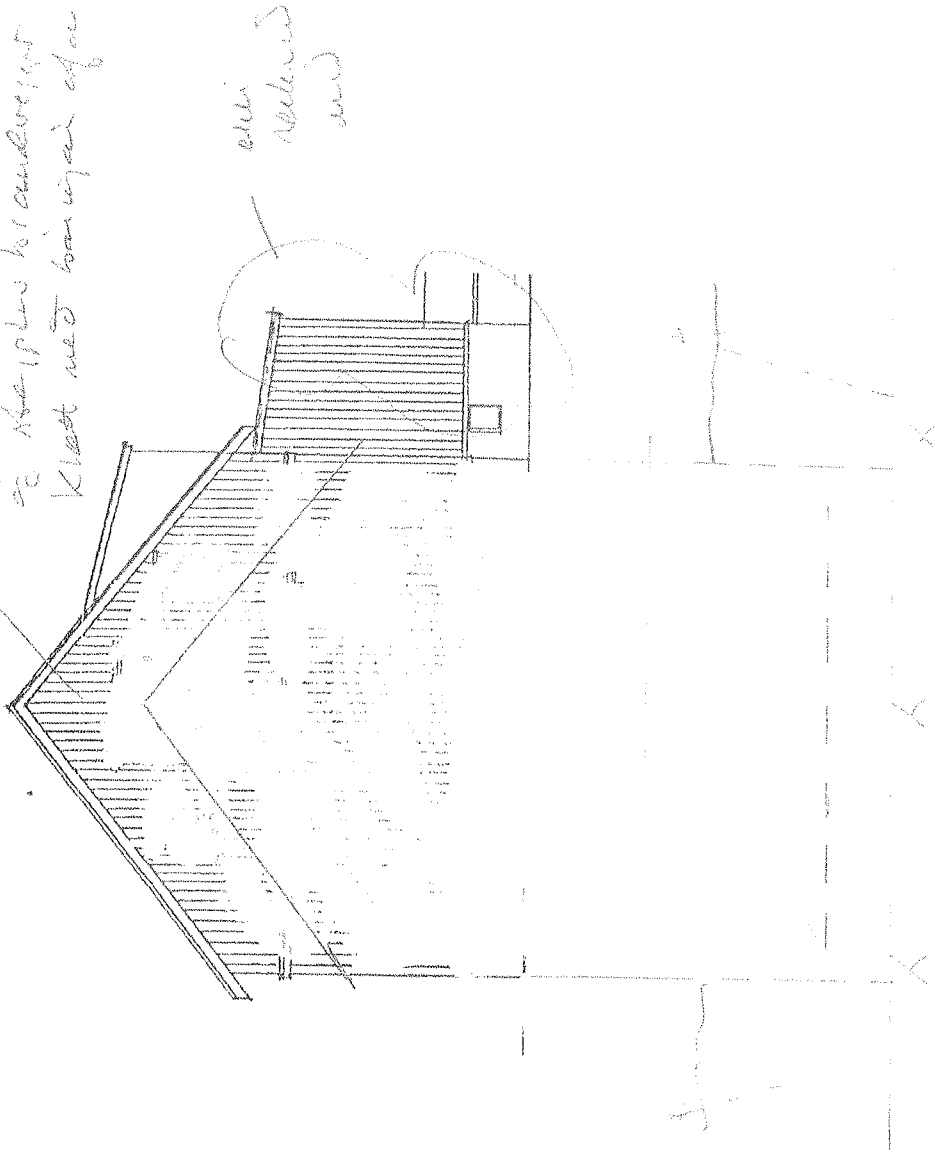
Nordus



— Markiert die Abgrenzung des
einseitigen Sockelbereichs

— Markiert die einseitige

St. for window glass - heavy
so have 1/2" to 1" outside part
Kilost net brought before not job



Ausden

Til skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Fyrirspurn: Hverfisgata 41 – Gistihús

Dags. 21.1.2014

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á að reist verði 4-5 hæða bygging á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu, sem rými 30 herbergja gistihús með móttöku á jarðhæð (götuþæð) þar sem jafnframt yrði rekið kaffi-/veitingahús, einnig opið almennum borgurum.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að reisa megi allt að 4ja hæða byggingu á lóðinni og að henni skuli fylgja 6 bílastæði. Hámarksnýtingarhlutfall sé 2,88 eða u.þ.b. 800 m².

Innsend tillaga gerir hinsvegar ráð fyrir því að heildarstærð byggingar utan kjallara verði nokkuð stærri, eða u.þ.b. 950 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar því = 3,4. Einnig er óskað eftir því að heimilt verði að auka heildarmýtingu lóðar sem nemur stærð kjallara, sem ætlað er að hýsa öll helstu stoðrymi. Tillagan mun því að óbreyttu kalla á breytingu á deiliskipulagi. Einnig er óskað eftir því að bílastæðapörf verði metin að nýju m.t.t. til starfseminnar.

Tekið skal fram að þess er sérstaklega gætt að skuggavarp á baklóðir verði ekki aukið svo neinu nemi, m.v. ýrustu heimildir núgildandi skipulags. Á hinn bóginn er heildarþakhæð örliði hærrí, þó ekki nái hún hæð fyrirhugaðra bygginga á s.k. Brynjureit og mun einungis ná upp að neðri brúnum inndreginna þakhæða þeirra bygginga.

Virðingafyllst

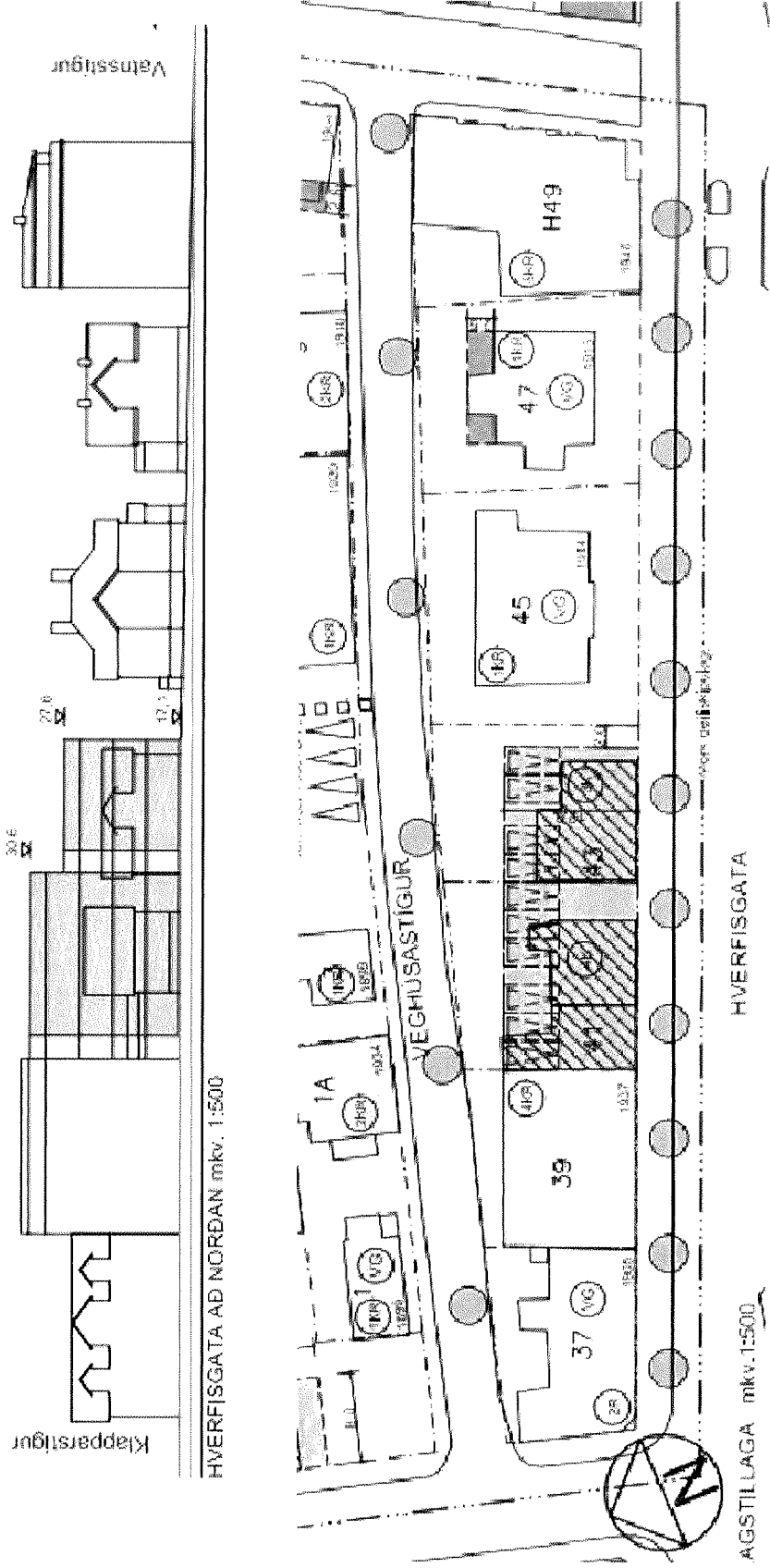
F.h. lóðarhafa

Örn Þór Halldórsson, arkitekt faí

Random-ark ehf

S: 899 0551

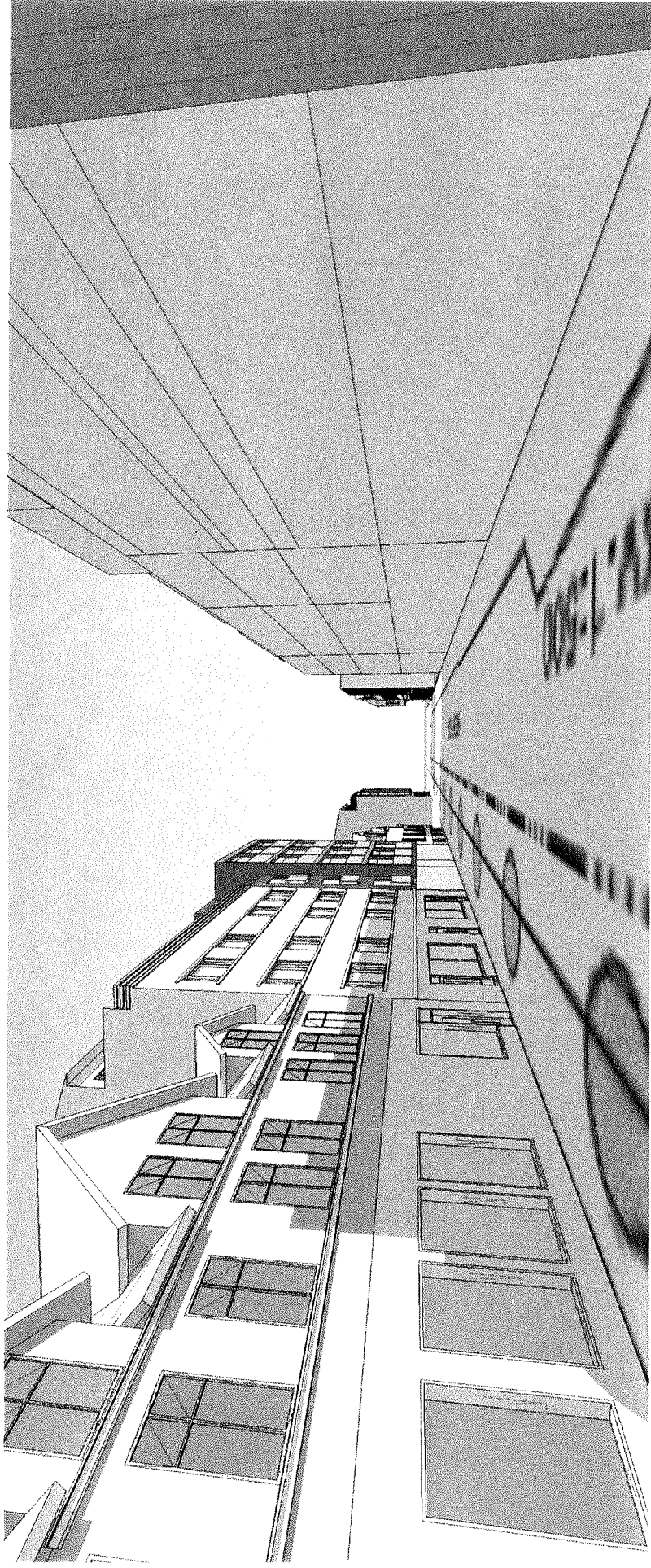
Hverfisgata 41 – Úrdráttur úr gildandi deiliskipulagi



Lot Number	Area (m²)	Volume (m³)	Notes
Hverfisgata 39	227.5	3.96	
Hverfisgata 41	277.3	1.09	
Hverfisgata 43	266.0	0.98	
Total	770.8	6.03	

ÖBreyt
 Get er ráð fyrir flutungi núverandi húss af löðinni.
 Get er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 4.3 hæða byggingu. Notkun: Búnaður. Bláa þéðli: 6
 Get er ráð fyrir flutungi núverandi húss af löðinni.
 Get er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3.3 hæða byggingu. Notkun: Búnaður. Bláa þéðli: 4

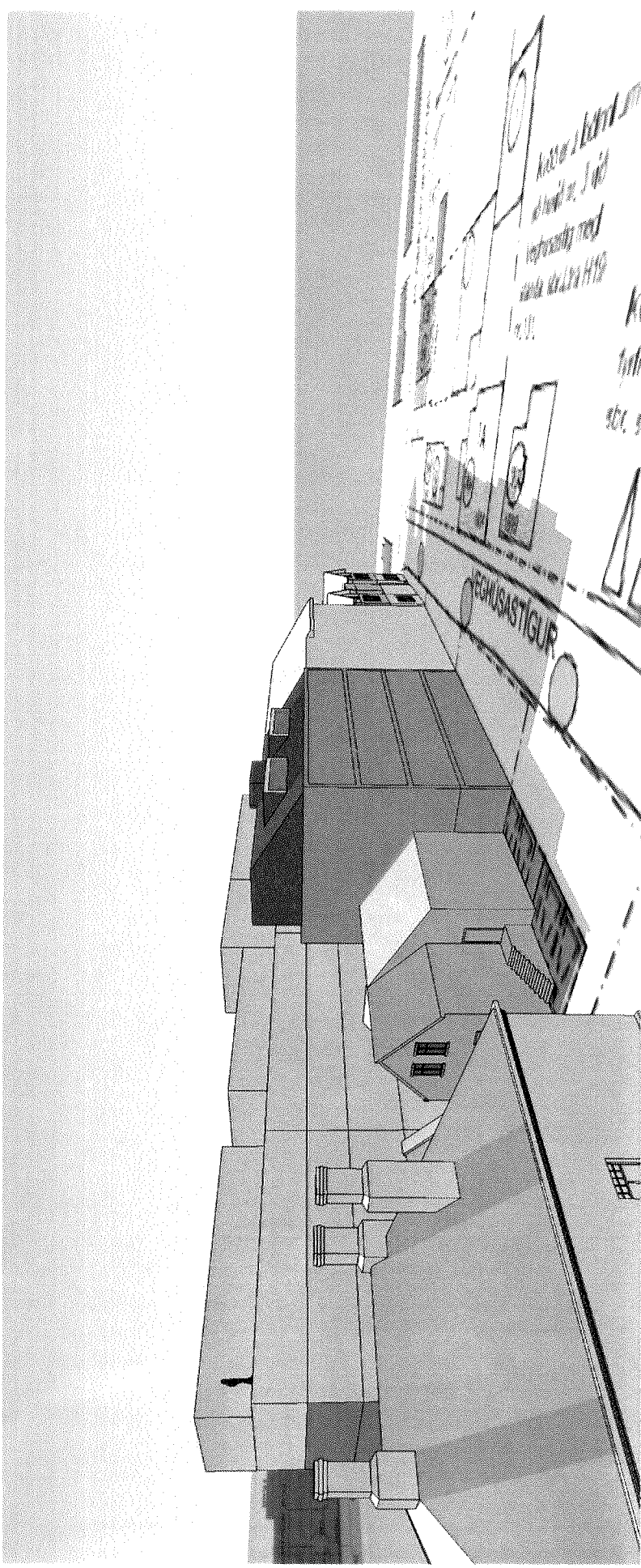
Hverfisgata 41



5. ágúst kl. 14:00

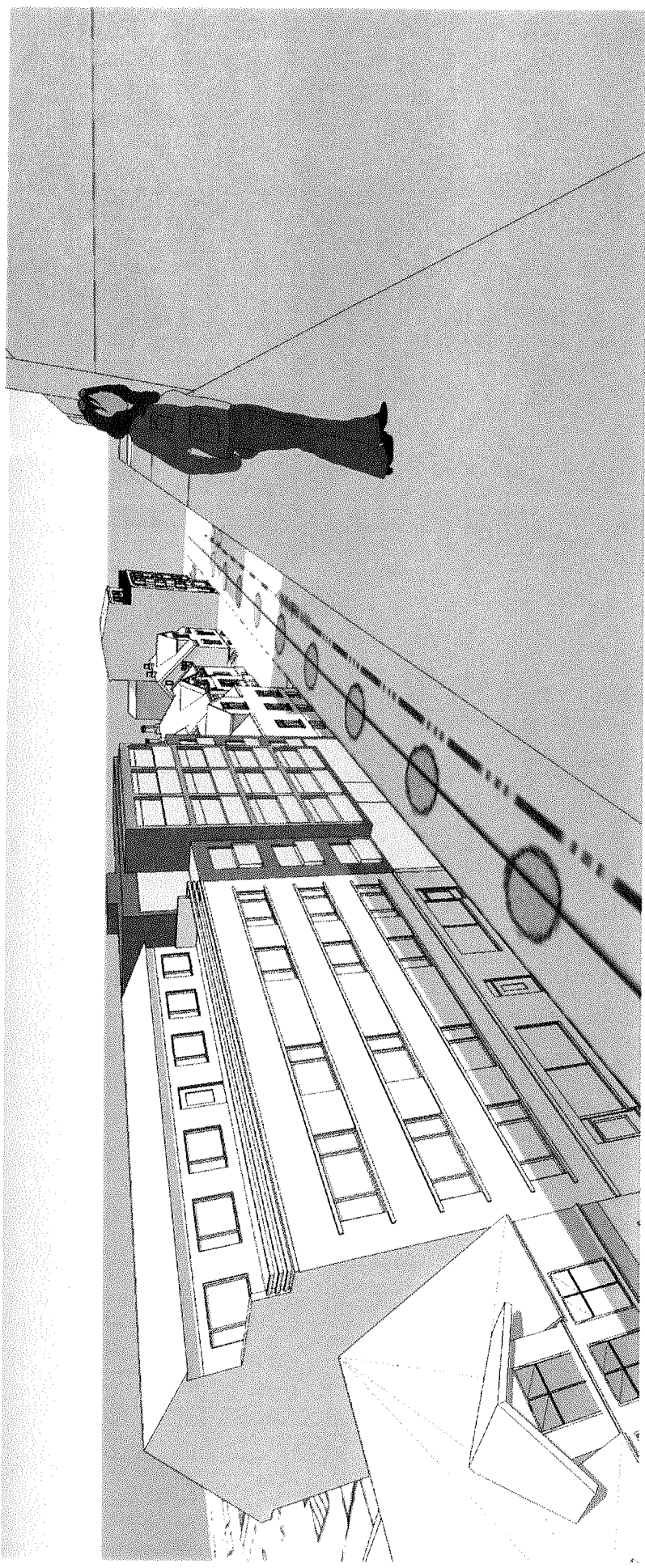
Horft til austurs eftir Hverfisgötu

Hverfisgata 41



Horft til vesturs að bakihið húss

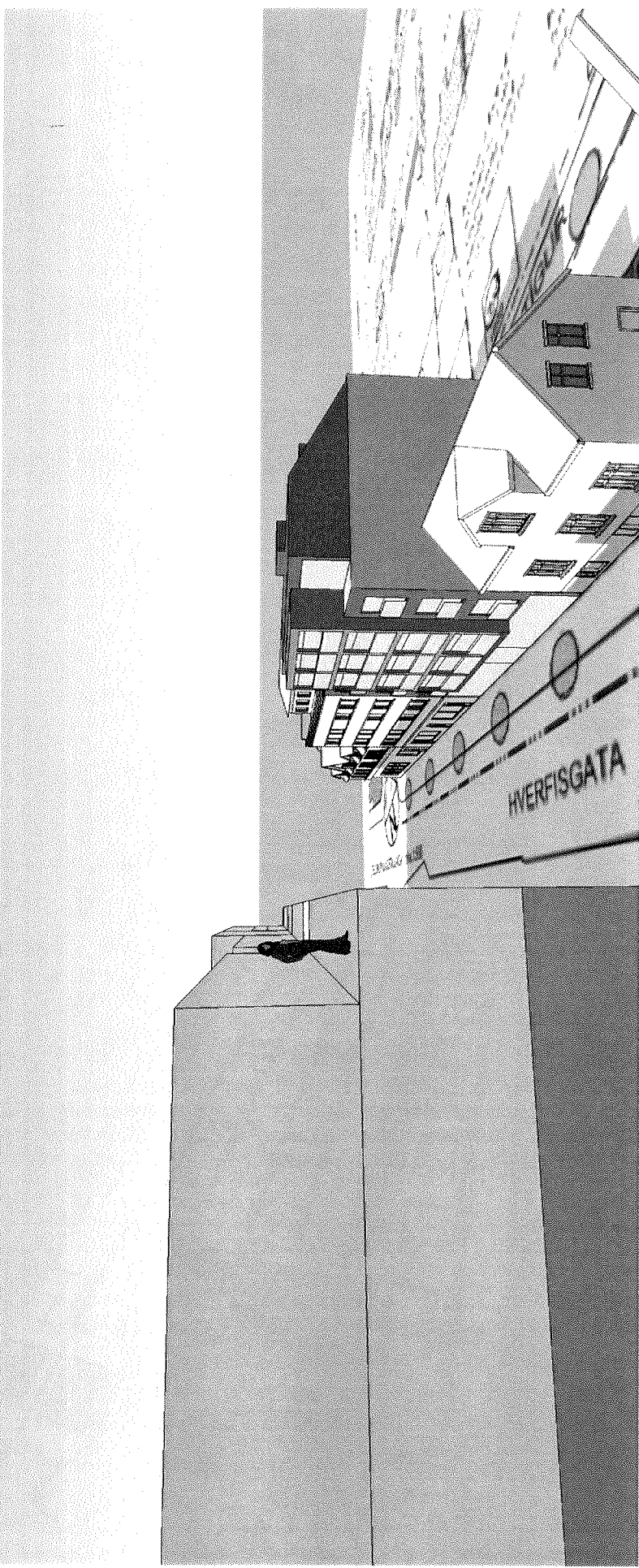
Hverfisgata 41



5. ágúst kl. 14:00

Horft til austurs af ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu

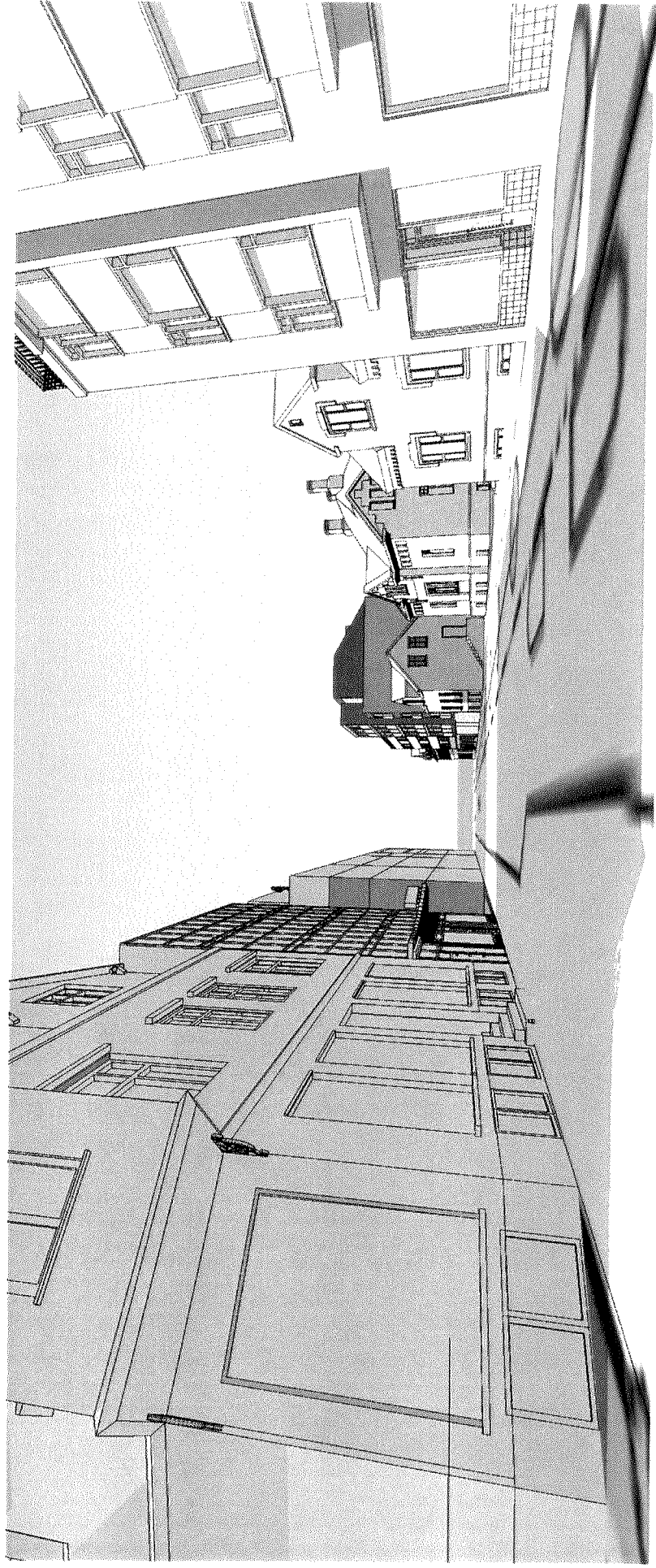
Hverfisgata 41



5. ágúst kl. 14:00

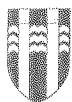
Horft til norðvesturs ofan af inndreginni hæð við Hverfisgötu

Hverfisgata 41



Horft til austurs eftir Hverfisgötu

5. ágúst kl. 14:00



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Móti. dags.	Starfsmaður
Afgreiðsla	Skjalanúmer

Fyrirsurn til skipulagsfulltrúa

*1. Lóð / svæði

Reilir 1. - 4. útfyllt af umsækjanda

Heiti	Húsnúmer
Hverfisgata	41
	41

Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Ekki til deiliskipulag

Deiliskipulag má finna á: www.skipulagssja.skipbygg.is

Fyrirsurn um:

Breyting á aðalskipulagi

Deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi

Breyting á lóð / skipting lóðar

Annað: _____

Hver óskar:

Eigandi / eigendur

Í umboði eiganda

Annar / aðrir

*2. Umsækjandi

Nafn	Dags.	Kennitala
Örn Þór Halldórsson	21.1.2013	090665-5029
Heimilisfang	Sími	Netfang
Grenimel 9	8990551	ornthor65@gmail.com

Ef um fjöleignarhús er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

*3. Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á því að reist verði 4-5 hæða bygging á lóðinni nr. 41 við Hverfisgötu, sem rými 30 herbergja gistiheimili/hostel með móttöku jarðhæð (götuþæð) þar sem jafnframt yrði rekið kaffihús opið fyrir hinn almenna borgara. Um yrði að ræða aukningu á nýtingarhlutfalli. Einnig er óskað eftir endurskoðun á bílastæðapörf m.t.t. fyrirhugaðrar starfssemi.

4. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirsurn - þar sem við á (fyrirsurnir eru ekki teknar fyrir nema gögn hafi borist skipulagsfulltrúa)

Bréf dags.

Úppdr. / teikn.

Önnur gögn Samantekt á pdf-formi er í viðhengi.

Skýring:

Gögn sem sýna núverandi ástand t.d. teikning af útliti húss / ljósrit af gildandi deiliskipulagi.

Teikning / skissa af fyrirhuguðum framkvæmdum, t.d. stærð, hæð.

* Stjórnumerkta reiti skal fylla út.

Hægt er að fylla út eyðublað á skipbygg.is. Eyðublað og gögn vegna fyrirsurnar sem send eru á skipulag@reykjavik.is, skulu vera send sem viðhengi.

Útfyllist við afgreiðslu málsins

Skipulagsfulltrúi:

Í lagi

Uppdrættir ófullnægjandi, sjá athugasemdir

Fylgigögn vantar

Athugasemdir:

Byggingarfulltrúi:

Frumathuganir mannvirkja:

Samgöngur:

Orkuveita Reykjavíkur:

Forvarnardeild Slökkviliðs höfuðborgarsvæðis:

Faxafloahafnir:

Umsókn skal skilað til embættis skipulagsfulltrúa sem gefur nánari upplýsingar:
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, sími 411 1111, fax 411 3071, netfang: skipulag@reykjavik.is