



Reykjavík 30.01.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 41

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 5. desember 2018 þar sem ekki er gerð athugasemd við birtingu auglýsinga um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda en telur tilefni til að setja í greinargerð þá skilmála er fram koma í umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017. Einnig er lagt fram svar skipulagsfulltrúa dags. 18. janúar 2019 við athugasemdum Skipulagsstofnunar.

Samþykkt

Viðað til borgarráðs.

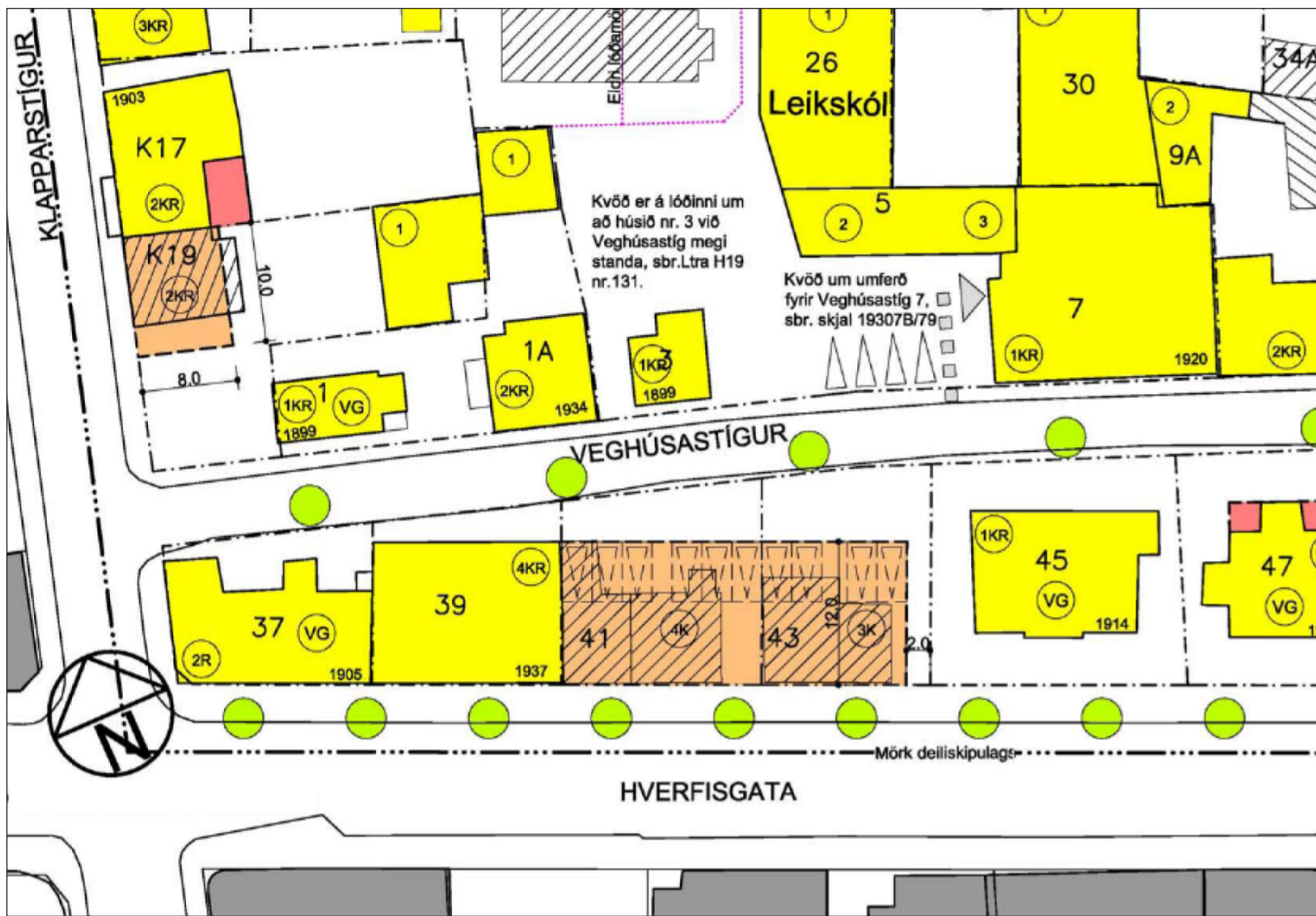
Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eypór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka ásamt áheyrnarfulltúum Miðflokksins Baldurs Borgþórssonar Sósíalístaflokksins Daniels Arnar Arnarssonar og Flokks fólksins Ásgerðar Jónu Flosadóttur.

"Borgin hefur skuldbundið sig til að greiða meira en sextíu og þrjár milljónir til að fá húseigenda til að falla frá fyrri áformum. Nú virðist borgin hafa kostað nýja tillögu um breytingu á húsinu með nýju deiliskipulagi. Alls óvíst er að húsinu verði breytt enda fær húseigandi lokagreiðslu við auglýsinguna samkvæmt samningi við SEA; tíu milljónir króna."

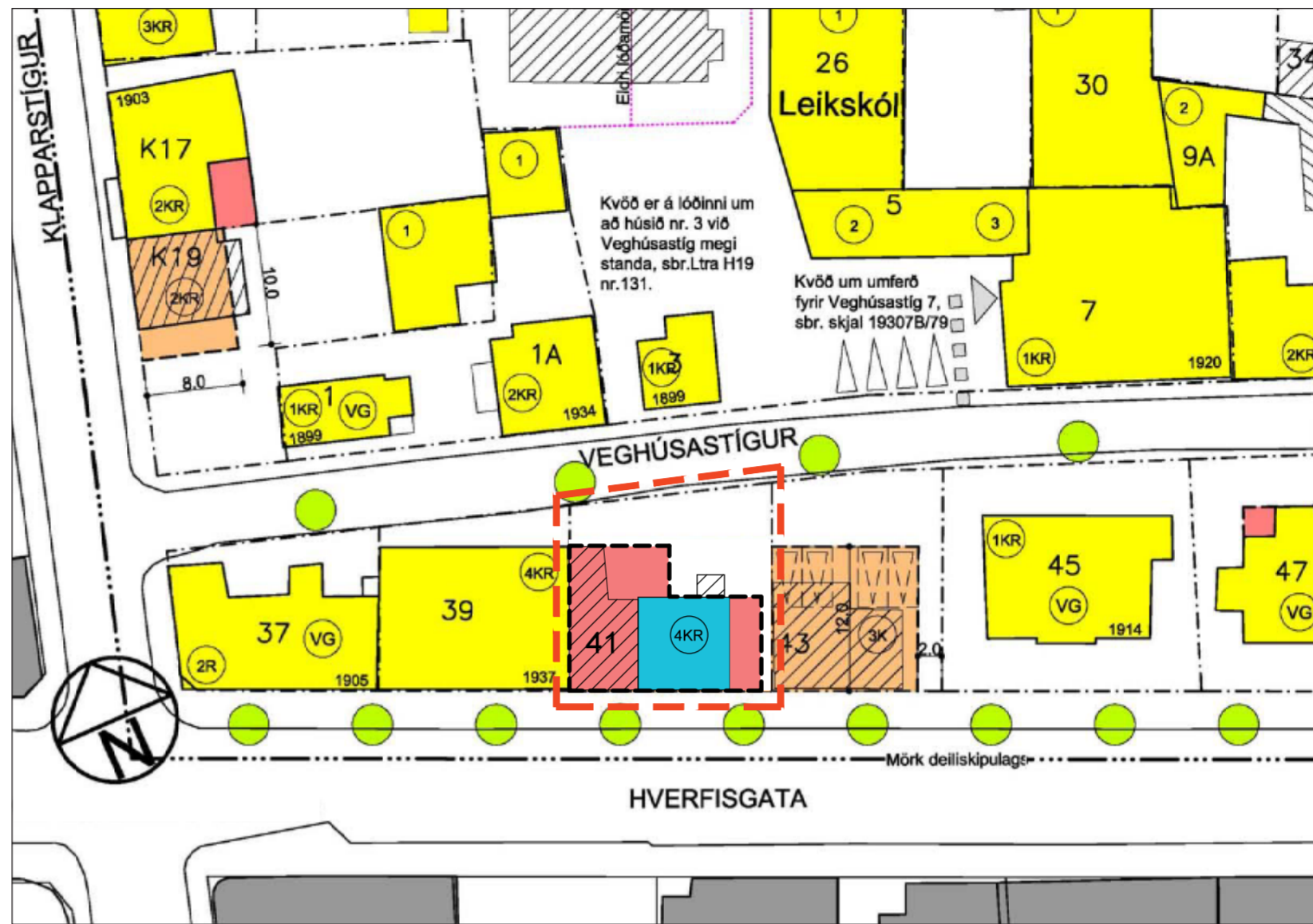
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

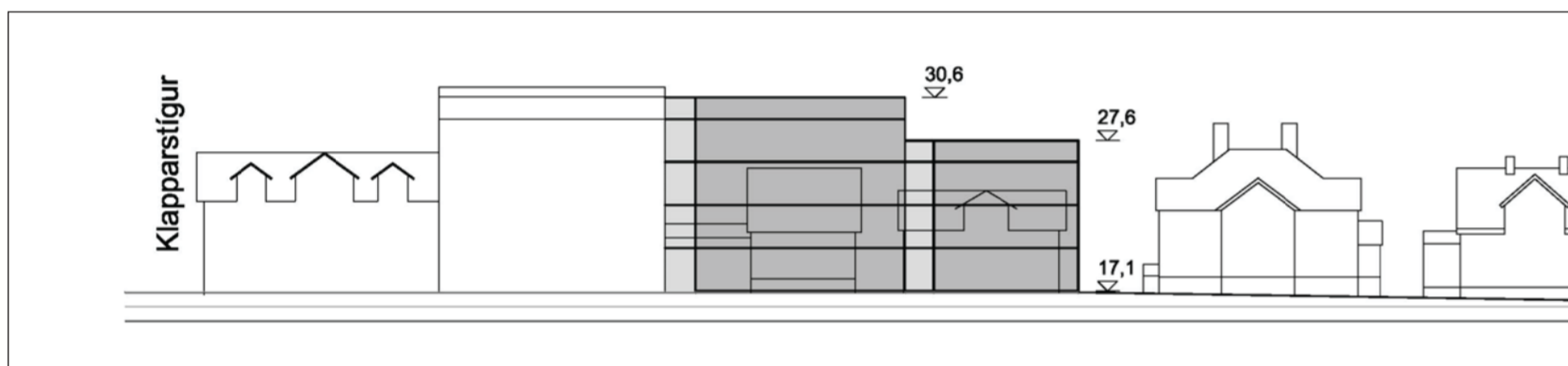
Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 5. desember 2018, leiðr. uppdráttur dags. 14.01.19 og svar skipulagsfulltrúa dags. 18. janúar 2019 við athugasemdum Skipulagsstofnunar.



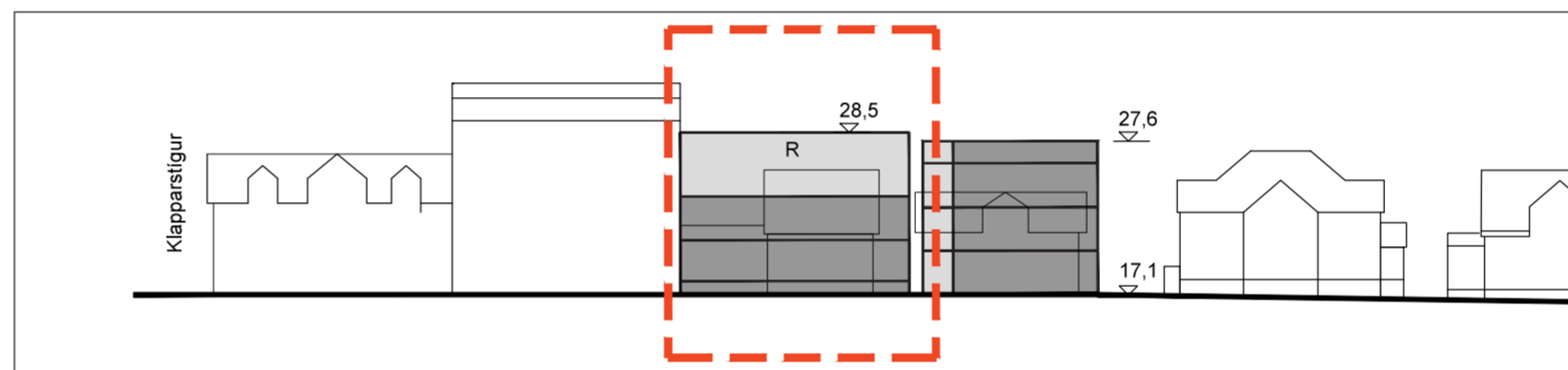
Gildandi deiliskipulag, samþykkt 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



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



Deiliskipulagstillaga, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500

Greinargerð

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

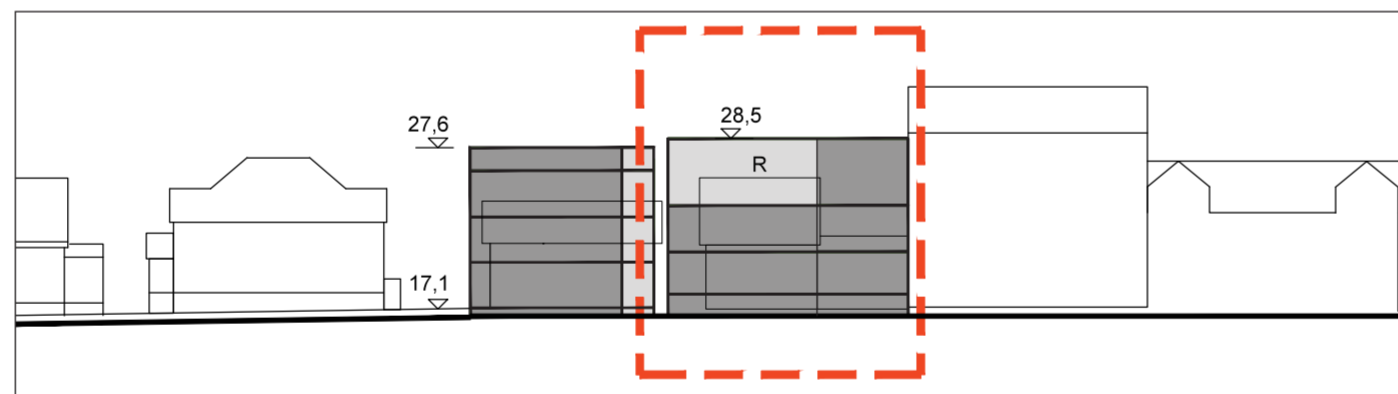
Götumynd Hverfisgötu er styrkt með verndun og endurbyggingu timburhússins á Hverfisgötu 41, það er stækkað og tengir þannig saman mismunandi stærðarhlutföll í götunni. Aðalinnangangur verður til hlíðar við núverandi hús, til austurs, og tengir hann bygginguna við Hverfisgötu. Auk aðalinngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum innangi og stigagangi að aftan. Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, tvo til suðurs og einn til norðurs.

Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39, til norðurs.

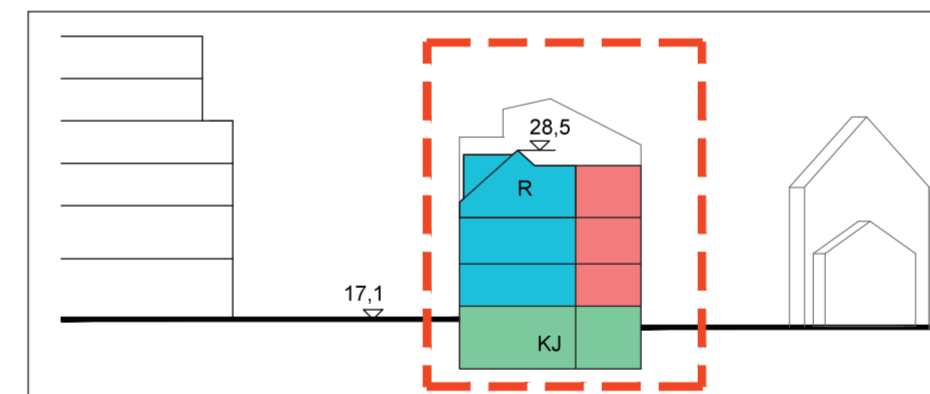
Samkvæmt lögum um menningarminjar nr 80/2012 eru öll hús eldri en 100 ára friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leitað sé álits stofnunarinnar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar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

Krafa er um að 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.

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



Deiliskipulagstillaga, Veggústígur að sunnan, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, þversnið, mkv. 1:500

YFIRLIT UM LÓDIR, LÓDASTÆRÐIR, BYGGINGARMAGN OG SKIPULAGS- OG VERNDARÁKVÆÐI			
NÚVERANDI ÁSTAND			
Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	1,09	
Hverfisgata 43	266,0	0,98	

SKILMÁLAR FYRIR HVERJIA LÓÐ			
Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	2,88	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Bilastaði: 6
Hverfisgata 43	266,0	1,64	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Bilastaði: 4

Úrdráttur úr skilmálum gildandi deiliskipulags varðandi Hverfisgötu 41 og aðliggjandi hús

Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 41	277,3	2,03	Núverandi bárujárnskjöldu timburhúsi er haldið. Heimilt er að stækka núverandi timburhús samkvæmt byggingarreit og hækka um eina hæð. Stækkunin þarf að taka mið af húsinu og falla að byggingarstíl þess. Öll byggingarleyfisskyld gögn þarf einnig að senda Minjastofnun Íslands til umsagnar. Jafnframt er heimilt að bygja til norðurs samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39 þrjár hæðir. Heimild er fyrir kjallara undir öllu húsinu samkvæmt byggingarreit. Heimild verður fyrir allt að fimm íbúðum í húsinu, tver á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíða hússins, allt að 1,6m djúpum. Aðalinnangangur verður staðsettur á austurhlíð hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Auk aðalinngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum innangi og stigagangi að aftan.

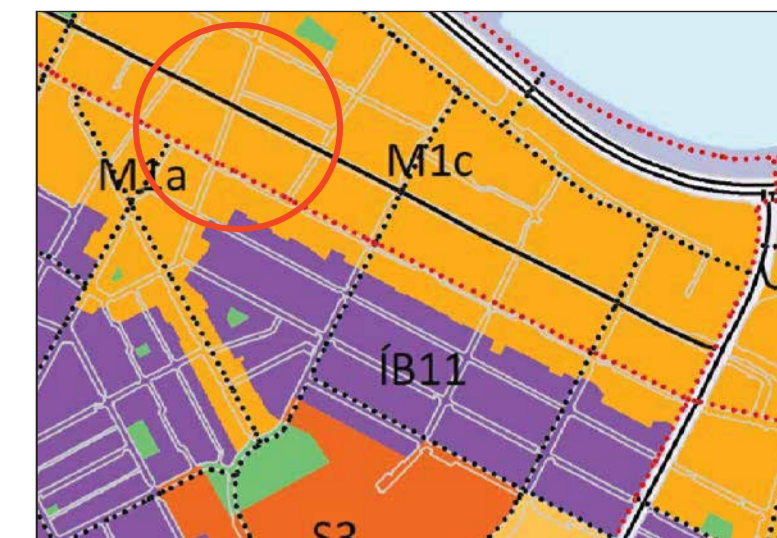
Nýir skilmálar, ásamt lóðarstærð, nýtingarhlutfalli og verndarákvæðum



Skýringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Skýringarmynd, Veggústígur til suðvesturs



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar eldri deiliskipulagstillögu

- Nýbyggingar 2 - 6 hæðir
- Viðbyggingarrettur
- Tillaga að endurnýjun og/eða rift bygginga byggðum eftir 1918

Skýringar nýrrar deiliskipulagstillögu, að öðru leyti gilda eldri skýringar

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

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

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

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

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

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík



Reykjavík, 5. desember 2018

Tilvísun: 201811093 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, Hverfisgata 41, Reykjavík

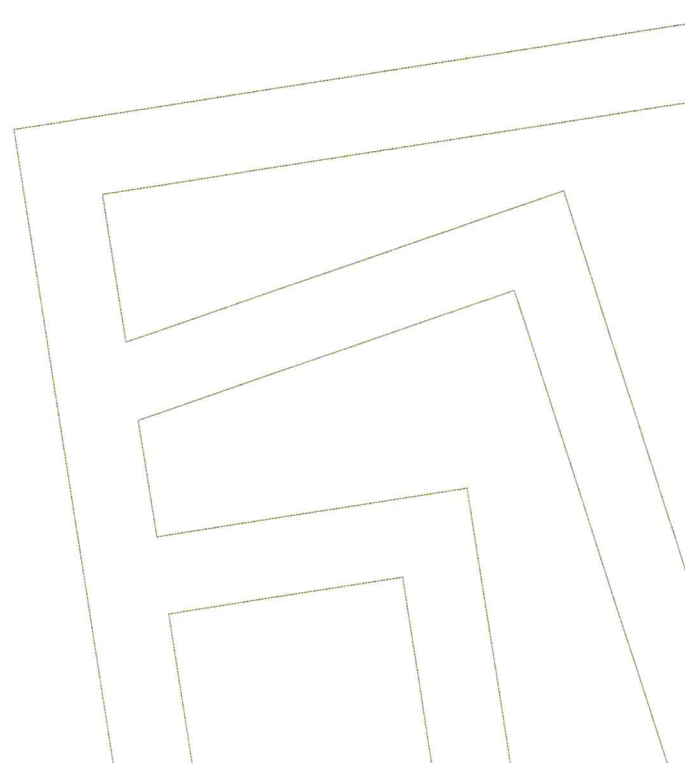
Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 28. nóvember 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis, Hverfisgata 41, til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 16. febrúar 2018. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt óbreytt í borgarráði þann 22. nóvember 2018 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 12. nóvember 2018.

Deiliskipulagsbreytingin felst m.a. í að nútingarhlutfall lóðarinnar er hækkað, er 1,09 og verður 2,03, heimilt er að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, einnig er gert ráð fyrir svölum á norðurhlíð hússins.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:500, dags. 4. desember 2017 og breytt 12. nóvember 2018. Jafnframt fylgdi uppdráttur er sýnir skuggavarp, ekki í mælikvarða, dags. 4. desember 2017 og breytt 27. nóvember 2018.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda en telur tilefni til að setja í greinargerð þá skilmála er koma fram í umsögn Minjastofnunar Íslands dag. 11. desember 2017 og sbr. svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum. Senda þarf stofnuninni lagfærð gögn eftir atvikum.


Unnsteinn Gíslason



Reykjavík 18. janúar 2019 (HG1)

Varðar: Hverfisgata 41

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 5. desember 2018 þar sem ekki er gerð athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda en telur tilefni til að setja í greinargerð þá skilmála er fram koma í umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017 og sbr. svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum.

Umsögn:

Skipulagsstofnun gerir með bréfi sínu dags. 5. desember 2018 athugasemd við birtingu samþykktar deiliskipulagsbreytingar Hverfisgötu 41 í B-deild Stjórnartíðinda vegna efnislegrar framsetningar eftirtalinna atriða:

- Skipulagsstofnun telur tilefni til að setja í greinargerð þá skilmála er koma fram í umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017 og sbr. svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum.

SVAR:

Búið er að bregðast við athugasemd á leiðréttum uppdráttum dags. 14. janúar 2019.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.