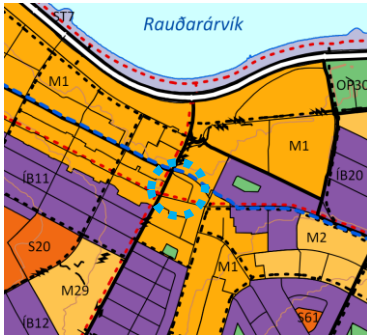


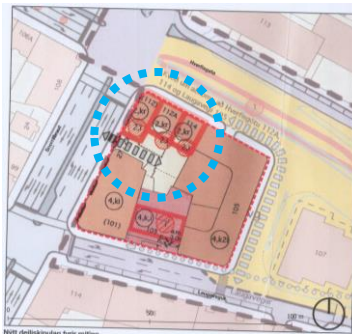


Hlemmur+ – Fyrirspurn v/breytingar á deiliskipulagi / Hverfisgata 112A og 114

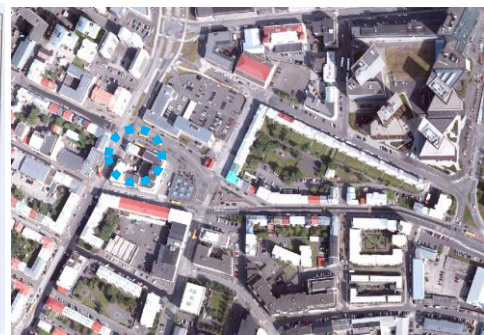
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Vatnaborgar ehf., dags. 8. apríl 2024, ásamt bréfi SP(R)INT Studio, dags. 12. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir Hlemmur + vegna lóðanna nr. 112A og 114. Í breytingunni sem lögð er til felst sameining lóðanna að Hverfisgötu 112A og 114, niðurrif núverandi húsnæðis og uppbyggingu nýs húsnæðis og að hámarksdýpt byggingarreits verði aukin um 3 m til suðurs, ásamt því að jarðhæð og kjallari verði skilgreind sem verslun og þjónusta, heimilt verði að reka gististarfsemi á lóðunum og að skilmáli um bílastæðakvöð falli út, samkvæmt tillögu SP(R)INT Studio, dags. 12. mars 2024. Einnig er lagt fram minnisblað Norconsult, ódags., vegna forathugunar á burðavirki húsanna vegna mögulegrar stækkunar. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 15. maí 2024.



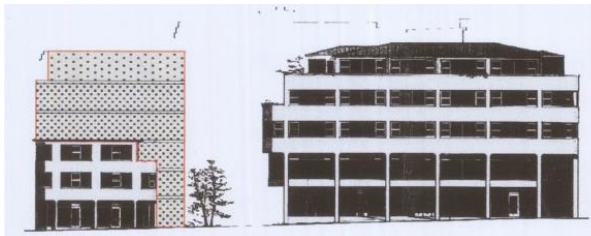
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag frá 2020



Loftmynd, júlí 2023



Gildandi heimildir í formi ofanábyggingar og dýpkunar - Hornhús nr. 27 við Snorrabraut t.v. og Hverfisgata nr. 112A og 114 t.h.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er Hverfisgata 112A og 114 skilgreind Miðborg (M1). Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta í nálægð við líflegustu verslunargötur landsins.

Deiliskipulag: Í gildi er á deiliskipulag fyrir götoreitinn Snorrabraut - Hlemmur 1.240.0, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 7. apríl 2020. Skilmálar, kvaðir og heimildir (þ.á.m. þrjár ofanáhæðir ofan á hvert hús nr. 112A, 114 og hornhús nr. 27 við Snorrabraut í stað núverandi geymsluriss með efstu hæðina inndregina) voru færðar óbreyttar úr eldri deiliskipulagsáætlun (samþykkt 8. október 2004) yfir í skipulagsáætlun þessa í tengslum við vinnu á heildarskipulagi nýs Hlemmtorgs og næsta nágrennis undir Borgarlínuinnviði og nýtt almenningsmiðborgartorg undir margvíslegar uppákomur.

1.240.0	Staðgæðingartöl og kvæð samkvæmt deiliskipulagsreglugerðunni. Fyrir hús 50 m ² málþingur skal gefið til staðar.	Núv. skilríki (m ²)	Núv. byggingarinnar	Núv. byggingarinnar	Hámarks málþingur (m ²)	Hámarks byggingarinnar (m ²)	Hámarks málþingur (m ²)
1.240.002 Hverfisgata 117/10A	Heimild er stækun húsa innan uppgerfis byggingarmála um 3 metra til að tryggja aukastærðir um 100 m ² og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 3 metra og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 3 metra og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 3 metra og innviðna hæð.	165	303,1	2,19	250	418,1	3,70
1.240.009 Hverfisgata 114	Heimild er stækun húsa innan uppgerfis byggingarmála um 3 metra til að tryggja aukastærðir um 100 m ² og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 3 metra og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 3 metra og innviðna hæð.	189	300,8	1,69	250	302,9	2,93
1.240.005 Laugavegur 105	Éfni um lagningu stækunar, hvarfi á höfuðstærð byggingarmála og stækun. Hæð verður viðhaldin um 20. áttir bygging. Heimild er að hafa höfuðstærðir í hvarfi.	1043,5	4128	3,98	0	4158	3,98
1.240.007 Laugavegur 103	Heimild er stækun húsa innan uppgerfis byggingarmála um 5 metra til að tryggja aukastærðir um 100 m ² og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 5 metra og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 5 metra og innviðna hæð.	443	1900	4,30	0	1900	4,30
1.240.011 Snorrabraut 27-29	Heimild er stækun á hvarfi nr. 27 innan uppgerfis byggingarmála um 5 metra til að tryggja aukastærðir um 100 m ² og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 5 metra og innviðna hæð. Heimild er samþykking stækunar um 5 metra og innviðna hæð.	700	254,9	2,89	400	704,9	3,53

Umsögn

Spurt er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirhugaðs niðurrifs húsanna við Hverfisgötu nr. 112A - 114 og að byggt yrði nýtt hús á sameinaðri lóð. Heimild er til staðar fyrir þrjár hæðir skv. gild. deiliskipulagi (sjá töflu til vinstri og skýringarmynd að ofan). Í fyrirspurninni nú er óskað eftir heimild á niðurrifi húsanna við Hverfisgötu nr. 112A og 114 m.a. vegna ófullnægjandi eða ótraustrar burðargetu skv. forathugun ráðgjafa og byggja nýja nýbyggingu í fulla leyfilega hæð undir hótél samkvæmt gildandi skipulagsheimildum sem eitt hús.

Svipaðar hugmyndir voru á lofti árið 2019 sbr. greinargerð. Óskað er einnig eftir að hámarksdýpt byggingarreiðs verði aukinn um 3m til suðurs inn í port með samtals 15m djúpan húskropp og þar með hagkvæmari salastærð undir hótél í stað núverandi heimilda upp á 13m. Þá er bent á að núverandi hús séu gömul, í slæmu ástandi og að óhagkvæmt sé að byggja ofan á þau skv. núverandi horfi, í besta falli flókið að það sé hægt m.t.t. burðarþols.



Umrædd hús voru byggð 1927 og 1928 sem merkir að þau falla undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem aldur umsagnarskyldra húsa og mannvirkja var færður til ársins 1940. Minjastofnun tók nýverið afstöðu til niðurrifs húsanna nr. 112A og 114 með neikvæðri umsögn dags. 15. maí sl. Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. apríl 2019 var ekki lagst gegn niðurrifi húsanna tveggja en lagst var gegn stækkun í bakport umfram núverandi heimildir. Hinsvegar, frá þeim tíma sem liðinn er hefur neikvæð afstaða skipulagsfulltrúa til niðurrifs bygginga almennt herst, ekki síst í ljósi aukinnar áherslu nútímans um umhverfismál og endurnýtingu byggðra mannvirkja og byggingarefna, eins og það er orðað í umsögn Minjastofnunar. Svo á við um byggingar þessar. Skerpt hefur verið á viðhorfum og afstöðu hjá embættinu sem stuðla að vernd byggingararfsins - einnig út frá sögulegu samhengi - í stað þess að rífa niður.

Þrátt fyrir sýnilegan metnað hönnuðar við að skerpa á yfirbragði reitsins með nýju veglegu borgarhúsi, líklega innblásnu af virðulegri borgarbyggingu nr. 105 við Laugaveg, væri mikil eftirsjá í íbúðahúsum tveimur, ekki síst skala þeirra, sem hafa "gert sitt" í borgarinnréttingunni með eigin lágstemmdri sviphöfn og karakter.

Skipulagsfulltrúi tekur nú undir afstöðu Minjastofnunar um verndargildi húsanna sem birtist í umsögn þar sem hugmyndum um niðurrif húsanna er andmælt og er sömu skoðunar að þau hafi varðveislugildi. Einnig er tekið undir að ekki eigi að vera auðsótt að rífa byggingu sem þolir ekki ofanábyggingu, jafnvel þó byggingarheimildir séu til staðar. Hvað raunhæfni varðar við útdeilingu heimilda skv. umsögn Minjastofnunar: umræddar heimildir voru veittar fyrir 20 árum sem framan greinir en á þeim tíma kunna viðmið og gildi hafa breyst, t.a.m. niðurrif. Skipulagsheimildir falla ekki úr gildi nema annað sé tekið fram, gildir þá einu um rás tímans - *hvað var, hvað er, hvað verður* - eða sýn manna á tæknilega raunhæfni, t.a.m. hvenær raunhæfni skipulagsheimilda brestur.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að húsinn verði hækkuð að því marki sem núverandi burðarvirki þolir án þess að breyta, og viðbættum verði haldið innan heimilda samanber gildandi deiliskipulag.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsökn og svar. Í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á erindið sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Viðauki - teikningar og myndir

