

Almennar upplýsingar:

Nafn Teiknistofan Arkitektar ehf
Erindi nr. P-2019-01-29-0196
Kennitala 7101780119
Heimilisfang BRAUTARHOLTI 6
Póstnúmer 105
Símanúmer 5405700
Netfang ivon@tark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 6909141660
Greiðanda nafn Vatnaborg ehf.
Greiðanda netfang ingolfur08@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hverfisgata 112 og 114

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Ósk um að tekin sé afstaða til eftirfarandi tillögu : ζ Málið : Um er að ræða lóðirnar 112, 112A og 114 við Hverfisgötu í Reykjavík. Eigandi hyggst fara í breytingar/stækkun á húsunum. Koma fyrir verslun/þjónustu á 1. hæð og íbúðum/hótelíbúðum á efri hæðum. Verið er að vinna breytingu á Deiliskipulagsskilmálum fyrir allt Hlemm svæðið á vegum Reykjavíkurborgar, og eru þessar lóðir innan svæðisins. ζ Tillaga : Skoðaður er möguleiki um stækkun núverandi bygginga eða jafnvel nýbyggingar. Meðfylgjandi tillaga sýnir fram á nýbyggingu sem bæði er hærrí (6 hæðir í svipaðri hæð og Laugavegur 103 og 105) og breiðari (17m) en núverandi byggingar. ζ Sameining lóða : Rætt er um möguleika á að sameina allar lóðirnar (nr, 112, 112A og 114) í eina lóð

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Kynning_Reducedsize_190129.pdf skjals

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn Email_samkipti_Minjastofnun_190129.pdf skjals

-
-



Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Forsíða

000-00 04 0.0-01 A
A3 | 10.01.2019

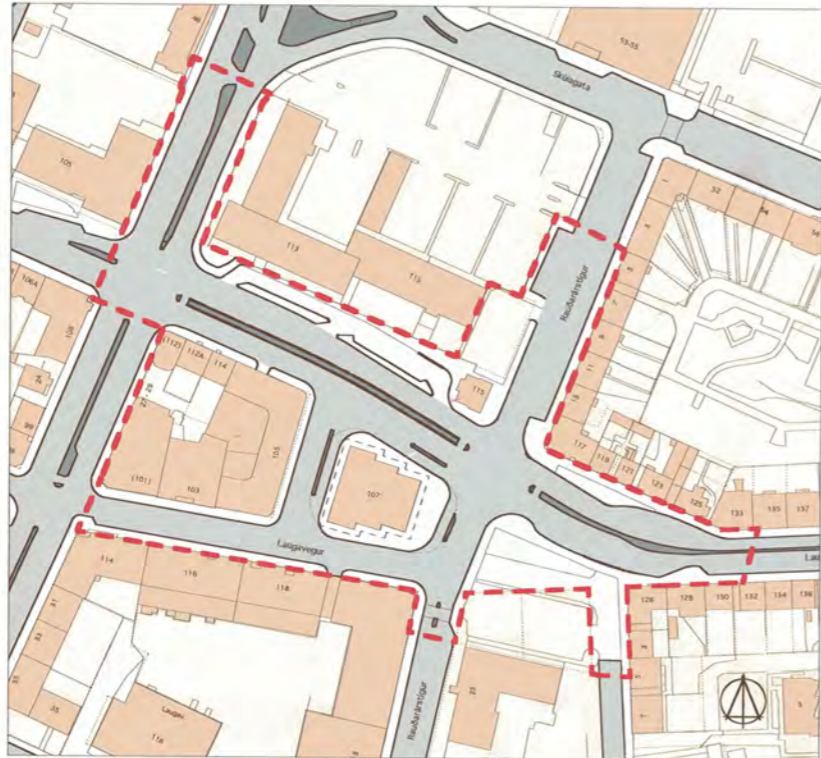


T.ark
ARKITEKTAR

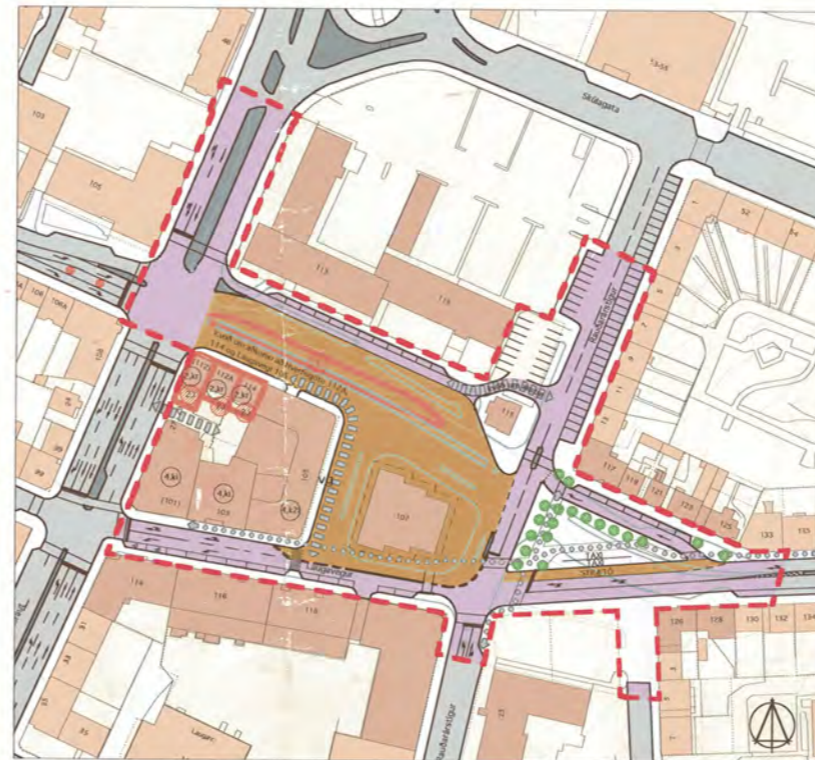
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

REYKJAVÍKURBORG - "HLEMMUR" - 1.240.0 - DEILISKIPULAG

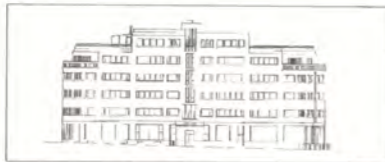
- Byggingar innan deiliskipulags-svæðis auk bygginga utan svæðis þar sem aðkoma breytist.
- Götur innan skipulagssvæðis, almennur akstur.
- núverandi byggingar
- athafnasvæði almenningsvagna
- lóðir
- heimiluð stækkun bygginga
- mörk deiliskipulags
- götukantur háður breytingum
- byggingarreitur
- kvöð um akstur
- kvöð um gönguleið, stofnstígur skv. aðalskpl.
- fjöldi hæða, kjallari/ris/inndregin hæð
- leyfileg hákkun húss: hæðir, inndregin hæð
- vg vermdun götulyndar
- V20 vermdun 20. aldar bygginga
- F1918 byggingar reistar fyrir 1918



Hlemmur - teikning 1: núverandi ástand 1:1000



Hlemmur - teikning 2: tillaga að deiliskipulagi 1:1000



Hlemmur, núverandi götulynd. 1:500



Laugavegur, núverandi götulynd. 1:500



Hverfisgata, núverandi götulynd. 1:500



Snorrabraut, núverandi götulynd. 1:500



Hverfisgata, leyfð stækkun. 1:500



Snorrabraut, leyfð stækkun. 1:500

1.240.0	Skipulagsskilmálar, kvæðir og breytingar samkvæmt deiliskipulagi	núverandi lóðarstærð skv. mælt (m ²) L	núverandi byggingarmagn (m ²) B	núverandi nýtingarhútfall (nhi)	hámarks stækkun bygginga (m ²) SB	hámarks byggingarmagn (m ²) HB	hámarks nýtingarhútfall (nhi)
1.240.002	Heimluð er stækkun húss innan uppgefins byggingarmagns um 3 metra til suðurs auk hækkunar um hvar hæðir og inndregna hæð. Heimluð hámarksstærð stækkunar er sú sama og heimluð hákkun aðliggjandi húss að Hverfisgötu 114.	165	363,1	2,19	255	618,1	3,75
1.240.009	Heimluð er stækkun húss innan uppgefins byggingarmagns um 3 metra til suðurs auk hækkunar um hvar hæðir og inndregna hæð. Heimluð hámarksstærð stækkunar er sú sama og núverandi hæð aðliggjandi húss við Laugaveg 105.	189	320,9	1,69	232	552,9	2,93
1.240.005	Ekki eru lagðar til breytingar, hvorki á núverandi byggingarmagn né lóðarstærð. Húsið verður verndað sem 20. aldar bygging.	1043,5	4158	3,98	0	4158	3,98
1.240.007	Núverandi kvöð sbr. 7.72 121 nr. 326. Sjá einnig kvæði sbr. A8 nr. 312 og F13 nr. 54. Ekki eru lagðar til breytingar, á núverandi byggingarmagn, lóðarstærð eða kvöðum.	443	1734	3,91	0	1734	3,91
1.240.011	Heimluð er stækkun á húsi nr. 27 innan uppgefins byggingarmagns um 5 m til suðurs auk hækkunar um hvar hæðir og inndregna hæð til samræmis við Snorrabraut 29. Núverandi kvöð um umleið fyrir Hverfisgötu 112A sbr. Últras 3 nr. 303 og fyrir Hverfisgötu 114 og Laugaveg 103, sbr. skjal nr. 10676/02.	706	254,9	2,89	450	704,9	3,53
1.204.002	Ekki eru lagðar til breytingar, hvorki á núverandi byggingarmagn né lóðarstærð.	1377	529	0,34	0	529	0,34
	Byggingarreitur er almennur, ný kvöð er sett um aðkoma að Hverfisgötu 112A, 114 og Laugavegi 105.	0	0		380	380	
	samtals byggingarmagn:		3148,4		1410	10465,4	
	veitingaskilur v. Laugaveg						
	Lóðarlus, samningur útruninn, fartelgast.						
1.222.0	Hverfisgata 113-115						
	Deiliskipulagið tekur einungis til breytinga á suð-austur horni lóðar.						
	Núverandi kvöð um hölðarsí helst, auk þess bættist við ný kvöð um akstur um suð-austur horn lóðarinnar.						
Hverfisgata 115	gasstöðin						
	Lagt er til að byggingin verði vermd og henni afmörkuð lóð.						
	Mælaþá ekki til, upplýsingar vantar.						



Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlendi, staðgreinir 1.21 + 1.22 póstnúmer 105



Gildandi deiliskipulag 2001-2024 mælaáhrif 1:20 000 (hlut) staðsetning svæðis málsvæði M1

Skipulagssuppráttur

Hlemmur - staðgreinir 1.240.0

Drög að greinargerð með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun

Hlemmur er skilgreindur sem miðborgarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulagið nær yfir svæði sem afmarkað er á teikningu 1, sem sýnir núverandi ástand. Deiliskipulag þetta er fyrst og fremst gert vegna breytinga á leiðakerfi almenningsvagna Strætó bs. og nauðsynjar á nýrri enda- og skiptistöð og skilgreint deiliskipulagið athafnasvæði almenningsvagna á teikningu 2. Deiliskipulagið hefur í för með sér að lokað er fyrir almenna umferð á Hverfisgötu milli Snorrabrautar og Rauðarárstígs. Aðkoma að byggingum innan reitsins breytist og breytt umferðarskipulag hefur einnig áhrif á aðkoma að aðliggjandi byggingum utan reitsins. Fyrirhugað ferlið strætisvagna er í fyrstu hugað eins og skýringarmynd á teikningu 3 sýnir. En getur tekið breytingum við nánari útfærslu. Hvað varðar ytra gatnakerfi umhverfis deiliskipulagssvæðið vístast til Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 og skýringarmyndar á teikningu 4.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir þetta svæði. Húsakönnun Árbæjarsafns varðandi sögu hverfisins og einstakar byggingar er í vinnslu.

Markmið deiliskipulagsins:

- Að gera Hlemmur að aðal endastöð og skiptistöð almenningsvagna, þar sem tímajöfnun fer fram.
- Að fyrsti áfangi á framkvæmd deiliskipulagsins með lágmarks breytingum geti falið að nýst sem hluti af framfarisskiptingum Strætó bs. og umhverfismótunar á Hlemmum.
- Að lóðarlusum og kvæðum lóða innan deiliskipulagssvæðis verði gefinn kostur á frekari uppbyggingu.
- Að hagsmunaáhrif á aðliggjandi svæðum og aðrir þarfarar verði upplýstir um framtíðaræfingar varðandi svæðið svo umræða um mikilvægi Hlemmsvæðis í borgarumhverfinu geti orðið markvissari.

Ahersluatriði:

Auk ofangreindra markmiða er lögð áhersla á að hagsmunaáhrif verði fyrir sem minnstri trúttun vegna fyrirhugaðra framkvæmda og geti komið sjónarmörðum sínum til skila á frumstigi.

Hús innan deiliskipulagsins, sem settir eru skilmálar:

Hverfisgata 112A, 114, 115 (gasstöðvarhúsið)
Snorrabraut 27-29
Laugavegur 101, 103, 105, 107 (Hlemmur)

Hús utan deiliskipulags, sem deiliskipulagið hefur öðrum fremur bein áhrif á:

Hverfisgata 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125
Laugavegur 114, 116, 118, 120, 126, 128

Almennt um deiliskipulagið:

Deiliskipulagið hefur í för með sér að á Hverfisgötu milli Snorrabrautar og Rauðarárstígs verður öll almenn umferð bönnuð og svæðið skilgreint sem athafnasvæði almenningsvagna. Aðkoma að húsum á þessum kalla Hverfisgötu verður tryggð með kvöð sem heimilur akstur að austan frá Laugavegi að húsum Hverfisgötu 112-114 og Laugavegi 105. Sérstök aðkoma skilgreint frá Rauðarárstigi verður að suðurlöndu löggröðustöðvar og eru blástæði meðfram alri norðurhlíð akreinarinnar en staði sunnan akreinar falla niður. Kvöð er sett í lóð löggröðustöðvar um þennan gegnumakstur.

Laugavegur ferist frá húsum Hverfisgata 117-125 og í sína gömlu legu. Við gangstíg framman þessara húsa er blástæðum komið fyrir við húsgötu. Torg- eða garðsvæði myndast milli húsgötu og Laugavegs og verður það lagt heilum og gróin. Syðst á því er aðstoða fyrir leigubíla með akstursaðkomu frá Laugavegi.

Lagt er til að klyfjasthafi Sigurjón Ólafsson, sem nú er við Skeiðarvog, verði komið fyrir á þessu svæði.

Deiliskipulag fyrir Hlemmur sýnir athafnasvæði almenningsvagna og byggingarmál fyrir lóðstöð. Akstur almenningsvagna á svæðinu er ekki festur með deiliskipulagi, en skýringarmynd á teikningu 4 sýnir umferðakerfi strætisvagna hringinn í kringum bíðstöðina. Ekki er reiknað með breytingu á núverandi byggingu á Hlemmi við gildistöku þessa deiliskipulags, en áform er að fyrir allt svæðið umhverfis Hlemmur verði unnið deiliskipulag aðtægra nilla á næstu mánuðum og verði þá jafntítt settir í fartelgast skilmálar fyrir Hlemmur. Þar verði nánar skilgreindar „geðakrötur“ vegna fyrirkomulags, hönnunar og frágangs á athafnasvæði almenningsvagna.

Deiliskipulag þetta miðast við að unnt verði að taka nýtt leiðakerfi í notkun á sem stytstum tíma og með sem minnstum breytingum, en með framhalds deiliskipulagsvinnu verður gerð breyting á umferðar- og gatnaskipulagi á stærra svæði umhverfis reitinn, sbr. teikningu 3 á meðfylgjandi skýringarupprætti. Það umferðar- og gatnaskipulag liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar eru með þessu deiliskipulagi og verður það fest í sessi þegar aðliggjandi reitir verða deiliskipulagðir.

Skilmálar og kvæðir eru settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins sbr. tölu.

Reiknað er með öðreyttri notkun húsa frá því sem nú er, til samræmis við þróunaráttun Miðborgar. Þá er hámarks verulsnar- og þjónustuhúsnæði vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofu eða íbúðir á öfri hæðum.

Á séráttasvæði almenningsvagna verði heimilt að reisa skjáli fyrir farþega innan uppgefins byggingarmagns.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² aukins byggingarmagns fyrir aðra notkun en búsetu, en gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð óháð stærð. Ekki er gerð krafa um bílastæði vegna bygginga á athafnasvæði almenningsvagna. Í gildi er ákvörðun borgaryfirvalda um að í miðborginni megi græða lóðastíð gald fyr bílastæði sem ekki er hægt að koma fyrir á lóðum þar sem nýting er aukin.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í **SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ** þann **29. sept.** 2004
og í **BORGARRÁÐI** þann **7. okt.** 19. okt. 2004.
Tillagan var auglýst frá **28. júlí** 2004 með athugasemdadresi til **8. sept.** 2004.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann **12. nóvember** 2004.

HLEMMUR - DEILISKIPULAG

UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ

Vinnustofan Pverá ehf
Laugaveg 98-100 Reykjavík IS-101 4000 Sími 561 8000-arkana.is

húsnæði VB teikningur 1.0
skilgreining OG skýringarmynd 1.136
áhrif VB skýringarmynd 8.7.2004
áhrif 28.08.2004 umleið og stækkun við Laugaveg 114-118
áhrif 05.10.2004 lóðarstærð með Rauðarárstigi 5.7

skv. 1:500 / 1:1000 / 4:000 & A1
Inngangur: LUKR Ástand: IRVK

útskiptur: Hlemmur v11

Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Núverandi deiliskipulag, síða 1

000-00 04 0.0-01 A
A3 | 10.01.2019



REYKJAVÍKURBORG - "HLEMMUR" - 1.240.0 - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

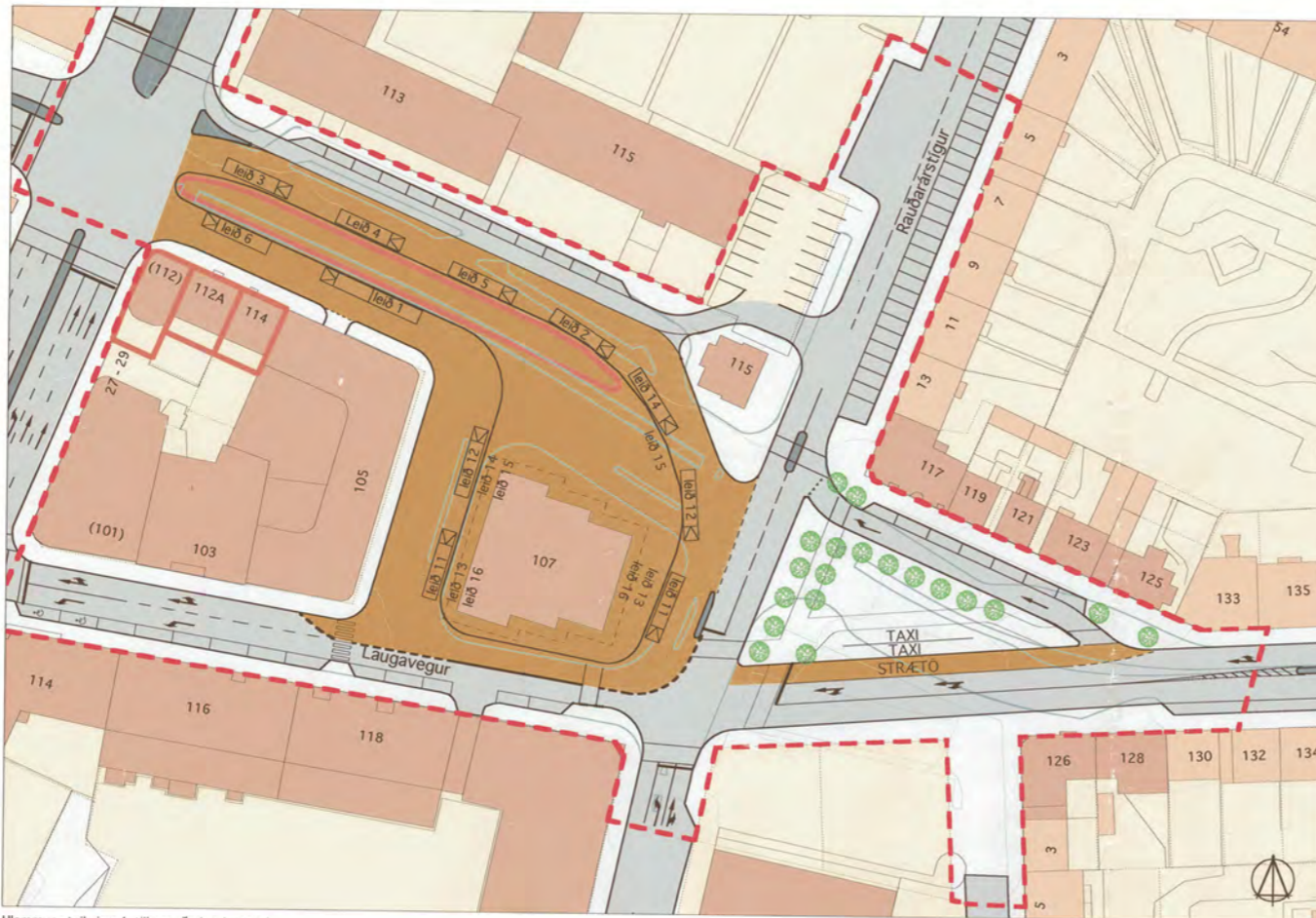
- Byggingar innan deiliskipulags- svæðis auk bygginga utan svæðis þar sem aðkoma breytist.
- núverandi byggingar
- Götur innan skipulagssvæðis, almennur akstur.
- athafnasvæði almenningssvæðis
- mörk deiliskipulags
- götukantur háður breytingum
- byggingarreitir



Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlendi, staðgreinir 1.21 + 1.22, póstnúmer 105

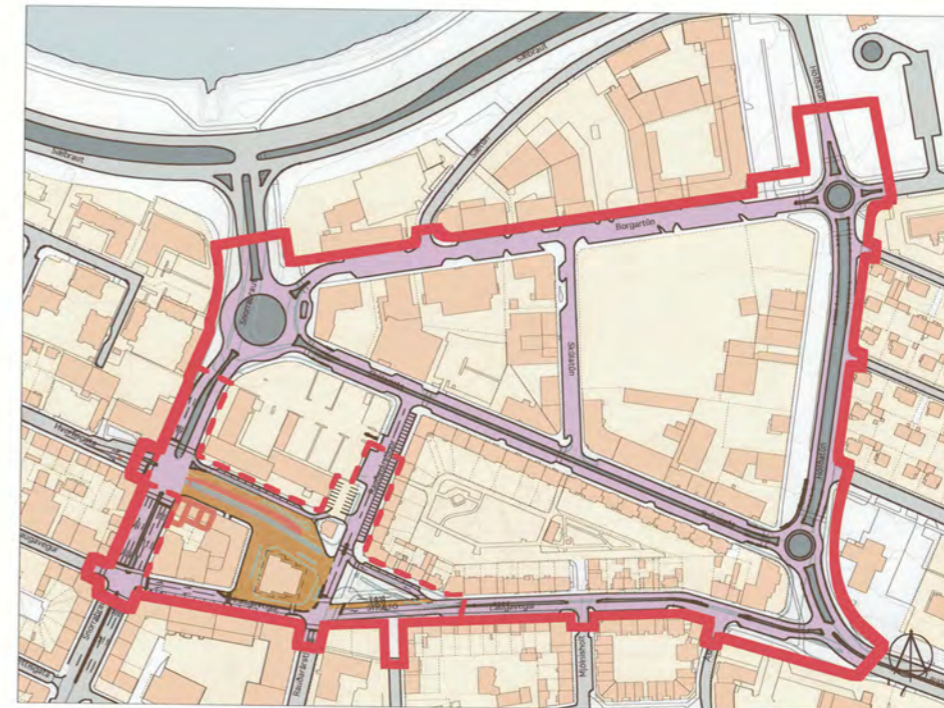


Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024 mælikvarði 1:20.000 staðsetning svæðis miðsvæði M5



Hlemmur - teikning 4: tillaga að akstri stræto

1:500



Hlemmur - teikning 3: breytt ytra gatnakerfi

1:2000

Skýringaruppdráttur með deiliskipulagi

Hlemmur - staðgreinir 1.240.0

Skýringaruppdráttur með deiliskipulagi

Afstöðumynd á teikningu 3 sýnir tillögu að breyttu gatnakerfi umhverfis Hlemmursvæði. Umferð vestur Laugaveg er beint inn á Höfðatún og gert er ráð fyrir hringtorgum á mótum Höfðatúns/Skúlagötu, Snorrabrautar/ Skúlagötu og Höfðatúns/Borgartúns. Þetta umferðarskipulag liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar eru á deiliskipulagi Hlemms og verður það fest í sessi þegar aðliggjandi reitir verða deiliskipulagðir.

Skýringarmynd á teikningu 4 sýnir mögulegt umferðarkerfi strætisvagna hringinn í kringum bióstöðina, líkt og var á Lækjartorgi þegar hringakstur var um hálfa öld. Farþegar Strætó þurfa þessa fyrirkomulagi ekki að fara yfir aksturssvæði eftir að þeir eru komnir inn á svæðið sem hringaksturinn umlykur, og er kerfið því mjög öruggt fyrir notendur. Þessi útfærsla er ekki bindandi fyrir Strætó og getur akstur orðið með öðru fyrirkomulagi.

Bilastæði við götukant Laugavegar, milli Snorrabrautar og Rauðarárstígs, haldast óbreytt, þar af eru tvö stæði sérmerkt föluðum. Austast bættast við tvö stæði. Bilastæði meðfram allri norðurhlíð aðkomureinar lögroglustöðvar haldast óbreytt en bilastæði sunnan akreinarinnar falla niður. Bilastæðin verða 12 í stað 16. Bilastæðum austan lögroglustöðvar fækkar um eitt stæði. Bilastæðum við Hverfisgötu 117-125 fylgjar úr þróum í sjó stæði.



Hverfisgata, horft til vesturs.



Snorrabraut, horft til norð- austurs.



Laugavegur og Rauðarárstígur, horft til norð- austurs.



Snorrabraut, horft til suðurs.

umhverfis- og byggingarsvið
BORGARTÚN 3, 105 REYKJAVÍK Sími 540 2000 FAX 540 2005

UMHVERFIS- OG TÆKNISVIÐ
BORGARTÚN 2, 105 REYKJAVÍK Sími 540 2000 FAX 540 2005

Útgáfa 1.500 / 2000 B A1
Inngangur: LUKI teiknark. RVK

Vinnustofan Þverá ehf.
Laugavegur 96-100 Reykjavík 105 Sími 540 2000 FAX 540 2005

horft VB teikningur 1.0
teiknað ÖGUGAS teikningur 1.135
prentað VB daga 6.7.2004 brytt 28.9.2004

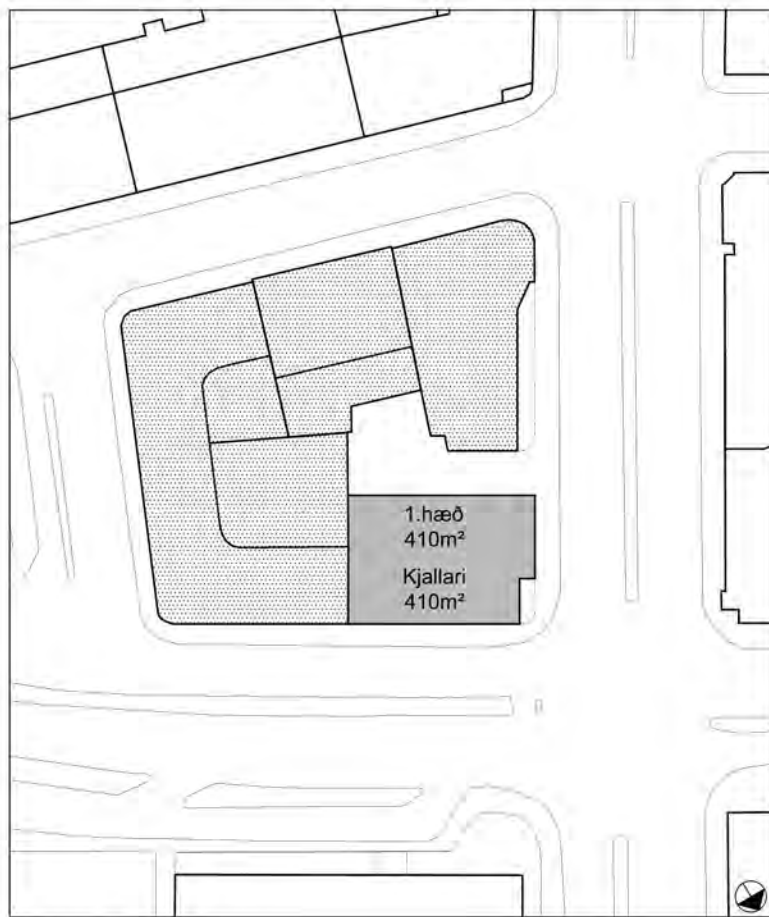
skrásetur Hlemmur v11

Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Núverandi deiliskipulag, síða 2

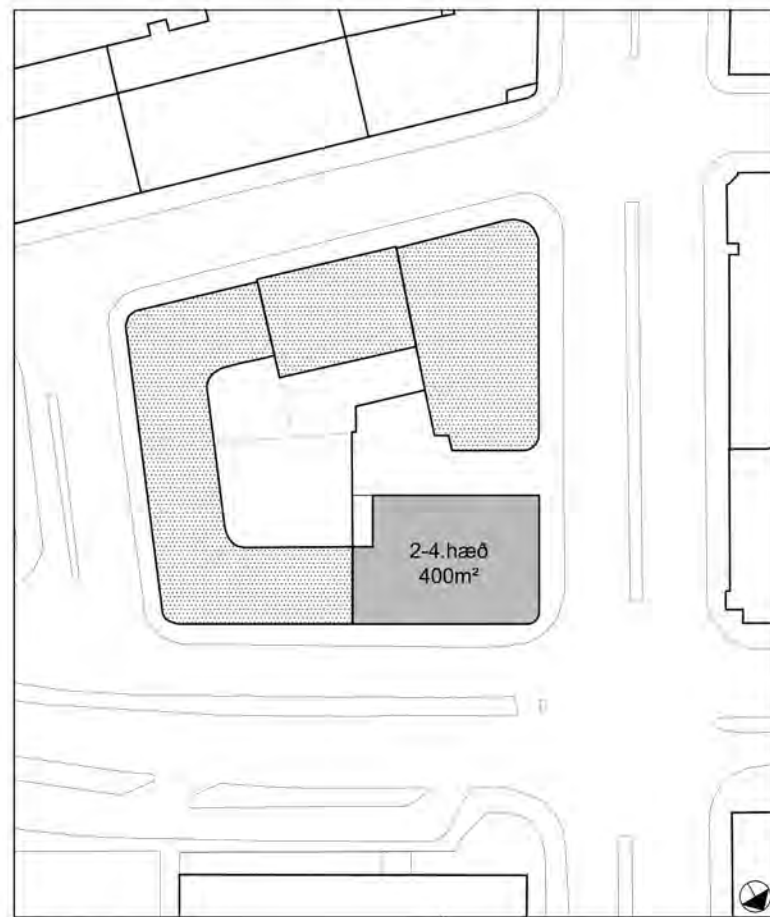
000-00 04 0.0-01 A
A3 | 10.01.2019



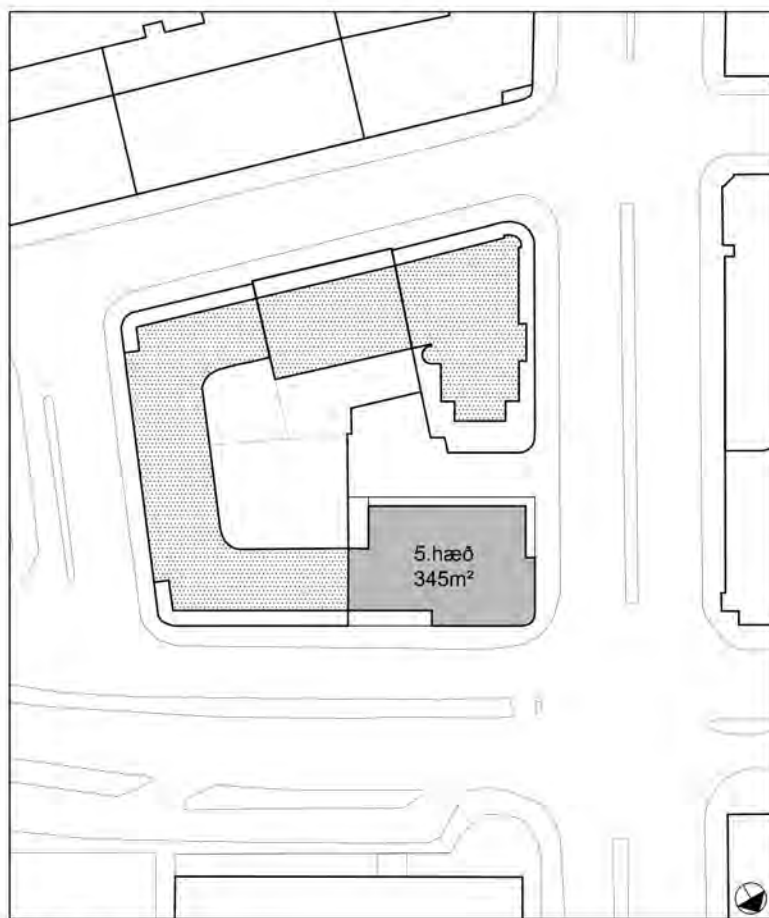
Tark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is



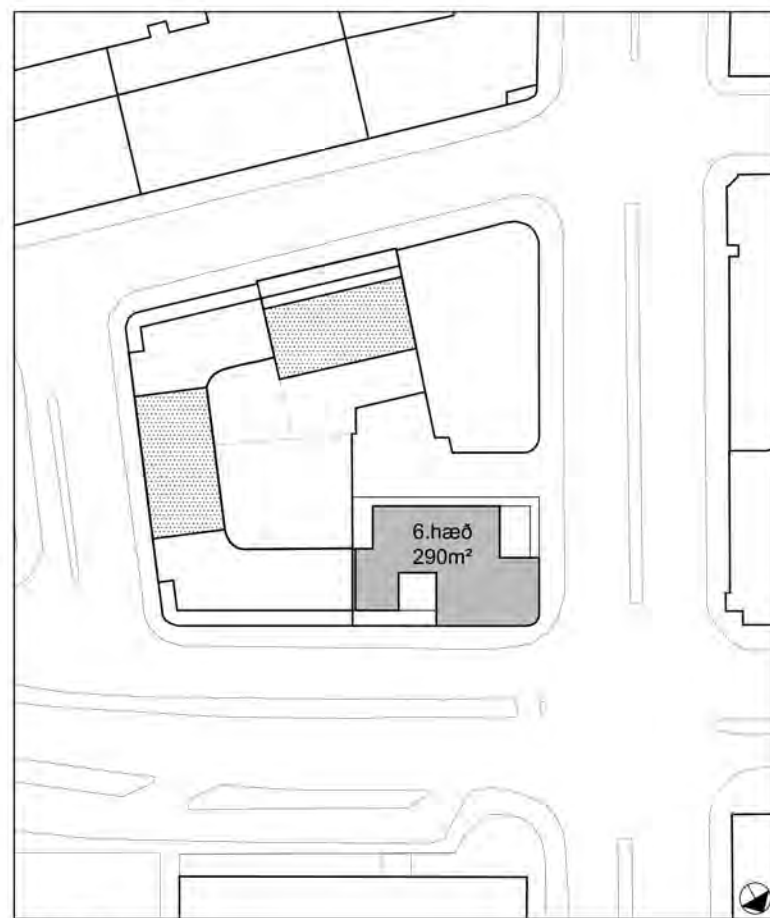
1.hæð - Kjallari



2-4.hæð



5.hæð

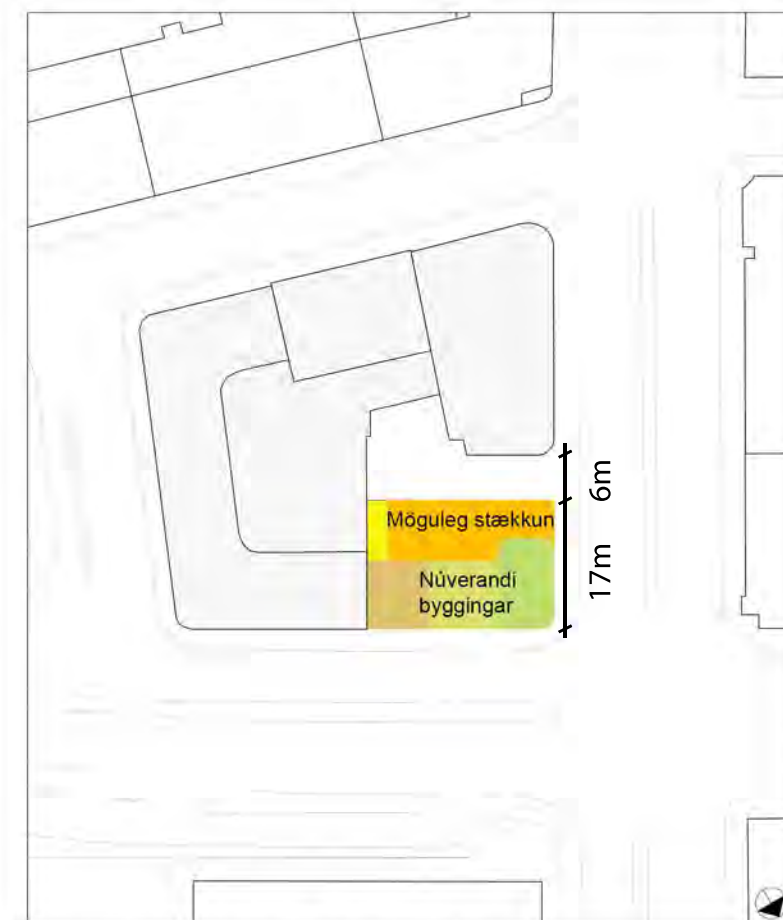


6.hæð

Yfirlit fermetra:

Kjallari	410 m ²
1.hæð	410 m ²
2.hæð	400 m ²
3.hæð	400 m ²
4.hæð	400 m ²
5.hæð	345 m ²
6.hæð	290 m ²

Samtals 2655 m²



Núverandi byggingar og möguleg stækkun

Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Grunnmyndir

000-00 04 0.0-01 A
1:500/A3 | 10.01.2019





Snorrabraut, núverandi götummynd



Hverfisgata, núverandi götummynd



Snorrabraut, götummynd tillögu A



Hverfisgata, götummynd tillögu A

Vatnaborg ehf - Tillaga A
 Hverfisgata 112-114
 Götummyndir

000-00 04 0.0-01 A
 1:200/A3 | 10.01.2019



T.ark
 ARKITEKTAR

HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
 Sími: 540 5700
 tark@tark.is - www.tark.is



Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Horft frá horni Hverfisgötu og Snorrabrautar, 1 af 2

000-00 04 0.0-01 A
1:200/A3 | 10.01.2019

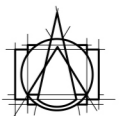


T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is



Vatnaborg ehf - Tillaga A
Hverfisgata 112-114
Horft frá horni Hverfisgötu og Snorrabrautar, 2 af 2

000-00 04 0.0-01 A
1:200/A3 | 10.01.2019



T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
Sími: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

Karl Kvaran

From: Guðný Gerður Gunnarsdóttir <gudnygerdur@minjastofnun.is>
Sent: fimmtudagur, 24. janúar 2019 10:49
To: Karl Kvaran
Cc: ingolfur08@gmail.com; Ivon Stefán Cílija; Pétur Hrafn Ármannsson; María Gísladóttir
Subject: Re: Upplýsingar varðandi verndargildi : Hverfisgata 112A, Hverfisgata 114 og Snorrabraut 27
Attachments: GGG.files/image001.jpg

Sæll og blessaður.
Þar sem húsín sem um ræðir eru byggð eftir 1925 eru falla þau ekki undir verndarákvæði laga um menningarmínjar nr 80/2012. Í þeim segir annars vegar að hús sem eru 100 ára eða eldri séu friðuð, og hins vegar að skylt sé að leita álits Minjastofnunar ef fyrirhugað er að gera breytingar á húsum sem eru byggð 1925 eða fyrr.
Yfirlitið sem fylgdi póstinum frá þér er úr húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur og þar er mat á varðveislugildi þeirra. Húsakönnunin er frá 2004 og frá þeim tíma sem liðinn er frá því hún var gerð getur mat á varðveislugildi þeirra og annarra húsa á svæðinu hafa breyst. Það væri því rétt að leita álits hjá Borgarsögusafni (minjavarsla@reykjavik.is) um hvort safnið sér ástæðu til að endurskoða húsakönnunina.

Bestu kveðjur
Guðný Gerður

Með kveðju / Kind regards / Venlig hilsen

Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis / Cultural Heritage Manager for Reykjavík
Minjastofnun Íslands / The Cultural Heritage Agency of Iceland / Íslands kulturalrvsstyrelse
Suðurgata 39 | 101 Reykjavík | Sími/Tel. 5701300 | Fax: 5701301
gudnygerdur@minjastofnun.is / www.minjastofnun.is



Minjastofnun
Íslands

From: "Karl Kvaran" <karl.kvaran@tark.is>
To: "Guðný Gerður Gunnarsdóttir" <gudnygerdur@minjastofnun.is>
CC: "Ingólfur Gunnarsson" <ingolfur08@gmail.com>; "Ivon Stefán Cílija" <ivon@tark.is>
Subject: Upplýsingar varðandi verndargildi : Hverfisgata 112A, Hverfisgata 114 og Snorrabraut 27
Date: 23.1.2019 09:47:10

Kæra Guðný Gerður

Þakka þér fyrir síma-sjallið sem við við áttum. Eins og ég útskýrði fyrir þér óskum við eftir að fá upplýsingar um hvort byggingarnar á: Hverfisgötu 112A, Hverfisgötu 114 og Snorrabraut 27, hafi eitthvert verndargildi?

Bestu kveðjur

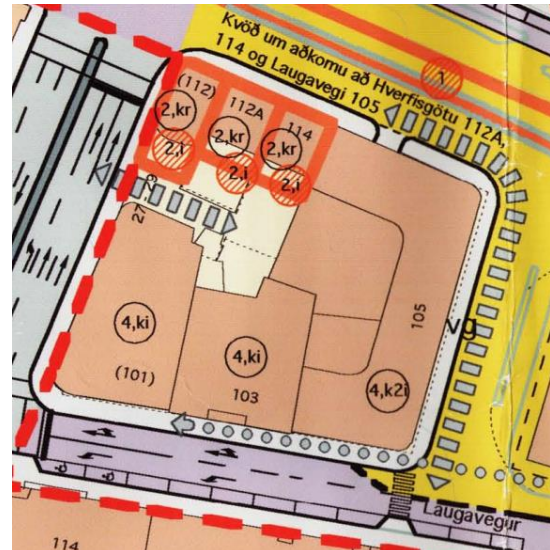
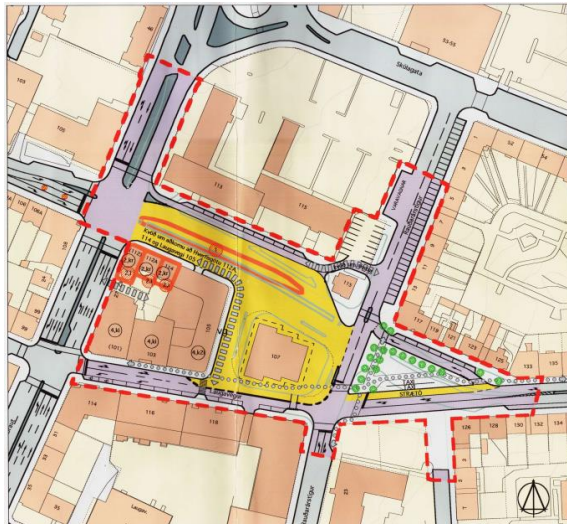
Nýverandi Lóðir:			
Núverandi bygging:			
	Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn (m2)	Nýtingarhlutfall (nhl)
Hverfisgata 114	189	320,9	1,69
Hverfisgata 112A	165	363,1	2,19
Hverfisgata 112 og Snorrabraut 29	706	254,9 - 1788,15	2,89
SAMTALS	1060	2727,05	
Stækkun:			
Hverfisgata 114	189	822	4,34
Hverfisgata 112A	165	1061	6,43
Hverfisgata 112 og Snorrabraut 29	706	772 - 1788,15	3,62
SAMTALS	1060	4443,15	
Sameining lóða og skipting lóða Hverfisgötu 112 og Snorrögötu 29			
Núverandi bygging:			
	Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn (m2)	Nýtingarhlutfall (nhl)
Hverfisgata 114, 112, 112A	479	938,9	1,96
Stækkun:			
Hverfisgata 114, 112, 112A	479	2655	5,54

Snorrabraut 29	581	1788,15	
Snorrabraut 29	581	1788,15	3,07

UMSÖGN

Varðar: Hverfisgata 112 og 114 – fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2019 var lögð fram fyrirspurn T.ark Arkitekta ehf. dags. 30. janúar 2019 um breytingu á deiliskipulagi, Hlemmur, vegna lóðanna nr. 112 og 114 við Hverfisgötu sem felst í að stækka núverandi byggingar eða byggja nýtt, sameina lóðir og koma fyrir verslun og þjónustu á 1. hæð og íbúðum/hótelíbúðum á efri hæðum, samkvæmt tillögu T.ark Arkitekta ehf. dags. 10. janúar 2019. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 05.04.2019



Uppdráttur gildandi deiliskipulags frá 2004 – byggingarreitir húsa nr. 112, 112a og 114 merktir rauðgulum lit

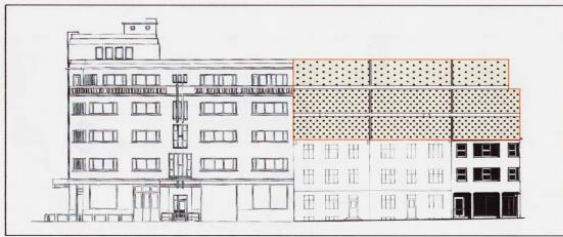
Skipulagsleg staða:

Lóðin er á miðsvæði M1a samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis sem er fyrir. Einungis er heimild fyrir gististað í flokki I (heimagisting).

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina *Hlemmur*, samþykkt þ. 08.10.2004. Breytingar hafa verið samþykktar á deiliskipulagi fyrir aðliggjandi lóðir við Hverfisgötu nr. 103 árið 2006 þar sem heimilað var að hækka húsið um eina hæð/hækka byggingarmagn og nr. 105 við Laugaveg árið 2012 þar sem heimilað var að breyta í hótél. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má m.a.:

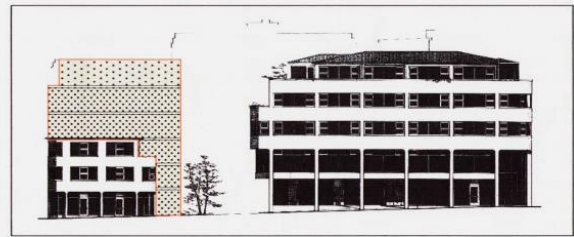
- Hækka hús á lóðum við Snorrabraut nr. 27 (112), og Hverfisgötu nr. 112a og 114 svo þau myndi samfelda þaklínu við Laugaveg 105 (gentg Hlemmur – Mathöll) og Snorrabraut 29.
- Stækka/dýpka hús á lóðum nr. 112a og 114 þrjá metra til suðurs (í porti) og hús á lóð nr. 27 fimm metra, einnig til suðurs.
- Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 50 m² stækkun.

1.240.0	Skipulagsskilmálar, kvaðir og breytingar samkvæmt deiliskipulagi	núverandi lóðarstærð skv. mælibl. (m ²) L	núverandi byggingarmagn (m ²) B	núverandi nýtingarhlutfall (nli.)	hámarks stækkun bygginga (m ²) SB	hámarks byggingarmagn (m ²) HB	hámarks nýtingarhlutfall (nli.)
1.240.002 Hverfisgata 112A	Heimilið er stækkun húss innan uppgæfnis byggingarreits um 3 metra til suðurs auk hækkunar um tvær hæðir og inndregna hæð. Heimilið hámarksstærð stækkunar er sú sama og heimilið hækkun aðliggjandi húss að Hverfisgötu 114.	165	363,1	2,19	255	618,1	3,75
1.240.009 Hverfisgata 114	Heimilið er stækkun húss innan uppgæfnis byggingarreits um 3 metra til suðurs auk hækkunar um tvær hæðir og inndregna hæð. Heimilið hámarksstærð stækkunar er sú sama og núverandi hæð aðliggjandi húss við Laugaveg 105.	189	320,9	1,69	232	552,9	2,93
1.240.011 Snorrabraut 27-29	Heimilið er stækkun á húsi nr. 27 innan uppgæfnis byggingarreits um 5 m til suðurs auk hækkunar um tvær hæðir og inndregna hæð til samræmis við Snorrabraut 29. Núverandi kvæði um umferð fyrir Hverfisgötu 112A sbr. LitraJ3 nr. 303 og fyrir Hverfisgötu 114 og Laugaveg 103, sbr. skjal nr. 10676/82.	706	254,9 1788,5	2,89	450 0	704,9 1788,5	3,53



Hverfisgata, leyfð stækkun.

1:500



Snorrabraut, leyfð stækkun.

1:500

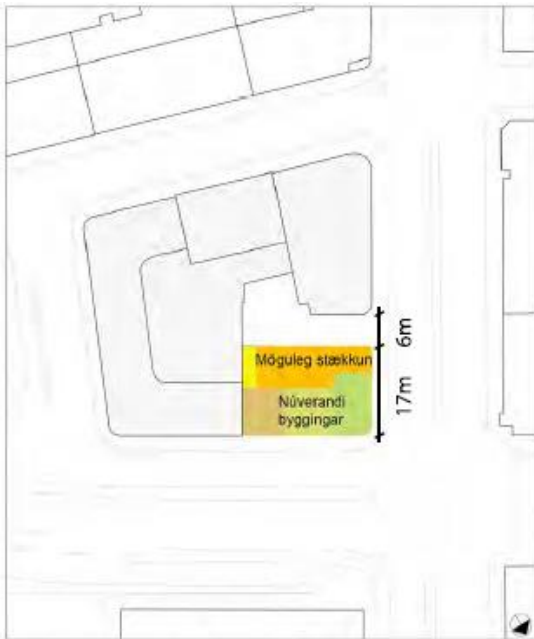
Heimildir til stækkunar skv. gildandi deiliskipulagi frá 2004



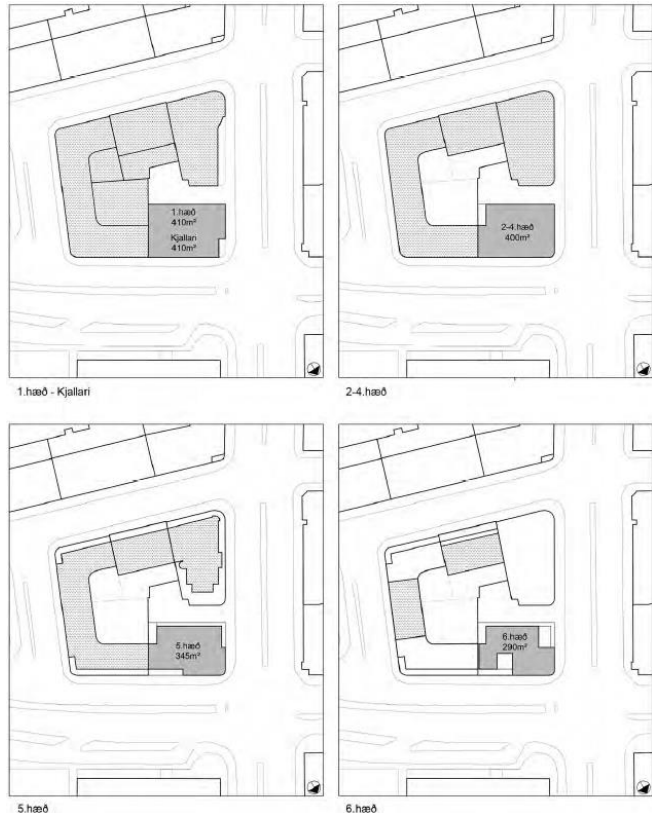
Hverfisgata nr. 112 (Snorrabraut 27), 112a og 114 – Núverandi horf



Hverfisgata nr. 112 (Snorrabraut 27), 112a og 114 – Sýn hönnuða T.ark á nýbyggingu skv. tillögu A



Núverandi byggingar og möguleg stækkun



Tillaga T.ark á stækkun núverandi bygginga inn í port

Erindið:

Spurt er um afstöðu embættisins vegna breytingar á gildandi deiliskipulagi yfir lóðir nr. 112, 112A og 114 við Hverfisgötu í Reykjavík. Eigandi hyggist fara í breytingar/stækkun á húsunum: koma fyrri verslun/þjónustu á 1. hæð og íbúðum / hótélíbúðum á efri hæðum. Með erindinu fylgdi tillaga (tillaga A) á nýbyggingu sem er bæði hærri (6 hæðir í svipaðri hæð og Laugavegur 103 og 105) og breiðari (17m) en núverandi byggingar. Þá er varpað fram möguleika á að sameina allar lóðirnar (nr. 112, 112a og 114) í eina lóð.

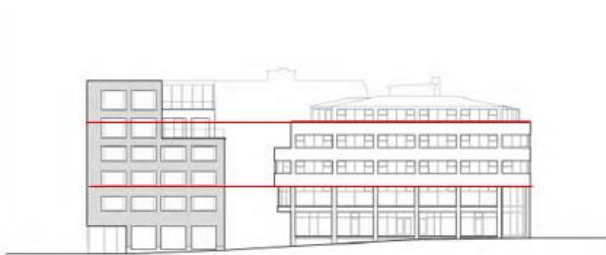
Núverandi Lóðir:			
Núverandi bygging:			
	Lóðarstærð (m ²)	Byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall (nhf)
Hverfisgata 114	189	320,9	1,69
Hverfisgata 112A	165	363,1	2,19
Hverfisgata 112 og Snorrabraut 29	706	254,9 - 1788,15	2,89
SAMTALS	1060	2727,05	
Stækkun:			
Hverfisgata 114	189	822	4,34
Hverfisgata 112A	165	1061	6,43
Hverfisgata 112 og Snorrabraut 29	706	772 - 1788,15	3,62
SAMTALS	1060	4443,15	
Sameining lóða og skipting lóða Hverfisgötu 112 og Snorrögötu 29			
Núverandi bygging:			
	Lóðarstærð (m ²)	Byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall (nhf)
Hverfisgata 114, 112, 112A	479	938,9	1,96
Stækkun:			
Hverfisgata 114, 112, 112A	479	2655	5,54



Snorrabraut, núverandi götumynd



Hverfisgata, núverandi götumynd



Snorrabraut, götumynd tillögu A



Hverfisgata, götumynd tillögu A

Tillaga A skv. uppdráttum hönnuða T.ark dags. 10.01.2019

Skipulagsfulltrúi telur að þaklína nýbyggingar skuli taka mið af hæð nágrannabygginga líkt og núverandi heimildir gildandi deiliskipulags kveða á um.

Umsögn:

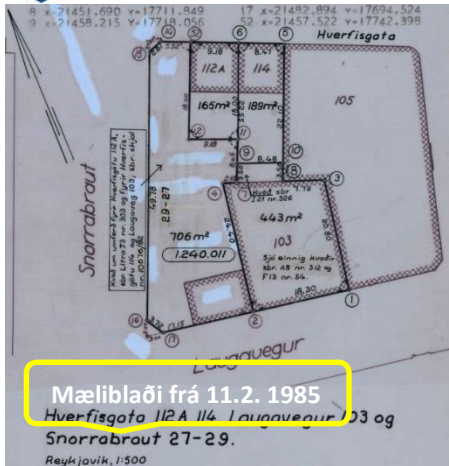
Á lóð Snorrabrautar nr. 27-29 eru skv. fasteignaskrá skráðir tveir matshlutar/tvær byggingar, hornhúss nr. 27 (einnig merkt Hverfisgötu nr. 112 skv. gild. deiliskipulagi) og hornbygging nr. 29 við Laugaveg. Lóðin er eignarlóð skv. fasteignaskrá, í sameignlegri eigu sjö meðlóðarhafa undir 12 fasteignanúmerum. Á mæliblaði frá 11.2. 1985 er kvæð um umferð frá Snorrabraut inn í bakport fyrir Hverfisgötu nr. 112a, nr. 114 og Laugaveg nr. 103. Lóðir nr. 112a og 114 við Hverfisgötu eru á hendi sömu aðila, Vatnaborg ehf.

Haldnir voru fundir þ. 25. október 2018 og 16. janúar sl. með hönnuðum og uppbyggingaraðilum. Á báðum fundum viðruðu umræddir aðilar möguleika á 2ja hæða útbyggingu/stækkun með rúmri salarhæð inn í port sem yrði í sömu hæð og bakhús Laugavegar 105. Á báðum fundum kom til tals hvort auka mætti vigt núverandi horns Hverfisgötu og Snorrabrautar með skarpri hækkun byggingar.

Ákveðið var að T.ark myndi vinna tillögu í þá átt, sem mögulegt innlegg í deiliskipulagsvinnu yfir HLEMM sem stendur yfir vegna nýrrar Borgarlínu og fleiri þátta. Tillagan gerir ráð fyrir niðurrifi húsa á lóðum nr. 112, 112a og 114. Í þeirra stað er sýnd nýbygging (sem útfærsla á stækkun núverandi bygginga). Á þann hátt er án vafa hagstætt að sameina mismunandi hæðakóta, samræma salarhæðir og þar af leiðandi bæði auka og einfalda nýtingu hverrar hæðar. Um umtalsverða aukning á byggingarmagni umfram heimildir er að ræða: úr 938,9 m² í 2655 m² (mismunur 1.716,1 m²) með tilheyrandi aukningu á nýtingarhlutfalli úr 1,96 í 5,54. Munar mest um djúpa sali á jarðhæð og 2. hæð.

Nýbygging sú er hönnuðir tefla fram virkar býsna öguð en um leið áreynslulaus - í raun ágætis tilburðir fyrir sinn hatt á stílhreinu borgarhúsi og áberandi kennileiti í borgarmyndinni. Athygli vekur að hönnuðir sækja innblástur í gluggadeili og áferð útveggja á næsta götuhorn, þ.e. við Laugaveg 114 (verslunar- og skrifstofubyggingu í anda módernisma eftirstríðsáranna skv. húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur 2005).

Í ljósi þessa vakana áleitinn spurning hvers vegna hönnuðir leita ekki fanga nær, þ.e. í byggingum á sama reit sem eiga hliðar að þeim lóðum sem um ræðir er bjóða ekki síður upp á rík karaktereinkenni í t.a.m. gluggadeili, sér í lagi art déco-bygging Einars Erlendssonar við Laugaveg 105.



Árið 2004 fór fram húsakönnun á reitnum þar sem varðveislugildi húsanna við Hverfisgötu nr. 112a og 114 var metið lágt (ekki gerð tilaga að varðveislu). Að vissu leiti er ákveðinn sjarmi yfir húsunum, skala þeirra og sögulegs samhengis, en varðveislugildi þeirra ræðst einnig af samhengi næstu byggðar sem þau tilheyra. Álíka hús frá sama tíma njóta sín innan heilsteyprar randbyggðar í næsta nágrenni, við Laugaveg 126 – 144. Eins má benda á Skúlagarðsreit í þessu samhengi. Nábyli húsanna (nr. 112a og 114) við núverandi horf reitsins, sér í lagi fyrrnefnda borgarbyggingu við Laugaveg 105 sem tekur yfir hér um bil hálfan reitinn, er dapurlegt. Embætti skipulagsfulltrúa telur því ekki nauðsynlegt að leita álits Borgarsögusafns á varðveislugildi húsanna við Hverfisgötu 112a og 114.

Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn niðurrifi núverandi húsa við Hverfisgötu nr. 112a og 114 en leggur hinsvegar áherslu á að nýbygging aðlagi sig að stíl- og blæbrigðum nágrennabygginga á lóð nr. 105 við Laugaveg og nr. 29 við Snorrabraut. Ekki er gerð athugasemd við niðurrifi húss á lóð nr. 27 við Snorrabraut. Ekki er gerð athugasemd að lóðarhafar skipti upp lóðinni (Snorrabraut 27-29) og komi fyrir fyrri verslun/þjónustu á 1. hæð. Embættið leggst gegn 2ja hæða útbyggingu/stækkun inn í bakport umfram gildandi stækkunar heimildir. Eins leggst embættið gegn hækkingu bygginga umfram núverandi heimildir. Ekki er unt að koma og íbúðum / hótélíbúðum á efri hæðum skv. skilmálum gildandi aðalskipulags (sjá *skipulagsleg staða*). Vegna flókens eignarhalds lóðar nr. 27-29 við Snorrabraut er ekki gerlegt að samþætta umrædda uppbyggingu (ef af henni verður) við núverandi deiliskipulagsbreytingar á vegum Reykjavíkurborgar á Hlemmtorgi og næsta nágrenni.

Deiliskipulagsbreytingu þarf að vinna í nánu samráði við fagdeildir Reykjavíkur, Veitur og Strætó, frá upphafi tillögugerðar.

Embætti skipulagsfulltrúa telur mjög mikilvægt að samhliða deiliskipulagsgerð séu lagðar fram tillögur/áætlun um fyrirkomulag framkvæmda á reitnum í ljósi þess að reiturinn er mjög aðþrengdur og pláss af skorum skammti til staðar undir framkvæmdarsvæði. Ljóst er að ekki verður í boði að skerða pláss fyrir almenningssamgöngur á framkvæmdartíma og er það á ábyrgð lóðarhafa að leggja fram sannfærandi tillögur þess efnis, í samráði við Reykjavíkurborg.

Samantekt:

Huga skal vel að:

- Metnaðarfullt *borgarhús* er sækir innblástur í gluggadeili og áferð útveggja nágrennabygginga.
- Nálgun nýbyggingar við bakport.
- Salarhæð jarðhæðar skal að lágmark vera 4 metrar. Millihæð (mezzanino) kæmi til greina (tvær hæðir) og á þann hátt speglað tvöfalt gluggadeili jarðhæðar byggingar á lóð nr. 29 við Snorrabraut.
- Taka skal til athugunar innleiðingu Borgarlínu/nýrra biðstöðva á Hverfisgötu og Snorrabraut. Í því samhengi skal huga að breidd gangstétta, jafnvel draga inn jarðhæð svo skapa megi aukið rými fyrir gangandi vegfarendur.
- Rýna skal hornið vel og ná fram sterkum svip en í sátt við umhverfið.
- Engin bílastæði skulu fylgja nýbyggingu þessari, á þessum lykiluppbyggingarstað Borgarlínu.

Niðurstaða:

Tekið er að hluta jákvætt í erindið samanber umsögn að ofan. Vinna þarf breytingu á deiliskipulagi í samvinnu við embætti skipulagsfulltrúa ef uppbyggingaraðili felst á leiðbeiningar embættisins.

Embætti skipulagsfulltrúa áskilur sér rétt til frekari athugasemda á síðari vinnslustigum tillögunar.

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

