



Reykjavík 22. mars 2019

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags
Hverfisgata 123
birt í B deild Stjórnartíðinda 11. september 2018.**

Höfundur deiliskipulagsins er Helgi Hafliðason, arkitekt FAÍ.

Breytingin frelst í því að breytt er texta í skilmála varðandi nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er sú að ekki er heimilt að undanskilja B-rými við útreikning heildarbyggingarmagns á nýtingarhlutfalli.

Texti gildandi skilmála er svohljóðandi:

Nýtingarhlutfall eftir breytingu er miðað við að stigahús (B-rými) teljast ekki með í flatarmáli hússins.

Tillaga að breyttum texta í skilmálum er svohljóðandi:

Nýtingarhlutfall A-rýma og B-rýma (brúttó) skal telja með við útreikning heildarflatarmáls hússins.

Núverandi byggingarmagn (flatarmál) er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 600m² en verður 630m²
Núverandi byggingarmagn (rúmmál) er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 1.700m³ en verður 1.800m³
Nýtingarhlutfall er samkvæmt gildandi deiliskipulagi 2,50 en verður 2,65

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. ml. 3. mgr. 44 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjanda.

Björn Axelsson



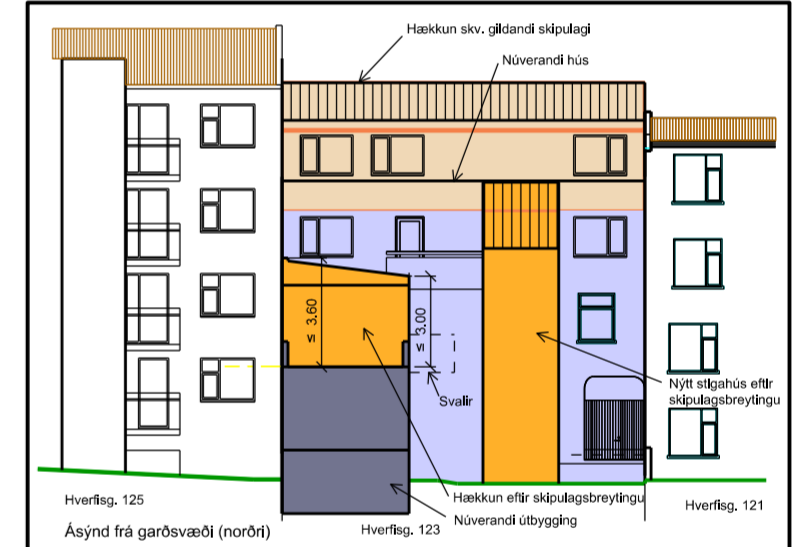
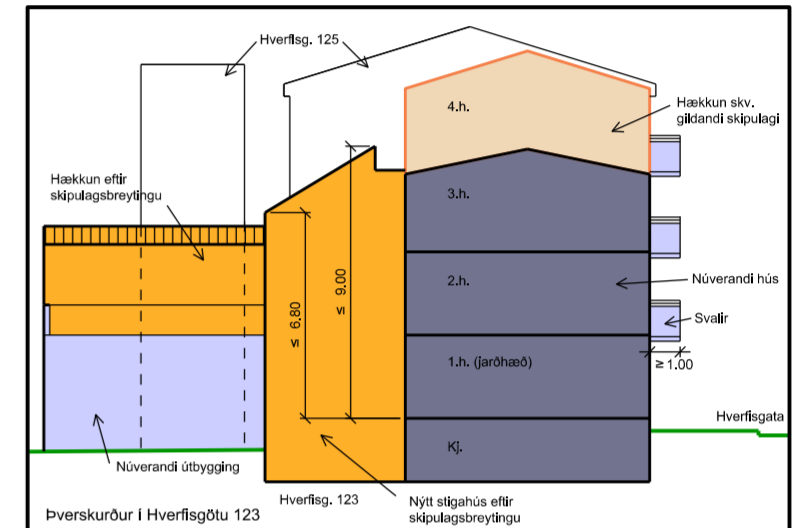
BREYTING Á DEILISKIPULAGI - REYKJAVÍKURBORG - 1.222.1 - SKÚLAGARÐSREITUR VESTARI
HVERFISGATA 123



- Skýringar:
- Staðsetning deiliskipulagsreits í borgarlandi
 - Mörk deiliskipulagsreits
 - Lóðarmörk
 - Lóð
 - Núverandi hús
 - Nýr byggingarreitur
 - Leyfileg hæð húss: (fj. hæða, kjallari)
 - Kvöð um gönguleið
 - Gönguleið
 - Hjólreið



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



HLUTI ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI - fyrir breytingu 1:500, SKÚLAGARÐSREITUR VESTARI samþ. í borgarráði 20.7. 2006, birt í B-deild Stjórnartíðinda 8.8.2006

Greinargerð:

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Skipulagsbreyting sú sem hér er sýnd tekur eingöngu til lóðarinnar nr. 123 við Hverfisgötu. Breytingin felst í því að byggja eina hæð ofan á bakbyggingu til norðurs og gera nýtt stíghús á baklóð. Núverandi íbúðarhús verður hækkað um eina hæð (úr 3 í 4) í samræmi við gildandi deiliskipulag. Skúlagarðsreit vestari er skilgreindur sem íbúðarbyggð (IB) skv. gildandi aðalskipulagi 2010-2030. Skv. gildandi aðalskipulagi stendur Hverfisgata 123 við aðalgötu í íbúðarbyggð og því má verslun og þjónusta vera á 1. hæð húss og íbúðir á efri hæðum. Undir nærþjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvöruverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II.

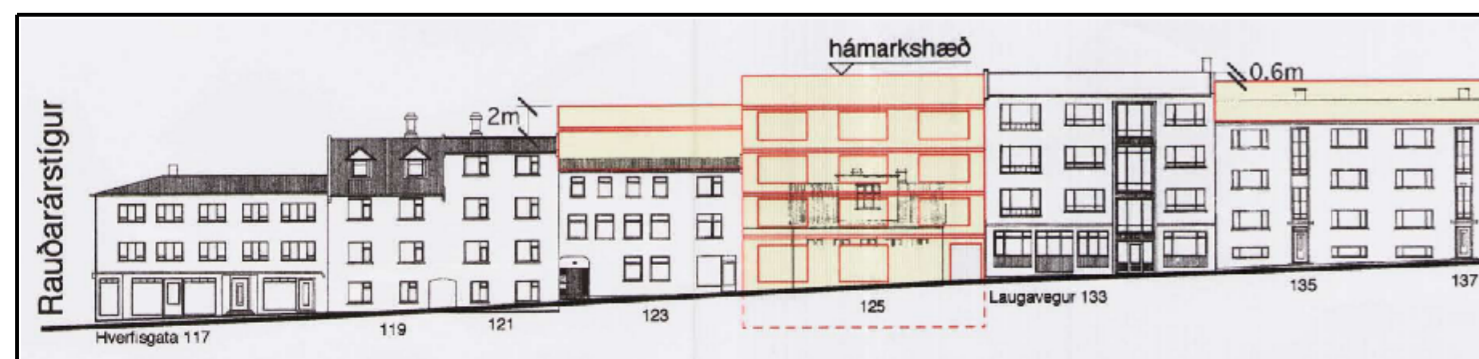
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500
HVERFISGATA 123

Skipulagsskilmálar skv. deiliskipulagstillögu:

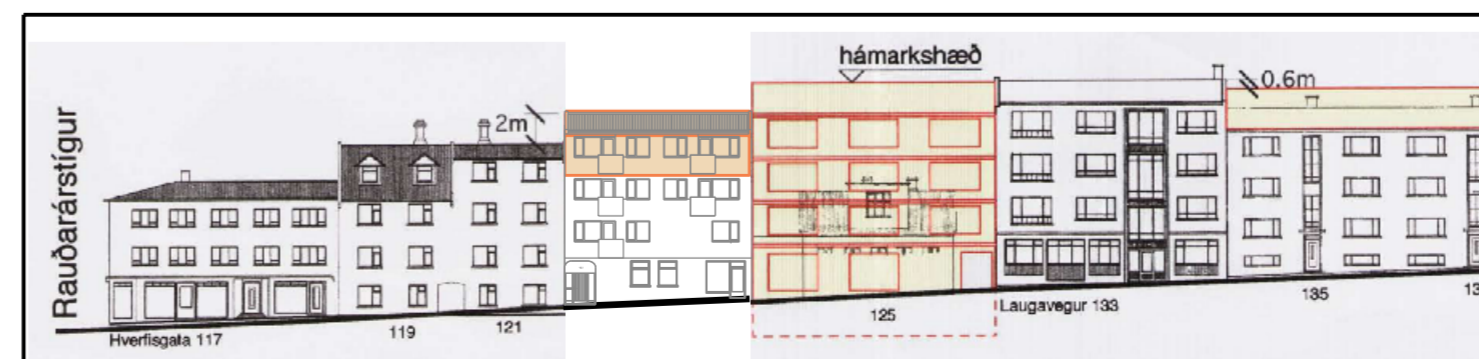
Þegar gildandi deiliskipulag var gert voru 3 íbúðir í húsinu og verslun á jarðhæð. Við breytinguna verða íbúðirnar 4 (fjölgar um eina) og í stað verslunar verður veitingastaður á jarðhæð. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er heimilt er að gera stíghús á baklóð og byggja eina hæð ofan á bakbyggingu með aðgangi frá stíghúsi innan þeirra marka sem koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Stíghúsið skal vera opið (B-rými). Svalir á götuhlíð mega mest vera 1m á dýpt.

	staðgreinir	notkun	lóðarhelti	húsnr.	bygg.ár	hæðir	bygg.magn,m2	bygg.magn,m3	lóðarstærð	nýtingarhlutf.
Gildandi deiliskipulag	1.222.117	Íbúðarhús	Hverfisgata	123	1930	< 4	< 546	< 1.520	241,0	< 2,27
Eftir skipulagsbreytingu	1.222.117	Íb./veitingast.	Hverfisgata	123	1930	< 4,k	< 600	< 1.700	241,0	< 2,50

Nýtingarhlutfall eftir breytingu er miðað við að stíghús (B-rými) teljist ekki með í flatarmáli hússins.



Ásýnd frá Hverfisgötu, 1:500, skv. gildandi deiliskipulagi (2006)



Ásýnd frá Hverfisgötu, 1:500, eftir deiliskipulagsbreytingu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á þann 20

Tillagan var grenndarkynnt frá 20 með athugasemdafresti til 20

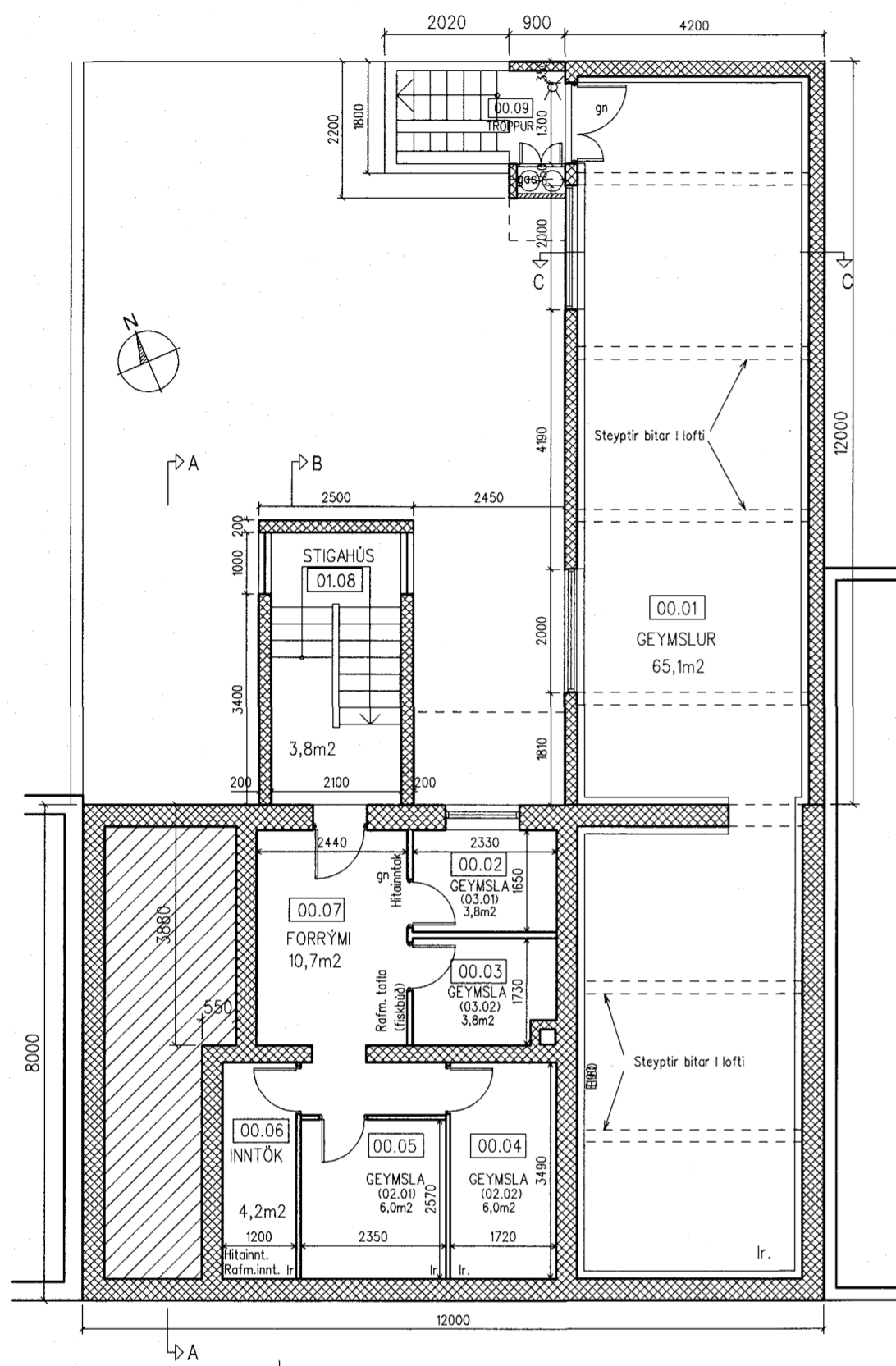
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
REYKJAVÍKURBORG - 1.222.1
SKÚLAGARÐSREITUR VESTARI
HVERFISGATA 123

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
MKV: 1:500 BLADSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 31. maí 2018
VERKNÚMÉR: 1812 TEIKN. NR. 0.01



HELGI HAFLÍÐASON, ARKITEKT FAÍ
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
kt. 020341-2979, netfang: helgih@simnet.is



Grunnmynd kjallara - 1:100

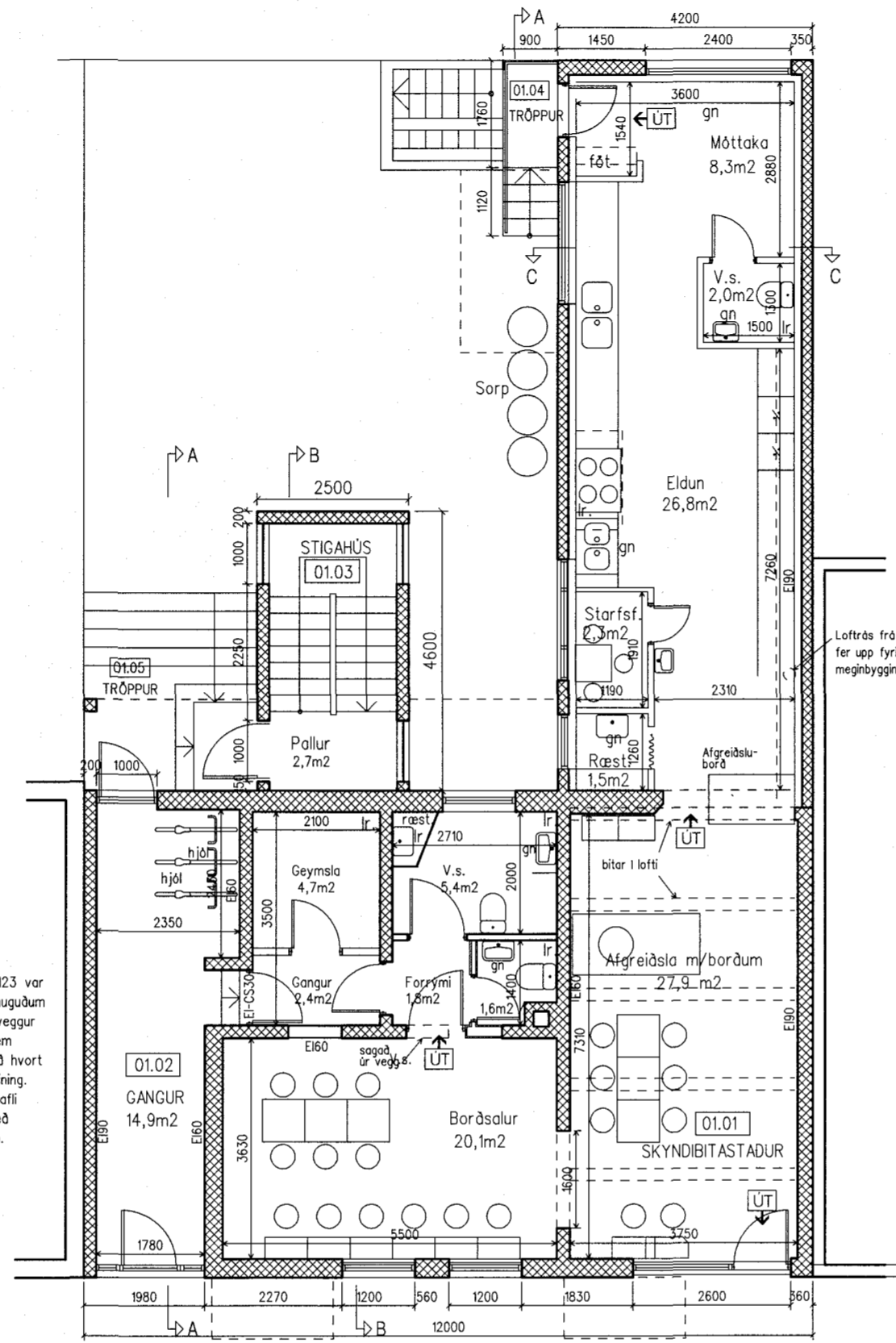
Teikningar þessar eru gerðar eftir uppráttum Guttorms Andrjessonar frá 1927 ásamt síðari breytingum, uppráttum Agústs Þórdarsonar frá 1995 og eigin athugunum, mælingum og teikningum.

Breyting í nóv. 2015:
Ibúð á 1. hæð sameinuð skynbítastad sem verður veitingastaður í flokki I, tegund: Veitingastofa
Gestafjöldi: 30 að hámarki
Starfsmenn: 2

30. maí 2016:
Frankvæmdum á 1. hæð er lokið og urðu ltilsháttar tilfærslur á hreinlætistækjum á frankvæmdatíma. Ennfremur var op inn í borðsal minnkað. Skráningartafla leiðrétt til samræmis. Annað, þ.m.t. eldhús, er óbreytt frá fyrri samþykkt.

19. okt. 2016:
Veitingastaður færður úr flokki I í flokk II.
Tegund: Veitingastofa. Gestafjöldi: 20 að hámarki.
Starfsmenn: 2 Skráningartafla óbreytt.

7. mars 2019:
Efst hæð (3. hæð) á núverandi húsi tekin af að mestu leyti og 2 hæðir gerðar í staðinn. Gluggum breytt á 2. hæð til samræmis við nýjar hæðir.
Á efri hæðunum (3. og 4. hæð) verða tvær íbúðir sem hvor um sig nær yfir 2 hæðir.
Á 2. hæð verður áfram íbúð með ltilsháttar breyttu sniði og byggð verður hæð ofan á núverandi útbyggingu á baklöd.
Aðkoma að íbúðum verður um nýtt stigahús á baklöd skv. nýju skipulagi og tengist það íbúðum, annað hvort beint eða um svalagang. Stigahúsið verður steinsteypt. Í gluggaopum verður öryggisgler (án karma) sem fest verður með þar til gerðum festingum þannig að loft leiki um stígana (B-rými).
Veitingastaður á 1. hæð verður óbreyttur að öðru leyti en því að við bætist geymsla þar sem stígir í núverandi húsi.
Svalir verða gerðar á götuhlíð og húsið verður mürhúðað að nýju þannig að veggfletir verði heilir og lausir við samskeyti.



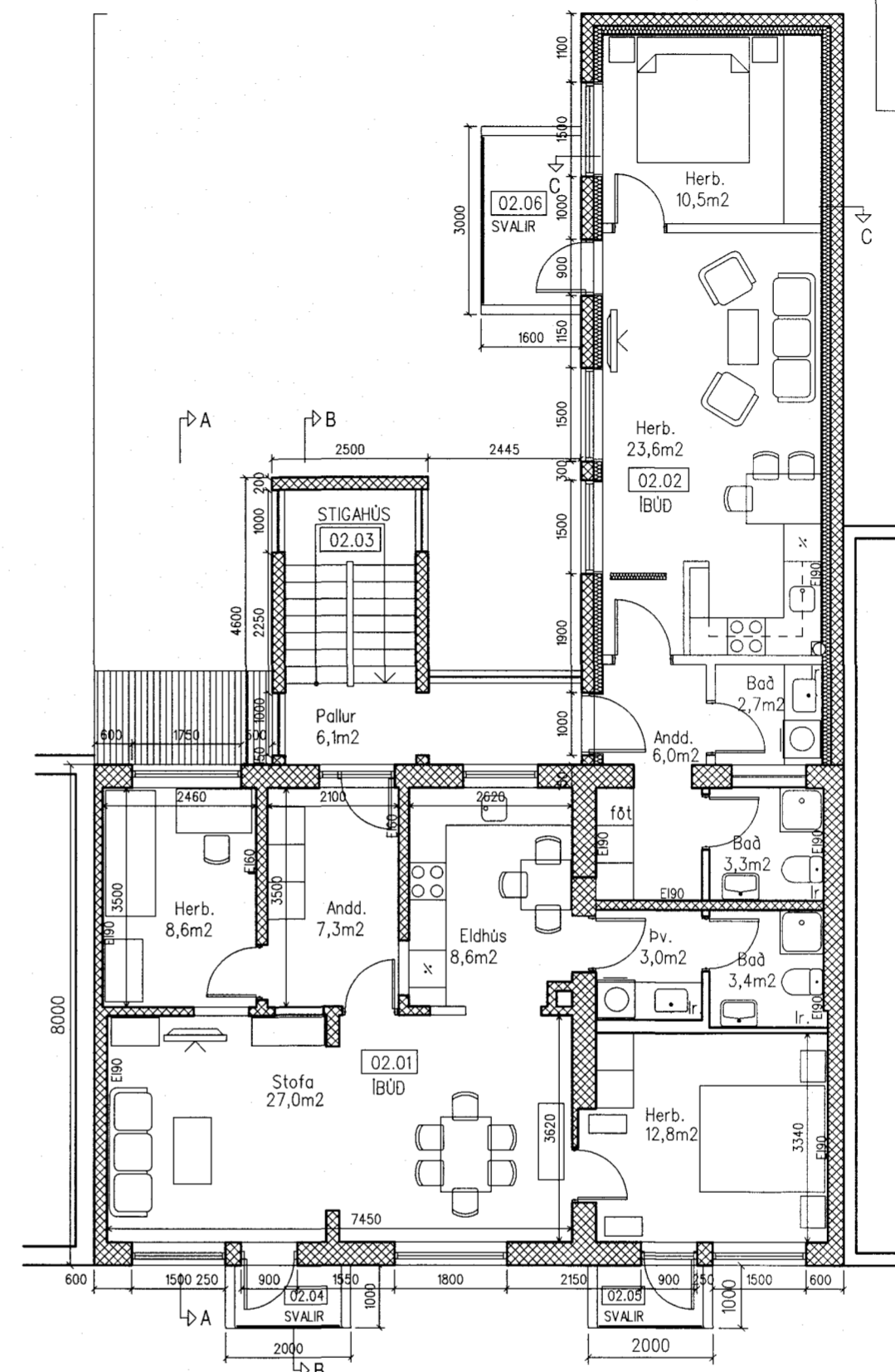
Grunnmynd 1. hæðar - 1:100

Landnúmer: 102853
Staðgreinir: 1.222.117
Lóðarstærð: 240m²

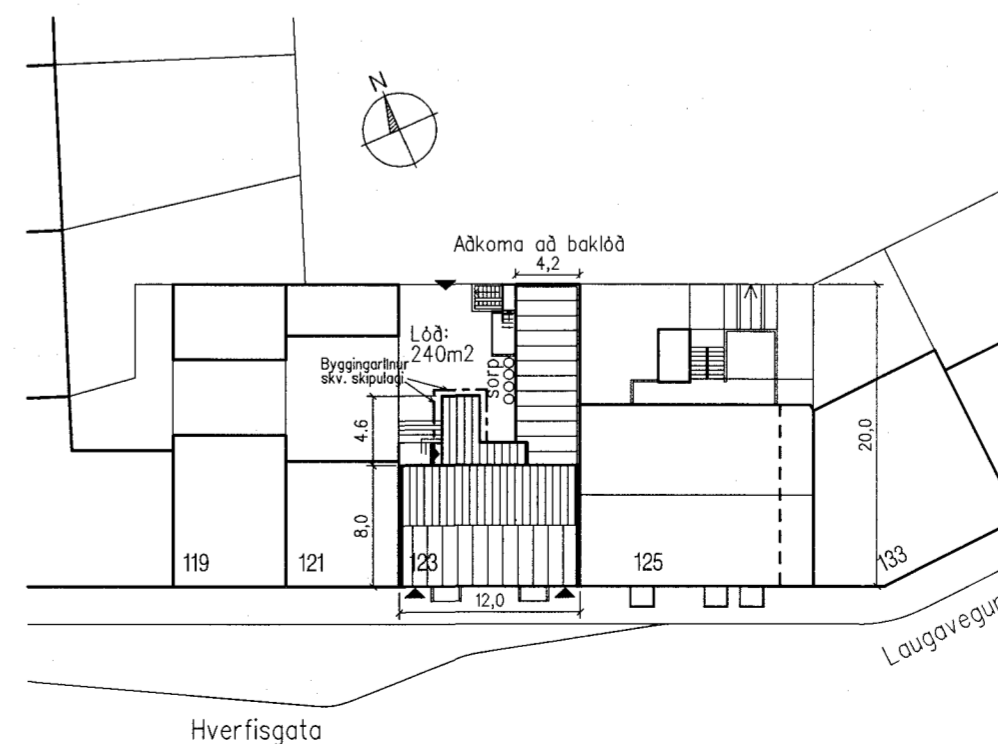
Stærðir:	Flatarmál (br.)	Rúmmál (br.)
Botn		31,6m ³
Kjallari	128,8m ²	270,5m ³
1. hæð	146,4m ²	408,9m ³
2. hæð	155,1m ²	441,4m ³
3. hæð	96,0m ²	286,3m ³
Þak	89,4m ²	324,0m ³
Samtals:	615,7m ²	1.762,7m ³

Birt flatarmál: 567,8m²
Stækkun: 158,8m² 513,6m³

Nýtingarhlutfall: 2,44
(að frádrögu stigahúsi)



Grunnmynd 2. hæðar - 1:100



Svalir eru með steinsteyptu gólf og hlöum og eru ýmist steiptar með veggjum (nýjum) eða festar við áður gerða veggjum (nýjum) með lmboltum eða öðrum tryggjum festingum. Á framhlíð svola verður öryggisgler með stálfestingum sem skulu þannig gerðar að gerið haldist á réttum stað. Samskonar festingar verða á öllu gleri í stigahúsi. Svalahandrið verða úr harðvöð, fest með stálfleum í hlöð.

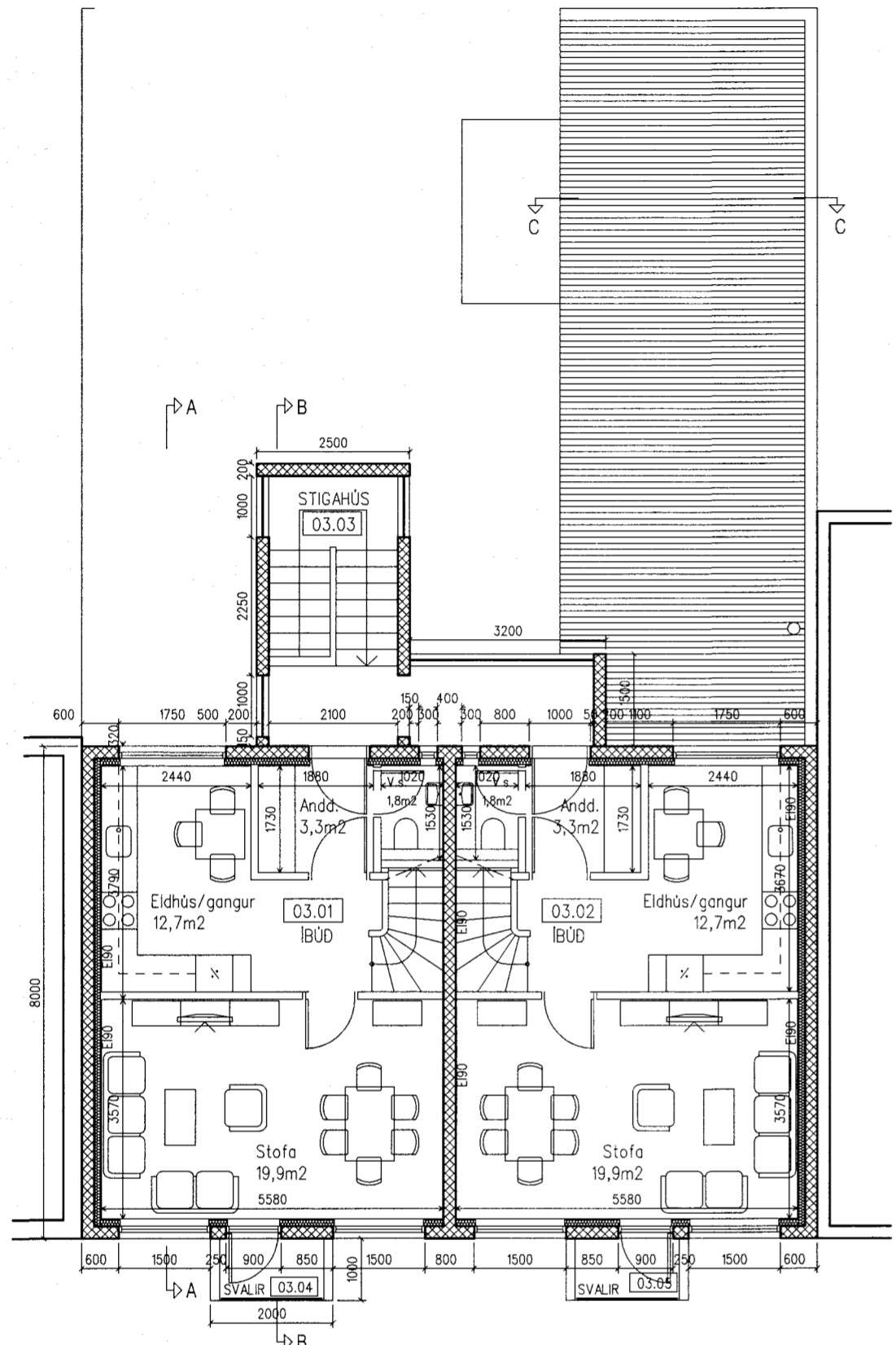
HELGI HAFLÍÐASON, ARKITEKT FAÍ
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
kt. 020341-2979, netfang: helgiha@simnet.is

VERK: HVERFISGATA 123, REYKJAVÍK
Breytingar

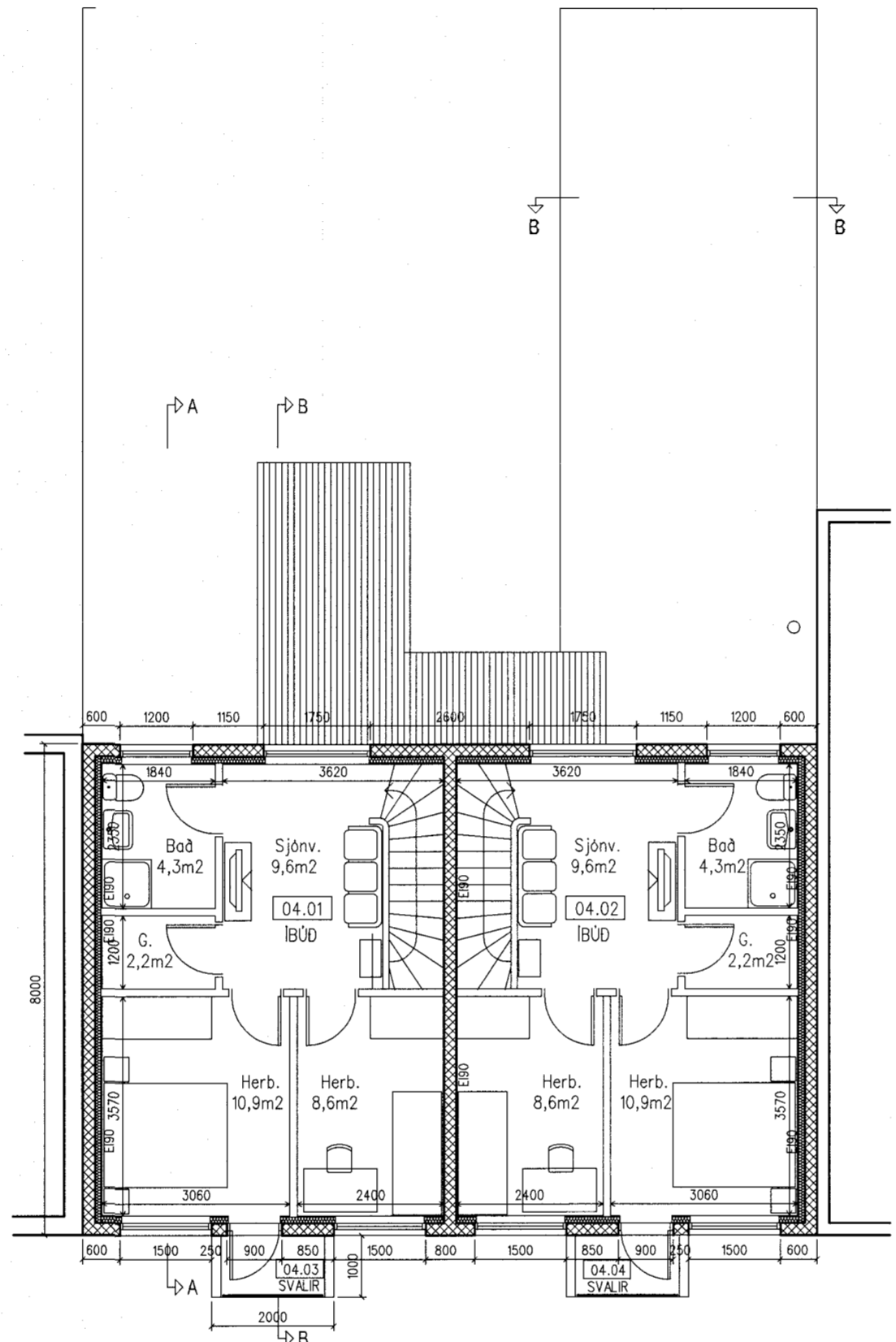
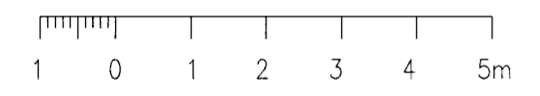
VERKNR: 1903
HEITI: Grunnmyndir, afstöðumynd
TEIKN. NR.: 0.01

KVÆRDI: 1:100, 1:500
DAGS: 7. mars 2019

ATH ZYMISUO A TEIKN
ATH 0303 ER STIGAHSU SEU GRUNNMYND



Grunnmynd 3. hæðar - 1:100



Grunnmynd 4. hæðar - 1:100

Skráningartafa: Hverfisgata 123, Reykjavík				Skrásetjari: Helgi Hafliðason													
Landnúmer: 102853				Kennitala: 020341-2979													
Matshlutanúmer: 01				Útgáfa: 4.01b Daga: 7.3.2019													
Uppskipting og lýsing				Stærðir													
D0 Lokun	D1 Rými hæðir/ó	D2 Notkun texti	D3 Höfuðflokkun	D4 Eignarklassi	D5 Bæturmál m²	D5M Málflatur m²	D6 Slagar m²	D7 Op m²	D8 Brúttuflokkur m²	D9 Brúttuflokkur sk < 1.8 m²	D10a Salarnæð min	D10b Salarnæð max	D11 Brúttu rúmalmál m³	D12 Netstofur m²	D16 Birt flatarmál m²	Rekintala skiptarúmna	D17 Skiptarúmna m²
		Matshluti			678,1	0,0	12,9	13,1	615,7	49,3			1.762,7	489,4	567,8		1.248,821
		Bötn															
		Kjallari			128,8	0,0	0,0	0,0	128,8	0,0			270,5	99,6	108,7		
A	0001	Geymsla	N	0101	83,7				83,7				175,8	65,1	83,7	2,10	136,710
A	0002	Geymsla	N	0301	5,3				5,3				11,1	3,8	5,3	2,10	7,980
A	0003	Geymsla	N	0302	4,9				4,9				10,3	3,8	4,9	2,10	7,980
A	0004	Geymsla	N	0202	7,6				7,6				16,0	6,0	7,6	2,10	12,600
A	0005	Geymsla	N	0201	7,2				7,2				15,1	6,0	7,2	2,10	12,600
A	0006	Inntök	N	X	6,3				6,3				13,2	4,2			
A	0007	Förými	U	X	13,8				13,8				29,0	10,7			
B	0008	Stigahús	U	X	11,5		5,2		11,5				21,6	3,8			
C	0009	Tröppur	U	X	5,6				5,6								
		1. hæð			146,4	0,0	0,0	0,0	146,4	0,0			408,9	119,7	127,3		
A	0101	Skyndibístaður	N	0101	127,3				127,3				2,75	2,75	350,1	104,8	127,3
A	0102	Gangur	U	X	19,1				19,1				3,08	3,08	58,8	14,9	
B	0103	Stigahús	U	X	11,5		6,3	6,5	11,5				2,70	2,70	31,1	2,7	
C	0104	Tröppur	U	X	3,0				3,0								
C	0105	Tröppur	U	X	9,3				9,3								
		2. hæð			161,6	0,0	6,3	6,5	155,1	0,0			441,4	122,9	146,4		
A	0201	Ibúð	N	0201	86,7				86,7				2,75	2,75	238,4	70,7	86,7
A	0202	Ibúð	N	0202	59,7				59,7				2,70	2,70	161,2	46,1	59,7
A	0203	Stigahús	U	X	15,2		6,3	6,5	15,2				2,75	2,75	41,8	6,1	
C	0204	Svalir	S	0201	2,0				2,0							1,00	2,000
C	0205	Svalir	S	0201	2,0				2,0							1,00	2,000
C	0206	Svalir	S	0202	6,0				6,0							1,00	6,000
		3. hæð			145,3	0,0	6,6	0,0	96,0	49,3			286,3	76,0	96,0		
A	0301	Ibúð	N	0301	48,0		3,3		48,0				2,70	2,70	129,6	38,0	48,0
A	0302	Ibúð	N	0302	48,0		3,3		48,0				2,70	2,70	129,6	38,0	48,0
A	0303	Þakrymi	V	X	49,3				49,3				0,30	0,80	27,1		
B	0304	Stigahús	U	X	16,3			6,5	16,3				1,40	3,30	41,5	6,1	
C	0305	Svalir	S	0301	2,0				2,0							1,00	2,000
C	0306	Svalir	S	0302	2,0				2,0							1,00	2,000
		4. hæð			96,0	0,0	0,0	6,6	89,4	0,0			324,0	71,2	89,4		
A	0401	Ibúð	N	0301	48,0			3,3	44,7				2,75	4,00	162,0	35,6	44,7
A	0402	Ibúð	N	0302	48,0			3,3	44,7				2,75	4,00	162,0	35,6	44,7
C	0403	Svalir	S	0301	2,0				2,0							1,00	2,000
C	0404	Svalir	S	0302	2,0				2,0							1,00	2,000
Athugasemdir																	
Útveggir í kjallara eru um 40cm en útveggir á 1. og 2. hæð í eldi hluta hússins eru 25-30cm																	
Í rými 0009 (tröppur) og rými 0105 (tröppur) er tæpur helmingur undir þaki																	
Sameignir sumra																	
Eignarhald																	
	Eignarhald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmna m²	Sérségn m²	Sérségn sameign m²											
	0101	Skyndibístaður	211,0	424,910	424,910												
	0201	Ibúð	93,9	211,025	211,025												
	0202	Ibúð	67,3	143,070	143,070												
	0301	Ibúð	98,0	234,908	234,908												
	0302	Ibúð	97,6	234,908	234,908												
	Alls		567,8	1.248,821	1.248,821												

Sjá texta á teikn. nr. 0.01

HH *Helgi Hafliðason*

HELGI HAFLIÐASON, ARKITEKT FAÍ
 STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
 kt. 020341-2979, netfang: helgiha@simnet.is

VERK: HVERFISGATA 123, REYKJAVÍK
 Breytingar

VERKNR.: 1903

HEITI: Grunnmyndir
 Skráningartafala

TEIKN. NR.: 0.02

KVARDI: 1:100
 DAGS.: 7. mars 2019

Hámark 2,0m
skv. skipulagi
1230

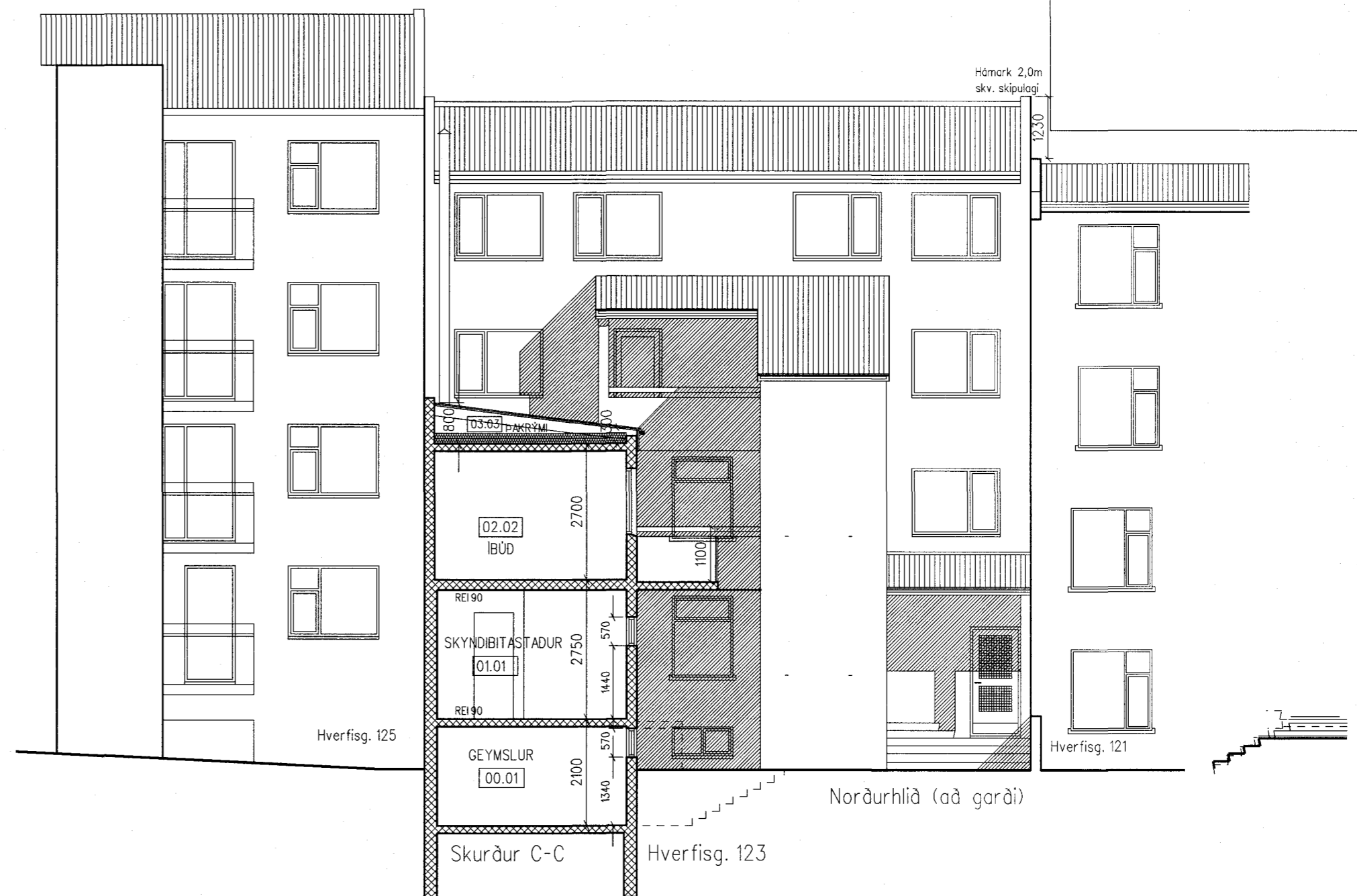


Hverfisg. 121

Hverfisg. 125

Hverfisg. 123 - suðurhlíð (að götu)

Hámark 2,0m
skv. skipulagi
1230



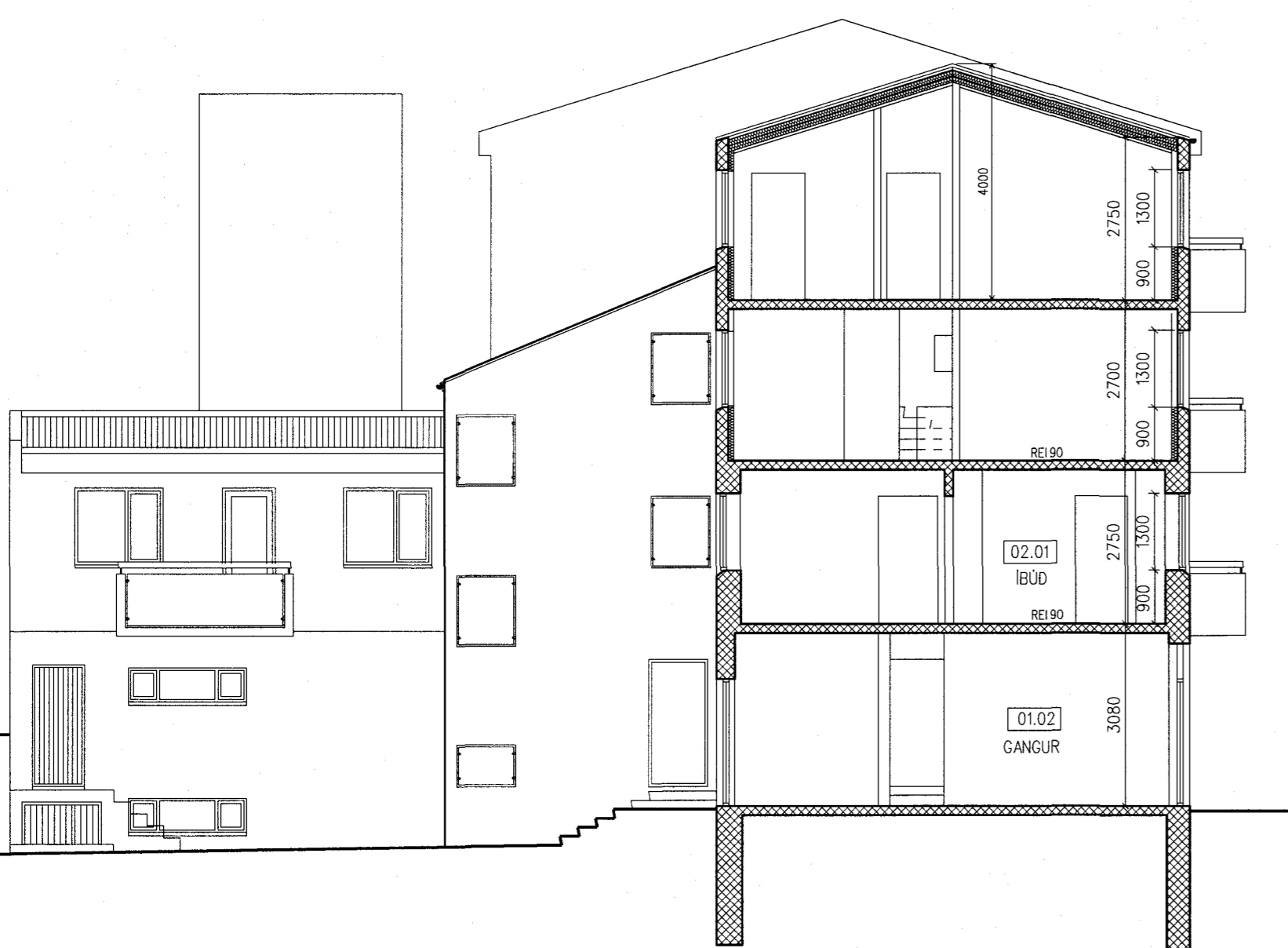
Hverfisg. 125

Hverfisg. 121

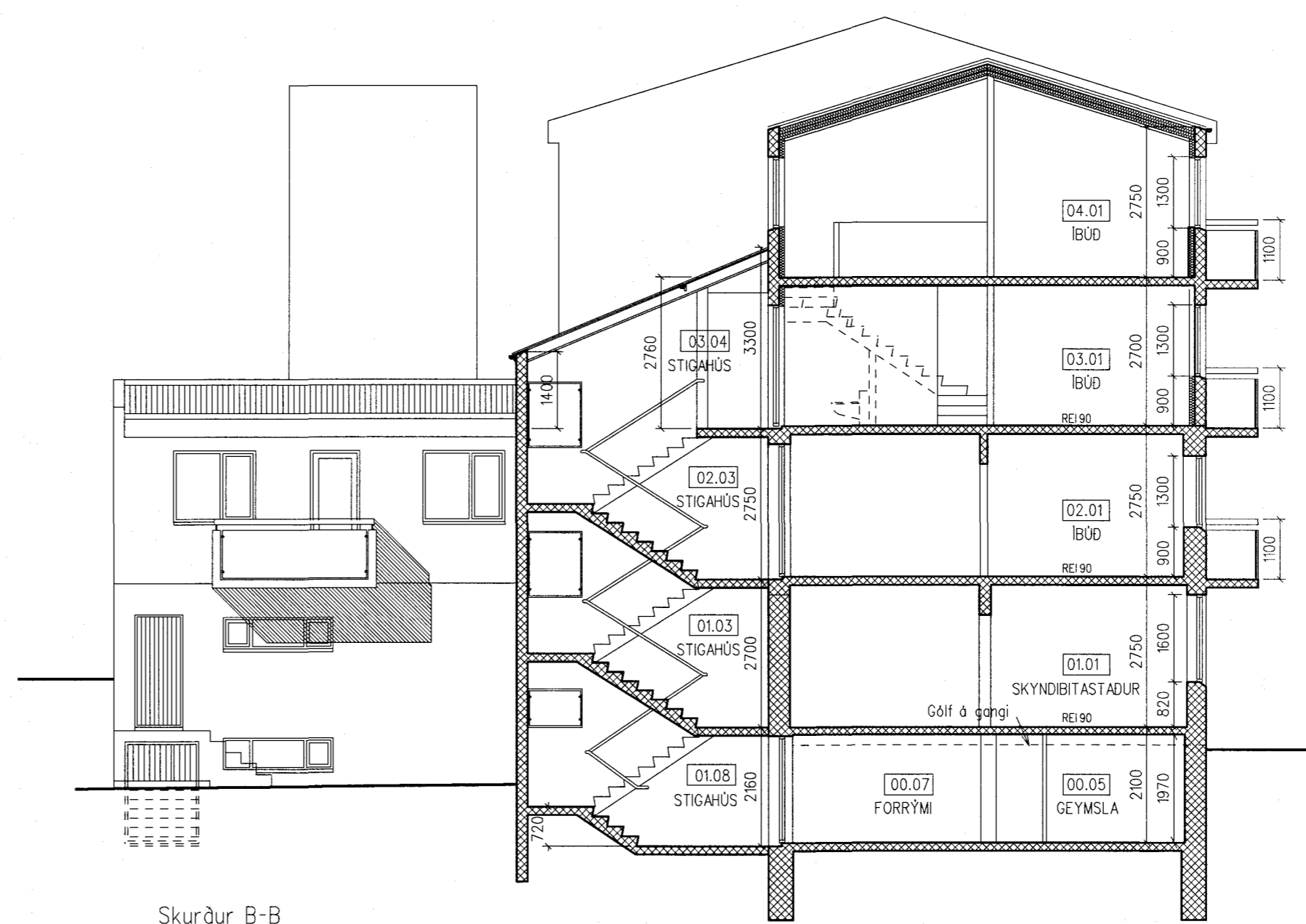
Norðurhlíð (að garði)

Skurður C-C

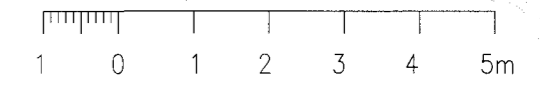
Hverfisg. 123



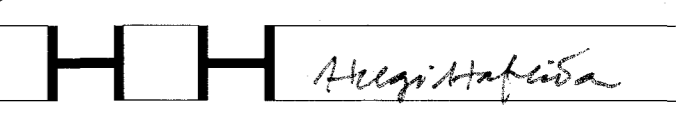
Skurður A-A



Skurður B-B



Sjá texta á teikn. nr. 0.01



HELGI HAFLIÐASON, ARKITEKT FAÍ
STUÐLASELI 44, 109 REYKJAVÍK, sími og fax: 552 2149
kt. 020341-2979, netfang: helgiha@simnet.is

VERK
HVERFISGATA 123, REYKJAVÍK
Breytingar

VERKNR.
1903

HEITI
Útlit, skurdir

TEK.NR.
0.03

KVARDI
1:100

DAGS.
7. mars 2019