

Umsókn til skipulagsfulltrúa

5.12.2018 10:00

Almennar upplýsingar:

Nafn	Helgi Mar Hallgrímsson
Erindi nr.	P-2018-12-05-0139
Kennitala	2102793429
Heimilisfang	LAUGARNESVEGI 56, REYKJAVÍK
Póstnúmer	105
Símanúmer	5176416
Netfang	hmh@arkthing.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 4111120200

Greiðanda nafn Mannverk ehf.

Greiðanda netfang hjalti@mannverk.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hverfisgata 98a-100a

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND Reiturinn er byggður samkvæmt fyrsta heildarskipulagi, sem gert var fyrir Reykjavík 1927 þar sem miðað var við samfelleda randbyggð 2 - 3 hæða húsa. Húsaröðin við Barónsstíg og Hverfisgötu er heilleg röð steinsteypta húsa frá 1923 - 1937, sem upphaflega eru byggð sem íbúðarhús. Við Laugaveg eru aðallega verslunar- og skrifstofuhús. Húsin við Laugaveg nr. 89 - 99 hafa verið endurbyggð eða eru nýleg. Í byggingarsögu, skýrslu Árbæjarsafns frá 1999 segir m.a.: Ekki eru gerðar tillögur um sérstaka verndun húsa á þessum reit. Þar sem um er að ræða einn af fáum reitum, sem byggst hafa upp eftir fyrsta skipulaginu frá 1927, er engu að síður vert að viðhalda honum sem mest í núverandi mynd.

BREYTINGAR SEM GERÐAR ERU Á GILDANDI DEILISKIPULAGI: Lóðarstærðir hafa breyst skv. nýju mæliblaði. Hverfisgata 98a og Hverfisgata 100: Breytingin felur í sér að byggja megi hæð og ris ofan á Hverfisgötu 98a og Hverfisgötu 100. Geymslur á einni hæð verða á baklóðum húsanna. Í húsunum verða íbúðir, ein á hverri hæð. Kvöð er um gangrétt um port Hverfisgötu 98a, að baklóð beggja húsa og þar er sameiginlegur útistigi sem liggur upp á 2. hæð þar sem er inngangur að efri hæðum húsanna. Eldri útistigar eru fjarlægðir. Gert er ráð fyrir að svalir megi standa út fyrir byggingarreit til suðurs. Ef ekki reynist unnt að byggja ofan á húsin Hverfisgata 98a og Hverfisgata 100 af tæknilegum ástæðum, er heimilt að rifa þau og byggja ný hús með sama útliti.

Hverfisgata 100a: Breytingin felur í sér að byggja megi nýtt hús á lóðinni, kjallari, þrjár hæðir og ris. Í húsinu verða íbúðir, ein á 1. hæð en tvær á öðrum hæðum. Í kjallara eru geymslur og tæknirými. Kvöð er um akstursrétt um port, að lóð Hverfisgötu 100a. Gert er ráð fyrir að svalir megi standa út fyrir byggingarreit til suðurs og lyfta fer uppfyrir byggingarreit.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn deiliskipulag-i-vinnslu.pdf
skjals

Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf

skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Greinagerð

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Mæliblað

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Hæðarblað

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Loftmynd

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Umsögn Minjastofnunar Íslands

**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

Önnur gögn

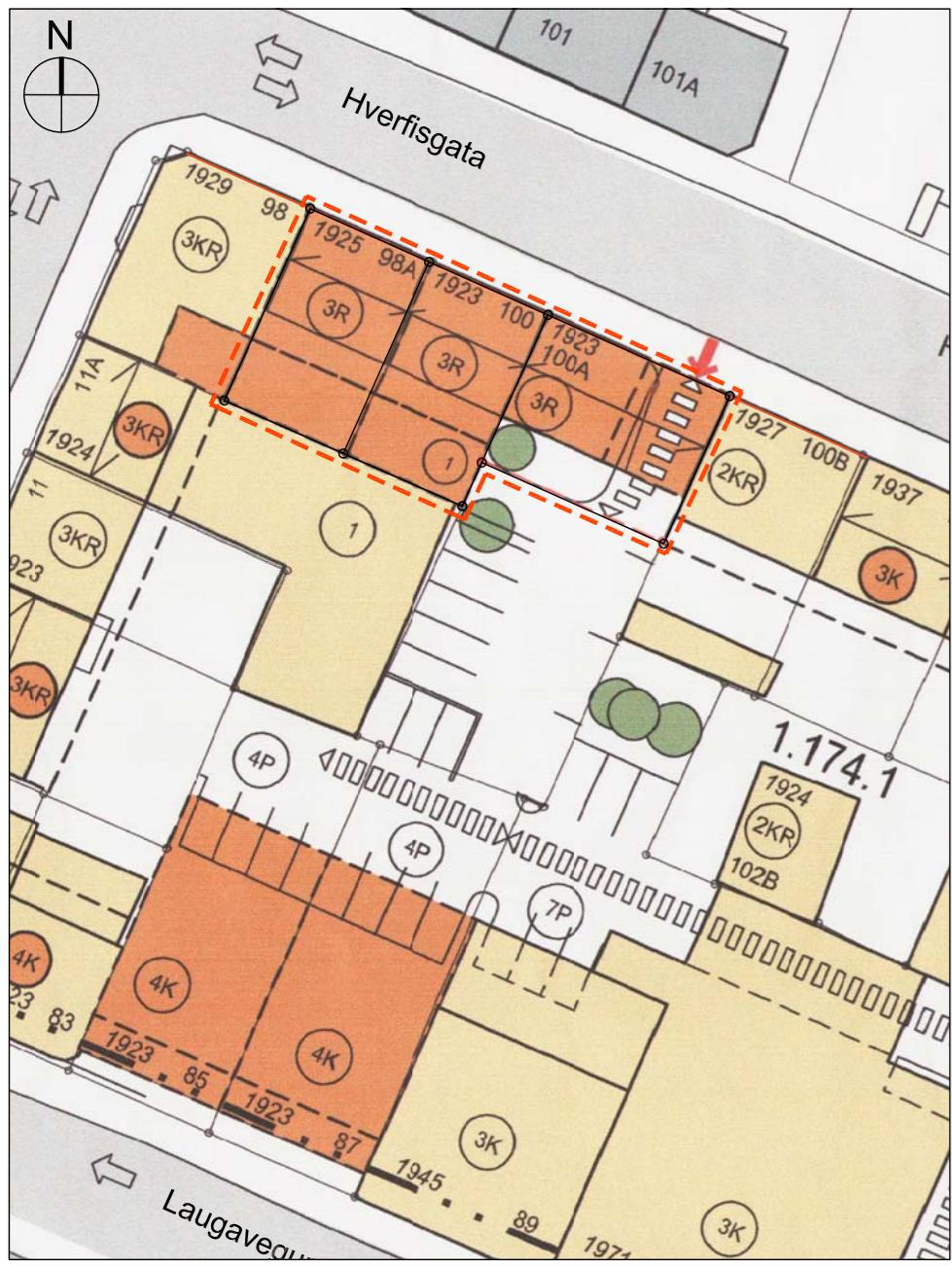
**Lýsandi nafn Hverfisgata.pdf
skjals**

-

-

HVERFISGATA 98A, HVERFISGATA 100 OG HVERFISGATA 100A

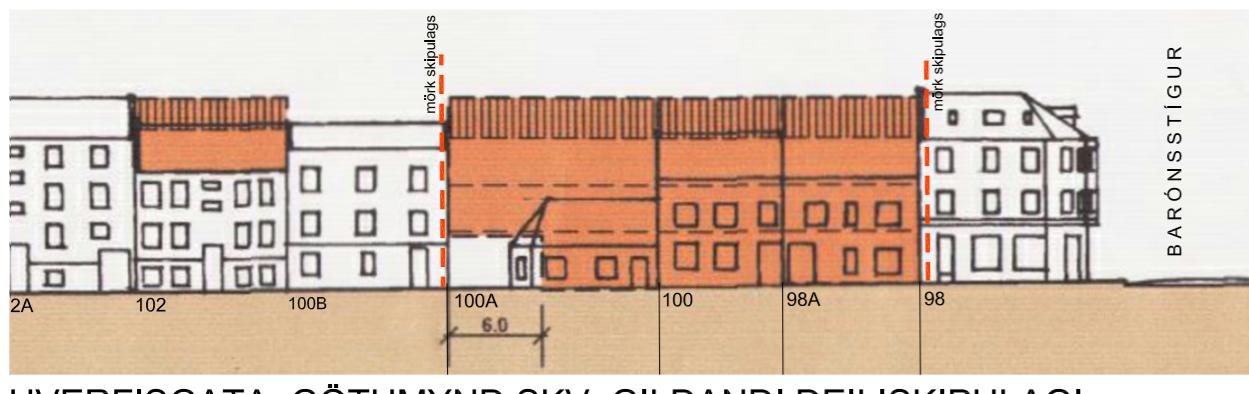
BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITS 1.174.1



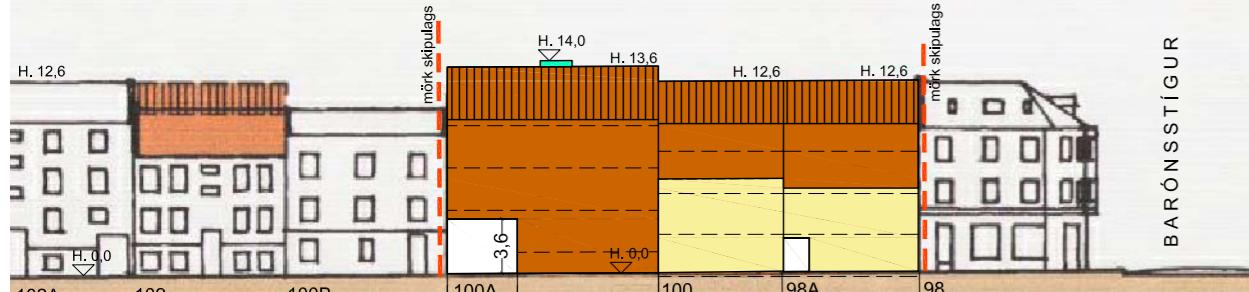
GILDANDI DEILISKIPULAG
M 1 : 500
LÓDIRNAR HVERFISGATA 98A, 100 OG 100A
Sampykkt í skipulagsráði 1. júní 2005 og í borgarráði 9. júní 2005



TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI
M 1 : 500
LÓDIRNAR HVERFISGATA 98A, 100 OG 100A



HVERFISGATA, GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



HVERFISGATA, GÖTUMYND, DEILISKIPULAGSTILLA

NÚVERANDI SKILMÁLAR:	
HEITI	LÓD fm
NHL mest	
Hverfisgata 98A	130 2,70
Hverfisgata 100	122 2,75
Hverfisgata 100A	149 2,50

Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögum skal taka mið af Hverfisgötu 98. Jarðhæð má ná að suðurmörkum lóðar og skal þak nýta sem útivistarsvæði. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar.

Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögum skal taka mið af Hverfisgötu 98. Jarðhæð má ná að suðurmörkum lóðar og skal þak nýta sem útivistarsvæði. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar.

Heimilt er að byggja hús, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits. Hæð þaks og lögum skal taka mið af Hverfisgötu 98. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Kvöld er um gegnumakstur og undirgang, sem skal uppfylla kröfur um innkeyrslu slökkviliðs. Engin bílastæði eru leyfð á lóðinni.

GREINARGERÐ:

DEILISKIPULAGSBREYTINGAR Á LÓÐUNUM HVERFISGÖTU 98A, 100 OG 100A:

Hverfisgata 98A og Hverfisgata 100:
EKKI ER HEIMILT AÐ RÍFA HVERFISGÖTU 98A OG 100 EN HEIMILT VERÐUR AÐ BYGGJA OFAN Á NÚVERANDI HÚS Í SÖMU HÆÐ OG GIÐLANDI DEILISKIPULAG HEIMILAR OG VERA EINGÖNGU MEÐ IBÚÐIR Í HÚSUNUM. EINLYFTAR GEYMSLUR VERÐA Á BAKLÓÐUM. AÐ HÁMARKI VERÐA 4 IBÚÐIR Í HVORU HÚSI, EIN IBÚÐ VERÐUR Á HVERI HÆÐ HÚSANNI. KVÖLD UM AÐKOMU AÐ BAKLÓÐ VERÐUR Á HVERFISGÖTU 98A. HEIMILT VERÐUR AÐ BYGGJA SVALIR VIÐ SUÐURHLÍÐ HÚSUNNA EN ENGAR SVALIR VERÐA Á NORÐURHLÍÐ. SVALIR MEGA STANDA 1,6 M ÚT FÝR BYGGINGARREIT. EKKI ER GERT RÁÐ FÝR BÍLASTÆÐUM Á LÓÐUNUM.

Hverfisgata 100A:
HEIMILT VERÐUR AÐ RÍFA NÚVERANDI HÚS AÐ HVERFISGÖTU 100A OG BYGGJA ÞAR PRÍGGJU HÆÐA HÚS, MEÐ KJALLARA OG RISI, ALLT AÐ 1,0 METRA HÆÐRA EN SKV. GIÐLANDI DEILISKIPULAGI. BYGGINGARREITUR HVERFISGÖTU 100A ER STAKKÆÐUR TIL SUÐURS OG EINNAR HÆÐAR ÚTSKOT ER VIÐ INNANG Á SUÐURHLÍÐ. HÚSÍÐ VERÐUR IBÚÐARHÚS MEÐ ALLT AÐ 6 IBÚÐUM AF MISMUNANDI STAÐRÓG OG GERÐUM. HEIMILT VERÐUR AÐ BYGGJA SVALIR VIÐ SUÐURHLÍÐ HÚSSINS EN ENGAR SVALIR VERÐA Á NORÐURHLÍÐ. SVALIR MEGA STANDA 1,6 M ÚT FÝR BYGGINGARREIT. EKKI ER GERT RÁÐ FÝR BÍLASTÆÐUM Á LÓÐINNÌ.

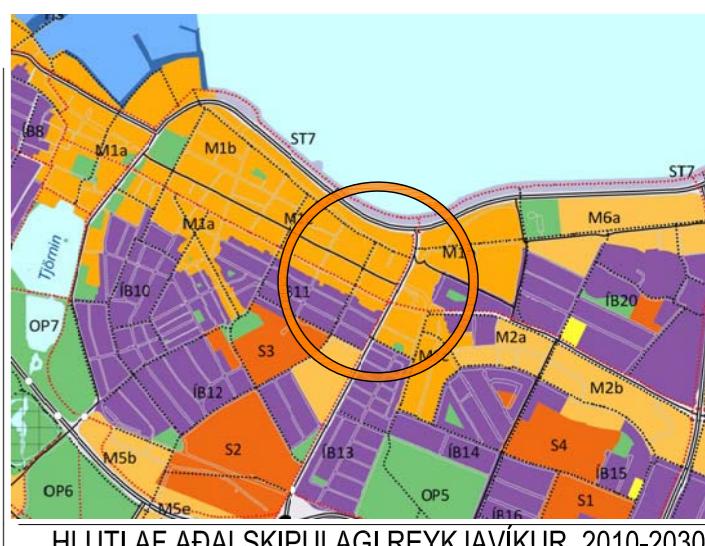
EKKI VERÐUR SKILYRT AÐ VERA MEÐ VERSLUNAR- EÐA BJÓNUNSTUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐUM. EKKI ER HEIMILT AÐ REKA GISTISTARFSEMI Í HÚSUNUM.

LÓÐARSTÆÐIR HAFA BREYST LÍTILLEGU SBR. MÆLIBLAÐ DAGS. 4. MARS 2016.

AÐ ÖÐRU LEYTI GILLA SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS REITS 1.174.1, SEM SAMPYKKT VAR Í BORGARRÁÐI 9. JÚNÍ 2005.

SKÝRINGAR

- - - Mörk miðborgar
- - - - Mörk deiliskipulags
- - - - - Mörk skilgreins götusvæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Byggingarreitur hármark
- Byggingarreitur útistiga
- Byggingarreitur lyftu
- Bindandi byggingarlína
- Megin mænisstefna
- Lóðamörk
- 1KR Hæðir / kjallari / nytanlegt ris
- 1KR Leyfileg hækkun húss, hæð og þakform verði í samræmi við aðliggjandi húsi
- (1918) Byggingar reistar fyrir 1918
- 1948 Byggingarár
- 10 Húsnúmer
- ◀◀◀ Kvöld um gönguleið
- ◀◀◀ Kvöld um akandi umferð
- Innkeyrsla
- Göngustígur

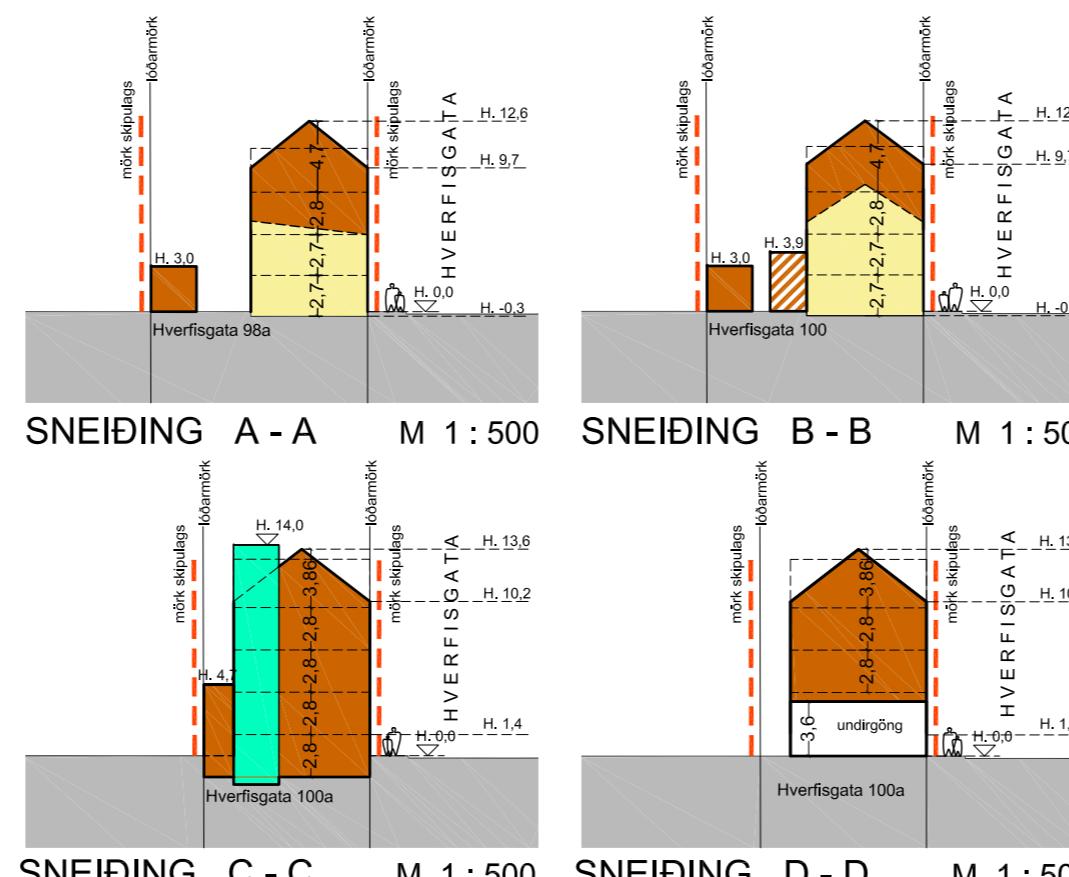


HLUTI AF ÁÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

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



NÝIR SKILMÁLAR				
LÓD fm	NHL mest	A rými hámark	B rými hámark	Hámarks fjöldi ib.
126 2,40	287	28	4	Heimilt er að hækka núverandi hús innan byggingarreits og bæta við 1 hæð og risi. Lögum og hæð þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Kvöld er um umferð gangandi að Hverfisgötu 100 um undirgang. Sameiginlegur útistigi lóðanna að Hverfisgötu 98A og Hverfisgötu 100 er að baklóð beggja lóða og liggr að inngangi 2. hæð beggja húsa. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Að baklóð eru geymslur íbúða í einnar hæðar byggingu. Engin bílastæði eru á lóðinni.
126 2,40	300	15	4	Heimilt er að hækka núverandi hús innan byggingarreits og bæta við 1 hæð og risi. Lögum og hæð þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Kvöld er um umferð gangandi að Hverfisgötu 100 er að baklóð beggja lóða og liggr að inngangi 2. hæð beggja húsa. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Að baklóð eru geymslur íbúða í einnar hæðar byggingu. Engin bílastæði eru á lóðinni.
149 3,65	545	85	6	Heimilt er að byggja nýtt hús, kjallari, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits og má hæð þaks og mænis ekki vera hærri en á húsi að Hverfisgötu 102A. Lögum þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Kvöld er um gegnumakstur og undirgang, sem skal uppfylla kröfur um innkeyrslu slökkviliðs. Engin bílastæði eru á lóðinni.

Hverfisgata 98A, 100 og 100A Breyting á deiliskipulagi reits 1.174.1

Verkhlið:	afstöðumynd, skurðir, útlit
Teiknnúmer:	01
Mælikvarði:	1:500
Teiknað:	ra
Verknúmer:	16003
Dagsetning	12. mars 2019

Blaðstærð A2

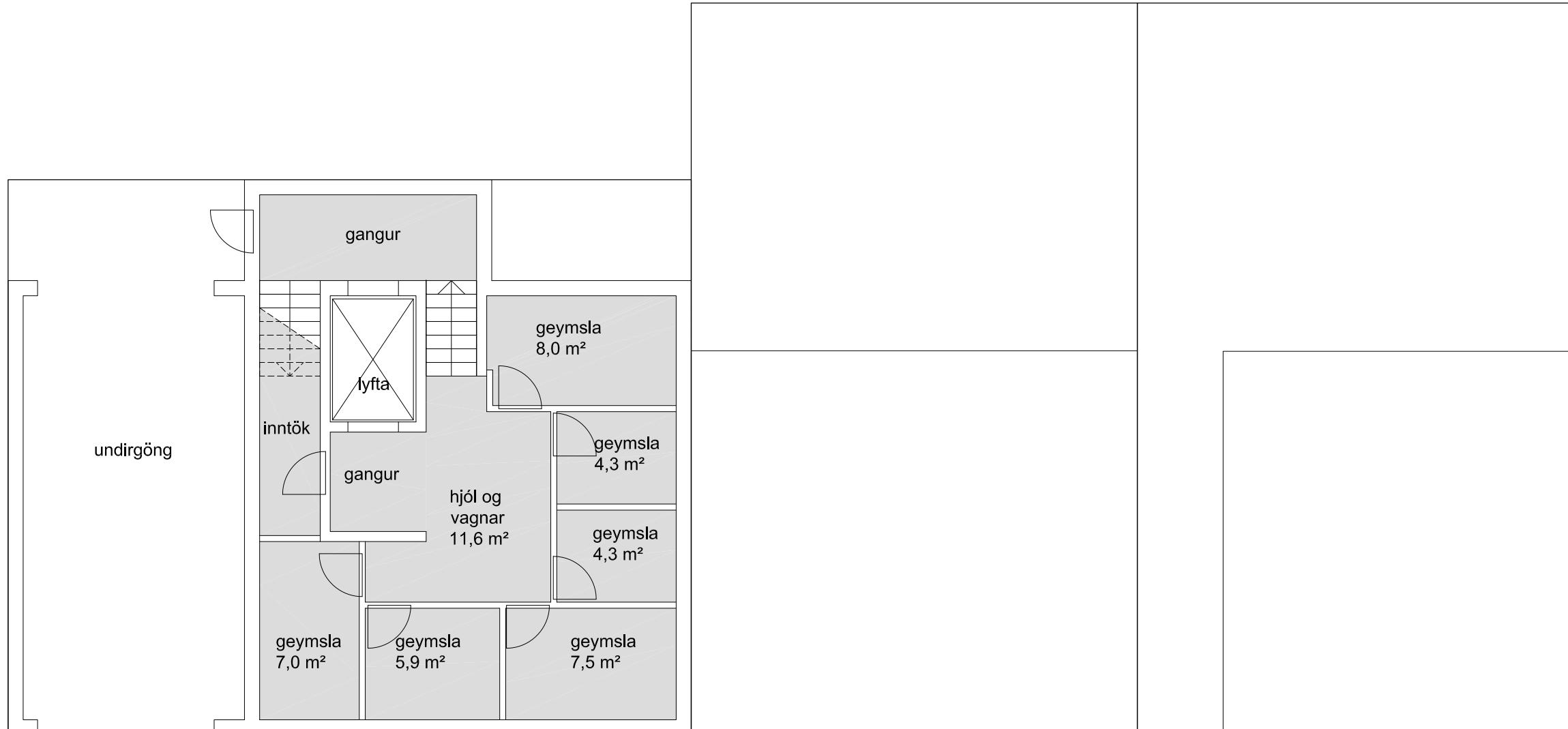
ARKTHING
BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK
SIMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899
HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429
ARKITEKT

Hverfisgata 100a
Hverfisgata 100
Hverfisgata 98a

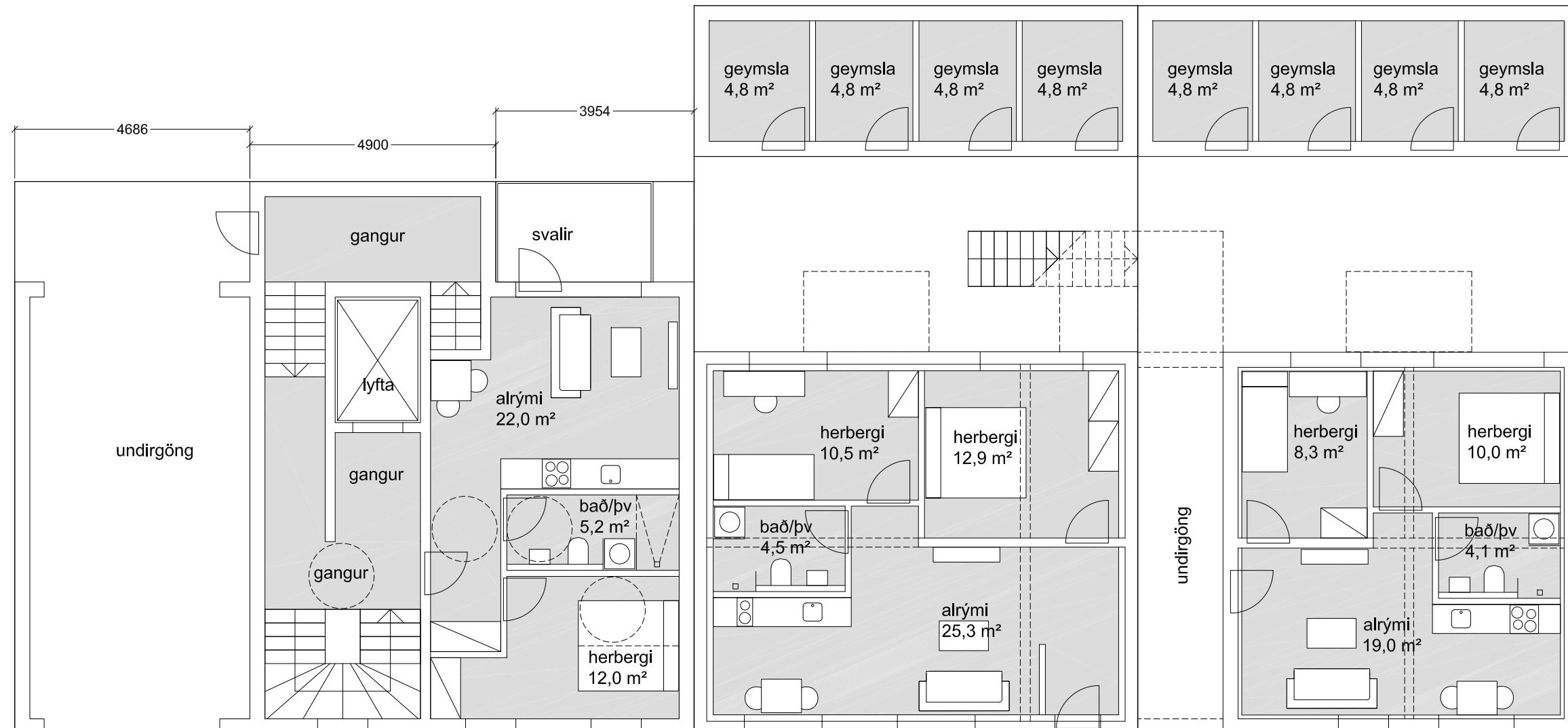
tillögur

ARK
BING



kjallari hverfisgata 100 a

sameign 44,9 m²



1. hæð Hverfisgata 100a

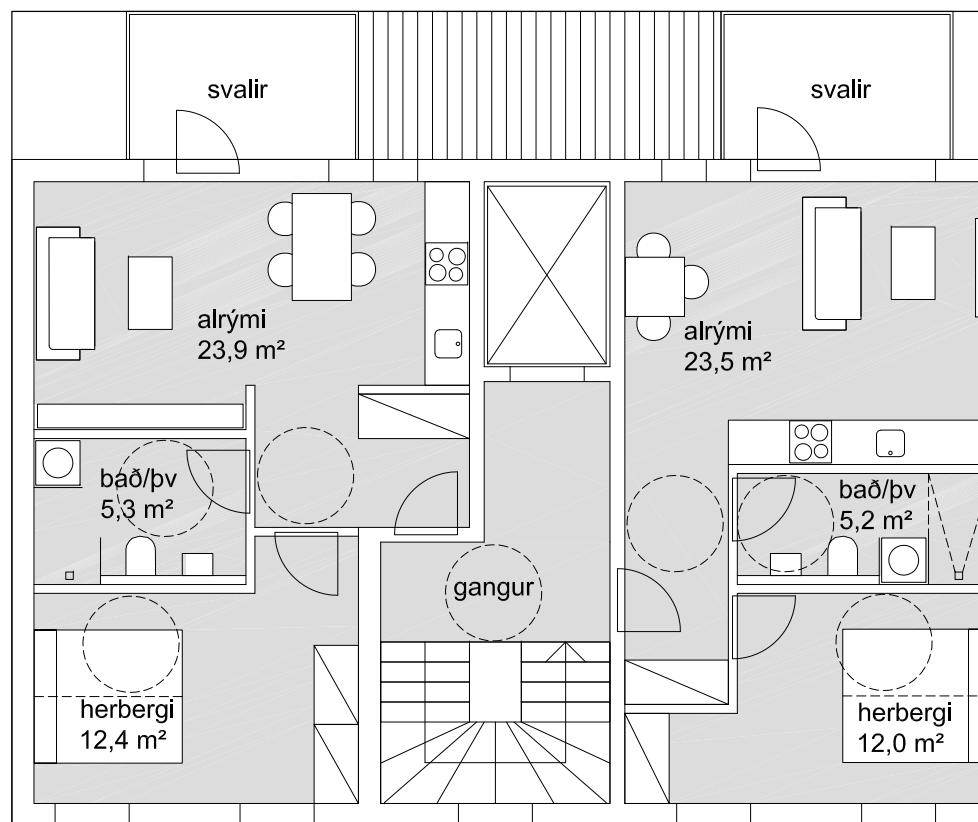
íbúð	46,6 m ²
geymsla	7,2 m ²
samtals íbúð	53,8 m²
sameign	43,0 m ²

1. hæð Hverfisgata 100

íbúð 67,3 m
geymsla 7,0 m
samtals íbúð **74,3 m**

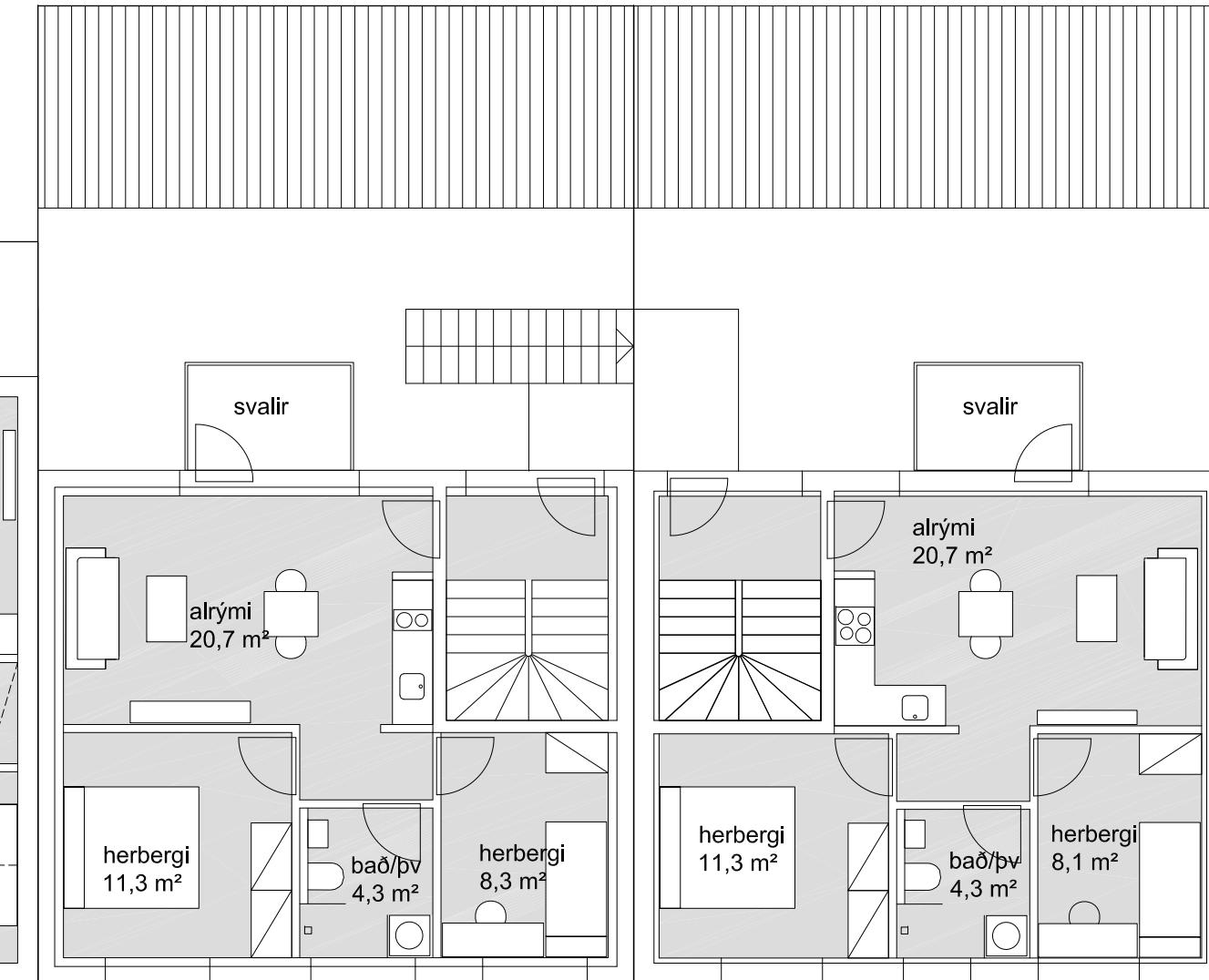
1. hæð Hverfisgata 98a

Íbúð 54,0 m²
geymsla 7,0 m²
samtals 61,0 m²



2. hæð Hverfisgata 100 a

íbúð	50,9 m ²
geymsla	9,6 m ²
samtals íbúð	60,5 m²
íbúð	48,2 m ²
geymsla	9,1 m ²
samtals íbúð	57,3 m²
sameign	22,8 m ²

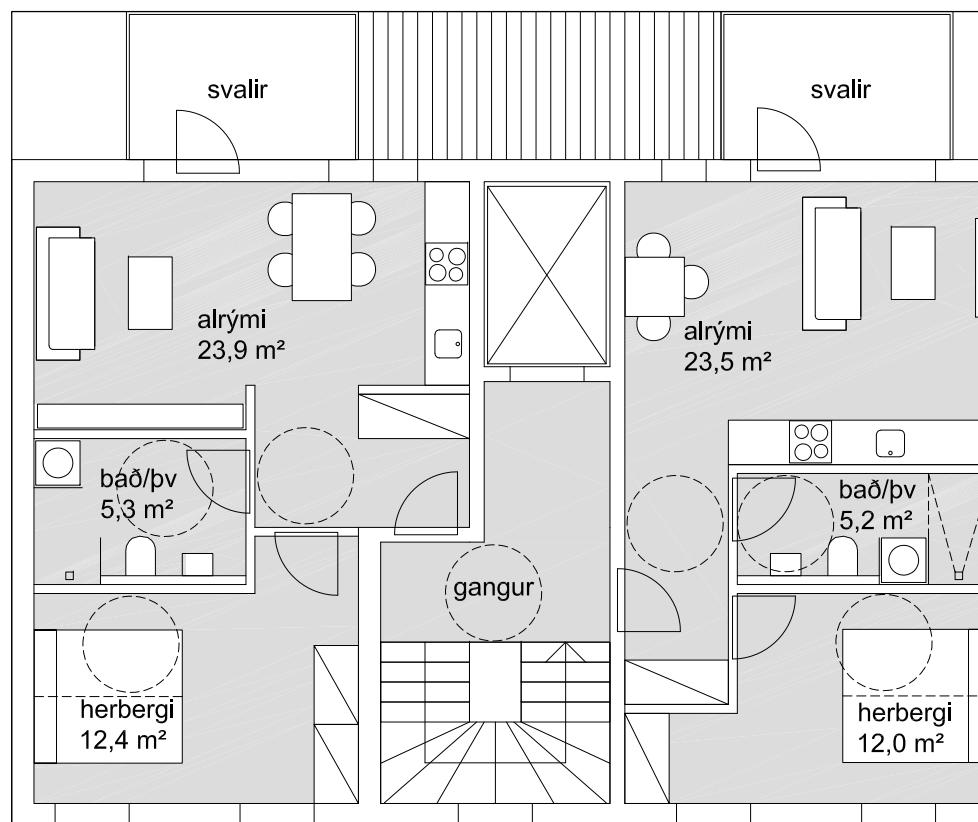


2. hæð Hverfisgata 100

íbúð	56,3 m ²
geymsla	6,1 m ²
samtals íbúð	62,4 m²
sameign	11,0 m ²

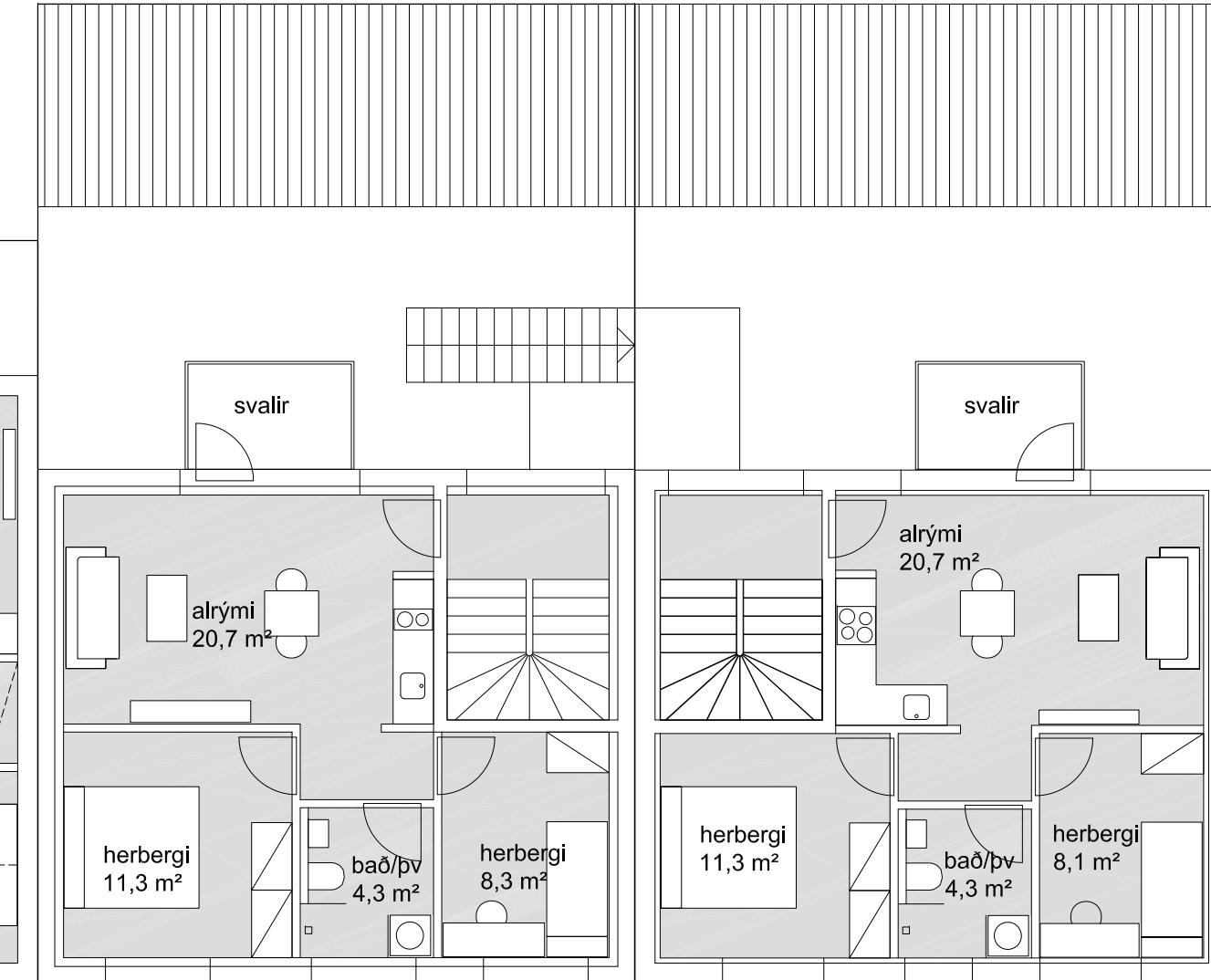
2. hæð Hverfisgata 98 a

íbúð	55,9 m ²
geymsla	6,1 m ²
samtals íbúð	62,0 m²
sameign	11,0 m ²



3. hæð Hverfisgata 100a

íbúð	50,9 m ²
geymsla	5,3 m ²
samtals íbúð	56,2 m²
íbúð	48,2 m ²
geymsla	5,3 m ²
samtals íbúð	53,5 m²
sameign	22,8 m²

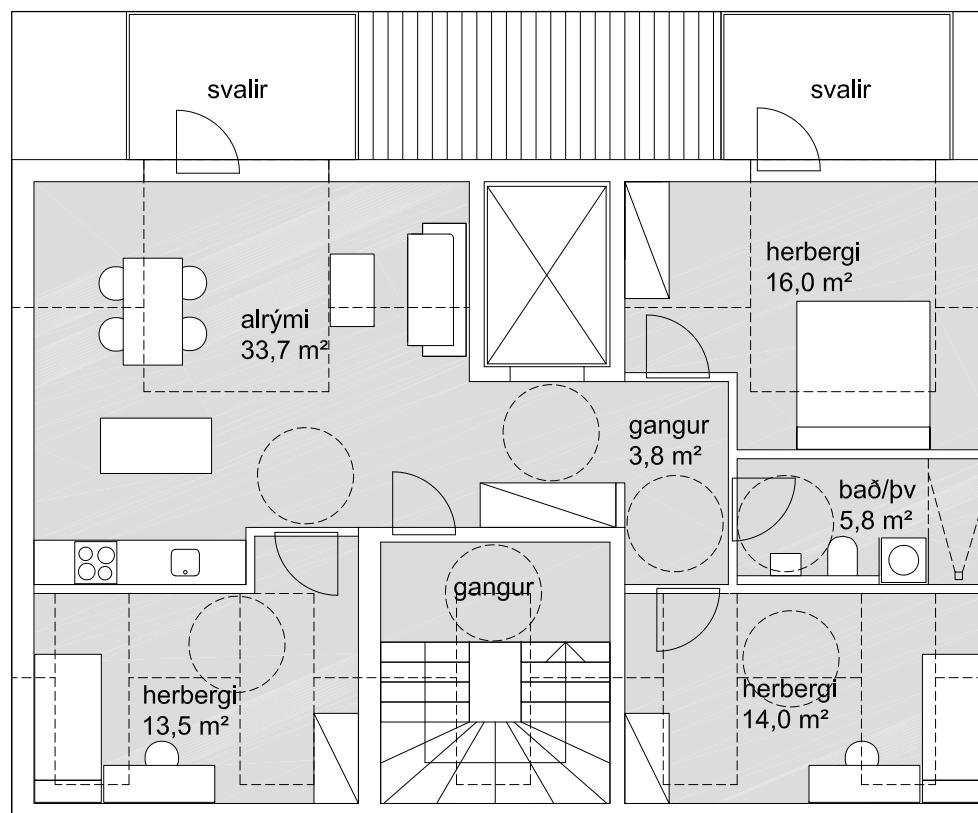


3. hæð Hverfisgata 100

íbúð	56,3 m ²
geymsla	6,1 m ²
samtals íbúð	62,4 m²
sameign	11,0 m ²

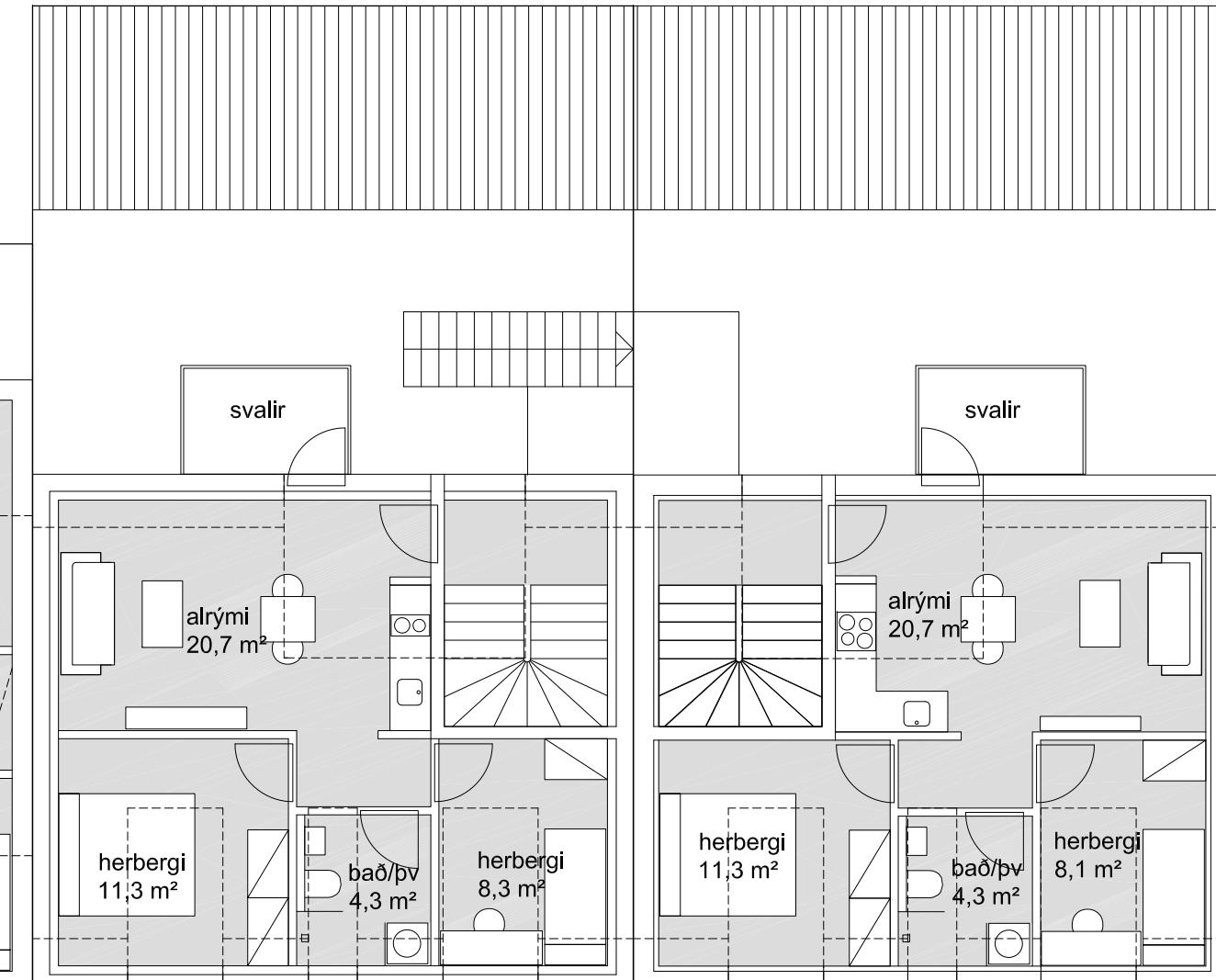
3. hæð Hverfisgata 98a

íbúð	55,9 m ²
geymsla	6,1 m ²
samtals íbúð	62,0 m²
sameign	11,0 m ²



4. hæð / ris Hverfisgata 100 a

íbúð	103,1 m ²
geymsla	10,5 m ²
samtals íbúð	113,6 m²
sameign	18,6 m ²

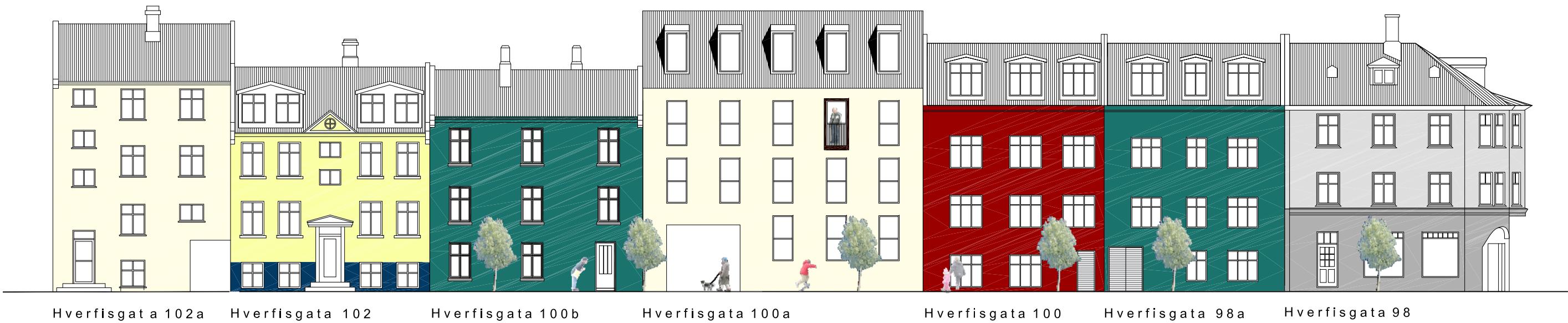


4. hæð / ris Hverfisgata 100

íbúð	45,0 m ²
geymsla	7,0 m ²
samtals íbúð	52,0 m²
sameign	11,0 m ²

4. hæð / ris Hverfisgata 98 a

íbúð	45,0 m ²
geymsla	7,0 m ²
samtals íbúð	52,0 m²
sameign	11,0 m ²



Hverfisgata 100 a

íbúð 1. hæð	53,8 m ²
íbúð 2. hæð	60,5 m ²
íbúð 2. hæð	57,3 m ²
íbúð 3. hæð	56,2 m ²
íbúð 3. hæð	53,5 m ²
íbúð 4. hæð	113,6 m ²
samtals	394,9 m ²
sameign	140,0 m ²
samtals hús	534,9 m ²

Hverfisgata 100

íbúð 1. hæð	74,3 m ²
íbúð 2. hæð	62,4 m ²
íbúð 3. hæð	62,4 m ²
íbúð 4. hæð	52,0 m ²
samtals	251,1 m ²
sameign	33,0 m ²
samtals hús	284,1 m ²

Hverfisgata 98 a

íbúð 1. hæð	54,0 m ²
íbúð 2. hæð	62,0 m ²
íbúð 3. hæð	62,0 m ²
íbúð 4. hæð	52,0 m ²
samtals	230,0 m ²
sameign	33,0 m ²
samtals hús	263,0 m ²