



Reykjavík 04.12.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. desember 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Ingólfsstræti 1

Lögð fram umsókn Sigurðar Halldórssonar arkit. f.h. Framkvæmdafélagsins Skjald ehf. dags. 9. apríl 2019 ásamt bréfi dags. 9. apríl 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 1 við Ingólfsstræti. Í breytingunni felst að heimila stækkun á inndreginni efstu hæð hússins og nýjan inngang frá Skúlagötu, samkvæmt uppdrætti Arkitekta Laugavegi 164 ehf./Glámu-Kím dags. 20. nóvember 2019. Einnig er lögð fram skýringarmynd dags. 20. nóvember 2019 og aðaluppdr. dags. 13. september 2019 sem sýnir stækkun efstu hæðar.

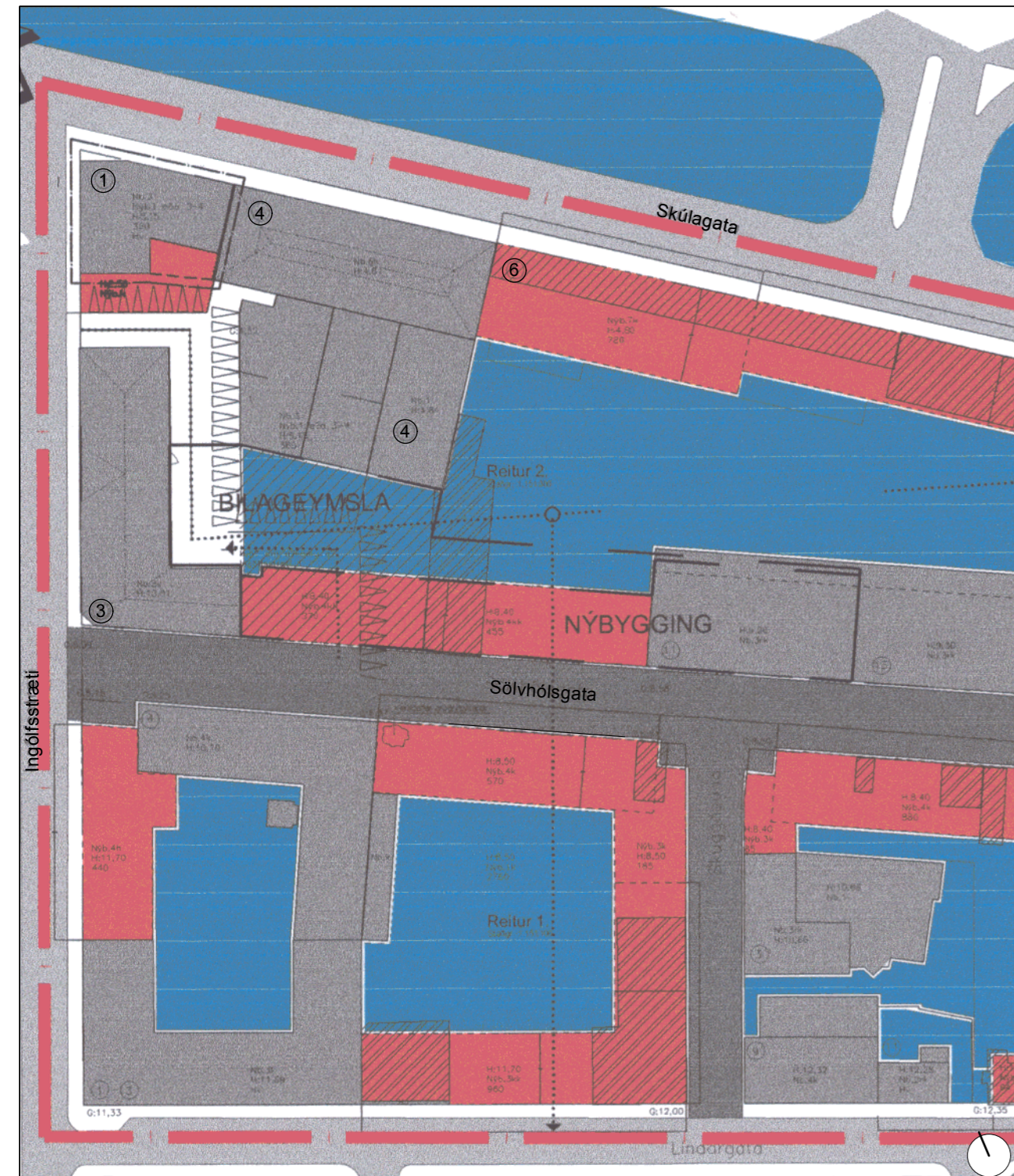
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fygiskjöl: bréfi dags. 9. apríl 2019, uppdrætti Arkitekta Laugavegi 164 ehf./Glámu-Kím dags. 20. nóvember 2019, skýringarmynd dags. 20. nóvember 2019 og aðaluppdr. dags. 13. september 2019.



Gildandi skipulag
Í gildi er deiliskipulag fyrir Ingólfsstræti 1, samþykkt í Skipulagsráði 21.06.2006 en það er breyting á upphaflegu deiliskipulagi Skúlagötusvæðis sem var staðfest þann 13.05.1986.

Í gildandi skipulagi er uppdráttur sagður vera í mælikvarðanum 1:500, það á þó aðeins við um útlitsmyndir en afstöðumynd er í mælikvarða 1:1000. Ekki er samræmi milli uppgefinna hámarks-kóta og hámarks-hæðar byggingarreitna í útliti og eru línur neðar en kótar segja til um. Útlit að sunnanverðu er rangt þar sem notast er við norðurhlíð hússins.

Núverandi byggingarmagn á lóðinni er meira en skipulag gerir ráð fyrir en skv. Þjóðskrá er stærð hússins 3.175,6m². Núv. nýtingarhlutfall reiknast 5,43. Í gildandi skipulagsskilmálum segir:

Heimilt er að byggja ofaná húsið. Skipulagsrammi gefur heimild fyrir,

Byggingu fjögurra hæða ofaná húsið upp að kóðanum 28,70 og fimm hæðum að hluta upp að kóðanum 30,50 ásamt turni á horni upp að kóðanum 31,00.

Byggingarflötur hússins stækkar sem nemur innskoti til suðurs ásamt kjallaryrmi undir bílplani, að lóðarmörkum. Byggingarreitur nýbyggingar lokar þar með innskoti, býr til nýjan inngang í skjóli ríkjandi norðanáttar og klárar heildarmynd bakhliðar.

skilmálar:

Lóð: 585 m²
Hús br.: 3101 m²
Nhl. án kjallara: 5,1
Nhl. með kjallara: 5,3

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Ingólfsstræti 1. Afmörkun er sýnd á uppdrætti.

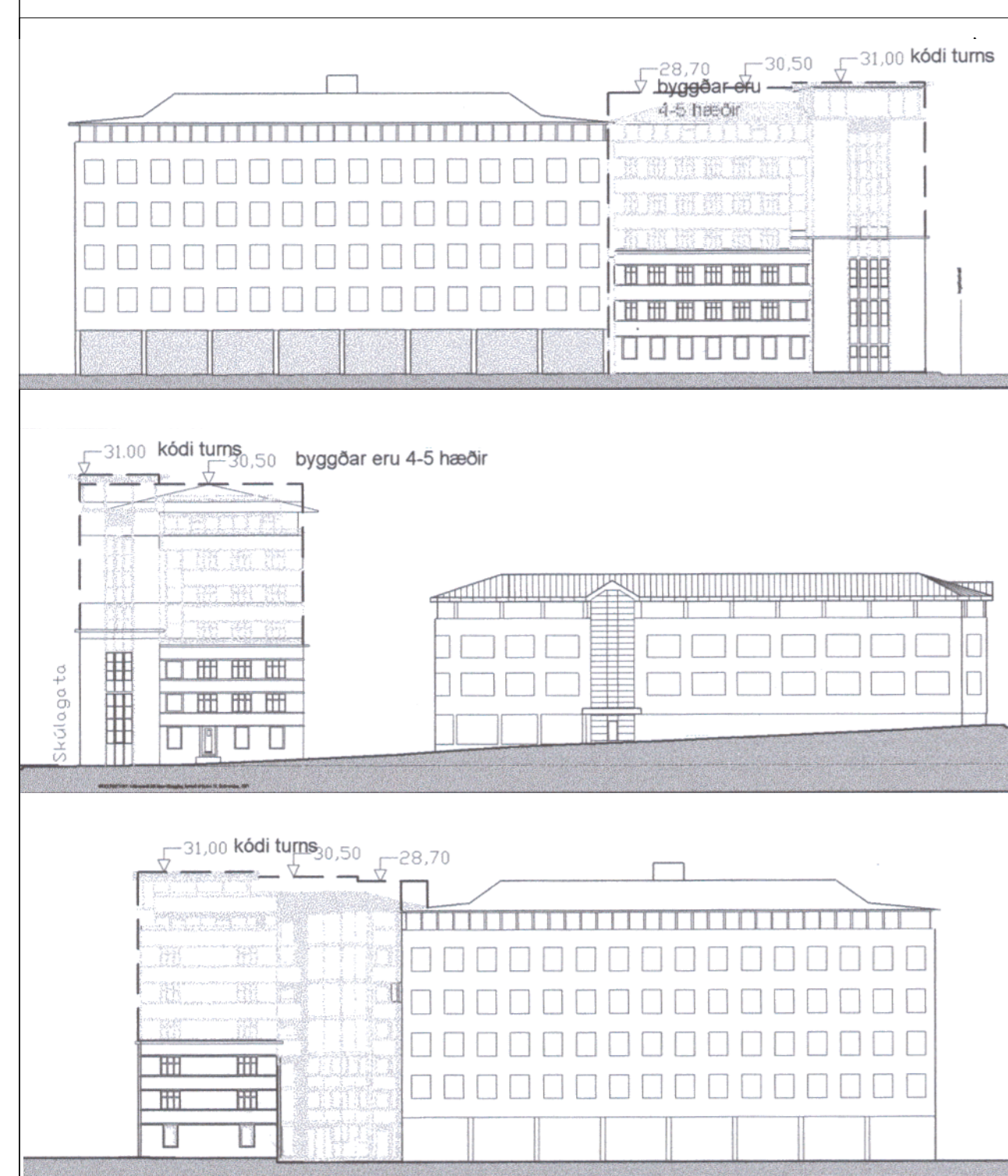
Aðalskipulagsákvæði

Lóðin Ingólfsstræti 1 er er á Miðsvæði M1b. Tillaga að breyttu deiliskipulagi samrýmist ákvæðum aðalskipulags.

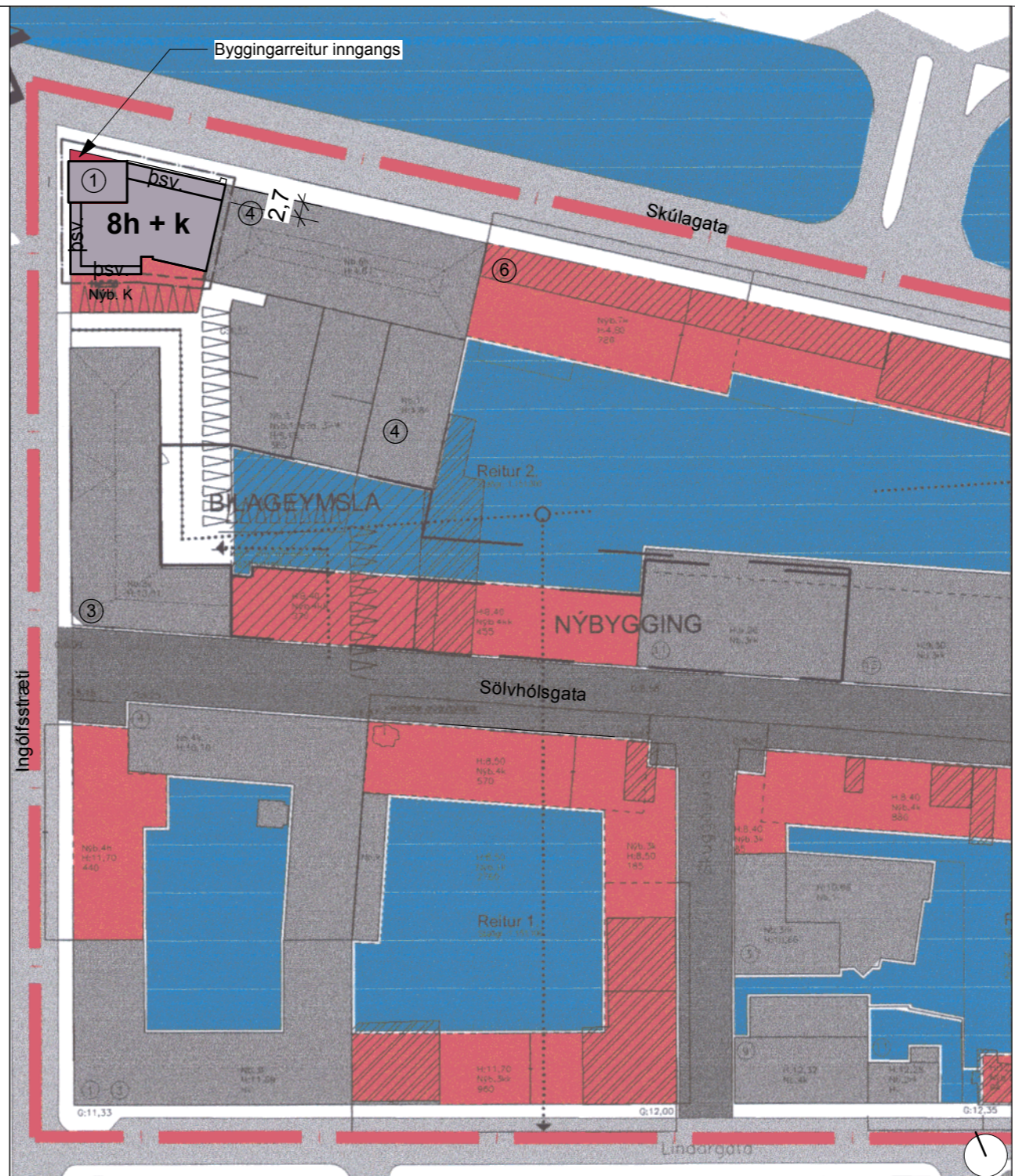
Húsvörnd

Upprunalega var húsið teiknað af Guðjóni Samúelssyni arkitekt. Það er byggt árið 1933 en á árunum 2006-7 var það var stækkað mikið eftir teikningum VA arkitekta. Húsið tilheyrir rauðum verndarflokki: Einstök hús, húsaðrir og götumyndir.

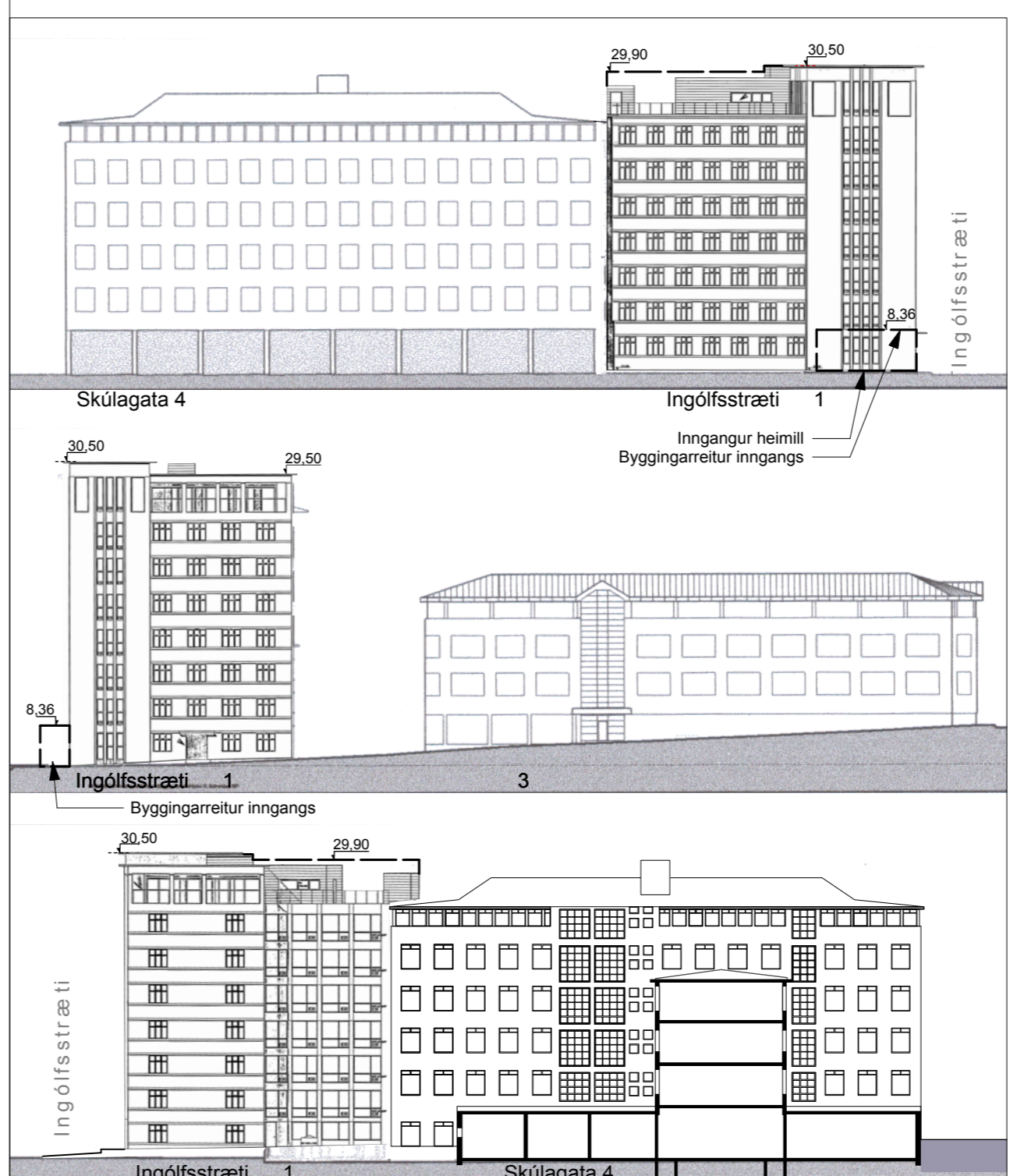
Deiliskipulag Ingólfsstrætis 1 samþykkt 21. júní 2006. Mkv. 1:1000 m.v. blaðstærð A2



Gildandi skilmálasneiðingar. Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000 m.v. blaðstærð A2



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A2

Markmið deiliskipulagsbreytingar
er að heimila stækkun inndreginnar efstu hæðar til þess að bæta aðgengi að brunastiga og bæta starfsaðstöðu eldhúss á efstu hæð. Einnig að heimila nýjan inngang frá Skúlagötu, en þar voru áður stórar inngangshurðir að vélasal.

Tillaga að breyttum skilmálum

Heimilt er að auka byggingarmagn á efstu hæð sem skal vera inndregin sem nemur að lágmarki málsetningu á uppdrætti. Pakksvalir eru skilyrtar frá Skúlagötu og skulu ekki vera grynnri en málsetning segir til um. Útlit frá Ingólfsstræti breytist ekki. Pakkóti turns er leiðréttur m.v. mælingar á stað og lækkar um 0,5 m.

Heimilt er að gera nýjan inngang frá Skúlagötu þar sem hurðir að vélasal voru, sbr. upprunalega teikningu Guðjóns Samúelssonar, sjá mynd til hliðar. Skilgreindur er byggingarreitur sem fyllir út í lóðarmörk. Skilgreindur er nýr byggingarreitur norðan við hús sem fyllir út í lóðarmörk. Þar er heimilt að byggja anddyrisbyggingu á einni hæð í tengslum við nýjan inngang.

Skilmálasneiðingar eru unnar upp úr gildandi skipulagi og samþykktum aðaluppdráttum. Á Skúlagötu 4 að sunnanverðu er sýnt útlit með heimild til stækkunar skv. deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 02.10.2010.

Hámarksstærðir Ingólfsstrætis 1 eru sem hér segir:

Lóð: 585m²
Núv. byggingarmagn: 3.175,6m²
Heimilt byggingarmagn: 3.400,0m²

Nýtingarhlutfall heild: 5,8

Nýtingarhlutfall inniber allt byggingarmagn (A og B lokun) ofan- og neðanjarðar.

Gerð er krafa um vandaða hönnun sem hæfir húsinu vel.

Mörk heildar-skipulags
Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
Byggingarreitur húsa hámark

Skýringar:

- Nb Núverandi byggingar
 - Nýb Nýbyggingar
 - 2 Hæðir húsa
 - r Rís
 - k Kjallari
 - H:2.00 Hæðakvæði jarðhæðar
 - 2000 Mesti bruttugölfhlötur
 - G:2.30 Hæð við lóðarmörk
 - Hv Hverfisvernd
- Núverandi byggingar til framtíðarnota
 - Nýbyggingar
 - Lóðir í eigu Reykjavíkurborgar
 - Núverandi byggingar sem hverfa



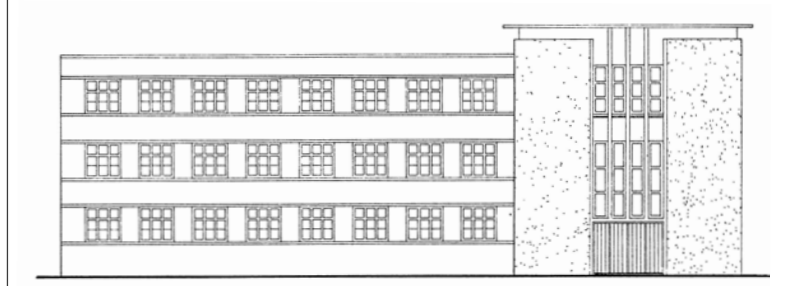
Útdráttur úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Löftmynd úr Borgarvefshúsi - júlí 2018



Mynd af ja.is - júlí 2017



Teikning Guðjóns Samúelssonar frá 1933

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____.

INGÓLFSSTRÆTI 1
DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur

Breyting:	Teikn.nr.:	D01
Útgáfud.: 20.11.2019	Mkv.: 1:1.000 / 1:500	
Verknr.: 1703026	Teikn.:	Yfir.:
	ST	SH

GLÁMA·KÍM

Arkitektor Laugavegi 164 ehf. 105 Reykjavík s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

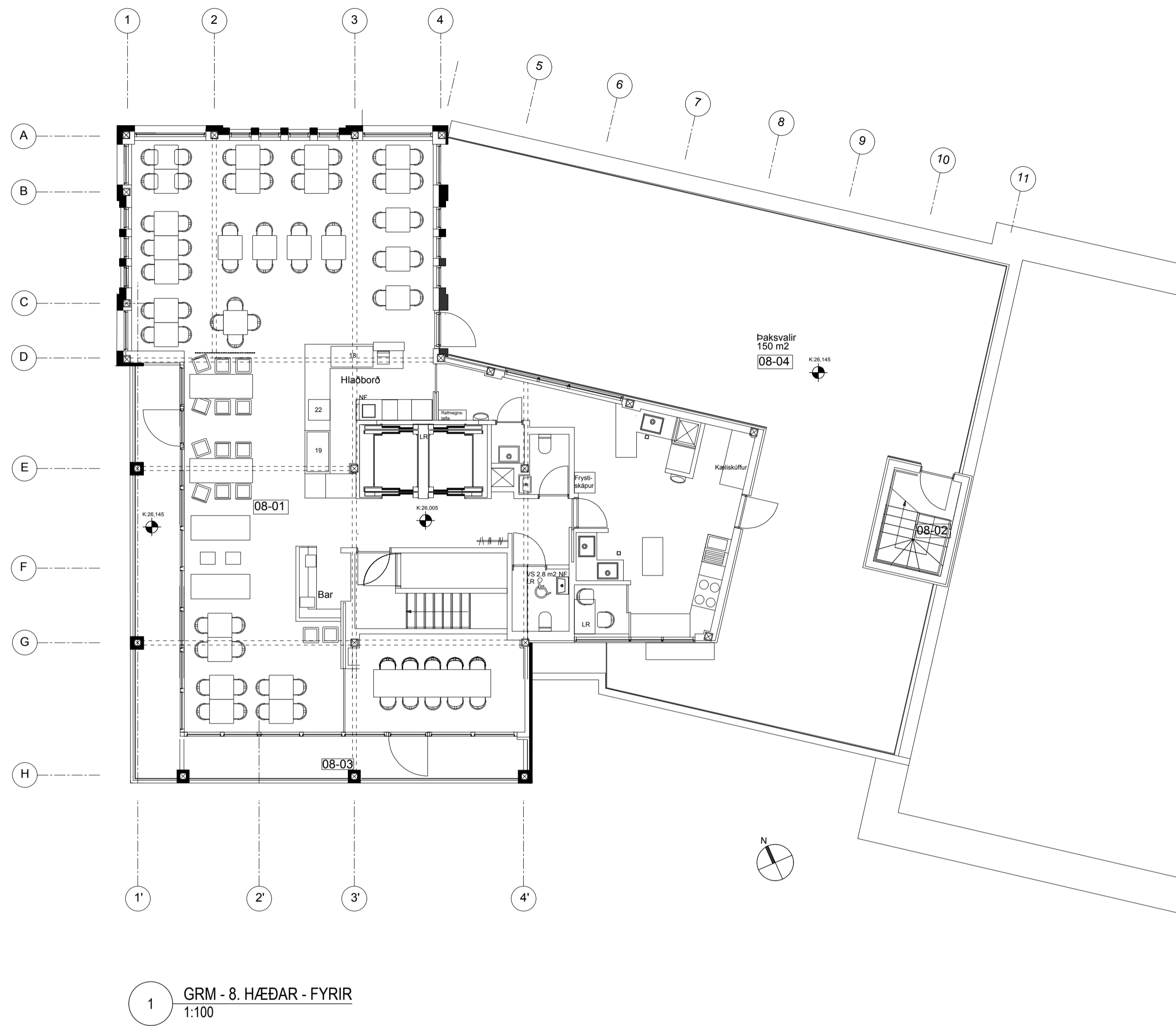
Ingólfsstræti 1
Stækkun 8. hæðar

Núverandi ásjón

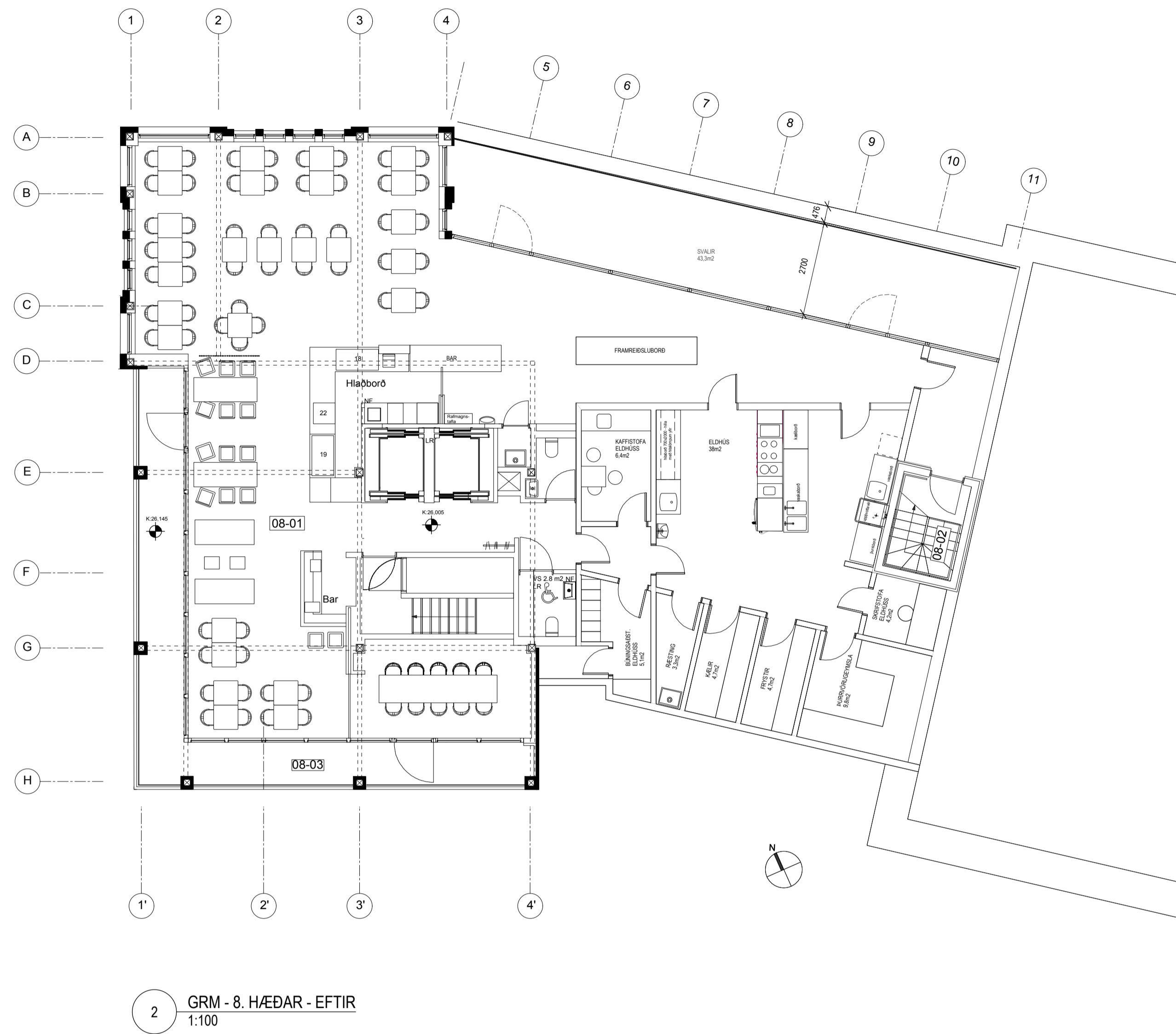


Ásjón eftir stækkun

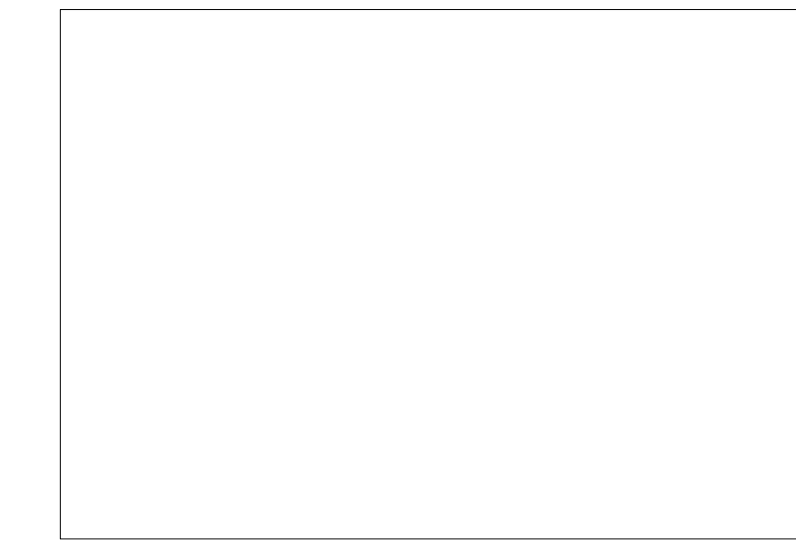




1 GRM - 8. HÆÐAR - FYRIR
1:100



2 GRM - 8. HÆÐAR - EFTIR
1:100



ÚTGÁFUFERILL				
NR.	DAGS.	SKÝRINGAR:	TEKNI.	SAMP.

ÖLL MÁL SKAL SANNGREYNA Á VERKSTAD ÁÐUR EN SMÍÐI HEFST

- Arni Kjartansson arkitekt FAI kt: 040352-3099
- Blæring Bjarnar Jónsson arkitekt FAI kt: 020464-5509
- Jóhannes Þórðarson arkitekt FAI kt: 121057-6039
- Síggjörn Kjartansson arkitekt kt: 121258-2269
- Sigurður Halldórsson arkitekt FAI kt: 100857-2009

INGÓLFSSTRÆTI 1

STÆKKUN

BYGGINGARUPPDRÁTTUR	
Beyting:	Tekn.nr.: A1
Útgáfudagur: 13.09.2019	Mik.: 1:100
Viðsk.: AM	YSK: SH

GLÁMA·KÍM

Arkitektor Lougavegi 164 ehf. 105 Reykjavík
 t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 540 496 2739
 glomakim@glomakim.is, www.glomakim.is

BANAÐ EYR AÐ MÆLA AF TEKINGUM
 TEKINGUHESSA MÁ EKKI ENDURMITA MEÐ NEFNUM HETTIÐ HILUTA TL EBA. HEILD ÁN SKRIFLESS LEYFIS HÖFUÐGAR