

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn Skrifstofa Eigna Og Atvinnuþróunar
Erindi nr. P-2017-11-02-0051
Kennitala 5704800149
Heimilisfang Ráðhúsinu við Tjörnina
Póstnúmer 101
Símanúmer 664 8994
Netfang magnus.ingi.erlingsson@reykjavik.is0
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs Magnús Ingi Erlingsson

Greiðanda kenitala 5704800149
Greiðanda nafn Reykjavíkurborg - eignasjóður
Greiðanda netfang sea@reykjavik.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hverfisgata 41 (verkbeiðnanr. 30.001)

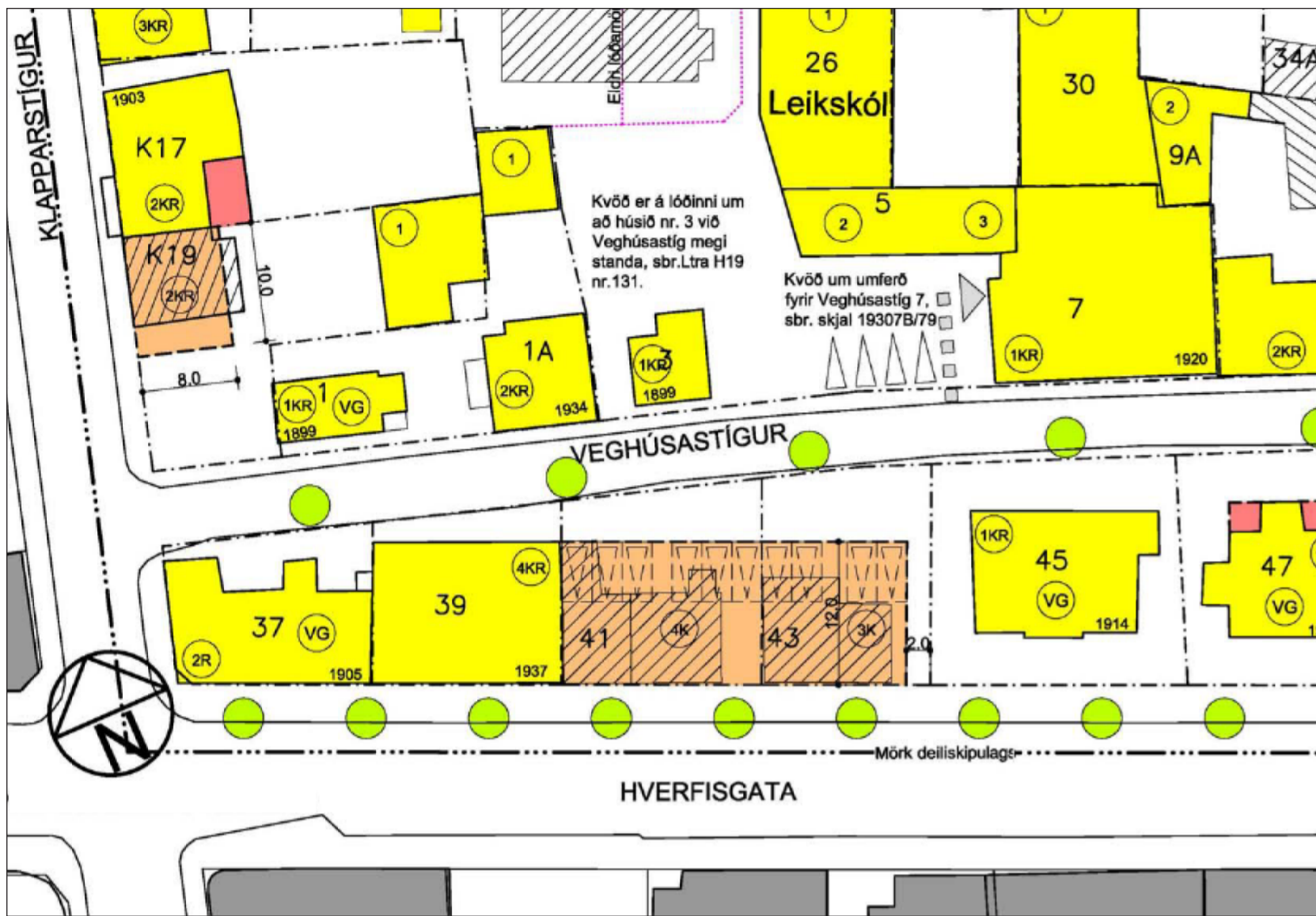
Hver óskar Annar / aðrir

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

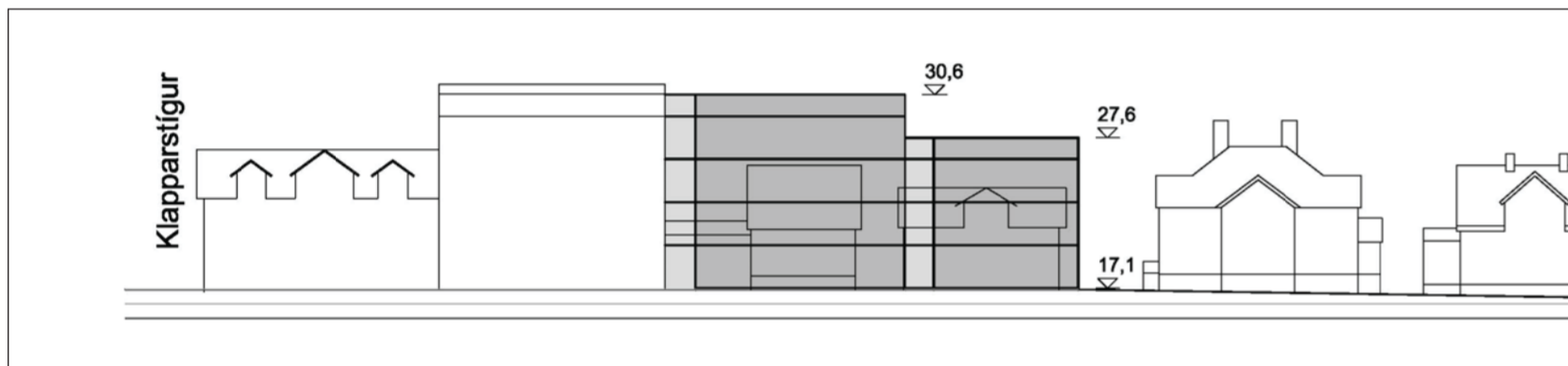
Erindi um on

Stutt lýsing á erindi Sjá meðfylgjandi samkomulag. Breyta þarf deiliskipulagi og fella niður byggingarheimildir skv. núgildandi deiliskipulagi.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á



Gildandi deiliskipulag, samþykkt 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500



Götumynd úr gildandi deiliskipulagi, samþykktu 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500

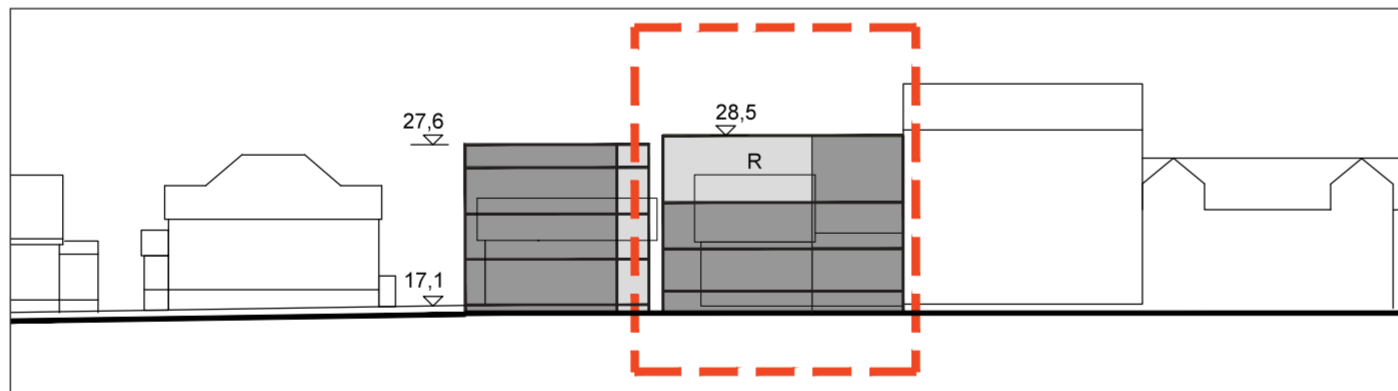
Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Skuggahverfis sem einnig nær yfir Hverfisgötu 41, samþykkt 13.04.2004. Breyting þessi tekur einungis til Hverfisgötu 41 og gerir m.a. auknar kröfur um hvernig nálgast skal mismunandi stærðarhlutföll bygginganna beggja vegna reitsins. Annars vegar er um að ræða 5 hæða hús á Hverfisgötu 39, vestan megin reitsins og hins vegar er um að ræða heimild fyrir 3ja hæða húsi á Hverfisgötu 43, austan megin. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað frá núverandi ástandi, frá 1,09 í 2,03. Heimilt verður að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tver á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíð hússins, allt að 1,6m djúpum.

Götumynd Hverfisgötu er styrkt með verndun og endurbyggingu timburhússins á Hverfisgötu 41, það er stækkað og tengir þannig saman mismunandi stærðarhlutföll í götunni. Aðalinngangur verður til hliðar við núverandi hús, til austurs, og tengir hann bygginguna við Hverfisgötu. Auk aðalinngags verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigagangi að aftan. Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, tvo til suðurs og einn til norðurs. Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39, til norðurs.

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr 80/2012 eru öll hús eldri en 100 ára friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leitað sé álits stofnunarinnar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og sömu gögn og send eru til byggingafulltrúa verði send Minjastofnun til umsagnar.

Hámarkshæð húss verði K = 28,5m í stað K = 30,5m



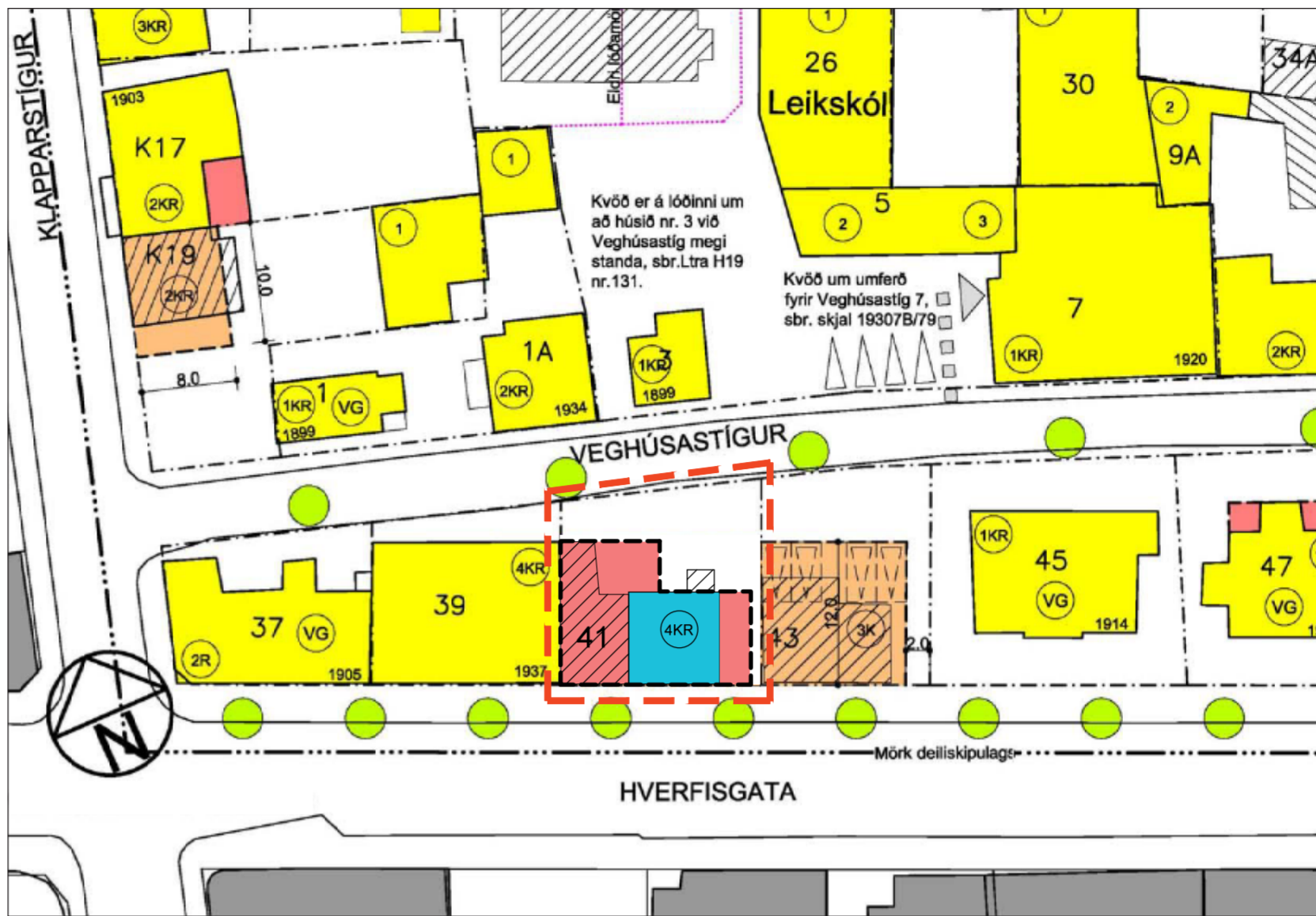
Deiliskipulagstillaga, Veghúsastígur að sunnan, mkv. 1:500

NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR FYRIR HVERJIA LÓÐ			
Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar	Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58		Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96		Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	1,09		Hverfisgata 41	277,3	2,88	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Bilastæði: 6
Hverfisgata 43	266,0	0,98		Hverfisgata 43	266,0	1,64	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Bilastæði: 4

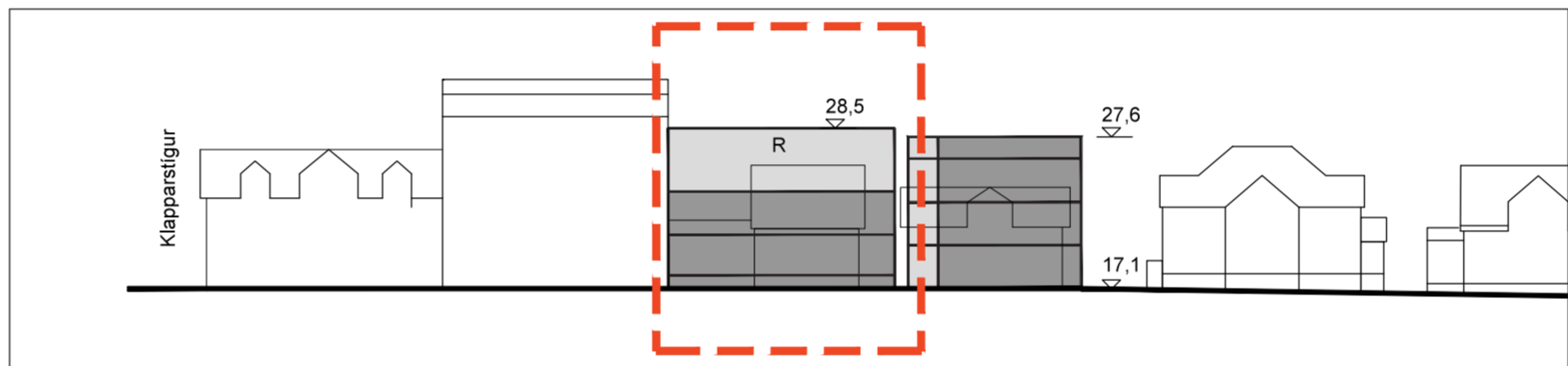
Úrdráttur úr skilmálum gildandi deiliskipulags varðandi Hverfisgötu 41 og aðliggjandi hús



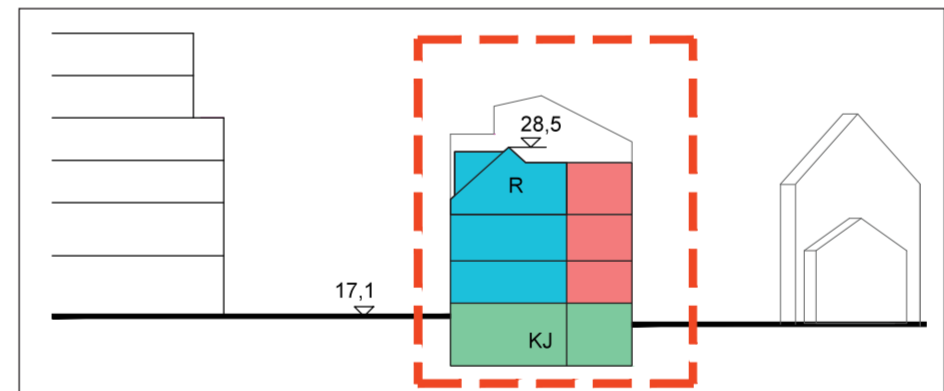
Skýringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500



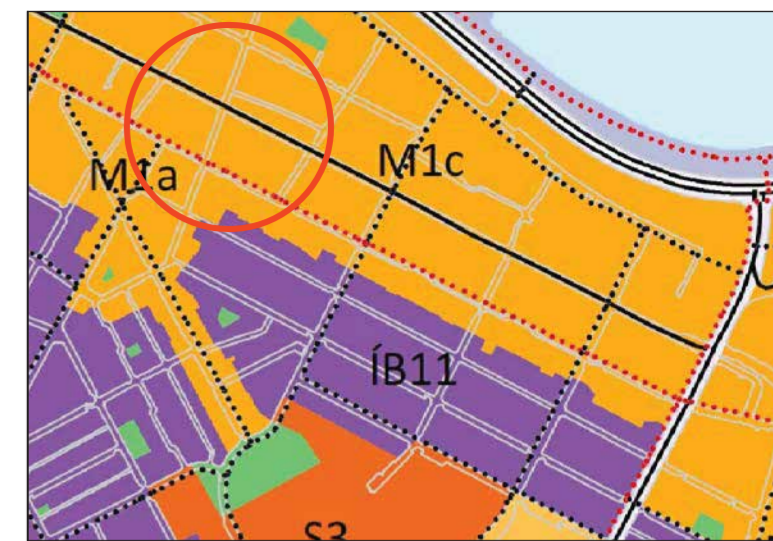
Deiliskipulagstillaga, þversnið, mkv. 1:500

Heiti lóðar	Löð m ²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 41	277,3	2,03	Núverandi bárujárnskjöldu timburhúsi er haldið. Heimilt er að stækka núverandi timburhúsið samkvæmt byggingarreit og hækka um eina hæð. Stækkunin þarf að taka mið af húsinu og falla að byggingarstíl þess. Öll byggingarleyfisskyld gögn þarf einnig að senda Minjastofnun Íslands til umsagnar. Jafnframt er heimilt að byggja til norðurs samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39 þrjár hæðir. Heimild er fyrir kjallara undir öllu húsinu samkvæmt byggingarreit. Heimild verður fyrir allt að fimm íbúðum í húsinu, tver á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíða hússins, allt að 1,6m djúpum. Aðalinngangur verður staðsettur á austurhlíða hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Auk aðalinngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigagangi að aftan.

Nýir skilmálar, ásamt lóðarstærð, nýtingarhlutfalli og verndarákvæðum



Skýringarmynd, Veghúsastígur til suðvesturs



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar eldri deiliskipulagstillögu

- Nýbyggingar 2-6 hæðir
- Viðbyggingarrettur
- Tillaga að endurnýjun og/eda rift bygginga byggðum eftir 1918

Skýringar nýrrar deiliskipulagstillögu, að öðru leyti gilda eldri skýringar

- Mörk deiliskipulagstillögu
- Friðað hús, stækkun heimil
- Byggingarreitur kjallara

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__.

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt kt.300176-4619 evahuld@sttika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt kt.170378-3779 magnea@sttika.is

Teiknistofan Stika ehf Hverfisgata 18, 101 Reykjavík s.8686584, 8663090

HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK	
Breyting á deiliskipulagi	
Mælikv.1:500 í A2	Teikn. EHF Dags. 4. des 2017
HG41_D_17_001	Útgáfa 2

SAMKOMULAG

Reykjavíkurborg kt. 5302697609 vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149 (kaupandi), og Sjens ehf. kt. 420506-0230 (seljandi) gera með sér svofellt samkomulag vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41, Reykjavík:

Markmið samkomulags þessa er að endurskoða gildandi deiliskipulag fyrir Hverfisgötu 41, Reykjavík og að fella niður núverandi byggingarrétt sem gerir ráð fyrir að núverandi hús víki fyrir nýbyggingu.

1. Reykjavíkurborg kaupir byggingarrétt þann sem samþykktur var með breyttu deiliskipulagi sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda þann 14.6.2004, þar sem nýtingarhlutfall lóðarinnar var hækkað úr 1,09 í 2,88. Í núverandi deiliskipulagi er seljanda heimilt að fjarlægja núverandi byggingu og byggja um 800 fermetra byggingu. Lóðin er 277,9 fermetrar.
2. Heildargreiðsla er kr. 63.000.000.- þar af er greiðsla fyrir byggingarrétt kr. 45.000.000.- Greiðslur skv. 3. og 4. gr. eru verðtryggðar og hækka hlutfallslega eftir vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölu október 2016, 438,5 til sömu vísitölu þess mánaðar sem greiðsla er innt af hendi. Heildargreiðslan verður þó aldrei lægri en kr. 63.000.000,-.
3. Greiðsla að fjárhæð kr. 53.000.000.- fer fram eftir að borgarráð hefur staðfest samkomulag þetta og að lokinni þinglýsingu.
4. Afgangsgreiðsla fyrir byggingarréttinn kr. 10.000.000.- fer fram þegar breytt deiliskipulag fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sem fellir umræddan byggingarrétt niður og gerir ráð fyrir að eldra húsið standi. Greiðsla fer þó fram eigi síðar en 1. nóvember 2017.
5. Seljandi skuldbindur sig til þess að hlíta þeim breytingum á deiliskipulagi sem lúta að skerðingu á byggingarétti/byggingarheimildum, fyrir hús og lóð nr. 41 við Hverfisgötu, sem samkomulag þetta fjallar um.
6. Seljandi fellur frá öllum kröfum vegna breytinga á byggingarheimildum/byggingarrétti sem fram koma í breyttu deiliskipulagi og samþykktar verða síðar með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.
7. Feli breytt deiliskipulag síðar í sér aukið byggingarmagn frá því sem nú er á lóðinni umfram 224,4 fermetra greiðir seljandi kr. 28.125. pr. fermetra fyrir byggingarréttinn skv. samkomulagi þessu.
8. Samkomulagi þessu skal þinglýsa. Kaupandi greiðir stimpilgjöld og þinglýsingarkostnað.
9. Seljandi skuldbindur sig til þessa að selja hvorki lóð né fasteign við Hverfisgötu 41 á tímabilinu frá undirritun samkomulags þar til nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi en þó eigi lengur en til 1. nóvember 2017. Á þetta einnig við um sölu eða aðra ráðstöfun á eignarhlut í seljanda. Komi til sölu eignarinnar ber seljanda að kynna kaupanda efni þessa samkomulags og er nýr kaupandi bundinn af því.

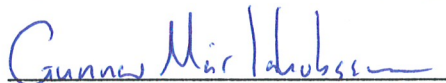
Reykjavík 31.10.2016.

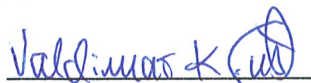
f.h. kaupanda

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. seljanda

Vottar að réttum undirskriftum, dagsetningu og fjárræði:


kt. 050784-2319

 . 050362-5239.
kt.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
Teiknistofan Stika ehf.
Hverfisgötu 18
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. desember 2017
Tilvísun: 3359 / 201712-0016

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Hverfisgata 41 – breyting á deiliskipulagi

Í tölvupósti 1. des. 2017 óskar Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt eftir álit Minjastofnunar Íslands á breytingu á deiliskipulagi Skuggahverfis, sp. 13.04.2004.

Sótt er um að breyta deiliskipulaginu að því leyti sem snertir Hverfisgötu 41, og nýta heimildir gildandi deiliskipulags á annan hátt, með það að markmiði að auka nýtingarhlutfall og styrkja betur götumynd Hverfisgötu með því að stækka og endurbyggja núverandi timburhús austanmegin á lóðinni.

Húsið Hverfisgata 41 var reist árið 1908 og nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr.. Lóðin er þar að auki innan marka svæðis sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Minjastofnun Íslands samþykkir deiliskipulagsbreytingu þessa með áherslu á skýra skilmála um tengingu hússins á lóðinni við Hverfisgötu og um frágang þess og útlit. Þannig verði settar kröfur um að ramar verði í öllum gluggum, og að annar frágangur við glugga, klæðningu og þak verði í samræmi við hefðbundna gerð timburhúsa. Aðaluppdrættir og sérteikningar sem sýna útfærslur á byggingarleyfisskyldum breytingum á húsinu, komi til umsagnar Minjastofnunar.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Eva Huld Friðriksdóttir (evahuld@tstika.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Reykjavík 29. október 2018 (HG1)

Varðar: Hverfisgata 41

Að lokinni auglýsingu er lagt fram fram að nýju erindi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar mótt.2. nóvember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 41 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað, fjölga íbúðum í húsinu í þrjár, ein á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi, og koma fyrir svölum á norðurhlið hússins, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku dags. 1. nóvember 2017. Einnig er lagt fram samkomulag Reykjavíkurborgar og Sjens vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41 dags. 31. október 2016 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 5. janúar 2018 til og með 16. febrúar 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sigurjón Gunnsteinsson dags. 27. janúar 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd vegna grenndarkynningar byggingarleyfis Dunhaga 18-20:

1. Sigurjón Gunnsteinsson eigandi Hverfisgötu 41, dags. 27. janúar 2018.

1. Sigurjón Gunnsteinsson dags. 27. janúar 2018:

1. Hentugt væri að kjallari myndi dýpka og vera allur neðanjarðar til að gólf verslunarhæðar á jarðhæð yrði lækkað í götuhæð og væri þar með aðgengilegt öllum frá Hverfisgötu (algild hönnun). Verslunarhæðin myndi þá einnig vera með hærri lofthæð.
2. Sigurjón segir að hentugt væri ef staðsetning núverandi húss væri ekki læst á nákvæmlega sama stað og það er nú á deiliskipulagi og mætti færa húsið innan byggingarreits en það skuli áfram snúa að Hverfisgötu og heimilað yrði að byggja á byggingarreit meðfram Hverfisgötu.
3. Hentugt væri að byggingarreitur næði að lóðamörkum Hverfisgötu 43, eins og í gildandi deiliskipulagi. Skringilega lítið bil sé á milli byggingarreits og lóðar Hverfisgötu 43.
4. Sigurjón lýsir eftir meira frjálsræði í notkun hússins fyrir verslun og íbúðir. Hann vill breyta klásúlu í greinargerð sem er skilgreind með þessum hætti: „*Heimilt er að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu í kjallara á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti...*“ í að heimila líka verslun á 2. hæð ef íbúðafjöldi er minnkaður á móti.
5. Byggingareitur kjallara mætti vera eins og í gildandi deiliskipulagi eða í sömu línu og viðbygging við Hverfisgötu 39.
6. Gott væri að fá heimild til að fjölga kvistum. Hafa þrjá kvisti til suðurs, í stað tveggja, og tvo til norðurs, í stað eins.
7. Ekki binda staðsetningu aðalinngangs svo nákvæmlega, sérstaklega ef liðir 1 og 2 fá hljómgrunn. Áfram yrði innangengt í aðalinngang frá Hverfisgötu.
8. Götumyndin gæti orðið sterkari með hærri húsi (30cm). Við það myndi vera betri skil á milli Hverfisgötu 41 og 43. Taka mætti mið af svalalínu Hverfisgötu 39.



SVAR:

Á vinnslustigi deiliskipulagstilögunnar var haft samráð við Minjastofnun Íslands sem gaf út umsögn dags. 11. desember 2017 um deiliskipulagstillöguna. Í umsögninni segir:

„Minjastofnun Íslands samþykkir deiliskipulagsbreytingu þessa með áherslu á skýra skilmála um tengingu hússins á lóðinni við Hverfisgötu og um frágang þess og útlit. Þannig verði settar kröfur um að rammar verði í öllum gluggum, og að annar frágangur við glugga, klæðningu og þak verði í samræmi við hefðbundna gerð timburhúsa. Aðaluppdrættir og sérteikningar sem sýna útfærslur á byggingarleyfisskyldum breytingum á húsinu, komi til umsagnar Minjastofnunar.“

Vegna athugasemda lóðarhafa um að lækka gólfhæð fyrstu hæðar til að hækka lofthæð verslunarhæðar og bæta aðgengi, ásamt því að síkka kjallaragólf þannig að kjallari verði niðurgrafinn að fullu auk tilfærslu núverandi húss á lóð, var haft samband við Minjastofnun að nýju. Í tölvupósti frá Maríu Gísladóttur arkitekts, dags. 30. apríl 2018 kom fram að lóðarhafi hafi farið á fund Minjastofnunar ásamt arkitekt frá Noland arkitektum og rætt mögulegar útfærslur á athugasemdum lóðarhafa. María skrifar í tölvupóstinum að niðurstaða fundarins hafi verið að ekki væri endilega ástæða til að skýringarmynd í deiliskipulagi þyrfti að vera jafn nákvæm, eins núverandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir. Hins vegar skrifar María að:

„Áhersla Minjastofnunar er á að útlit og still gamla hússins varðveitist á einhvern hátt við stækkun hússins, og t.d. verði gert ráð fyrir að sökkull og gluggasetning jarðhæðar haldist, ásamt þakhalla við götu, en að hönnun stækkunar megi að öðru leyti halda opinni á deiliskipulagsstigi.“

Vegna athugasemda lóðarhafa og með vísan í tölvupóst frá Minjastofnun dags. 30. apríl 2018 um að áhersla Minjastofnunar er á „að útlit og still upprunalega hússins varðveitist á einhvern hátt við stækkun“ og að aðalteikningar beri að bera undir Minjastofnun fyrir útgáfu byggingarleyfis, er fallist á að taka athugasemdir lóðarhafa til greina. Unnin hefur verið breytt tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem leggur til að heimila verslun og þjónusturými á fyrstu hæð, möguleika á að lækka kjallara og þar með auka lofthæð fyrstu hæðar, möguleika á að byggja lóðamarka á milli með kjallara á milli gafla nágrannabygginga auk fjölgunar kvista á bak og framhlið, fallist Minjastofnun á útlit og útfærslu þeirra. Í nýju tillögunni er hvorki byggingarmagn aukið, hámarkshæðir hækkaðar né slakað á skilmálum um varðveislu núverandi byggingar. Ný tillaga verður auglýst samhliða samþykkrar umsagnar þessarar.

Niðurstaða:

Lagt er til að auglýsa breytta tillögu að deiliskipulagsbreytingu í samræmi við umsögn hér að ofan samhliða samþykkt þessarar umsagnar.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

From: Sigurjón Gunnsteinsson [<mailto:sjensehf@gmail.com>]
Sent: 27. janúar 2018 14:34
To: Hildur Gunnarsdóttir
Subject: Fwd: H41

Sæl Hildur.

Hérna eru nokkrir punktar sem ég hefði vilja koma að.

Kveðja Sigurjón.

Sent from my iPhone

Begin forwarded message:

1. Jarðhæð skal vera verslunarrými, til að geta verið með algilda hönnun þá væri hentugt að kjallari myndi dýpka og vera allur neðanjarðar, og jarðhæð myndi þá vera með hærri lofthæð sem og aðgengileg öllum frá hverfisgötu.
2. Hentugt væri að staðsetning núverandi húss væri ekki læst á nákvæmlega sama stað og það er nú á deiliskipulagi, hægt væri að breyta texta í greinargerð **“Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hversgötu 39, núverandi staðsetning húss má færa innan byggingareits en skal snúa að Hverfisgötu”**. Og í nýir skilmálar stæði **“Jafnframt er heimilt að byggja samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu”** eða eitthvað álíka.
3. Hentugt væri að byggingarreiturinn næði að lóðarmörkum 41 og 43 líkt og fyrra skipulag bauð uppá. Skringilega lítið bil á milli byggingareits og lóðar nr 43.
4. Hentugt væri að hafa val um fjölda íbúða, væri hægt t.d. að vera með verslun í kjallara, jarðhæð og 2.hæð? til móts við íbúðafjölda sem tekinn er fram? Greinargerð **“Heimilt verður að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu í kjallara, á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðafjöldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlið hússins, allt að 1,6m djúpum”**. Í nýir skilmálar gæti verið **“Heimilt verður fyrir allt að fimm íbúðum í húsinu, tvær á hverri hæð(utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu í kjallara, á fyrstu og annarri hæð, ef íbúðarfjöldi er minnkaður á móti.”**
5. Hentugt væri ef byggingarreitur kjallara væri í línu við núverandi byggingarreit þ.e.a.s á bakhlíð byggingareits, (byggingarreitur kjallara yrði þá ferhyrningur) sjá skýringarmynd. Nýir skilmálar **“Heimilt er fyrir kjallara undir öllu húsinu og samkvæmt byggingareit kjallara”**
6. Væri fínt að fá að fjölga kvistum! Í greinargerð gæti verið **“Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, þrjá til suðurs og tvo til norðurs”**.
7. Ég vil helst ekki binda staðsetningu aðalinngangsins svo nákvæmlega. Sérstaklega ef liður 1 og 2 hlýtur hljómgrunn. Í greinargerð gæti verið **“Aðalinngangur skal tengja bygginguna við Hverfisgötu”** og í nýir skilmálar væri hægt að hafa **“Aðalinngangur skal vera inngengur frá Hverfisgötu”** eða eitthvað álíka?
8. Einnig tel ég að götumyndunin verði sterkari ef húsið fái að vera hærra og það myndist aðeins meiri skil milli 41 og 43. Hverfisgata 41 gæti tekið t.d. mið af svalalínu Hverfisgötu 39. (ca 30 cm)

Þetta eru bara nokkrir punktar sem hægt er að hafa í deiliskipulagi en með þessum punktum þá er ekki búið að læsa deiliskipulaginu eins mikið og það er núna..

