



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 41

Lagt fram 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 uppd. 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 ~~Múla~~ Skipulagsstofnunar dags. 11. desember 2017.

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

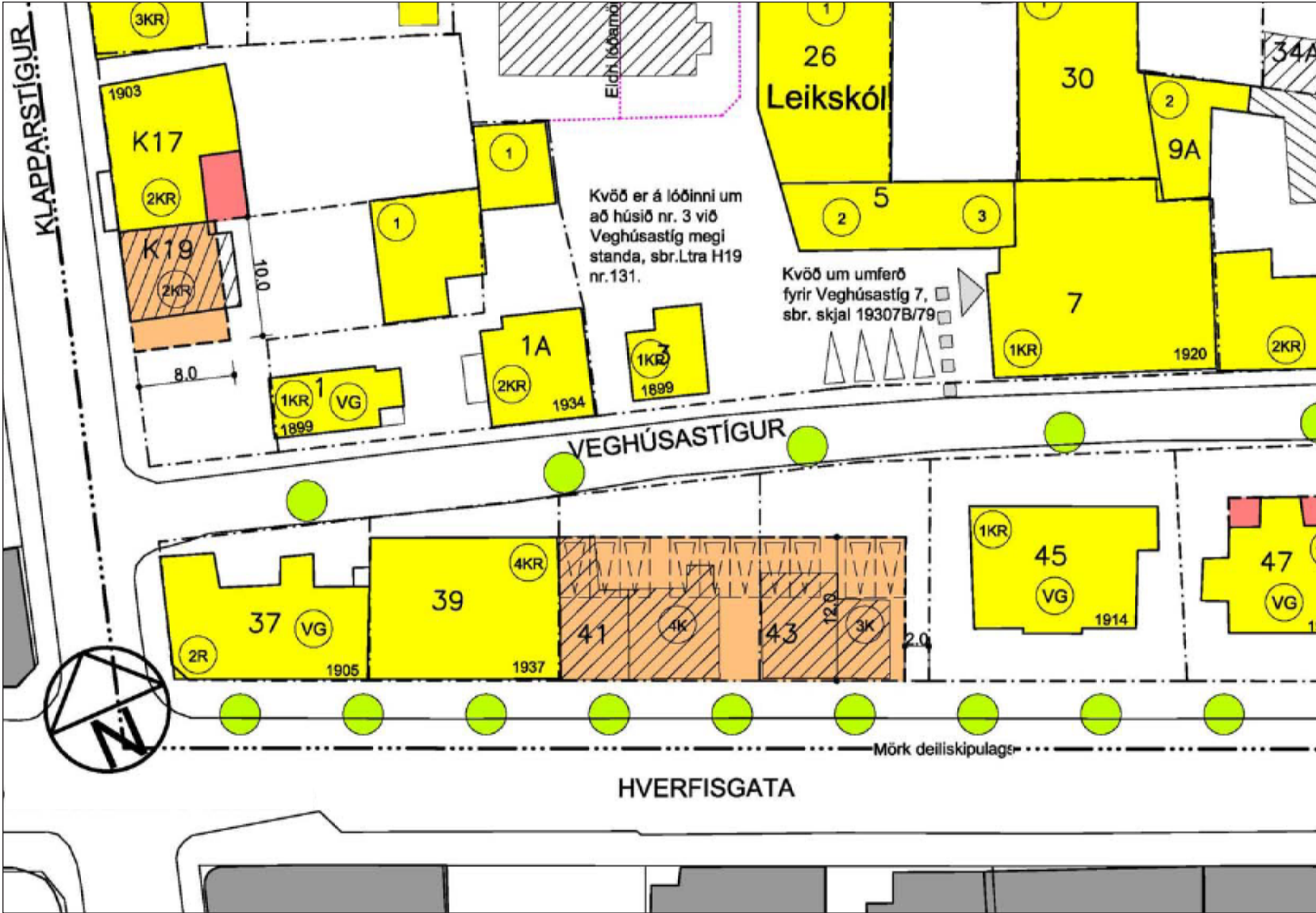
Vísað til borgarráðs.

Magnea Guðmundsdóttir vikur af fundi undir þessum lið.

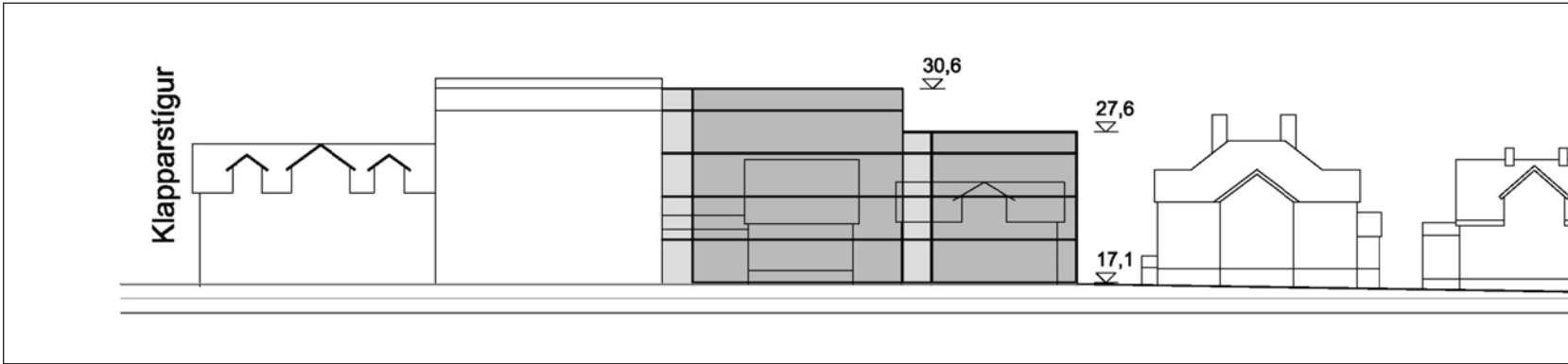
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdráttur Teiknistofunnar Stiku dags. 1. nóvember 2017, samkomulag Reykjavíkurborgar og Sjens vegna byggingarréttar við Hverfisgötu 41 dags. 31. október 2016 og umsögn Skipulagsstofnunar dags. 11. desember 2017.



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

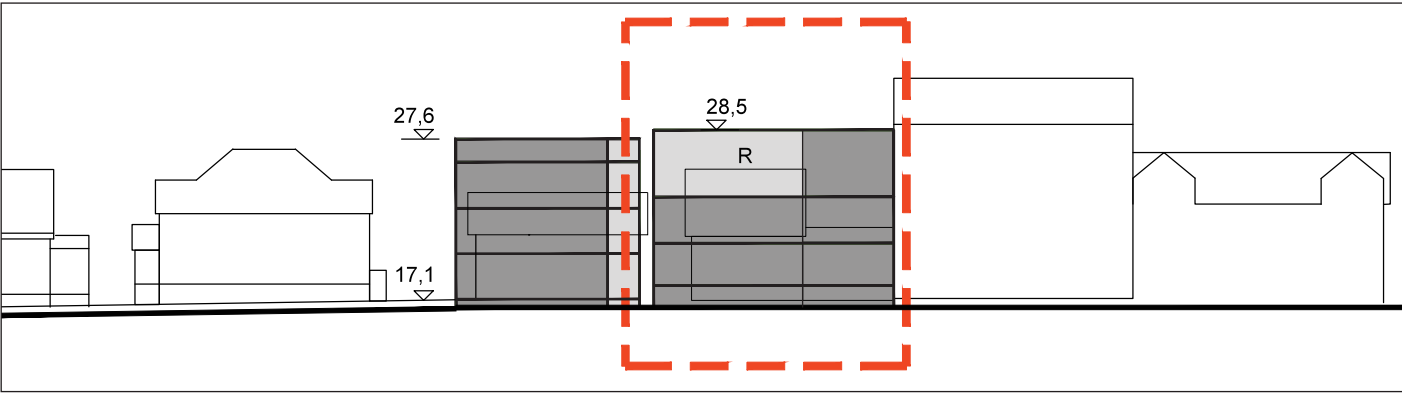
Greinargerð

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, tvær 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. Aðalinnangangur verður til hliðar við núverandi hús, til austurs, og tengir hann bygginguna við Hverfisgötu. Auk aðalinnngangs 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



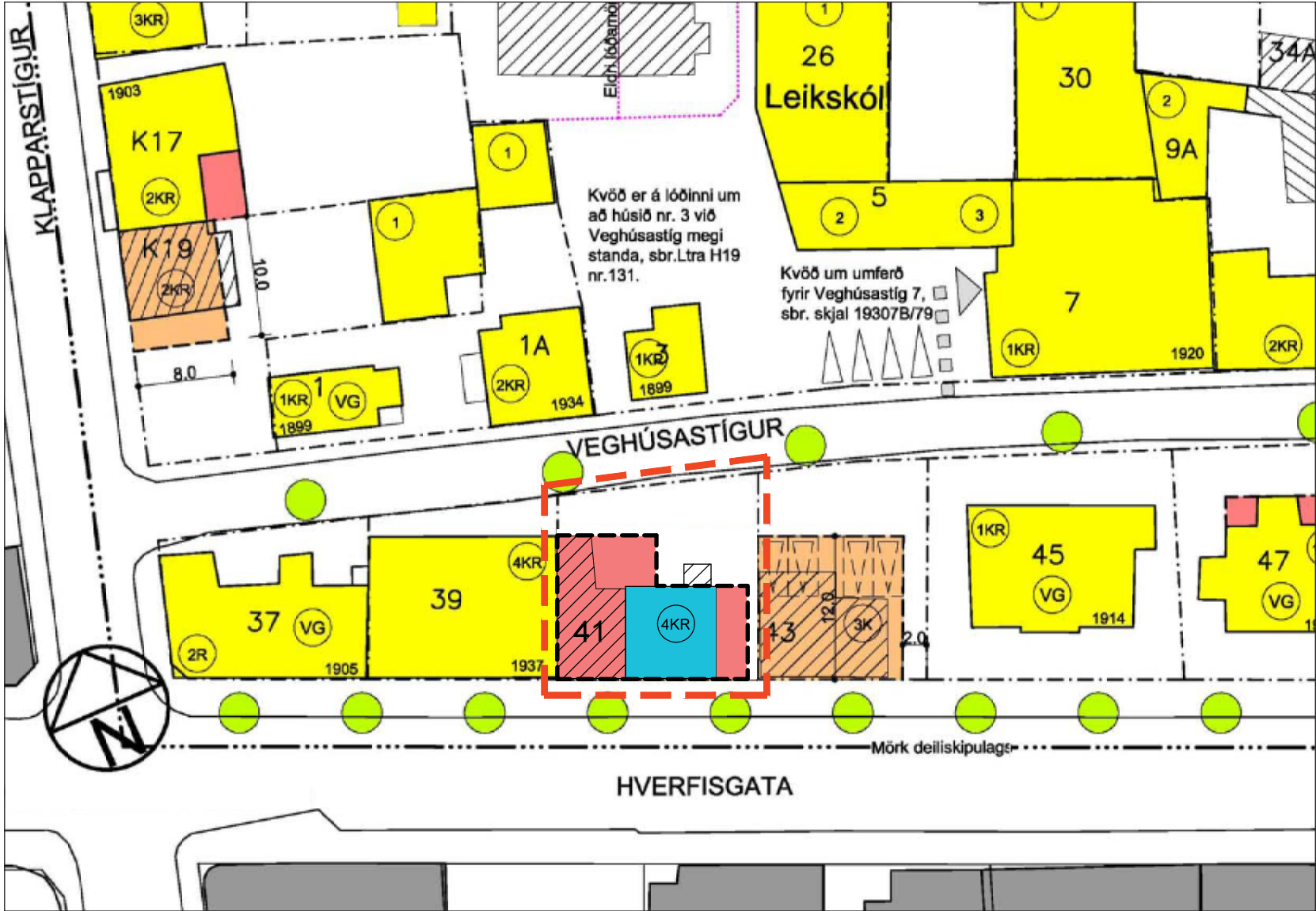
Deiliskipulagstillaga, Veggústígur að sunnan, mkv. 1:500

NÚVERANDI ÁSTAND			
Heiti lóðar	Löð m²	Nýtingarhlutfall	
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	1,09	
Hverfisgata 43	266,0	0,98	

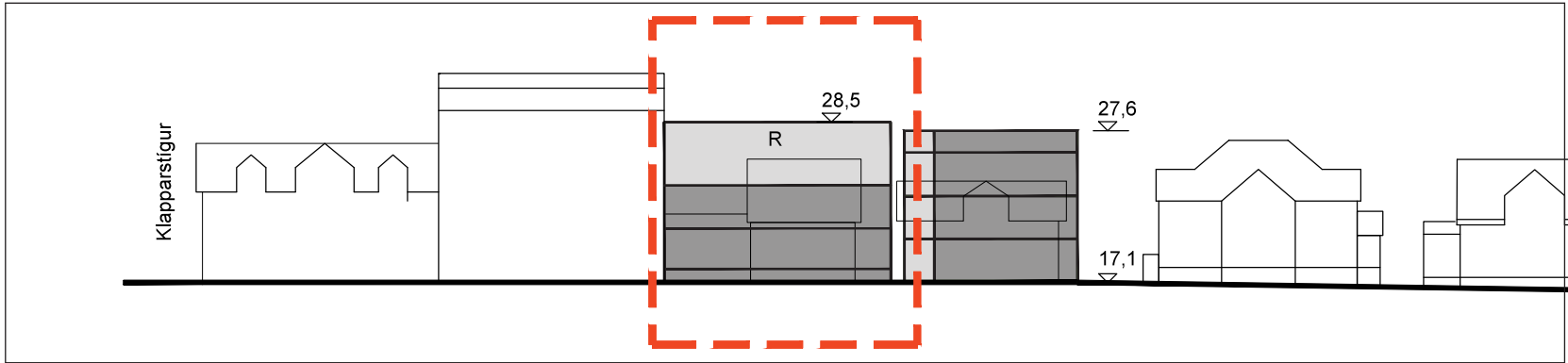
Úrdráttur úr skilmálum gildandi deiliskipulags varðandi Hverfisgötu 41 og aðliggjandi hús



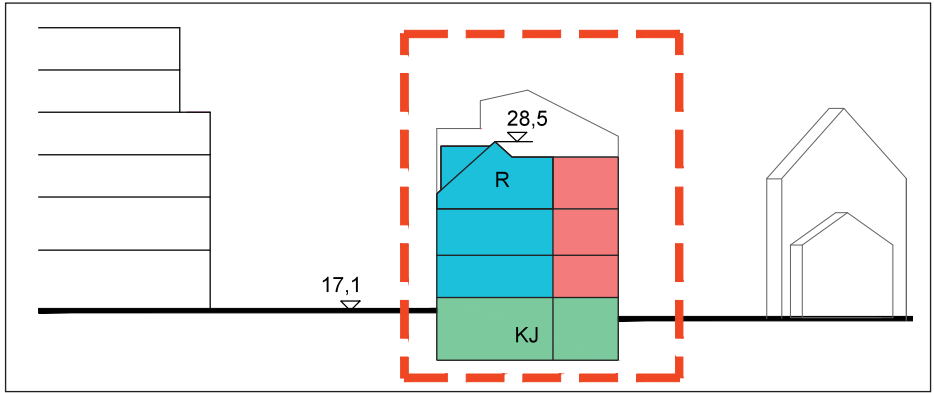
Skýringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500



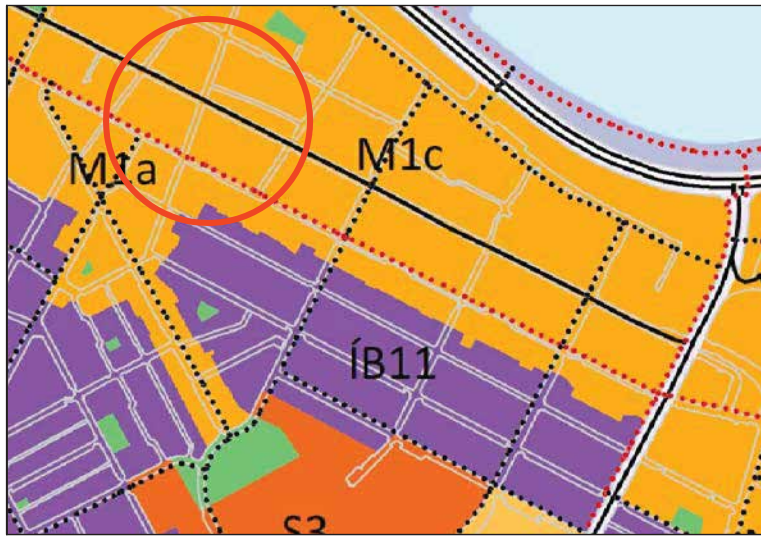
Deiliskipulagstillaga, þversnið, mkv. 1:500

Heiti lóðar	Löð m²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 41	277,3	2,03	Núverandi bárujárnskjöldu timburhúsi er haldið. Heimilt er að stækka núverandi timburhús 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 bygja 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, tvær 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 austurhlíð hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Aðalinnangangur verður staðsettur á austurhlíð 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, Veggústígur til suðvesturs



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar eldri deiliskipulagstillögu

- Nýbyggingar 2 - 6 hæðir
- Viðbyggingarrettur
- Tillaga að endumýjun og/eða 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__.

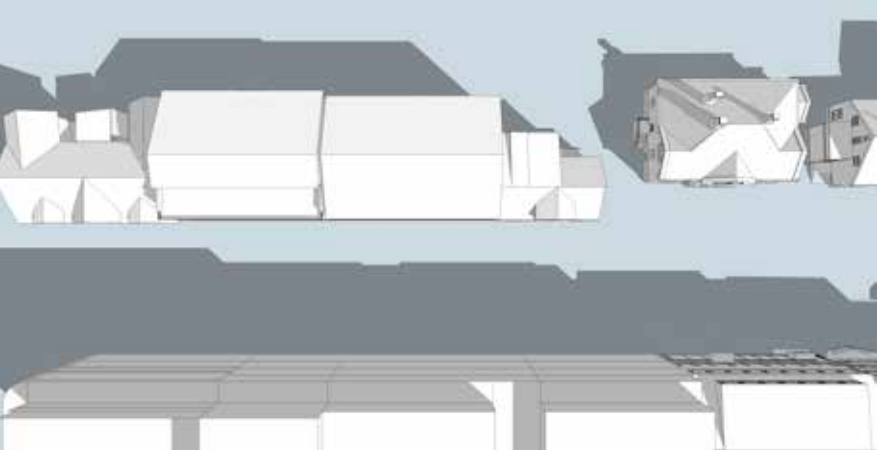
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea P. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

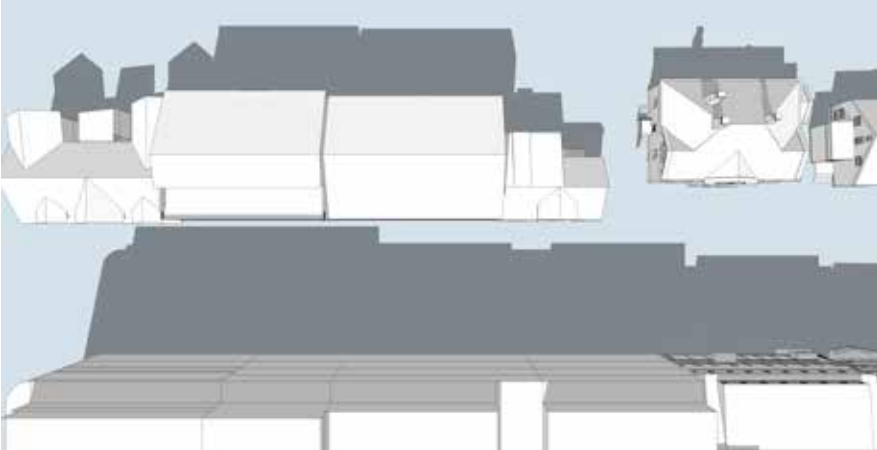
Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

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

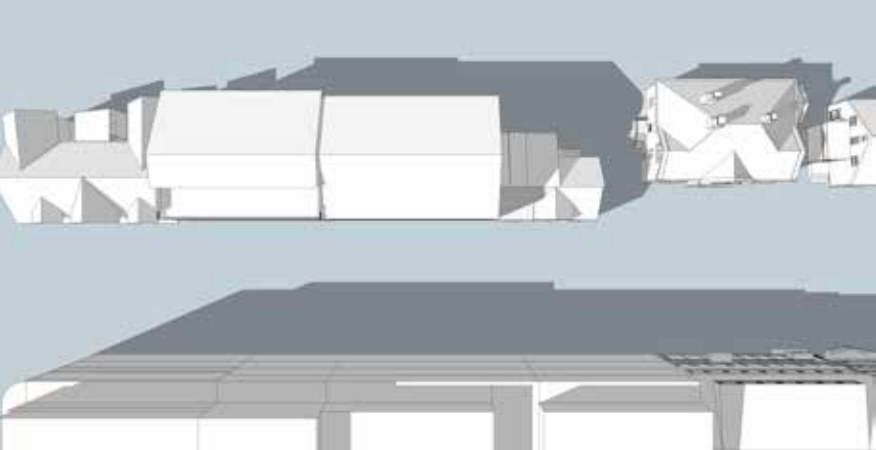
Skuggavarp - sumarsólstöður, 21. júní



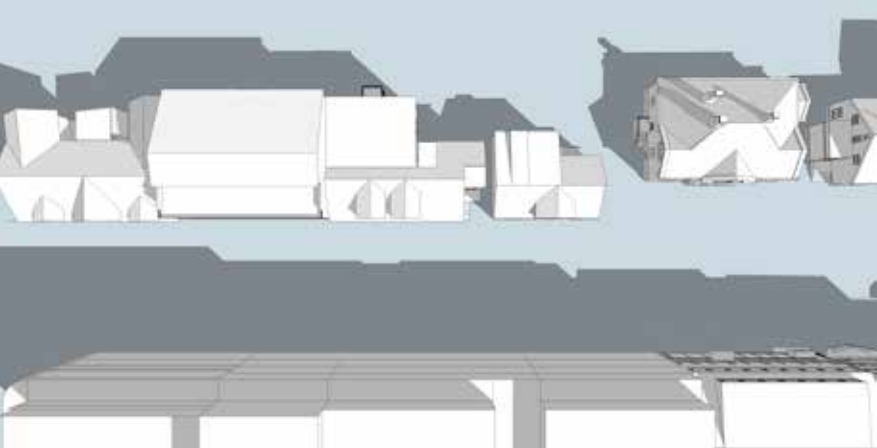
Fyrri byggingarheimildir, kl.10



Fyrri byggingarheimildir, kl.13



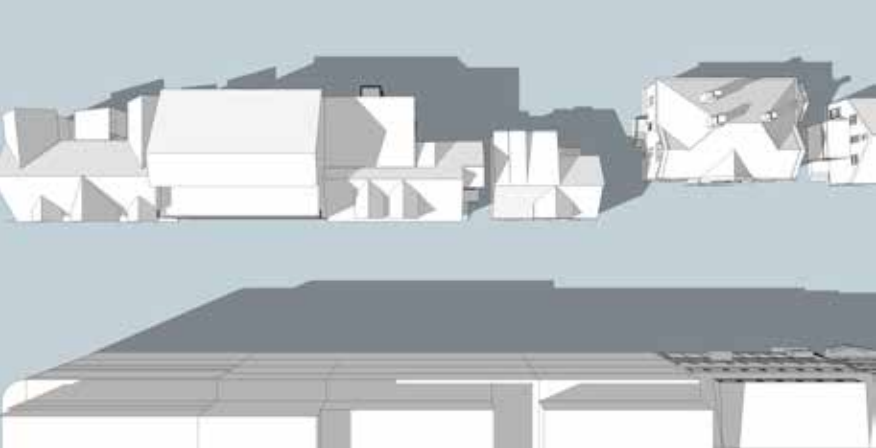
Fyrri byggingarheimildir, kl.16



Breytingartillaga, kl.10

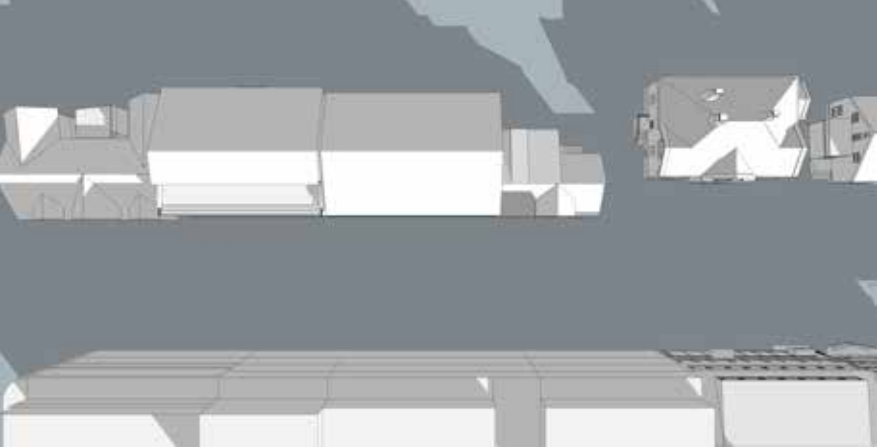


Breytingartillaga, kl.13

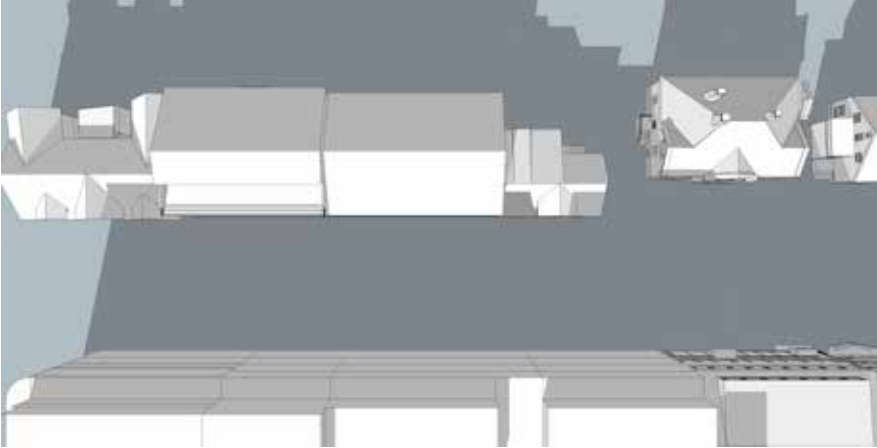


Breytingartillaga kl.16

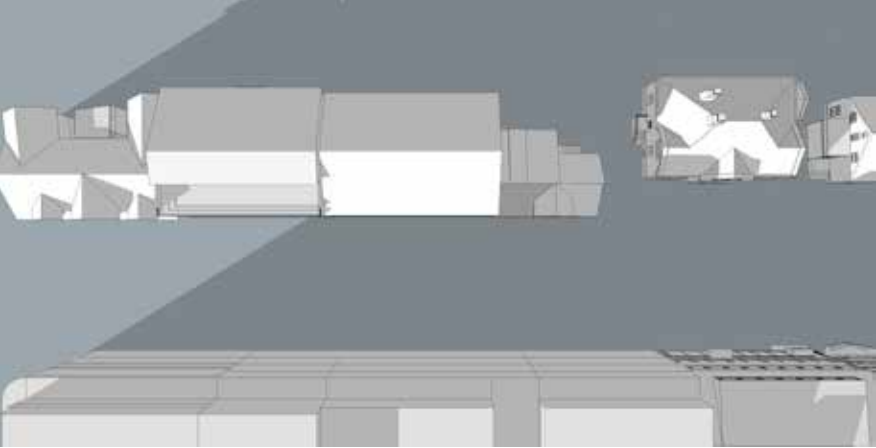
Skuggavarp - jafndægur, 21. september



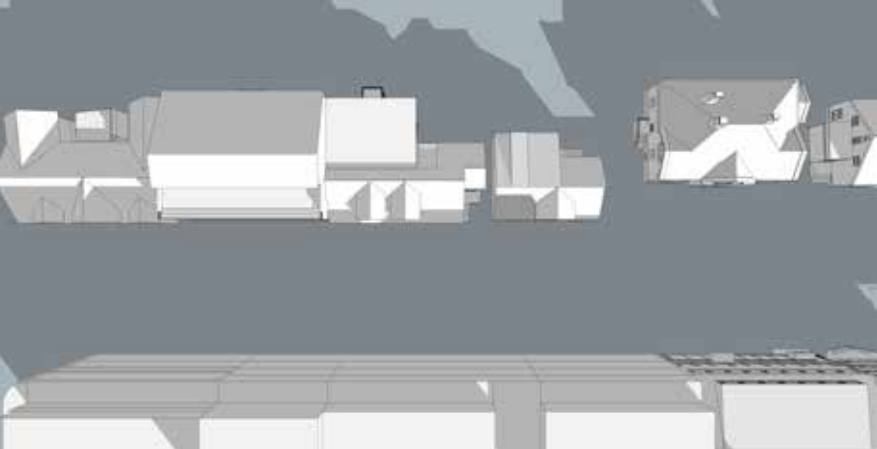
Fyrri byggingarheimildir, kl.10



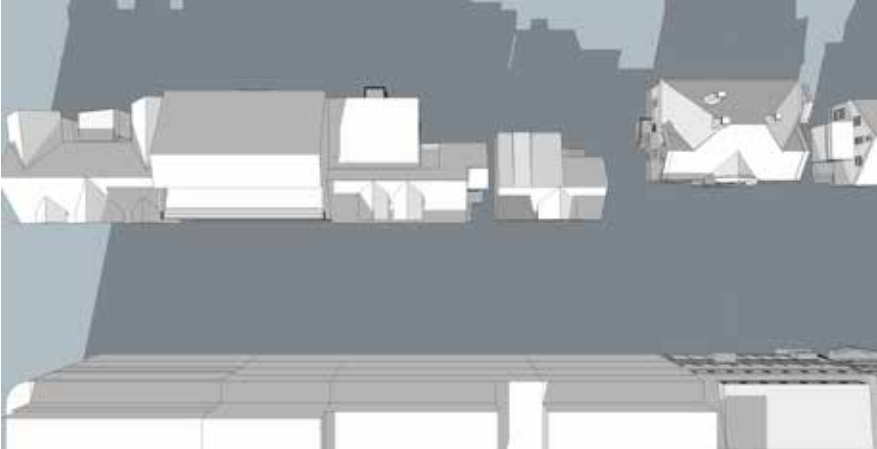
Fyrri byggingarheimildir, kl.13



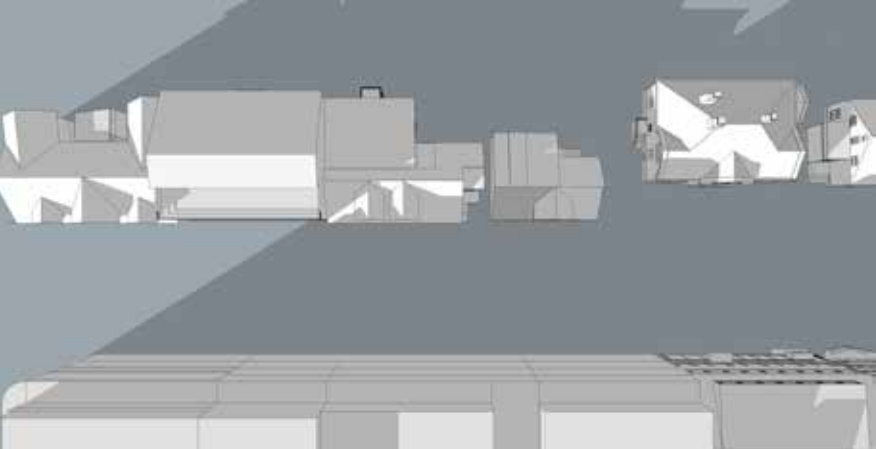
Fyrri byggingarheimildir, kl.16



Breytingartillaga, kl.10



Breytingartillaga, kl.13



Breytingartillaga kl.16

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

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

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

HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK Skuggavarp	
	Teikn. EHF
	Dags. 1. nóv 2017
HG41_D_17_002	Útgáfa 1

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.

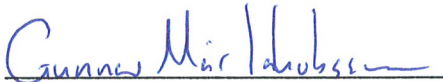
Reykjavík 31.10.2016.

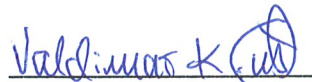
f.h. kaupanda

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 Sauðárkrúki

(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 áliti 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.

Virðingarfyllt,
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. stjórnssýslulaga 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.