Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 06.07.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. júlí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Kvosin, Landsímareitur
Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 29. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Landsímareits. Breytingin felst í megin atriðum í því að borgarlandinu/lóðinni á milli lóðanna Vallarstrætis 4 og Aðalstrætis 7 er skipt upp á milli þeirra og lóðirnar stækkaðar sem því nemur og að leyfilegt verður að fjarlægja viðbyggingu frá 1967 við Landsímahúsið/Thorvaldsensstræti 6 og byggja hana í sömu mynd. Einnig er fallið frá kröfu um að opna skuli samkvæmissal (Nasa) út í Vallarstræti, bætt við skilmálum um bílstæði, ásamt ýmsum smærri breytingum og lagfæringum. Engar breytingar eru gerðar á stærðum og hæðum húsa og húshluta aðrar en núverandi kjallara Vallarstrætis 4 er bætt við, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 3. júlí 2017.

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

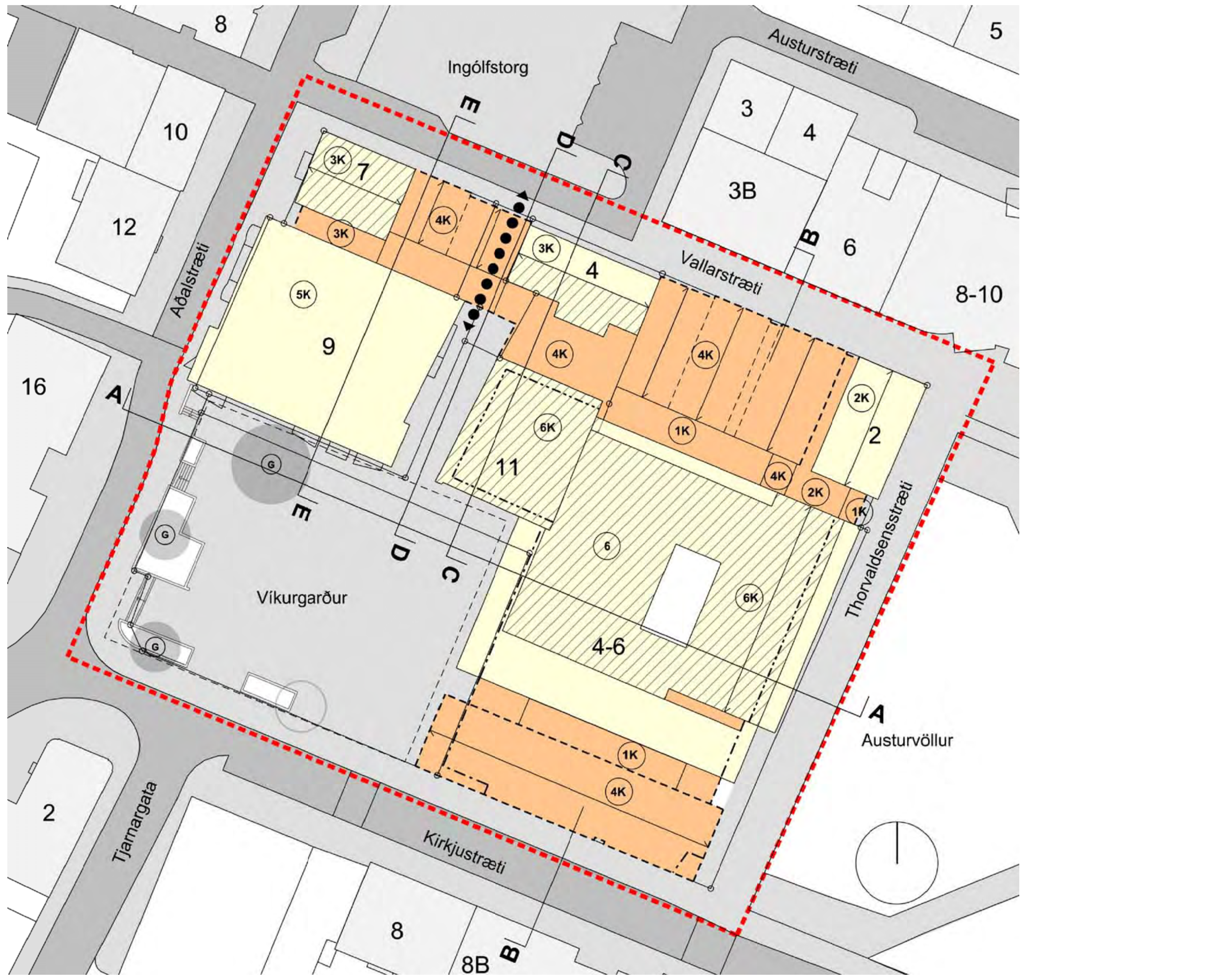
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 3. júlí 2017

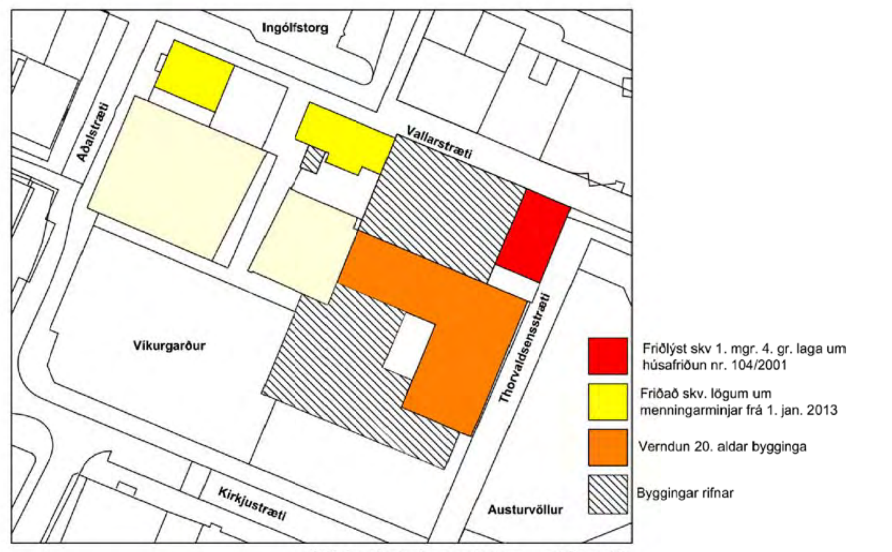
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN" VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4

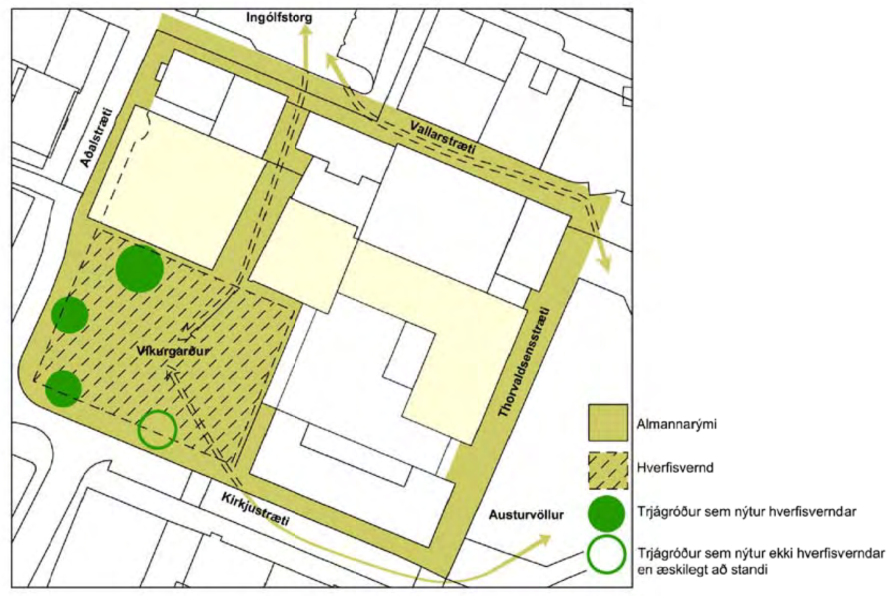


Gildandi deiliskipulag "Kvosin" samþykkt af Borgarráði 25. júlí 2013

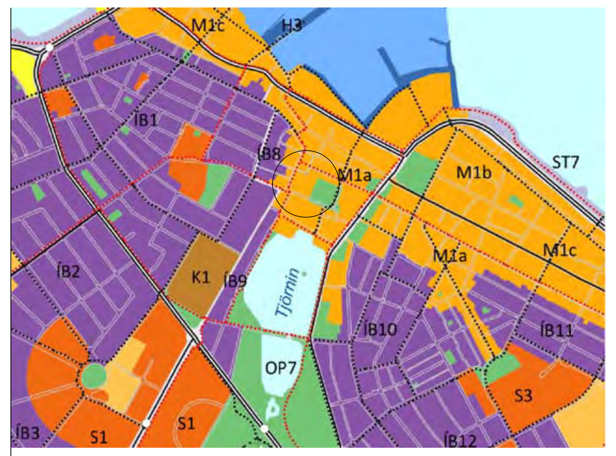
Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:500



Verndun bygginga - niðurrif



Almannarými - hverfisvernd



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur útlit
- Núvernandi hús hækkuð
- Byggingarreitur, takmarkað byggingamagn
- Lóðarmörk
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - inndregin þakhæð
- Byggingarreitur - inndregin 1.hæð
- Hverfisvernd
- Kvöð um göngutengsl
- XK Hæðir / kjallari
- G Trjágróður sem nýtur hverfisverndar
- 7 Húsnúmer

Greinagerð

*-**Breyting** Ef breyting er gerð á kafla þá er gerð grein fyrir breytingum í lok hans.*

Inngangur

Upphaflegt heildardeiliskipulag svæðisins er deiliskipulag Kvosarinnar, staðgreinireitur 1.410, samþykkt 1.10. 1987 Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem Miðborg M1a Miðborgarkjarni. Breyting á deiliskipulagi nær til skipulagssvæðis sem er í Kvosinni og afmarkast af Aðalstræti, Vallarstræti, Thorvaldsensstræti og Kirkjustræti.

Þann 25. júlí 2013 var samþykkt í borgarráði breyting á deiliskipulagi fyrir sama svæði „Landsímareitur".. Þessi breyting kemur í staðinn fyrir og fellur úr gildi breytinguna frá 25.6.2013.

Undanfari gildandi skipulags var opin samkeppni sem Skipulagsráð Reykjavíkur efndi til um framtíðarsýn fyrir svæðið.

Meginmarkmið samkeppninnar voru eftirfarandi:

-að leita skipulagslausna fyrir samkeppnissvæðið og nærliggjandi almenningsrými

-að stuðla að góðu samspili almenningsrýma, bygginga og nærumhverfis

-að leggja áherslu á umhverfisleg og samfélagsleg gæði hins manngerða umhverfis

-að bera virðingu fyrir sögulegri arfleifð, staðaranda og menningarlegu hlutverki

-að huga að aðgengi fyrir alla og að flæði gangandi, hjólandi og akandi umferðar sé gott

-að uppbygging og frágangur verði í hæsta byggingarlistarlegum gæðaflokki, sem eflir virkni og notagildi svæðisins

Deiliskipulagstillagan 2013 var unnin í framhaldi af niðurstöðu samkeppninnar, markmið hennar eru áfram hluti af skipulagstillögu þessari.

***Breyting** Þessi kafli er endurskrifaður m.v. breytinguna nú.*

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

Breytingar á deiliskipulagi eru aðallega þær að leyfilegt verður að fjarlægja viðbyggingubyggingu frá 1967 við Landsímahúsið. Þá er einnig leyfilegt að færa gólf í eldra bakhúsi Landsímarhússins ásamt því að sleppa kröfu um að opna samkvæmissal (Nasa) út í Vallarstræti, þá gefst tækifæri á því að lækka salinn í kjallarahæð. Aðrar smærri breytingar eru á kvistum, hæðum lyftuhúsa o.fl. listað nánar að neðan. Engar breytingar eru á stærðum og hæðum aðrar en núverandi stærðir í kjallara sem bættust við í núverandi húsum við Vallarstræti.

- Borgarlandinu/lóðinni nefnt Vallarstræti 2 á milli lóðanna Vallarstrætis 4 og Aðalstrætis 7 er skipt á milli þeirra og lóðirnar stækkaðar sem því nemur.
- Skilmálum um kvisti á þaki Aðalstrætis 7 er breytt m.a. er fallið frá kröfu um að þeir séu einhalla.
- Tafla yfir stærðir á reitnum er lagfærð/uppfærð m.a. miðað við kröfur um að gerð sé grein fyrir stærðum A og B rýma.
- Heimilað að lyftur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarksþakkóta.
- Bílastæðaskilmálar eru skilgreindir og settir inn.
- Rif á Thorvaldensstræti 6 heimiluð (viðbygging frá 1967)
- Kjallari undir nýbyggingu Thorvaldsensstræti 6 heimilaður að hluta óbreytt byggingarmagn
- Hækka þakkóta á bakhúsi Vallarstrætis 4 (16.4m - 17,0m)
- Heimilt verði að rífa gólfplötur í bakhúsi gamla Landsímans og endurbyggja í nýjum hæðum.
- Breyting á staðsetningu og stærð ljósgarða.
- Byggingarreitur fyrir lyftu á þaki Thorvaldsensstræti 6 tengt Aðalstræti 11
- Krafa um að fjölnota samkomusalur Thorvaldsensstræti 2 sé í götuhæð er felld út og krafa um opnun út í Vallarstræti er felld út.

Nánari útfærsla er tilgreind í sérskilmálum fyrir hvert hús.

***Breyting** Þessi kafli er endurskrifaður m.v. breytinguna nú*

Skipulagssvæðið - helstu einkenni

Svæðið snertir þrjú mikilvæg almenningsrými í miðborginni; Austurvöll, Ingólfstorg og Víkurgarð, sem hvert um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er eftirsóttur sem grænn samverustaður, torg með grænt yfirbragð sem nýtist öllum kynslóðum og samfélagshópum, vinsæll áningarstaður með veitingasölu utanhúss. Ingólfstorg er mikið nýtt fyrir skipulagða viðburði og er einnig samkomustaður ýmissa hópa sem nýta sér séreinkenni torgsins. Víkurgarður er í senn gamall grafreitur og torg með mikilvægt menningarlegt hlutverk, torg friðsældar.

Á Landsímareit má finna nokkur af elstu húsum Reykjavíkur. Eitt megin einkenni reitsins er mikill fjölbreytileiki í byggingarstíl og hve byggingarsaga hans spannar vítt tímabil í byggingarsögu Reykjavíkur. Aðalstræti og Kirkjustræti eru elstu stræti borgarinnar, sömuleiðis er í Víkurgarði að finna elsta tré höfuðborgarinnar.

Núverandi ástand bygginga á reitnum, þróunarsaga og heimildir í gildandi deiliskipulagi

Hér á eftir er lýst byggingum á reitnum í nokkrum orðum. Til er töluvert skrifað um byggingarsögu Kvosarinnar og verður það ekki endurtekið hér. Bent er þó sérstaklega eftirfarandi heimildir:

Kvosin, byggingarsaga miðbæjar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson - Torfusamtökin 1987.

Reykjavík, sögustaður við Sund, Páll Líndal - Bókaútgáfan Örn og Örlygur HF, 1988.

Húsakönnun Aðalstræti-Vallarstræti-Thorvaldsensstræti-Kirkjustræti, Minjasafn Reykjavíkur skýrsla nr. 125.

Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar - Minjasafn Reykjavíkur skýrsla 157, 2011.

***Breyting** Gerð er grein fyrir gildandi sérskilmálum fyrir hverja lóð og breytingum á þeim aftar í greinargerðinni.*

Aðalstræti 7 (stgr. 1.140.415)

Húsið var byggt árið 1881 og er tvílyft einfalt grindarhús klætt bárujárni. Það var reist sem íbúðar- og verslunarhús með stórum verslunargluggum á neðri hæð. Kjallari er hlaðinn og rétt manngengur. Húsið er að mestu óbreytt frá upphafi. Skv. húsverndarkorti Reykjavíkur nýtur húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumynda. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Vallarstræti 4 (stgr. 1.140.416)

Húsið var byggt árið 1883 og er timburhús í nýklassískum stíl. Það hefur tekið miklum breytingum gegnum tíðina með viðbyggingum og breyttri starfsemi. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur er sagt að húsið hafi mikið gildi fyrir götumynd og vegna húsagerðar. Skv. húsverndarkorti Reykjavíkur nýtur húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumynda. Húsið er friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11

Lóðirnar við Thorvaldsensstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð (í eign Pósts og síma) árið 1972.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Thorvaldsensstræti 2 (stgr. 1.140.418)

Húsið var byggt árið 1878 og er tvílyft timburhús á hlöðnum steinkjallara. Árið 1945 var byggð viðbygging við húsið úr steinsteyptum súlum og hlaðið á milli þeirra með steyptum steinum. Árið 1997 hófst endurgerð á framhúsinu og útlit þess fært til eldra horfs. Sá húshluti var friðlýstur 19. maí 2011 með vísan til 1. mgr. 4. gr. laga um húsafriðun nr. 104/2001. Friðun nær til ytra byrðis framhússins við Thorvaldsensstræti. Húsið er friðlýst skv. 5. og 31. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur segir að húsið sé með bestu dæmum um nýklassískt hús úr timbri. Jafnframt segir að húsið sé tímamótahús í íslenskri húsagerðarlist.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Thorvaldsensstræti 4-6 (stgr. 1.140.418)

Landsíminn reisti hús á lóðinni árið 1931. Húsið er steinhús á 5 hæðum að mestu óbreytt að utan. Húsið er í flokki um verndun 20. aldar bygginga. Í húsakönnum Minjasafns segir að sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Aðalstræti 11 (stgr. 1.140.418)

Húsið er byggt 1955 og er nýklassískt steinsteypt hús á 6 hæðum. Í húsinu voru tæknirými símans og skrifstofur.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Aðalstræti 9 (stgr. 1.140.414)

Húsið er steinsteypt og upphaflega byggt 1969 og árið 1993 var það hækkað í 5 hæðir í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í húsinu eru í dag verslanir, skrifstofur og íbúðir.

***Breyting** Tekin er út tilvísun í deiliskipulag Kvosarinnar frá 1986.*

Víkurgarður (stgr. 1.140.412)

Ætla má að kirkja hafi risið á þessum stað fljótlega eftir kristnitöku þó ekki séu heimildir fyrir því. Grafreitur var gerður við kirkjuna og mun hann hafa verið notaður um 800 ára skeið. Árið 1883 fékk H.J.G. Schierbeck landlæknir umráð yfir kirkjugarðinum í því skyni að gera þar skrúðgarð. Má kalla það upphaf garðmenningar í Reykjavík. Enn stendur Silfurreynir sem Schierbeck landlæknir gróðursetti 1884 og er hann elsta tré Reykjavíkur. Stytta af Skúla fógeta eftir Guðmund Einarsson frá Miðdal var sett upp í garðinum árið 1952. Árið 2000 var reistur minnisvarði um Víkurkirkjugarð og Víkurkirkju í tengslum við 1000 ára Kristnitökuafmæli sama ár. Páll Guðmundsson frá Húsafelli gerði minnisvarðann sem sýnir fólk ganga til kirkju. Við Aðal- og Kirkjustræti eru einnig Garðahlynir og Silfureynir með verndargildi. Með verndun trjánna samhliða endurbótum og áherslu á menningarsögu Víkurgarðs má styrkja svæðið enn frekar sem aðlaðandi almenningsrými. Í þróunaráætlun er Víkurgarður metinn sem ein af megin aðkomum og hliðum miðborgarinnar. Víkurgarður er friðaður sem fornleifar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (3. gr.- a. liður og 5. gr).

Byggð og götur umhverfis reitinn

Aðalstræti

Aðalstræti er talin elsta gata landsins. Hún hefur upphaflega verið sjávargata, að líkindum frá upphafi landnáms í Reykjavík, niður í Grófina. Árið 1848 var farið að gefa götum nöfn formlega og þá hlaut fyrsta gata bæjarins nafnið Aðalstræti. Síðustu áratugi 20. aldar markaðist útlit götunnar af þeirri óvissu sem ríkt hefur um framtíð húsanna en síðustu árin hafa mörg þeirra verið endurbyggð, byggð ný með yfirbragði eldri húsa og svo nýtískuleg hús.

Vallarstræti

Vallarstræti er kennt við Austurvöll og var nafnið ákveðið 1848. Upphaf götunnar var stígur inn á Austurvöll sem myndaðist um 1820 og 1845 var hann framlengdur að Pósthússtræti. Gatan skiptist í raun í fjóra hluta; Brattagata í Grjótaþorpinu, byggð að Ingólfstorgi, sundið á milli torganna og byggð að Austurvelli. Sundið á milli torganna er í dag óvistlegt svæði, sem helgast m.a. af lítilli starfsemi í aðliggjandi húsum. Byggingar norðan við Vallarstræti að Austurvelli eru margar hverjar reisulegar og eru blanda af byggingum frá upphafi byggðar í Reykjavík og nýtískulegra bygginga.

Thorvaldsensstræti

Thorvaldsensstræti liggur í norður-suður stefnu vestan við Austurvöll. Byggð við Thorvaldsensstræti hefur tekið miklum breytingum gegnum tíðina. Nyrst stendur eitt af eldri húsum borgarinnar, Gamli kvennaskólinn, sem færður var eldra horf árið 1997 og er friðaður í rauðum flokki. Önnur af elstu húsunum við götuna eru horfin og reisti Landsíminn 5 hæða steinhús á lóðunum nr. 4 og 6 árið 1932. Síðar var byggt við það til vesturs og suðurs, síðast 1967.

Kirkjustræti

Þar sem Kirkjustræti liggur nú er talið að stígur hafi legið frá fornu fari austur meðfram kirkjugarðinum. Eftir byggingu Dómkirkjunnar varð stígurinn einn af meginstígum bæjarins. Í dag er einungis byggð sunnan við Kirkjustræti en þar standa nú Dómkirkjan, Alþingishúsið og samfelld byggð að Tjarnargötu. Það eru hús frá 19. og 20. öldinni sem nú hafa verið gerð upp í upprunalegri mynd. Markmið Alþingis var að mynda samfellda byggð eldri húsa sunnan við Kirkjustræti og hafa hús verið flutt á milli lóða í þeim tilgangi.

***Breyting** Öll hús við Kirkjustræti hafa verið gerð upp*

Breyting á deiliskipulagi

***Breyting** Ef breyting er gerð á kafla þá er gerð grein fyrir breytingum í lok hans.*

Lýsing á tillögunni - almennir skilmálar

Lóðir sem tillagan tekur til eru Aðalstræti 7, Vallarstræti 2 og 4, Thorvaldsensstræti 2, 4 og 6, Aðalstræti 9 og Aðalstræti 11. Lóðirnar Thorvaldsensstræti 2, 4, og 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð árið 1972. Lóðin Vallarstræti 2 er felld út og skipt á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstræti 4 þannig að þær lóðir stækka. Lóðin Aðalstræti 7 stækkar um 50,7 m2 og verður 303,7 m2 eftir stækkun. Lóðin Vallarstræti 4 stækkar um 37,2 m2 og verður 276,2 m2 eftir stækkun.

Skipulagssvæðið nær yfir Thorvaldsensstræti að Austurvelli yfir Vallarstræti og gangstéttar að Aðalstræti og Kirkjustræti.

-Breyting, lóðin Vallarstræti 2, sem er hluti af gönguleið milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs, er bætt inn í textann. Lóðin Vallarstræti 2 er felld út og skipt á milli Aðalstræti 7 og Vallarstræti 4.

Í tillögunni er reitnum í meginatriðum skipt í tvo hluta. Annar þeirra snýr að Ingólfstorgi og Vallarstræti. Í þessum hluta er lögð áhersla á að viðhalda fjölbreytileika og smágerðum mælikvarða byggðar og tengingu byggðamynsturs við eldri byggð í nágrenninu svo sem Grjótaþorpinu. Hinn hlutinn snýr að Thorvaldsens- og Kirkjustræti og hýst hefur Landsímann. Byggingar á þessum hluta eru yngri og stærri og tekur byggðarmynstur deiliskipulags mið af því. Víkurgarður gegnir mikilvægu hlutverki á þessu svæði með tengingu við Aðalstræti, Kirkjustræti, Austurvöll og Ingólfstorg.

Í meginatriðum felst tillagan í því að þróa uppbyggingu á svæðinu með tilliti til þeirrar byggðar sem fyrir er. Byggt verður í bil milli húsa við Vallarstræti og byggð nýbygging við Kirkjustræti eins og heimilt er í gildandi deiliskipulagi. Thorvaldsensstræti 6 fastanúmer 200-2655, viðbygging við gamla Landsímahúsið, verður rifinn og nýbygging byggð í sömu stærð/hæð og deiliskipulagið frá 2013 gerir ráð fyrir. Byggingarreitur, láréttur og lóðréttur, er nákvæmlega eins og núverandi hús.

Í tillögunni er lögð áhersla á almannarými og eðlilegt flæði þeirra á milli. Það er gert m.a. með því að skilyrða starfsemi á götuhæðum sem þjónusturými og hvetja til nýtingar götu- og almenningsrýma í tengslum við starfsemina. Jafnframt er opin tenging um sund/port á milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs til að styrkja tengingu þeirra. Lagt er til að Víkurgarður verði hverfisverndaður með tilliti til menningarminja, menningarsögu og trjágróðurs.

Tillagan miðar að því að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opnu rými, en eru ekki aðskildar frá almenningsrýmum með bílastæðum. Framhliðar húsa og inngangar snúi að götum og öðrum almenningsrýmum og myndi heild með götunni. Tillagan miðar einnig að því að skapa borgarumhverfi þar sem forgangsraðað er í þágu hins gangandi vegfaranda og notenda almenningssamgangna

Tillagan gerir ráð fyrir breyttri uppbyggingu á öllum lóðunum nema á lóð nr. 9 við Aðalstræti, sem telst fullbyggð.

Nokkrar byggingar á svæðinu hafa verið friðaðar eftir að deiliskipulag frá 2013 var samþykkt og er tekið tillit til þess í breyttu deiliskipulagi.

Umferð

Í tillögunni verða umferðarmál ekki sérstaklega meðhöndluð en um þau verður fjallað á öðrum vettvangi m.t.t. Kvosarinnar allrar. Lagt er til að tekið verði á eftirfarandi atriðum:

- Vinstri beygja frá Austurstræti inn Veltusund verði ekki heimil.
- Almenn umferð verði ekki heimil um Thorvaldsensstræti, aðeins þjónustuumferð á afmörkuðum tímum dags.
- Tekin hefur verið ákvörðun um takmörkun umferðar stórra bíla.
- Tempra ætti umferð um Kirkjustræti með þungatakmörkunum og tímastýringum.
- Kirkjustræti fái notið sín sem gata í jaðri megin almenningsrýma í miðborginni. Alþingishúsið, Dómkirkjan og fleiri opinberar byggingar við götuna fái notið virðingar. Gera ráð fyrir að Kirkjustræti fái yfirbragð liðins tíma, að þróunin leiði til notkunar líkt og var fyrr, umferð einkennist af fótgangandi umferð og fyrirferðarlítilli umferð fólksbíla. Strætið verði aðalaðandi og styrkjandi tenging á milli Austurvallar og Víkurgarðs. Verði almenningsrými sem efli og styrkir sérstöðu einnar af elstu götum borgarinnar.
- Unnið verði sérstaklega með umhverfi og umferð um Kirkjustræti, aðkomu að Austurvelli og Víkurgarði, enda um mikilvæg almenningsrými í miðborginni að ræða.

Í framhaldi skipulagsvinnunar mun Reykjavíkurborg hefja samstarf við Alþingi, lögreglu og slökkvilið vegna umferðarmála í Kvosinni og um Kirkjustræti.

Almannarými

Markmiðin með almenningsrýmunum eru að styðja, styrkja og festa í sessi borgarrými með heilnæmt og fagurt umhverfi. Hér eru menningarminjar, menningarsaga og dvalarsvæði sem laða að sér íbúa sem og gesti og bjóða upp á aðlaðandi umhverfi fyrir börn á öllum aldri. Víkurgarður er einstakur kirkjugarðsgarður með torgyfirbragði. Áhersla er lögð á að styrkja jaðarsvæði bygginga sem aðlaðandi borgarrými. Við Austurvöll og Víkurgarð er gert ráð fyrir að saman fari almenn útivist og útiveitingasala

Tryggt sé að tengingar á milli Austurvallar, Ingólfstorgs og Víkurgarðs séu aðlaðandi og stuðli að öryggistilfinningu. Lykilatriði er að gott flæði sé á milli svæðanna, enda er um tengingu á þremur mjög mikilvægum almannarýmum í miðborginni að ræða.

Mikilvægt er að starfsemi á jarðhæðum efli og styrki líflegt mannlíf og nýti borgarland til td. útiveitinga o.þ.h. samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar þar um. Þetta gildir um austurhlið Landsímahúss að Austurvelli, vestur- og suðurhlið að Kirkjustræti, vesturhlið að Víkurgarði og norðurhlið að Vallarstræti og Ingólfstorgi. Búa skal þessari starfsemi götugögnum við hæfi, þannig að ekki skapist hætta af og auðvelt sé að þrífa svæðið og ganga um það á ákveðnum tímum. Ekki er heimilt að byrgja glugga á jarðhæðum/götuhæðum.

Víkurgarður

Víkurgarður verður hverfisverndaður samkvæmt skipulagslögum sem fjölnota almenningsgarður/svæði með yfirbragði torgs.

Markvisst skal unnið með „grágrænt yfirbragð" í anda framsækinnar garðyrkju.

Unnið verði að frekari endurbótum með skírskotun í menningar- og ræktunarsögu Reykjavíkinga. Hugað sé að verðugu umhverfi fyrir börn á öllum aldri. Gætt sé að afmörkunum, tengingum og sjónlínum í samræmi við þróunaráætlun og þess gætt sérstaklega að tengja Víkurgarð vel við almannarými í nágrenninu, enda mikilvægt að flæðið á milli svæða styrki þau innbyrðis. Mikilvægt er að hönnun Víkurgarðs og frágangur nái að húshliðum aðlægra bygginga.

Gróðurker næst Landsímahúsi verði fjarlægð og skapað rými til útiveitinga í tengslum við starfsemi á götuhæðum í Aðalstrætis 9 og Thorvaldsensstrætis. Lagt er til að Silfurreynir og Garðahlynir verði friðaðir skv. hverfisvernd og lagt til að Gráreynir við Kirkjustræti standi áfram án sérstakrar verndar skv. lögum.

Minnisvarði um 1000 ára Kristnitökuafmælið er ágætlega staðsettur í göngulínu á milli torga. Lagt er til að upphækkuð gróðurbeð og veggir til suðurs og vesturs sem skýla torginu frá Aðalstræti og Kirkjustræti haldi sér í einhverri mynd. Núverandi útfærsla er ekki bindandi. Mikilvægt er einnig að halda sjónrænni tengingu inn Tjarnargötu.

Víkurgarður gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging á milli Ingólfstorgs og Austurvallar og saman styðja þessi borgarrými við fjölbreytileika mannlífs í miðborginni með mismunandi hlutverkum.

Landnotkun/notkunarheimildir

Almennt gilda um notkun/starfsemi ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur kaflanum „Miðborgin" sem þýðir að þar skuli fara fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginkjarna smásöluverslunar, sértækrar þjónustu og afþreyingar. Á jarðhæðum skulu vera rými sem aðgengileg eru almenningi og þjóna honum. Í stefnumörkun um miðborgarsvæði segir m.a.: „Í miðborgarkjarna er lögð áhersla á blandaða notkun". Þar segir einnig; „Annars staðar, svo sem á efri hæðum og í bakhúsum er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar".

Í nýju deiliskipulagi eru á ákveðnum stöðum skerptar áherslur hvað varðar landnotkun með eftirfarandi hætti:

- Gera skal ráð fyrir fjölnota sal í kjallara Thorvaldsensstrætis 2 (bakhús) með aðkomu í götuhæð frá Vallarstræti, þar sem áður var salur Sjálfstæðisflokksins, síðar mötuneyti Pósts og síma og nú síðast skemmtistaðurinn Nasa. Salurinn skal byggður í svipaðri mynd og núverandi salur.
- Á efri hæðum húsa sem liggja að Vallarstræti er gert ráð fyrir þjónustuhúsnæði, skrifstofum eða íbúðum.
- Ekki er heimilt að hafa hótelstarfsemi í húsum aðliggjandi Vallarstræti.

*-**Breyting** Felld brott krafa um að aðalinngangur að mögulegu hóteli sé frá Kirkjustræti. Þessi kafli er endurskrifaður m.v. nýtt Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Felld burt krafa um fjölnota sal í götuhæð.*

Byggingareitir

Byggingarreitir, láréttir og lóðréttir, eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar bindast þeim alfarið. Heimilt er þó á efri hæðum, að byggja útskotsglugga og grunnar svalir út fyrir byggingarreit um allt að 40 sm og skyggni á götuhæðum um allt að 120 sm. Þetta gildir einnig um þegar byggð hús, nema þau njóti sérstakrar verndar.

Á uppdrætti er sýnd skipting bygginga í húshluta. Húshlutar skulu ekki mynda samfelldan vegg að götu og er hliðrun þeirra, sem er að lágmarki 30 sm, sýnd á skýringarmyndum og kveðið nánar um á mæliblöðum.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrætti/sneiðingum. Hæðarkótar eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum.

Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstæður leyfa og eru skilgreindir á uppdrætti. Stærðir bygginga eru sýndar í töflum á uppdrætti

Heimilt er að lyftur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarksþakkóta allt að 2,5 m

Heimilt er að gera kjallara á einni hæð að útmörkum lóða þar sem aðstæður leyfa.

*-**Breyting** Bætt er við að kjallarar séu heimilir að útmörkum lóða og nái eina hæð niður í jörð, einnig að lyftur og annar tæknibúnaður megi fari upp fyrir hámarksþakkóta, að hámarki 2,5 metra.*

Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla nýbygginga sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Í deiliskipulagi er nýbyggingum skipt upp í húshluta/byggingar með ákveðinni mænisstefnu. Hver bygging/húshluti skal hafa mismunandi yfirbragð. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg og skal það gert með því að brjóta upp húshliðar með litum, efni, útbyggingum o.fl. Forðast skal endurtekningar í efnisvali, litavali og fyrirkomulagi glugga milli bygginga.

Heimilt er að byggja kvisti á einstök hús og er gert grein fyrir þeim í sérskilmálum.

Yfirborðsefni gatna

Mikilvægt er að hönnun og frágangur gatna og gangstétta sé vandaður. Gatnahönnun og frágangur nær að húshliðum og er á vegum Reykjavíkurborgar og háð nánari útfærslu. Umhverfisþættir taki mið af menningarsögu og mikilvægi svæðisins sem miðborgarsvæði. Götugögn og gróður eru búnaður sem velja þarf af alúð og mikilvægt að yfirbragð sé í hæsta gæðaflokki.

Bíla- og hjólastæðaskilmálar

Gjaldskyld bílastæði í göturými Kirkjustrætis eru utan skipulagssvæðisins, ekki er gerð grein fyrir þeim á uppdrætti. Engin bílastæði er á lóðunum.

Reglur um bíla- og hjólastæði eru í samræmi við bíla- hjólastæðastefnu Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæði M1a.

Eftirfarandi bíla- og hjólastæðakröfur gilda um nýbyggingar / byggingarmagn A rýma ofanjarðar.

Gera skal ráð fyrir að lámarki:

- 1 bílastæði / 100 m2 verslunar og þjónusturými
- 1 bílastæði / 130 m2 hótelstarfsemi
- 1 bílastæði / 300 m2 lager og tæknirými
- 8 hjólastæði / 1000 m2 atvinnuhúsnæði og skulu þau vera sem næst inngangi.

Bílastæði fyrir fatlaða, fyrir lóðirnar Vallarstræti 2,4 og Aðalstræti 7, verður komið fyrir við Vallarstræti skv. uppdrætti. Sér lóð er gerð fyrir bílastæðið 19m2 af stærð.

Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskrá um bílastæðagjöld, skv, 19 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gidli eru hverju sinni.

*-**Breyting** Bílastæða skilmálar eru skilgreindir og þessum kafla er bætt við.*

Sorp

Sorpi skal komið fyrir í lokuðum rýmum innan lóðamarka.

Sérskilmálar fyrir hverja lóð.

*-**Breyting** Ef breyting er gerð á kafla þá er gerð grein fyrir breytingum í lok hans.*

Aðalstræti 7

Heimilt er að hækka kjallara hússins um allt að 110 sm. Heimilt er að gera þrjá litla kvisti á þak til norðurs, þeir skulu ekki vera breiðari en 130 sm. Heimilt er að byggja að lóðamörkum Aðalstrætis 9.

Heimilt er að byggja viðbyggingu/nýbyggingu á fjórum hæðum á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4. Kvöð er um sund í gegnum bygginguna. Nýbyggingin er tvískipt með mænisstefnu þvert á Vallarstræti. Stórir verslunargluggar skulu vera á götuhæð og ná inn í sund að Vallarstræti 4. Á þaki til austurs er heimilt að byggja lítinn kvist, 130 sm með einhalla þaki.

Heimilt er að inngangtröppur séu á borgarlandi að Aðalstræti á svipaðan hátt og nú er. Einnig er heimilt að tengja tröppur niður í kjallara á svipaðan hátt.

Heimilt er að samnýta stigahús og aðgengi að íbúðum efri hæða með Vonarstræti 4

Hluta borgarlandsins (Vallarstræti 2) milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 er bætt við lóðina og hún stækkuð um 50,7 m2 og verður 303,7 m2 eftir stækkun

*-**Breyting** Uppbyggingarheimildir fyrir Aðalstræti 7 eru uppfærðar þar sem lóðin er að breytast. Tekið er út það skilyrði að kvistir skulu vera einhalla. Breytt er því að heimilt væri að byggja lítinn kvist til austurs, verður til vesturs í samræmi við uppdrætti. Lóðin stækkar lítillega þar sem borgarlandinu/lóðinni er skipt upp. Stækkun lóðar kemur fram í töflu og vantar heildarstærð lóðar eftir breytingu.*

Borgarland, Vallarstræti 2, á milli lóðanna Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4

Borgarlandinu/lóðinni er skipt upp á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4. Kvöð er um sund á Aðalstræti 7 við lóðamörkin að Vallarstræti 4. Sundið er mikilvæg tenging milli Ingólfstorgs og Víkurgarðs. Sundið skal útfæra með lýsingu og vönduðum yfirborðsefnum. Kvöð er um almenna umferð um sundið, en heimilt er að loka undirgöngunum á ákveðnum tímum í samráði við borgaryfirvöld.

*-**Breyting**, Borgarlandinu/lóðinni er skipt upp á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4.*

Vallarstræti 4

Heimilt er að hækka þak austan megin til samræmis við vesturhluta og byggja lítinn kvist eða þakglugga. Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bæta nýtingu hússins en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu óbreytt.

Heimilt er að byggja að lóðamörkum Aðalstrætis 11.

Heimilt er að inngangtröppur séu á borgarlandi að Vallarstræti á svipaðan hátt og nú er.

Heimilt er að samnýta stigahús og aðgengi að íbúðum efri hæða með Aðalstræti 7

Hluta borgarlandsins (Vallarstræti 2) milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 er bætt við lóðina og hún stækkuð um 35,2 m2 og verður 276,2 m2 eftir stækkun.

*-**Breyting** Lóðin stækkar lítillega þar sem borgarlandinu/lóðinni er skipt upp og stærðartafla er uppfærð þar sem núverandi kjallara er bætt við.*

Thorvaldsensstræti 2 (Gamli Kvennaskólinn)

Heimilt er að fjarlægja steinsteypt bakhús sem byggt var árið 1945.

Heimilt að byggja nýbyggingu á fjórum hæðum. Byggingin skal vera þrískipt; tvískipt með tengibyggingu yfir í þriðja hlutann, með mænisstefnu þvert á Veltusund. Einn hluti skiptingar skal ekki vera í fleti með hinum tveimur.

Byggja skal fjölnota samkomusal í kjallara með aðkomu úr götuhæð Vallarstrætis, í svipaðri mynd og sá sem fjarlægður er. Til að styrkja götumynd Vallarstrætis skal koma fyrir upplýstum útstillingar gluggum í götuhæð.

Heimilt er að byggja að gafli Thorvaldsensstrætis 4.

Byggja skal tengibyggingu á milli Thorvaldsensstræti 2 og 4. Hún skal vera tvær hæðir, að mestu úr gleri að Austurvelli og að Vallarstræti.

Nasa-salurinn er friðlýstur, friðlýsingin tekur til innviða, rýmiskipunar og varðveittra hluta af upprunalegum innréttingum.

*-**Breyting** Þann 10. nóvember 2014 var Nasa-salurinn friðlýstur, friðlýsingin tekur til innviða, rýmiskipunar og varðveittra hluta af upprunalegum innréttingum. Felld út krafa að salur sé í götuhæð. Opnun út í Vallarstræti er felld út, en bætt er við útstillingar gluggum. Bætt er við að tengibygging sem snýr að Vallarstræti sé að mestu úr gleri.*

Thorvaldsensstræti 4-6 (Landsímahúsið)

-Thorvaldsensstræti 4 (elsta Landsímahúsið).

Heimilt er að hækka þak hússins og setja á það litla kvisti á austurhlið. Heildarbreidd hvers kvists skal vera í sömu breidd og gluggar á 5. hæð, eða 100 sm. Gluggar í kvistum skulu vera 80 sm frá gólfi innanhúss. Þak kvista skal vera bogadregið. Ekki skal byggja kvisti yfir gluggum næst göflum. Heimilt er að setja glugga á norðurgafl húss. Heimilt er að fjarlægja gólfplötur í bakhúsi og endurbyggja í nýjum hæðum.

*-**Breyting** Bætt er við heimild til að fjarlægja gólfplötur í bakhúsi og endurbyggja í nýjum hæðum.*

-Thorvaldsensstræti 6

Heimilt er að rífa og endurbyggja húsið með möguleika á kjallara. Nýbygginginn er 6. hæðir og skulu tvær efstu hæðirnar vera inndregnar. Á milli eldra Landsímahúss og nýbyggingar við Kirkjustræti er lokaður veggur sem snýr að Austurvelli. Gert er ráð fyrir að á þennan vegg komi t.d. klukka eða myndlistaverk. Heimilt er að byggja kjallara undir hluta af nýbyggingingu Thorvaldsensstræti 6 og lóðarhluta að Kirkjustræti, heildarstærð kjallara er óbreyttur skilgreindur í töflu.

*-**Breyting** Bætt er við heimild til að rífa húsið og endurbyggja.*

-Thorvaldsensstræti 6, lóðarhluti að Kirkjustræti

Heimilt er að byggja þriggja hæða nýbyggingu með portbyggðu (140 sm að utanmáli) mænisþaki samsíða Kirkjustræti. Bygging skiptist í megin atriðum í þrjá hluta. Fjórðungur húss sem stendur næst Austurvelli skal skilja frá öðrum hlutum húss og fá yfirbragð „hornhúss" með nútímalegu yfirborði sem tekur mið af mikilvægri staðsetningu við Austurvöll. Byggja skal 5 kvisti á þak sem standi 40 sm út fyrir veggflöt og nái niður á vegg. Kvistir skuli vera 130 sm breiðir, með einhalla þaki og byggðir úr stáli/áli/gleri. Kvistum skal komið fyrir með óreglulegum hætti.

Götuhæð skal vera inndregin eins og sýnt er á uppdrætti og mæliblaði.

Húsið tengist eldra húsi (Landsímahúsi) með tengibyggingum, en á milli þeirra er ljósgarður.

Heimilt er að byggja kjallara undir hluta af nýbyggingingu Thorvaldsensstræti 6 og lóðarhluta að Kirkjustræti, heildarstærð kjallara er óbreyttur og skilgreindur í töflu.

*-**Breyting** Bætt er við að húsin skulu skiptast í þrjá hluta.*

Aðalstræti 11

Heimilt er innan útlína núverandi húss, sem myndar byggingarreitinn, að byggja 6 hæða hús allt að 27,5 m hámarkshæð. Lóðrétt snið, hámarkshæð og þakgerð kemur fram á skilmálasniðum/ásýndum. Heimilt er að nýta húsið m.v. landnotkunarheimildir Aðalskipulags og deiliskipulags þessa.

*-**Breyting** Settir eru inn gildandi skilmálar lóðarinnar.*

Aðalstræti 9

Heimilt er innan útlína núverandi húss, sem myndar byggingarreitinn, að byggja 5 hæða hús allt að 16,1 m hámarkshæð. Lóðrétt snið, hámarkshæð og þakgerð kemur fram á skilmálasniðum/ásýndum. Heimilt er að hafa verslun- og þjónustu á 1-2 hæð og íbúðir á efri hæðum að öðru leiti má nýta húsið m.v. landnotkunarheimildir Aðalskipulags og deiliskipulags þessa.

Lóðin Aðalstræti 9 telst fullbyggð

*-**Breyting** Settir eru inn gildandi skilmálar lóðarinnar.*

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__ .

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann________________20__ .

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin" vegna Landsímareits stag. 1.140.4

Uppdrættir, skýringarmydir og greinagerð

Teiknað af: THG
Yfirfarið af: THG

Dagsetning: 03.07.2017
Mælikvarði: 1:500

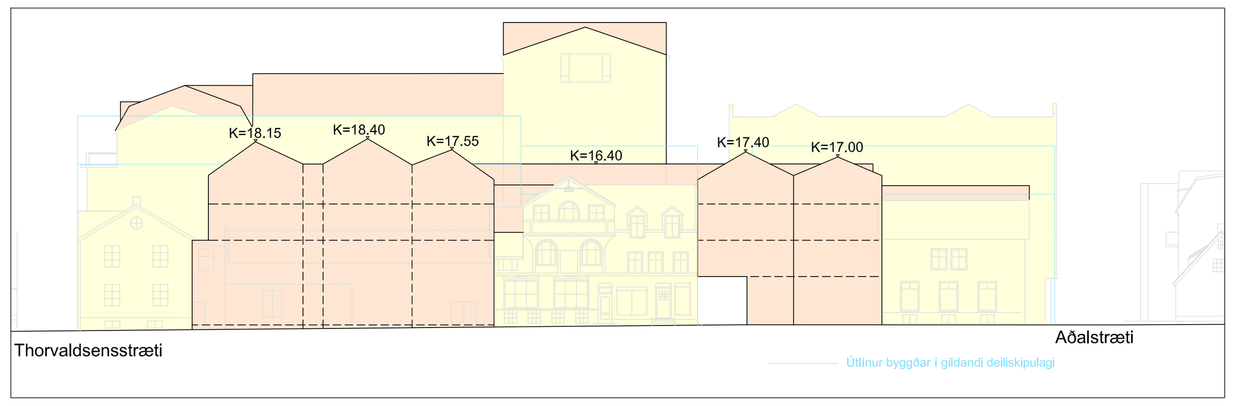
Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

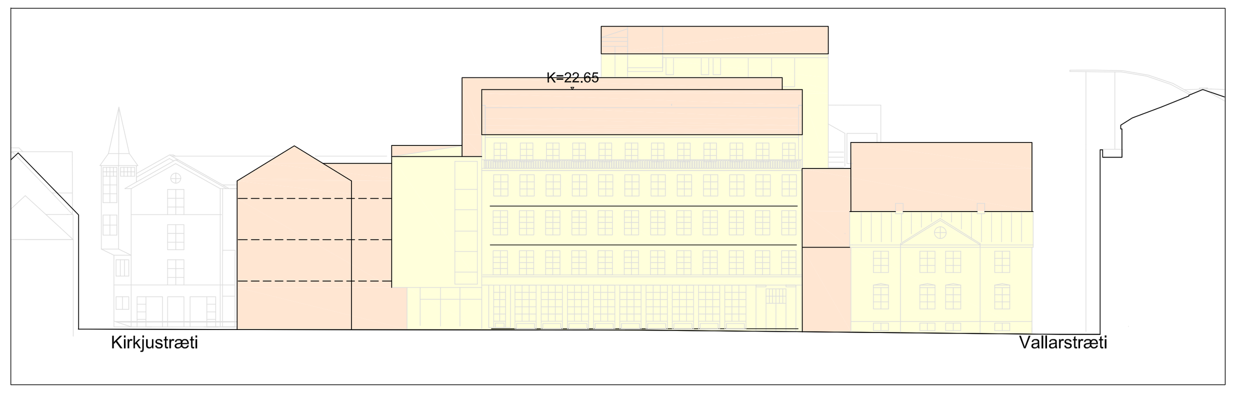
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer Númer Útgáfa

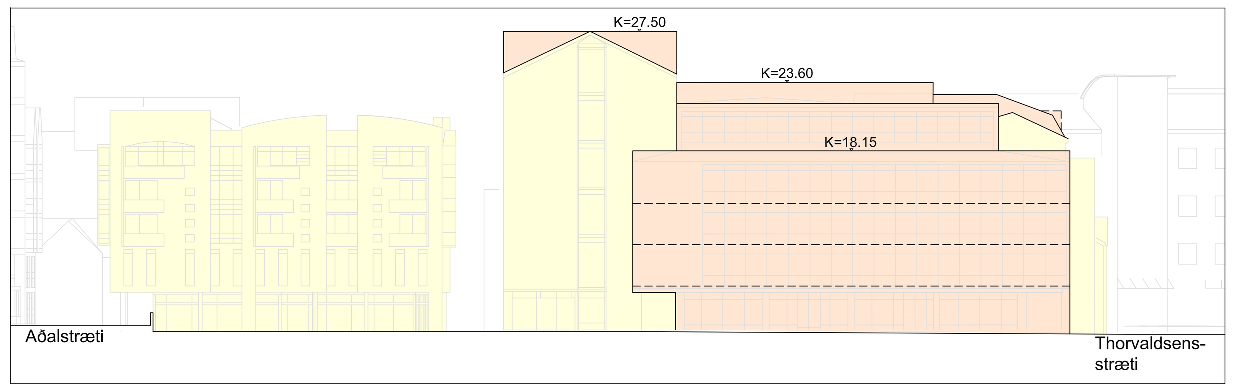
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN” VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4



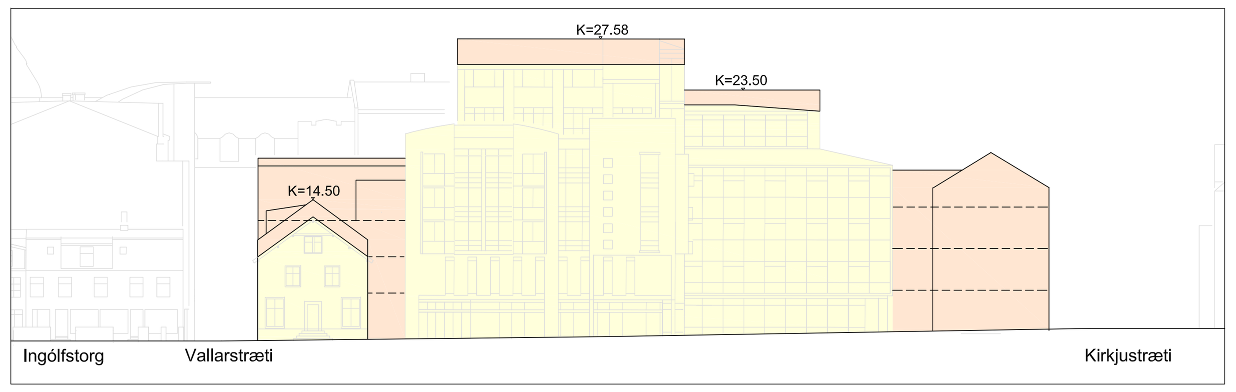
Vallarstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



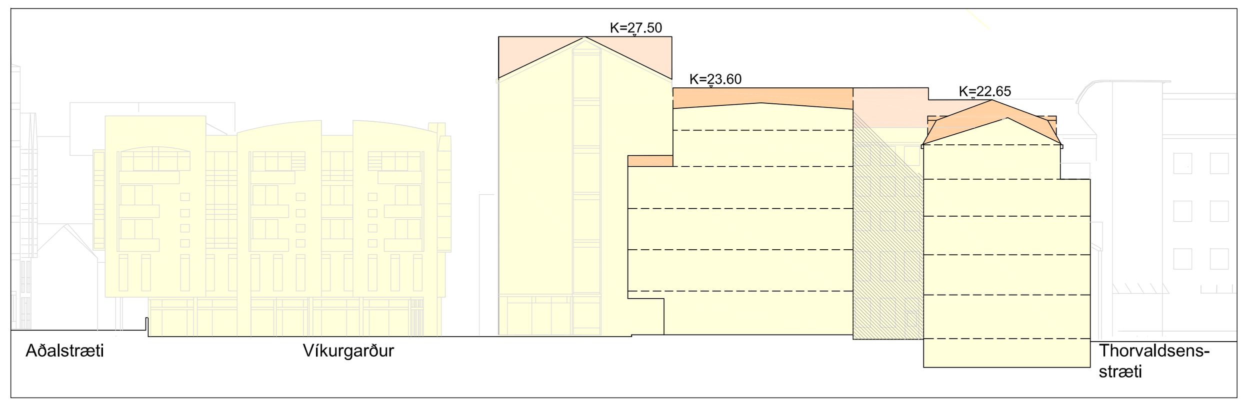
Thorvaldssenstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



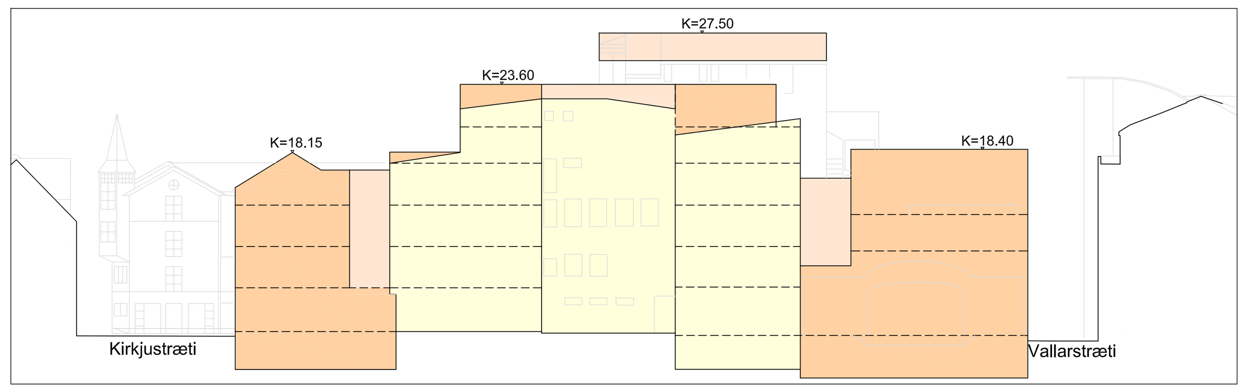
Kirkjustræti - horft í norður 1:500



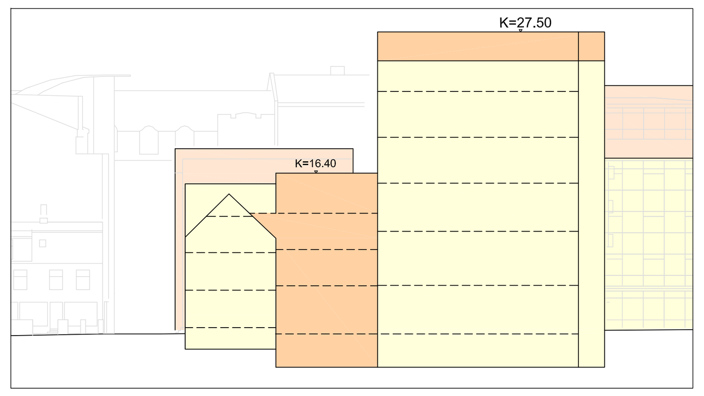
Aðalstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



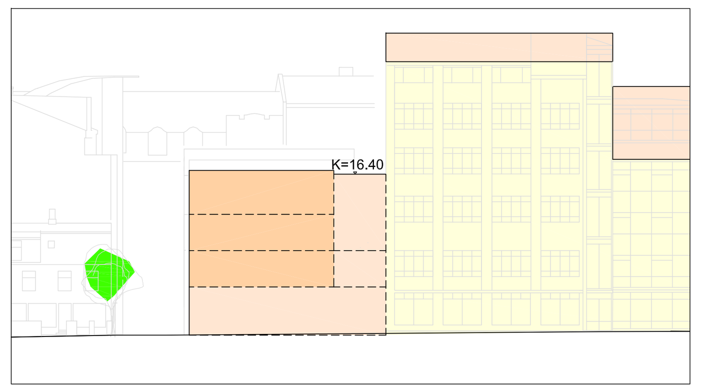
Snið A-A mkv. 1:500



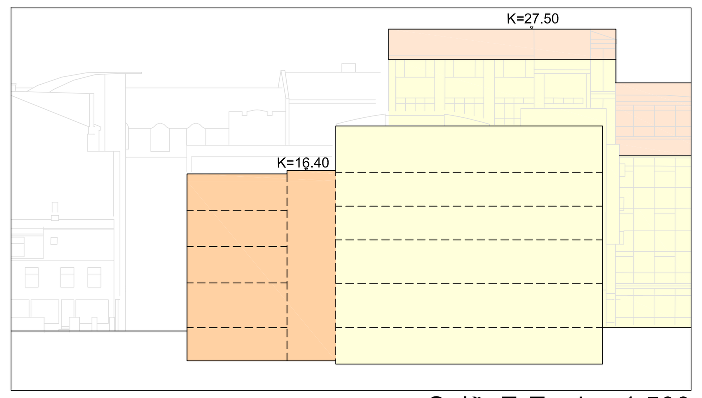
Snið B-B mkv. 1:500



Snið C-C mkv. 1:500



Snið D-D mkv. 1:500



Snið E-E mkv. 1:500

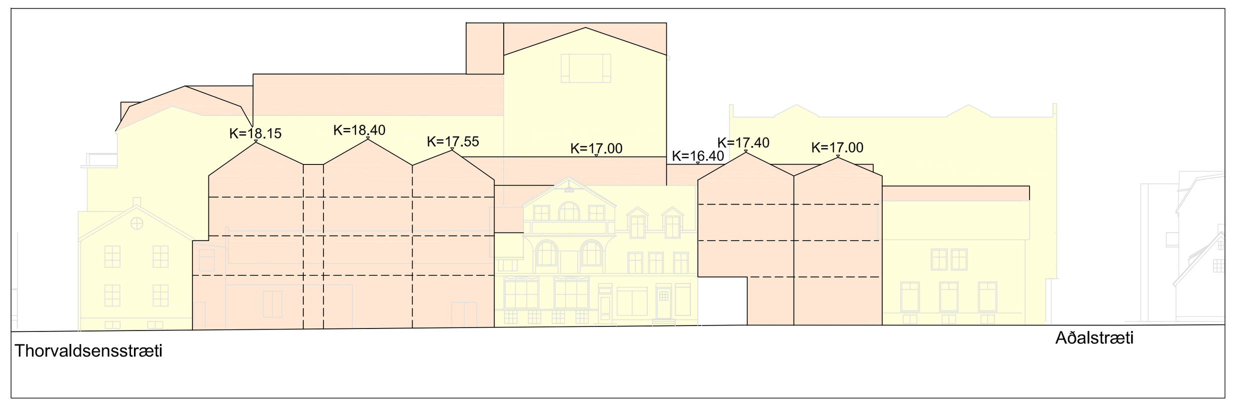
Gildandi deiliskipulag

Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Bygg.magn m² (án kj.)	Bygg.magn kjallari	Bygg.magn samtals	Nýtingar-hlutf. án kj.	Nýtingar-hlutf. með kj	Hæðir	Aths.
Aðalstræti	7	Þjón./skrifst./íbúðir	253,0	980	240,0	1.220,0	3,9	4,8	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Vallarstræti	4	Þjón./skrifst./íbúðir	239,0	800		800,0	3,3	3,3	3	Óbreytt að mestu
Thorvaldsensstræti	2	Þjón./skrifst./íbúðir	2.527,8	10.007	1715,0	11.722,0	4,0	4,6	2-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsensstræti	4, 6	Miðbæjarstarfsemi							6	
Aðalstræti	11	Miðbæjarstarfsemi							6	
Aðalstræti	9	Þjón./skrifst./íbúðir	566,0	2.551	542,6	3.093,6	4,5	5,5	5	Óbreytt
Samtals			3585,8	14338,0	2497,6	16.835,6	4,0	4,7		

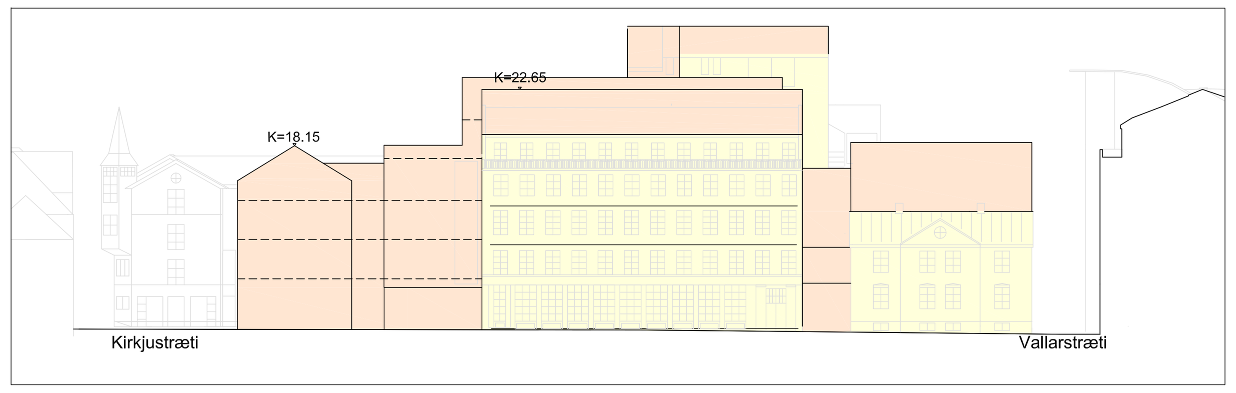
Skýringar við töflur

1) Kallaðar sameiginlega "Lóð Pósts og síma"
2) Stærðir skv. FMR.
3) Samþ. breyting á þaki ofl. 27.1.2007
4) Kjallarar ekki taldir með í deiliskipulagi.

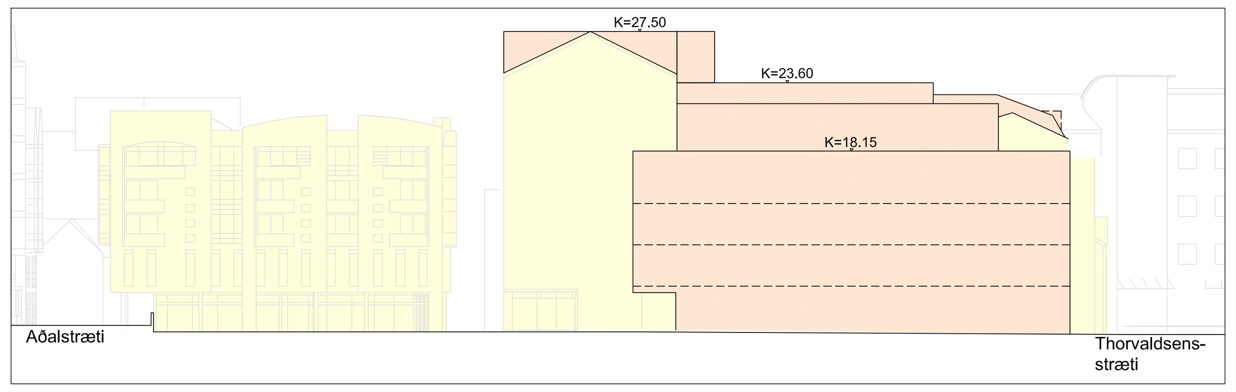
Gildandi deiliskipulag "Kvosin" samþykkt af Borgarráði 25. júlí 2013



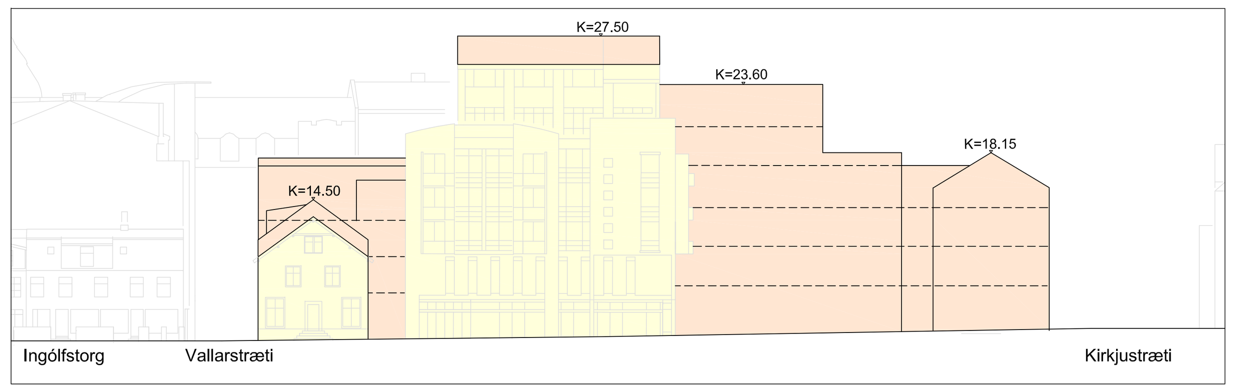
Vallarstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



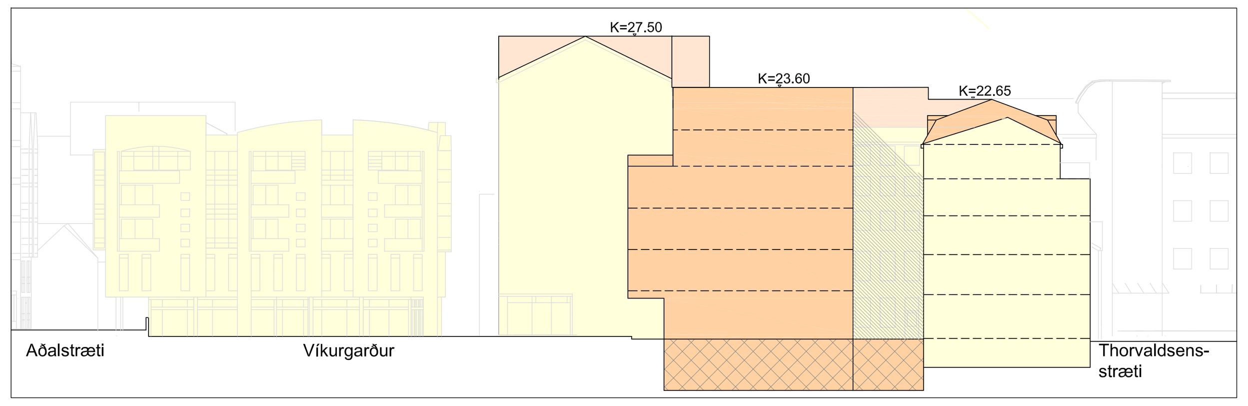
Thorvaldssenstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



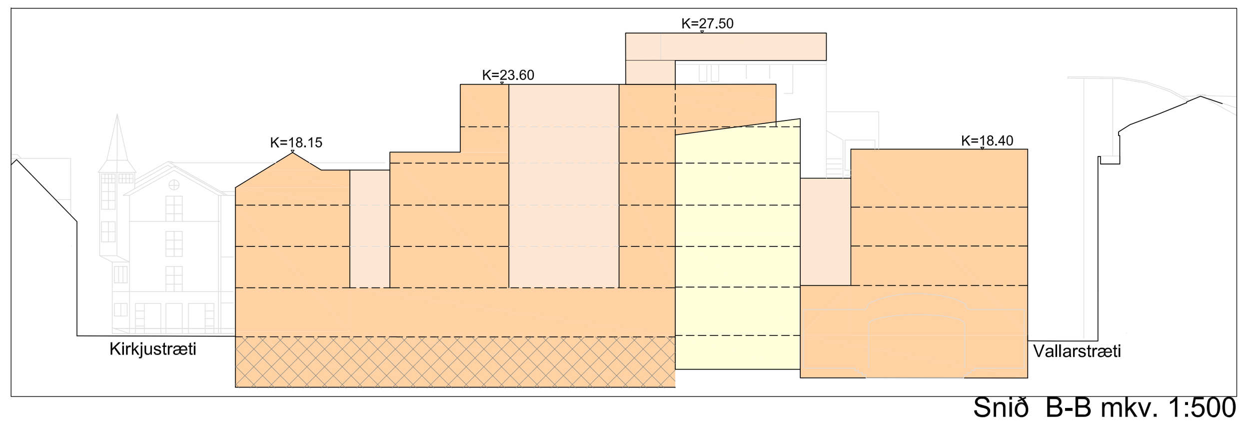
Kirkjustræti - horft í norður 1:500



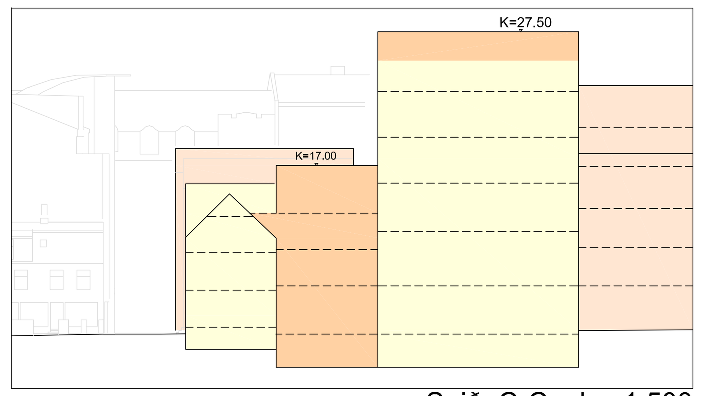
Aðalstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



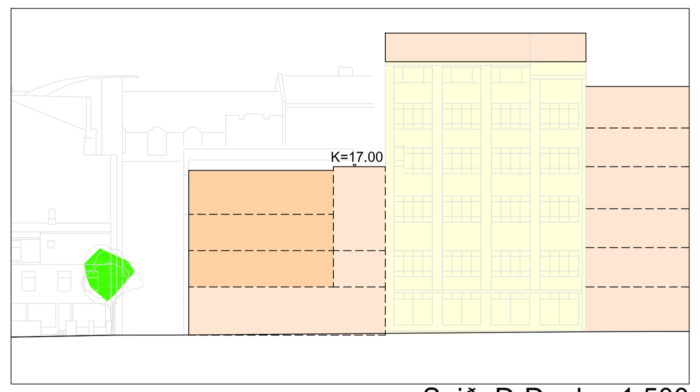
Snið A-A mkv. 1:500



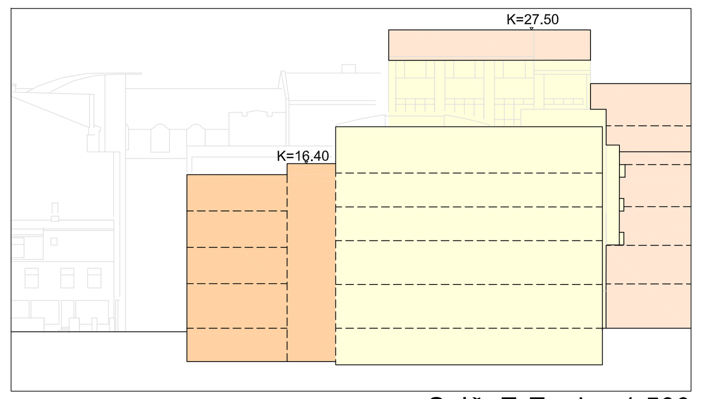
Snið B-B mkv. 1:500



Snið C-C mkv. 1:500



Snið D-D mkv. 1:500



Snið E-E mkv. 1:500

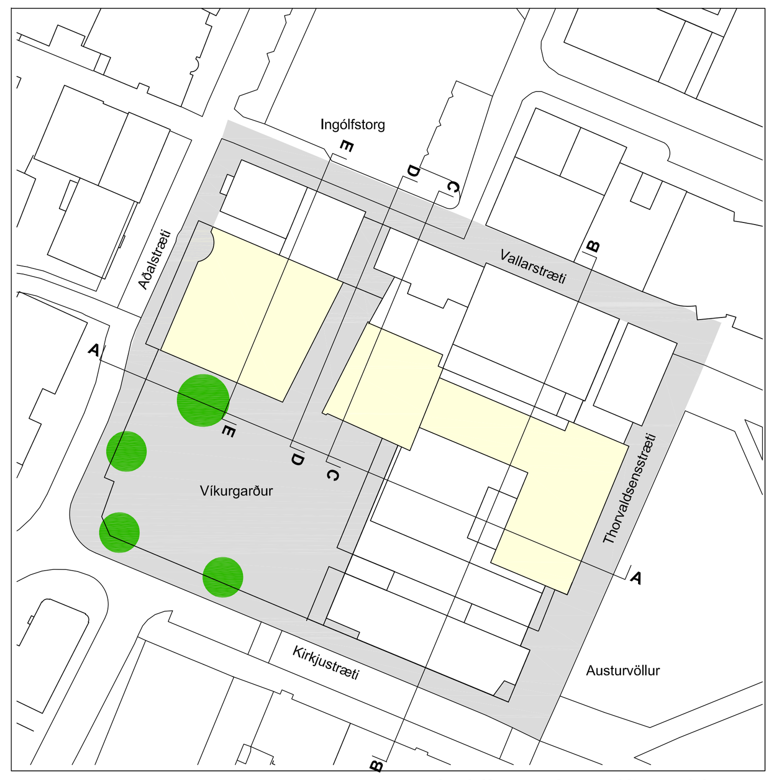
Deiliskipulagstillaga

Heiti	Nr.	Notkun	Lóð m²	Byggmagn. kjallari	Byggmagn. A-rými ofanj.	Byggmagn. B-rými ofanj.	Byggmagn. samt. ofanj A-B rými	Nhl. ofanjarðar	Heildar-byggingarm	Nhl. allt	Hæðir	Aths.
Aðalstræti	7	Þjón./skrifst./íbúðir	303,7	303,7	900	80,0	980,0	3,2	1283,7	4,2	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Vallarstræti	4	Þjón./skrifst./íbúðir	276,2	276,2	700	100,0	800,0	2,9	1076,2	2,9	3-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsensstræti	2	Þjón./skrifst./íbúðir	2.527,8	1.715,0	9.857	150,0	10.007,0	4,0	11722,0	4,6	2-4	Núv. hús+nýbygg.
Thorvaldsensstræti	4, 6	Miðbæjarstarfsemi									6	Núv. hús+nýbygg.
Aðalstræti	11	Miðbæjarstarfsemi									6	Óbreytt að mestu
Aðalstræti	9	Þjón./skrifst./íbúðir	566,0	542,6	2.551	X	2.551	4,5	3093,6	5,5	5	Óbreytt
Samtals			3673,7	2837,5	14008,0		14.338,0	3,9	17.175,5	4,7		

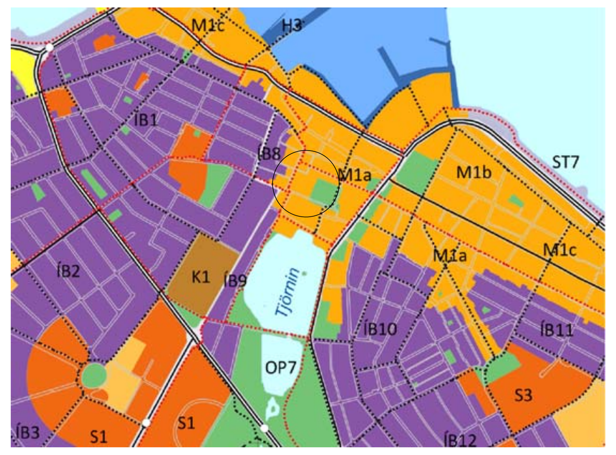
Skýringar við töflur

X - ekki til upplýsingar um B rými í Aðalstræti 9

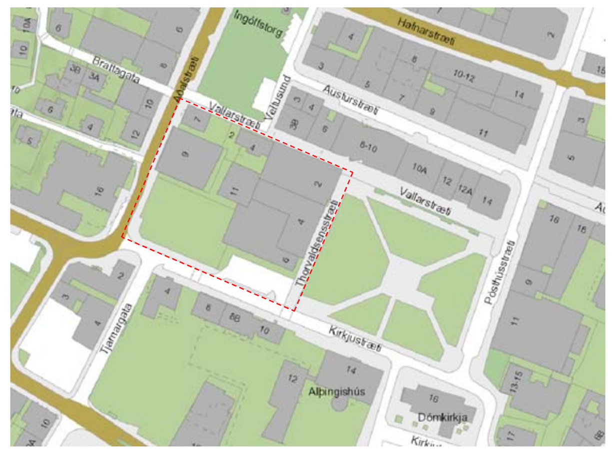
Deiliskipulagstillaga, mkv: 1:500



Lykilmynd - sniðmerkingar



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur útlit
- Núvernandi hús hækkuð
- Byggingarreitur, takmarkað byggingamagn
- Lóðarmörk
- Tillaga að breyttum lóðarmörkum
- Mænisstefna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur - inndregin þakhæð
- Byggingarreitur - inndregin 1.hæð
- Hverfisvernd
- Kvöð um göngutengsl
- XK Hæðir / kjallari
- G Trjágróður sem nýtur hverfisverndar
- 7 Húsnúmer

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__ .

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann________________20__ .

Útg. Dags. Skýring Yf.af: Br.af:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin"
vegna Landsímareits stag. 1.140.4
Sneiðingar og stærðir

Teiknað af: THG
Yfirfarið af: THG

Dagsetning: 03.07.2017
Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

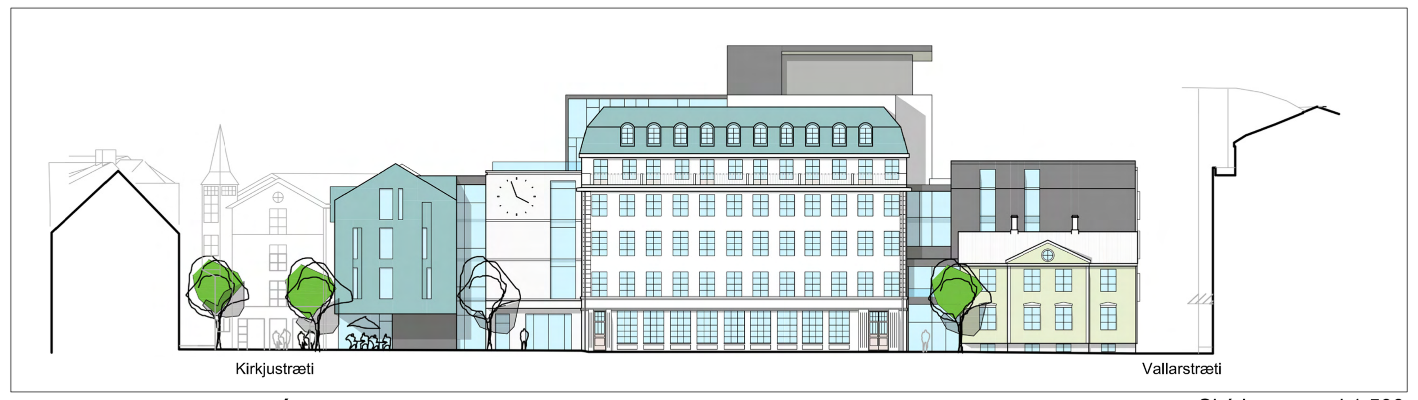
THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer Númer Útgáfa

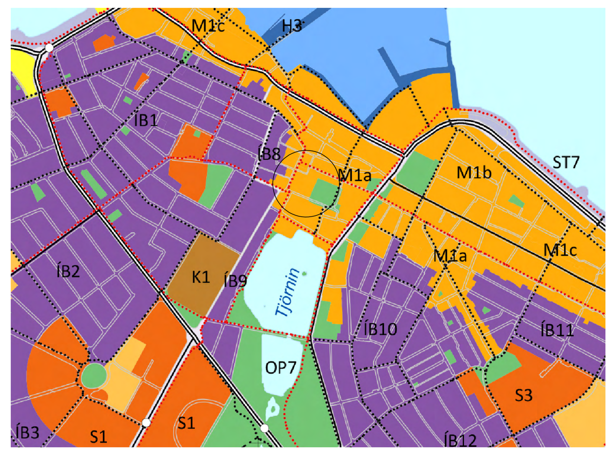
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN” VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4 - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Afstöðumynd
Skýringarmynd 1:500

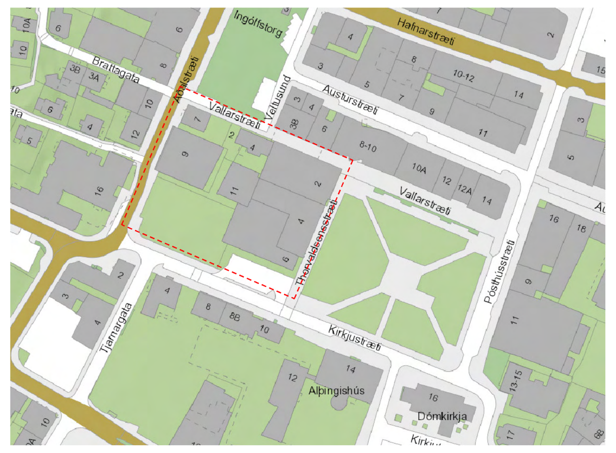
Vallarstræti - Ásýnd að Ingólfstorgi — Skýringarmynd 1:500



Thorvaldsensstræti - Ásýnd að Austurvelli — Skýringarmynd 1:500

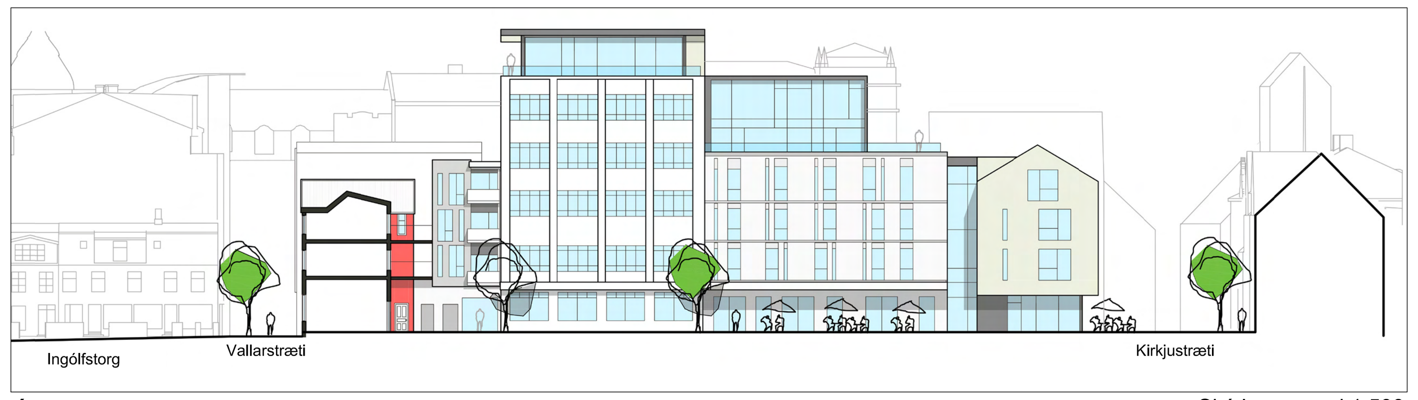


AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



SKÝRINGARMYND - DEILISKIPULAGSSVÆÐI

Ásýnd að Kirkjustræti — Skýringarmynd 1:500



Ásýnd að Víkurgarði - sneiðing um sund — Skýringarmynd 1:500

Horft frá Alþingishúsi

Horft austur Kirkjustræti

Yfirlitsmynd - horft til vesturs

Vallarstræti - horft til vesturs

Ásýnd að Vallarstræti- horft yfir Ingólfstorg

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__ .

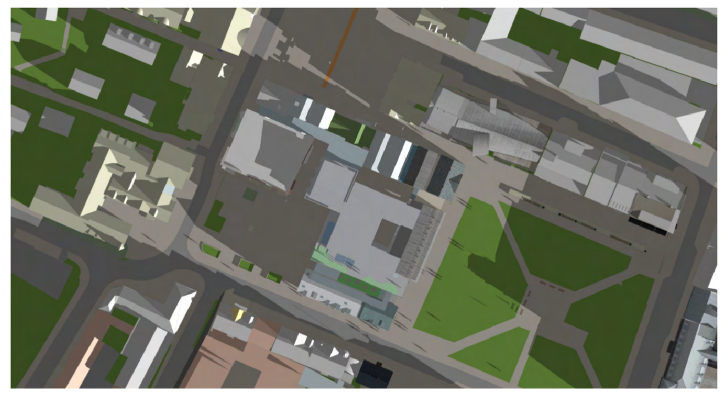
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20__ .

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann________________20__ .

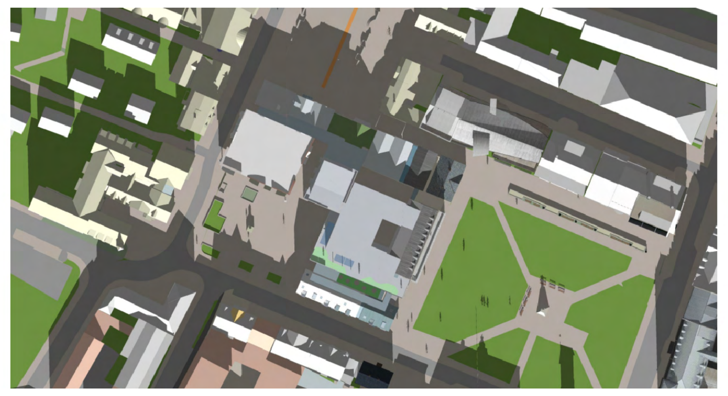
Skuggavarp gildandi deiliskipulag 2013 — 21.jún kl 10.00

21.jún kl 13.30

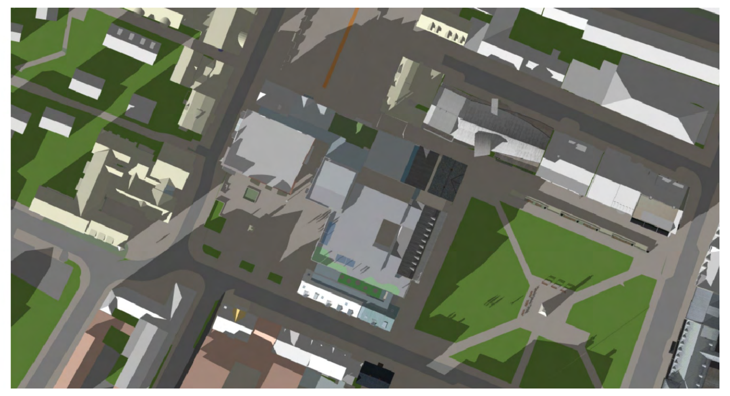
21.jún kl 17.00



21.mars kl 10.00

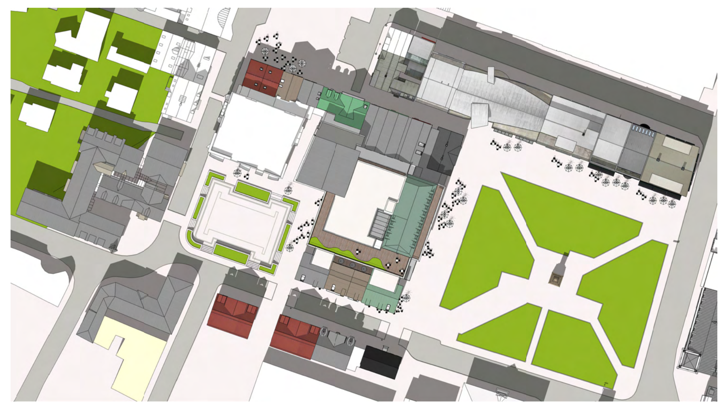


21.mars kl 13.30



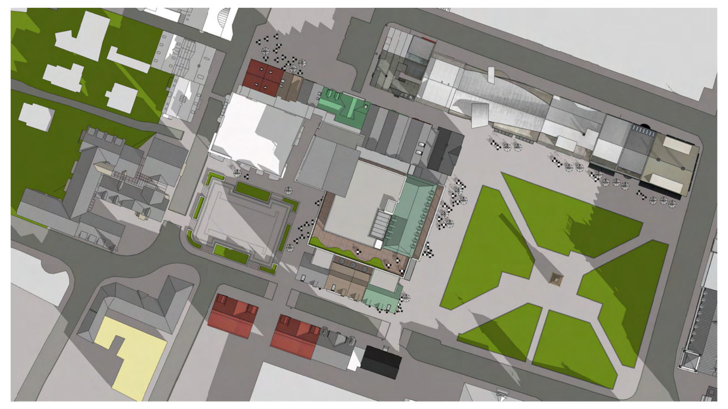
21.mars kl 17.00

Skuggavarp deilisk.tillaga 2017 — 21.jún kl 10.00



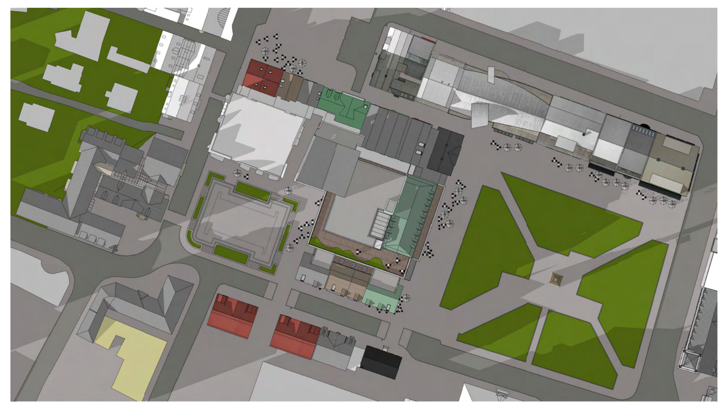
21.jún kl 13.30

21.jún kl 17.00



21.mars kl 10.00

21.mars kl 13.30



21.mars kl 17.00

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Breyting á deiliskipulagi "Kvosin"
vegna Landsímareits stag. 1.140.4
Skýringarmyndir og skuggavarp

Teiknað af: THG
Yfirfarið af: THG

Dagsetning: 30.06.2017
Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer Númer Útgáfa