

## Almennar upplýsingar:

Nafn Björn Skaptason  
Erindi nr. P-2018-10-24-0038  
Kennitala 2705612259  
Heimilisfang SKAFTAHLÍÐ 16, REYKJAVÍK  
Póstnúmer 105  
Símanúmer 5686680  
Netfang bjorn@atelier.is  
Nafn forsvarsmanns (ef -  
um fjöleignarhús er að  
ræða)  
Netfang tengiliðs oli@islandshotel.is

Greiðanda kennitala 6301692919  
Greiðanda nafn Íslandshótel hf.  
Greiðanda netfang oli@islandshotel.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Vonarstræti 4 /Lækjargata 12

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Fyrir hönd Íslandshótela óskum við eftir að fá að breyta deiliskipulagi á reit 1.141.2 Lækjargata 10-12 Vonarstræti 4-4b samþykkt í Borgaráði 9 febrúar 2017. Deiliskipulagsbreytingin á aðeins við um Vonarstræti 4. Sótt er um að fá að hækka þak með kvistum á húsinu samkvæmt núverandi uppdráttum og í samræmi við afgreiðslu fyrirspurnar dgs. 06.07.2018. og álit Minjastofnunar Íslands.

Meðfylgjandi gögn og  
upplýsingar varðandi  
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

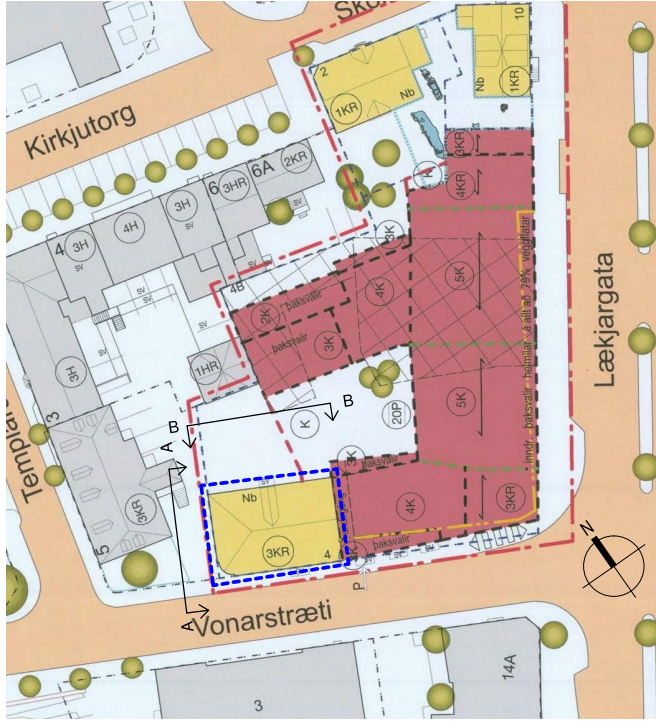
Lýsandi nafn 20181024\_breyting-a-deiliskipulagi\_Vonarstraeti-4.pdf  
skjals

Lýsandi nafn Vonarstr-4-Laekjarg-12-ums-skipf-060718.pdf  
skjals

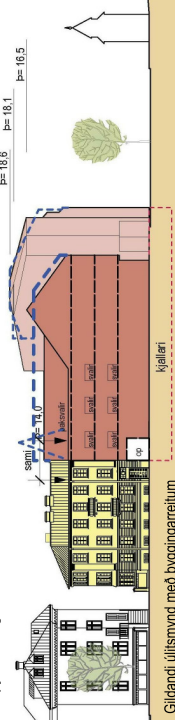
Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn Vonarstraeti4\_umsognMI\_19062018.pdf  
skjals





GILDANDI DEILSKIPULAG LÆKJARGATA 10-12 VONARSTRÆTI 4-4b SKÓLABRÚ 2. mkv. 1.500 samþykkt í Borgarráði 9. febrúar 2017.



Gildandi útlitsmynd með byggingarreitum 1:500

**Gildandi sérskipti fyrir Vonarstræti 4**  
 Vonarstræti 4 er stenskýpt hus kjallari 3 hæðir og ris byggt árið 1926. Húsið er á sameignaðri lóð Lækjargötu og Vonarstrætis. Í húsið er hús í vandrúðarlokki 20. aldar bygginga. Byggt verður þétt upp að húsinu að austanverðu og heimil er að lengja það niðyrgegnu á öllum hæðum og í kjallara. Háta skal samráð við Minjastofnun um allar breytingar á húsinu. Starfsemi: Gæstgjafnustað eða örnur hreinleg atvinnustofnemi.

**Greinagerð**  
 1. **Íngangur**  
 Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10-12, Vonarstræti 4 og 4b Skólabrú 2, sem samþykkt var í Borgarráði þann 9. Febrúar 2017 og þri í B-deild Stjórnamráðsins 10. mars 2017.

**Breytingin felst í eftirfarandi:**  
 Breyting þessi á einungis við um húshluta að Vonarstræti 4. Heimil er að hækka menningu á þaki hússins og setja á það 5 nýja kvisti. Leyft verður að útbúa 4 ný holuhæbergi í breytti þakheð og mun hæðin samtengjast eftu hæð niðyrgegnar. Eftu hæð niðyrgegnar er í geggur samsíða henni.

1.2. **Byggingarreitir**  
 Byggingarreitir, lægritur og löbrettur er sýndur á uppdráttum og skulu allir megin hlutar breytingar byggingarúmaast í man þeirra. Allar hámarksþæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiböngum.

1.3. **Heimildir utan byggingarreit**  
 Staðsetning kvista kemur fram á löbrettum skilmálasneiböngum.

1.4. **Nýir skilmálar útt og yfirrago breytingar**  
 Útt og yfirrago skal vera í samræmi upprunalegt útt. Hússins. Kvistið er ávallt að vera jafnt og þrjú glogga og þrjú skól. Loka mið af nýverandi gloggum á neðri hæðum.

• Bredir hæðir og aðlagðir nýir kvistar í þakinu að öðrum. Heimil er að hækka menningu á þaki hússins og setja á það 5 nýja kvisti. Leyft verður að útbúa 4 ný holuhæbergi í breytti þakheð og mun hæðin samtengjast eftu hæð niðyrgegnar. Eftu hæð niðyrgegnar er í geggur samsíða henni.

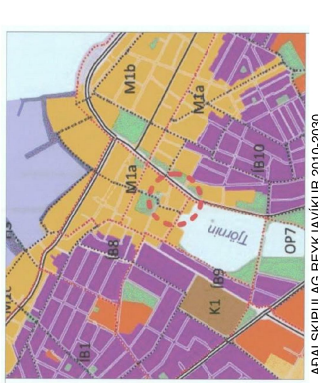
• A vesturhluti hússins verður sundur í þrjú kvistar. Stærð kvistans skal ekki stýggja á þakföllum. Allir kvistar skulu vera 2 kvistar. Þakheð þeirra skal samsvara sér við upprunalega gloggaþingningu á neðri hæðum.

• Allir kvistar verða í sömu hæð. Hámarksþæð þeirra er merkt á löbrettum byggingarreitum. Framhlið kvista skal vera staðsett ofan á upprunalegum stenskýptum úvegglum hússins.

• Allar framhliðar kvistanna verða stenskýptar. Þússáðar og málaðar svo þeir aðlagist sem best upprunalegu úttli hússins. Upprunalega steyptur þakannar hússins helst óbreyttur. Hann skilur að eldri hluta steyptra úvegglu að hinum nýju.

• Heimil er að þak skulu vera úr létu, sléttu yfirborðefni. Sem hægt er að málja þannig úttli falli vel að öðrum steyptum flötum. Þak skal kvista og klætt ljóstrí skinkjöngum.

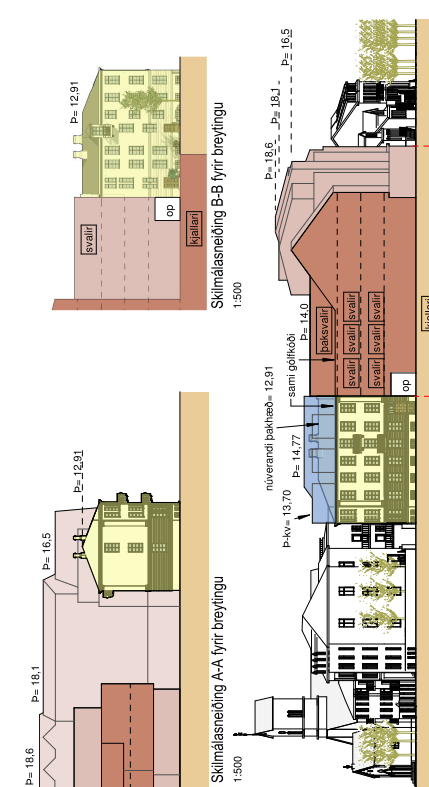
• Hlutar gangur á hækkuðum reykhlutum skal samræmaast upprunalegt mynd.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

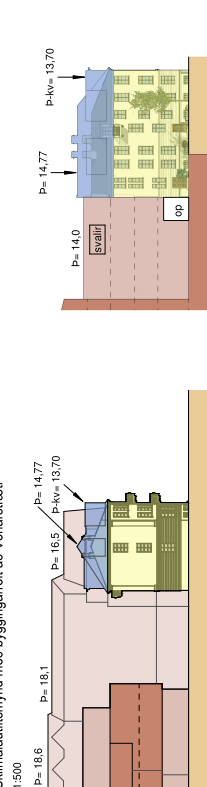
- Almöktun deiliskipulagsbreytinga
- Byggingarreitir viðbyggingar
- Nýverandi byggingar á skipulagsvæði
- Viðbygging á þaki Vonarstræti 4
- Nýbyggingar í bakgrunni sem ekki er sneitt í.
- Nýbyggingar í bakgrunni sem ekki er sneitt í.
- Nýbyggingar í forgrunni sbr. gildandi deiliskipulagi

Skilmálatafla	
Stærð lóðar:	2.062,0m <sup>2</sup>
Byggingarmagn ófánjarðar A- lóðun fyrir breytingu	6668 bsm <sup>2</sup>
Byggingarmagn ófánjarðar A- lóðun eftir breytingu	6766,6 m <sup>2</sup>
Mismunur	98,0 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall sameinuð lóð miðað við A-rými ófánjarðar fyrir breytingu.	2,98
Nýtingarhlutfall sameinuð lóð miðað við A-rými ófánjarðar eftir breytingu	3,28



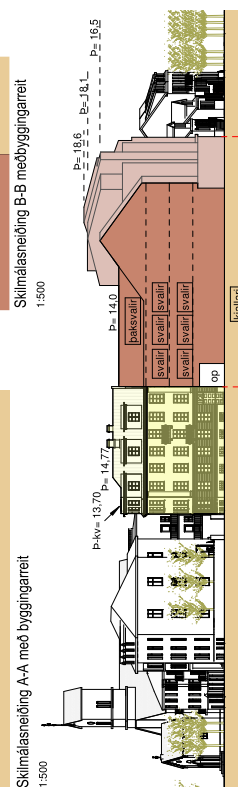
Skilmálasneiböng A-A fyrir breytingu 1:500

Skilmálasneiböng B-B með byggingarreit 1:500

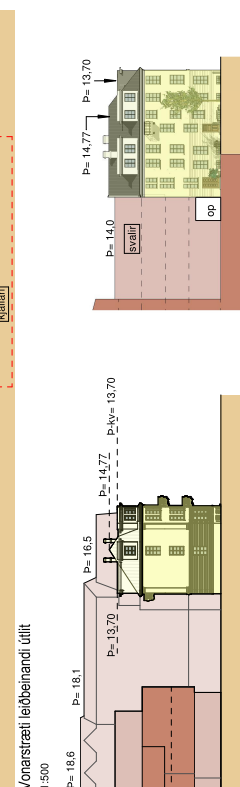


Skilmálasneiböng A-A með byggingarreit 1:500

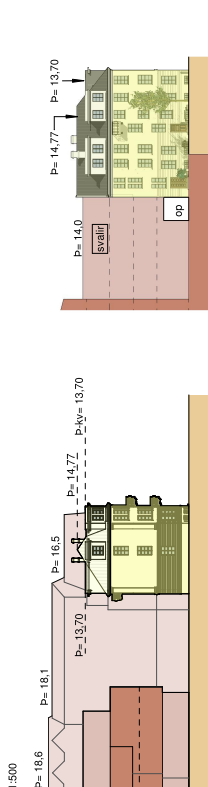
Skilmálasneiböng B-B með byggingarreit 1:500



Vonarstræti leiðbeinandi úttli 1:500



Skilmálasneiböng A-A leiðbeinandi úttli 1:500



Skilmálasneiböng B-B leiðbeinandi úttli 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðhöndlun í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ 2018 og í þann \_\_\_\_\_ 2018 og í \_\_\_\_\_ 2018. Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2018. Tillagan var athugasemdarfræsti til \_\_\_\_\_ 2018 með \_\_\_\_\_ 2018. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var þri í B-deild Stjórnamráðsins þann \_\_\_\_\_ 2018.



Deiliskipulagsbreyting  
 Vonarstræti 4

V.rr:	Stj: Björn Skaptason
Hönnun:	Atelier
Yfirfarð:	BS
Mvk:	1:500
Dags:	17/10/18
Blad:	00-01
Sþykkt:	Björn Skaptason Kl. 27/05/61-22/59
Dgs:	Landnr. 100897
Br:	Staðgreinir
Br:	0-1/41/203





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

Atelier arkitektar s.f.  
Björn Skaftason arkitekt  
Fiskislóð 31, 101 Reykjavík

Reykjavík, 19. júní 2018

Tilvísun: MÍ201806-0058 / 6.06 /2702

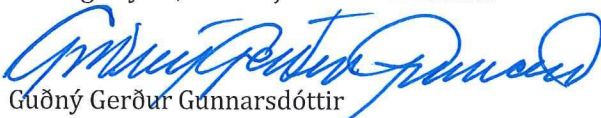
### Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, hækkun þaks og útfærsla kvista


Í tölvupósti 14. júní 2018 óskar Björn Skaftason arkitekt eftir álit Minjastofnunar Íslands á tillögu að hækkun þaks og útfærslu kvista á húsinu við Vonarstræti 4, Reykjavík. Erindinu fylgja ódagsettir uppdrættir Atelier arkitekta sf. af breytingunni sýnd í samhengi við nýbyggingu hótels á horni Vonarstrætis og Lækjargötu.

Vonarstræti 4 er þrílyft steinhús með kjallara, reist á árunum 1925-26 eftir uppdráttum Guðjóns Samúelssonar. Eigendum húsa sem byggð voru 1925 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Vonarstræti 4 hefur varðveist án breytinga á ytra borði og hefur hlotið vandað viðhald í tímans rás. Til stendur að húsið verði hluti af fyrirhuguðu hóteli við Lækjargötu og er erindið til komið í tengslum við þau áform. Húsið nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

*Minjastofnun telur vel koma til greina að hækka þak Vonarstrætis 4 eins og lagt er til enda er það fremur lágreist í samanburði við önnur verk Guðjóns Samúelssonar. Sú gerð veggkvista sem sýnd er í tillögunni byggir á fyrirmyndum í klassískum steinsteypuhúsum frá sama tíma, svo sem Laugavegi 3 og Skólavörðustíg 37. Einnig vísa höfundar til útfærslu horns og veggbrúna í tillögu að stúdentahemili á nærliggjandi lóð sem Guðjón Samúelsson vann árið 1917. Stærð og útfærsla kvistanna virðist sannfærandi á teikningu. Þeir draga úr sýnileika þakhækkunar án þess þó að bera húsið ofurliði. Mælt er með að miðjukvistur á suðurhlið að Vonarstræti verði jafnbreiður kvistinum við hliðina (næst nýbyggingu). Frágangur ytra borðs og smíði glugga skal taka nákvæmt mið af upphaflegum stíl hússins og deililausnum í steinsteypuhúsum frá sama tíma. Verkteikningar af gluggum og kvistum skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.*

Virðingarfyllst, f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármannsson  
arkitekt, sérfræðingur

Afrit í tölvupósti :

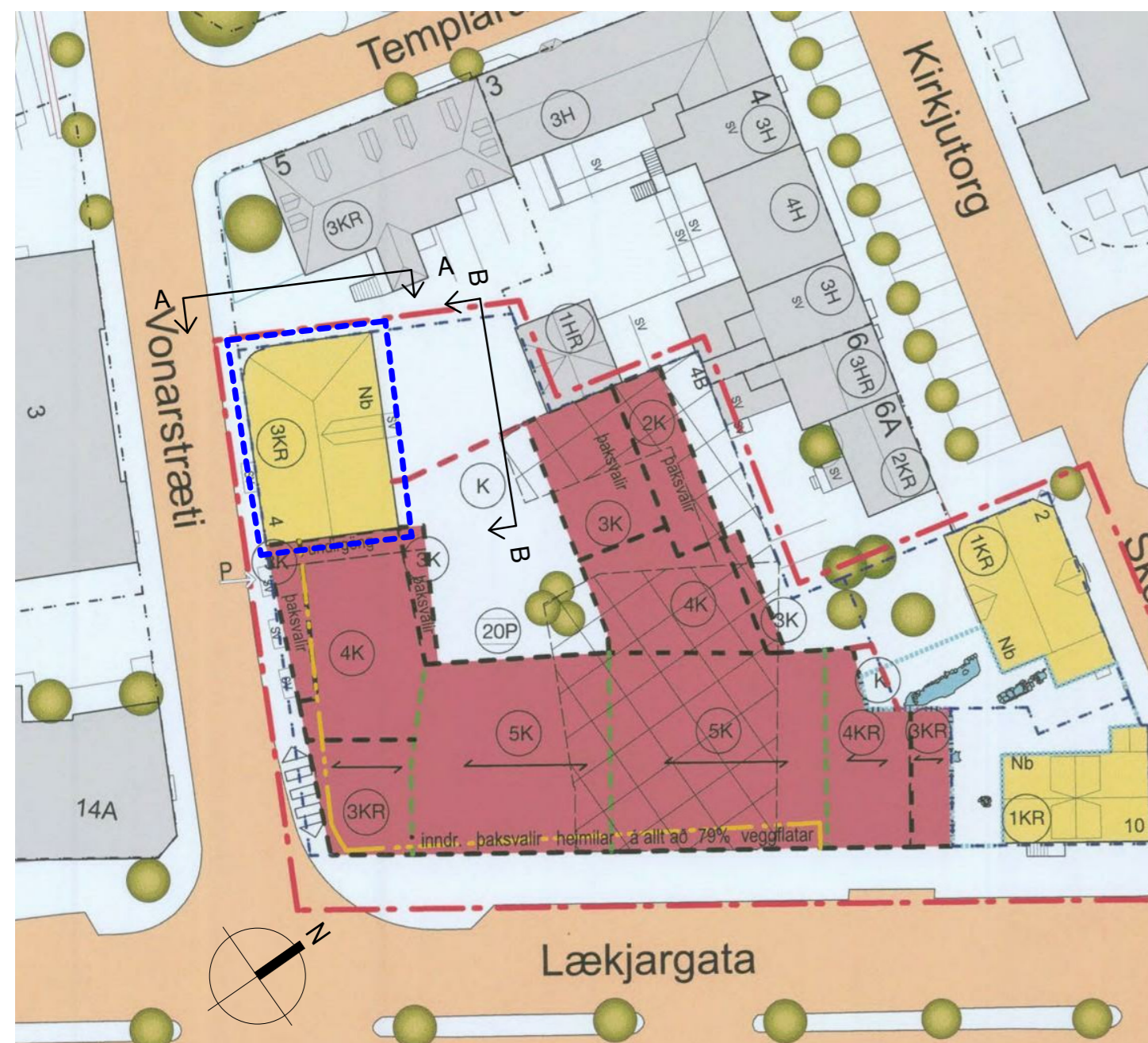
Björn Skaptason ([bjorn@atelier.is](mailto:bjorn@atelier.is))

Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

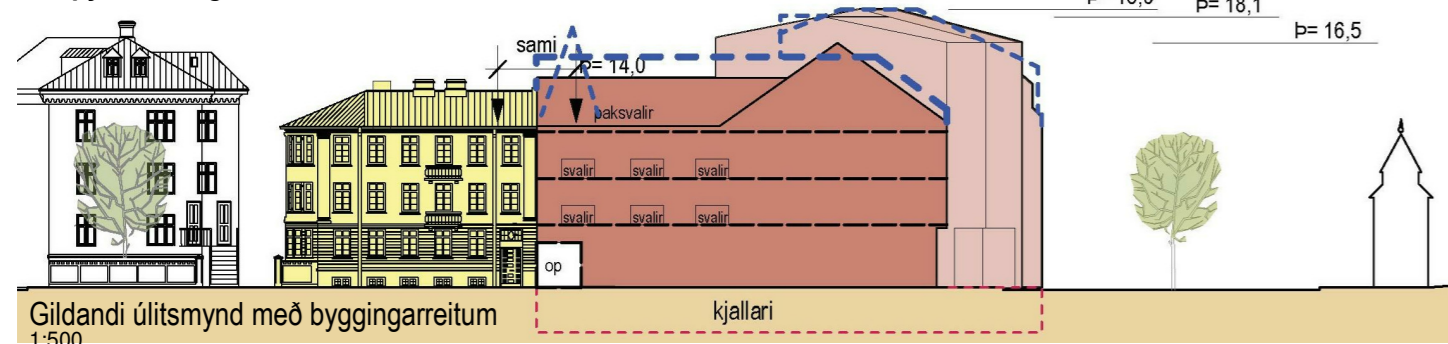
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto: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.*



GILDANDI DEILISKIPULAG LÆKJARGATA 10-12 VONARSTRÆTI 4-4b SKÓLABRÚ 2. mkv. 1.500 samþykkt í Borgarráði 9. febrúar 2017.



**Gildandi sérskilmálar fyrir Vonarstræti 4**

Vonarstræti 4 er steinsteypt hús kjallari 3 hæðir og ris byggt árið 1926. Húsið er á sameinaðri lóð Lækjargötu og Vonarstrætis. Í húsakönnun er húsið í verndarflokki 20. aldar bygginga. Byggt verður þétt upp að húsinu að austanverðu og heimilt er að tengja það nýbyggingu á öllum hæðum og í kjallara. Hafa skal samráð við Minjastofnun um allar breytingar á húsinu. Starfsemi: Gistipjónusta eða önnur hreinleg atvinnustarfsemi.

**Greinagerð**

**1. Inngangur**

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi vegna Lækjargötu 10-12, Vonarstræti 4 og 4b Skólalbrú 2. sem samþykkt var í Borgarráði þann 9. Febrúar 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. mars 2017, vegna Vonarstrætis 4. Upplýsingar breytast ekki heldur einungis skilmálar í greinagerð og skilmálasneiðingar/ásýndir Vonarstrætis 4.

**1.1. Breytingin felst í eftirfarandi:**

- Breytingin felst í einungis við um húshluta að Vonarstræti 4.
- Heimilt er að hækka mænishæð á þaki hússins og setja á það 6 nýja kvisti, sjá hámarks heimila hæð og breidd kvista á útlitsmyndum.
- Leyft verður að útbúa 4 ný hótélherbergi á breyttri þakhæð og mun hæðin samtengjast efstu hæð nýbyggingar er liggur samsíða henni.

**1.2. Byggingareitir**

- Byggingareitir, láréttur og lóðréttur er sýndur á uppráttum og skulu allir megin hlutar breytingar byggingar rúmast innan þeirra.
- Allar hámarksþæðir bygginga koma fram á uppráttum/sneiðingum.
- Staðsetning kvista kemur fram á lóðréttum skilmálasneiðingum/ásýndum.

**1.3. Heimildir utan byggingarreits**

- Heimilt er að framlengja reyksháfum í hlutfalli við hækkum mænishæðar þaksins.

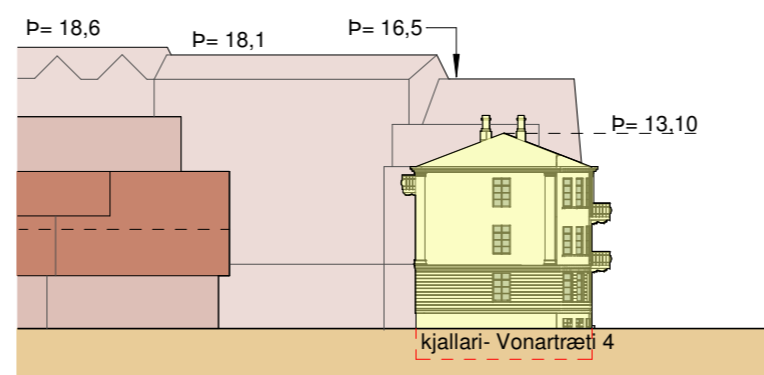
**1.4. Nýir skilmálar útlit og yfirbragð breytingnar**

- Útlit og yfirbragð skal vera í samræmi upprunalegt útlit hússins.
- Kvistir að Vonarstræti skulu vera jafn breiðir, gluggasetning þeirra skal taka mið af núverandi gluggum á neðri hæðum.
- Bogadregin kvistur á úthorni hússins fylgir bogadregni útlínu á neðri hæðun, beinn hluti kvistsins er snýr að Vonarstræti skal vera í sömu breidd, hæð og aðliggjandi nýir kvistir í þakinu að götunni.
- Á vestrhlið hússins að sundi við Þórshamar má vera miðjusetur kvistur, stærð kvistsins skal ekki skyggja á þakflóttinn.
- Að inngangi mega vera 2 kvistir, uppbygging þeirra skal samsvara sér við upprunalega gluggasetningu á neðri hæðum.
- Allir kvistir verða í sömu hæð. Hámarksþæð þeirra er merkt á lóðréttum byggingarreitum.
- Framhlið kvista má vera staðsett í flúgti við upprunalega steinsteypta útveggi hússins.
- Allar framhliðar kvistanna skulu vera steinsteyptar, þúsar og málaðar svo þeir aðlagist sem best upprunalegu útliti hússins.
- Upprunalega steyptur þakkantur hússins helst óbreyttur, hann skilur að eldri steypta útveggi og vegg kvista.
- Hliðar kvista að þaki skulu vera úr léttu, sléttu yfirborðsferni efni, sem hægt er að mála þannig útlit falli vel að öðrum steyptum flötum.
- Þak skal vera klætt ljósri læstri sinklæðningu.
- Frágangur á hækkuðum reyksháfum skal samræmast upprunalegri gerð þeirra.
- Útlitnir kjallara fyrir og eftir breytingu hafa verið merktar inn á skilmálasneiðingar/ásýndir.

SKILMÁLATAFLA gildandi deiliskipulags								
	Lóð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn m <sup>2</sup> ofanjarðar A- lokun	Byggingarmagn m <sup>2</sup> m/ kjallara	NHLF ofanjarðar m.v. A-lokun	NHLF m/ kjallara m.v. A-lokun	Byggingarmagn m <sup>2</sup> ofanjarðar B- lokun	NHLF ofanjarðar A+B+C - lokun	NHLF heild A+B+C - lokun
Sameinuð lóð Lækjargata 12 Vonarstr. 4-4B	2.062,0m <sup>2</sup>	6.150,0	7.865,0m <sup>2</sup>	2,98	3,81	295	3,36	4,19

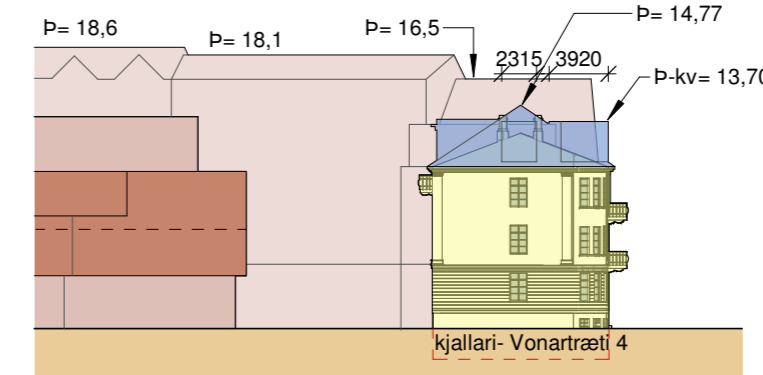
SKILMÁLATAFLA breyting á deiliskipulagi vegna Vonarstrætis 4								
	Lóð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn m <sup>2</sup> ofanjarðar A- lokun	Byggingarmagn m <sup>2</sup> m/ kjallara	NHLF ofanjarðar m.v. A-lokun	NHLF m/ kjallara m.v. A-lokun	Byggingarmagn m <sup>2</sup> ofanjarðar B- lokun	NHLF ofanjarðar A+B - lokun	NHLF heild A+B - lokun
Sameinuð lóð Lækjargata 12 Vonarstr. 4-4B	2.062,0m <sup>2</sup>	6.248,0 m <sup>2</sup>	7.963,0m <sup>2</sup>	3,03	3,86	295	3,17	3,96

C-rými hafa verið tekin út þar sem ekki þarf lengur að gera grein fyrir þeim.



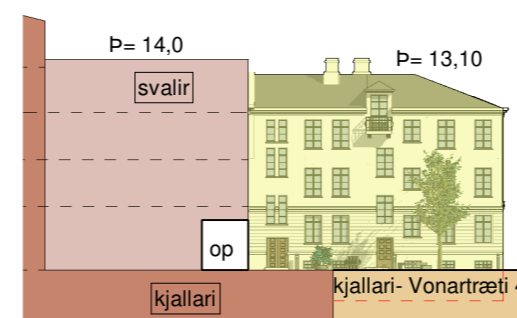
Skilmálasneiðing A-A fyrir breytingu

1:500



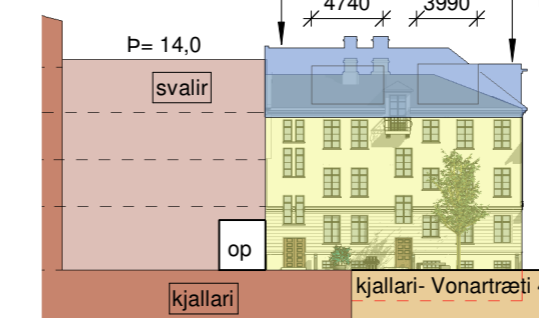
Skilmálasneiðing A-A með byggingarreit

1:500



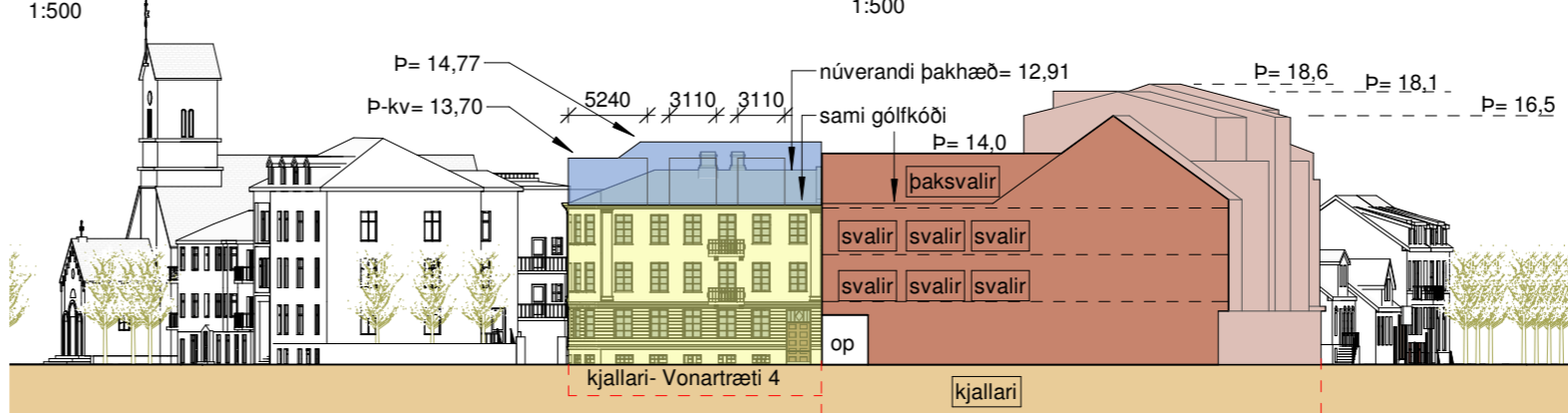
Skilmálasneiðing B-B fyrir breytingu

1:500



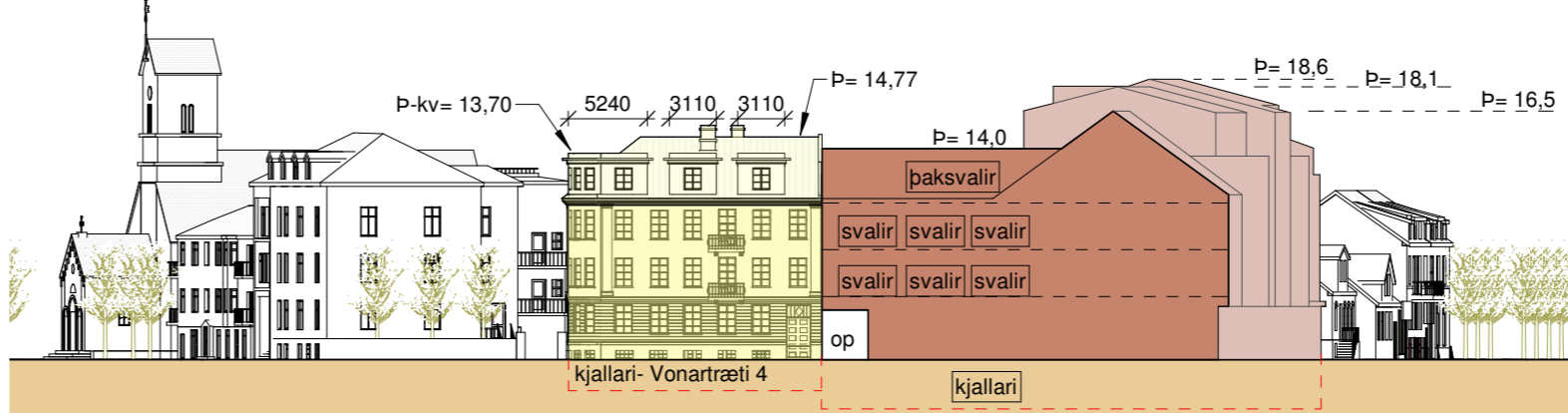
Skilmálasneiðing B-B með byggingarreit

1:500



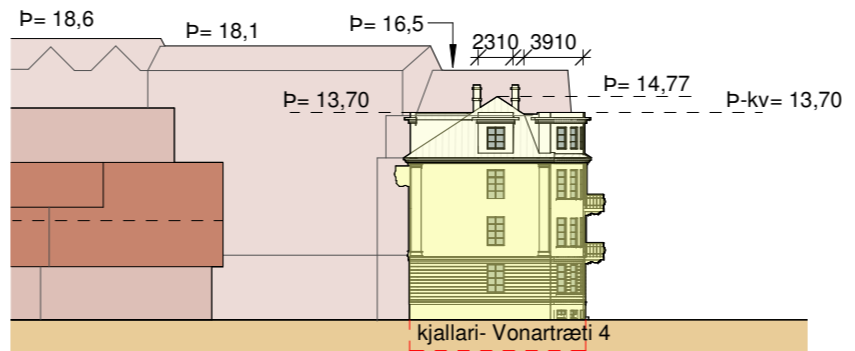
Skilmálaútlitsmynd með byggingarreit að Vonarstræti

1:500



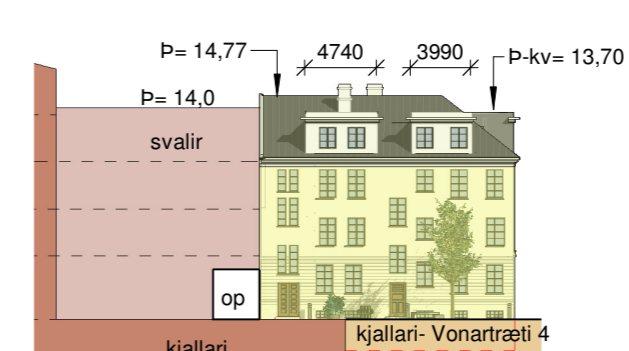
Vonarstræti leiðbeinandi útlit

1:500



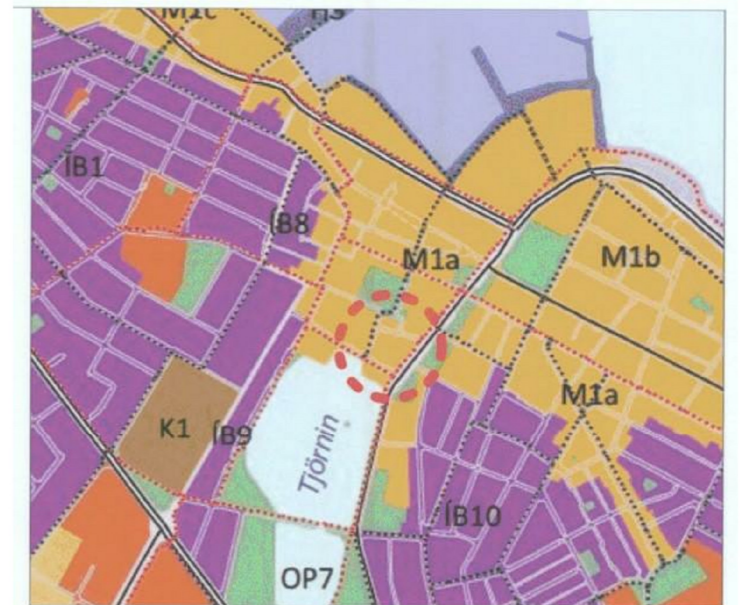
Skilmálasneiðing A-A leiðbeinandi útlit

1:500



Skilmálasneiðing B-B leiðbeinandi útlit

1:500



**ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030**

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- BYGGINGARREITUR VIÐBYGGINGAR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- NIDURRIFSHÉIMILDIR SKV. GILDANDI SKIPULAGI
- NÚVERANDI BYGGINGAR Á SKIPULAGSSVÆDI
- NÚVERANDI BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS
- HÚSNÚMUR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR KJALLARA
- MEGIN MÆNISTEFNA
- UPPBROT Í BYGGINGU / BYGGINGARREIT STAÐSETNING + - 2m
- INNREGIN JARÐHÆÐ
- 50% jarðhæðar skal standa innan gulu línunnar
- ÞEKKTAR FORNMINJAR
- BYGGINGARREITUR FYRIR SKÝLINGU FORNMINJA
- LÖÐARMÖRK
- HÆDIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- FJÓLDI BÍLSTÆÐA Á LÓÐ
- FJÓLDI BÍLSTÆÐA Í BILGEYMSLU
- INNKEYRSLA Í BÍLAKJALLARA / BÍLALYFTA
- SVÁLIR HEIMILADAR
- vðmibandi staðsetning
- KVÖÐ UM UMFERÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr.skjipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2018 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2018.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2018 með athugasemdarfræsti til \_\_\_\_\_ 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2018.

**ATELIER ARKITEKTA sf.**  
 Björn Skaptason arkitekt faí  
 Fiskiskól 31 sími 568680  
 kt.450913-0650 gsm 6968977  
 netfang bjorn@atelier.is

**Deiliskipulagsbreyting  
Vonarstræti 4**

V.nr:	Stj: Björn Skaptason
Hönnun: Atelier	Teiknað: Atelier
Yfirfarið: BS	
Mvk: 1:500	Dgs: 24/10/18
	Blað: 00-01

S.þykkt: Björn Skaptason  
Kt. 270561-2259

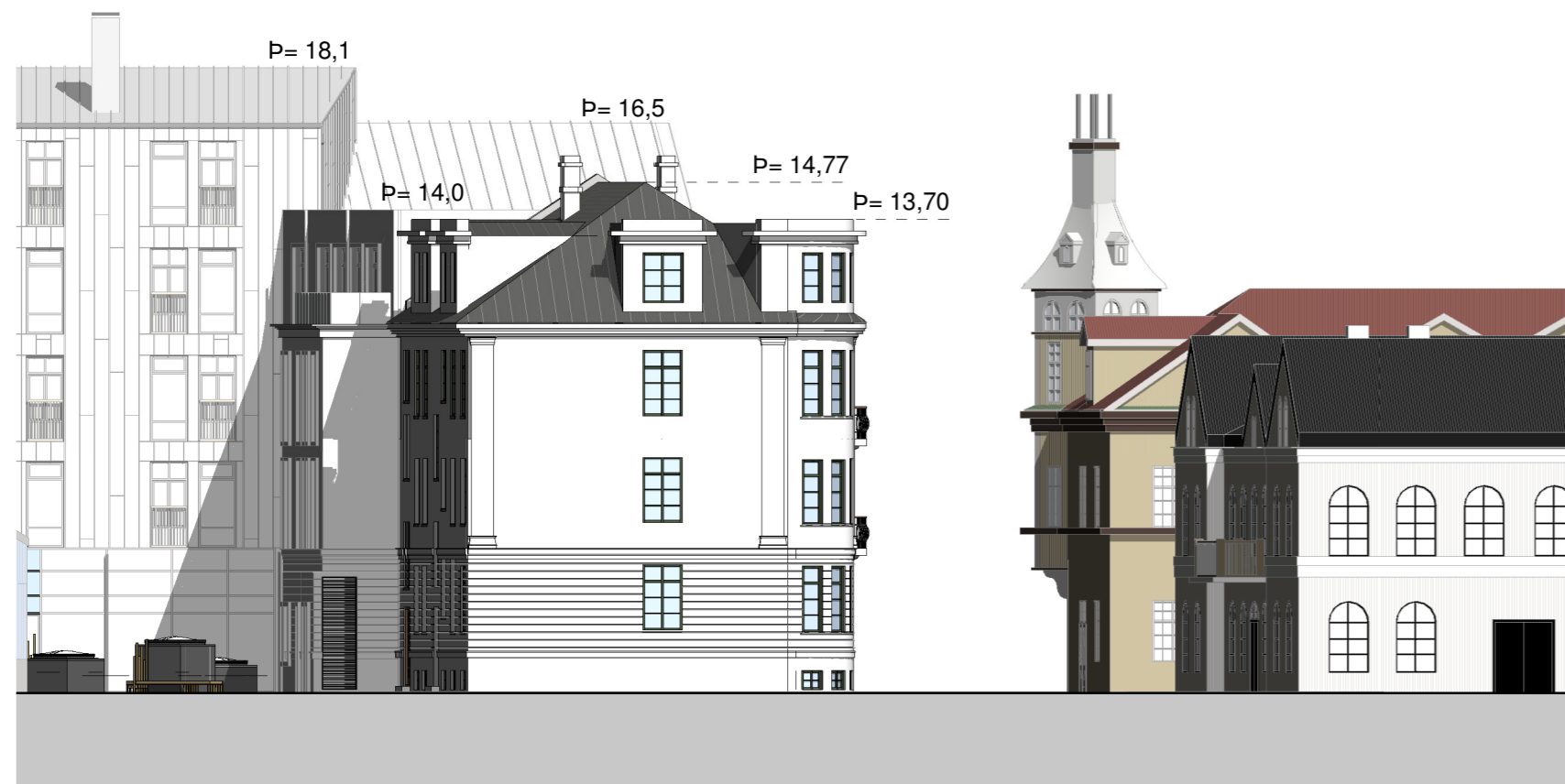
Dgs:	Landnr. 100897
Br:	
Br:	Staðgreinir
Br:	0-1-141203
Br:	



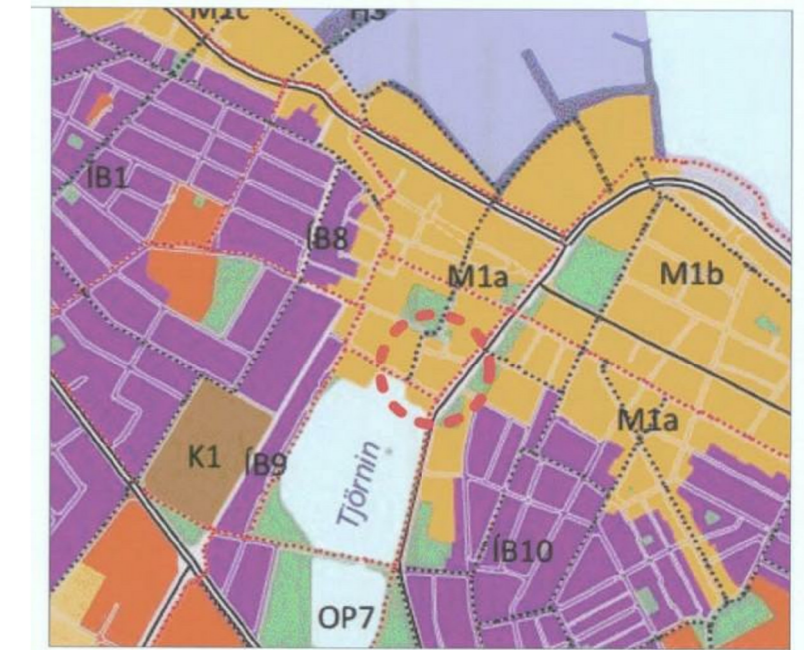
Ásýnd frá Vonarstræti  
1:200



Ásýnd Vonarstræti úr garði  
1:200



Ásýnd frá Templarasundi  
1:200



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



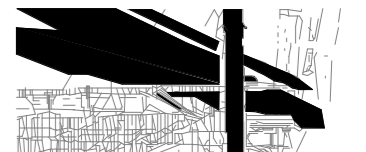
Reist mynd\_útlit eftir breytingu



Reist mynd\_útlit eftir breytingu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2018 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2018.  
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2018 með athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 2018.  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2018.

**ATELIER ARKITEKTA síf.**  
Björn Skaptason arkitekt faí  
Fiskilóð 31 sími 5686680  
kt.450913-0650 gsm 6968977  
netfang bjorn@atelier.is



### Skýringaruppdráttur Vonarstræti 4

<b>V.nr:</b>	Stj: Björn Skaptason
<b>Hönnun:</b> Atelier	Teiknað: Atelier
<b>Yfirfarið:</b> BS	
<b>Mvk:</b> 1 : 200	<b>Dgs:</b> 24/10/18
	<b>Blað:</b> 00-02
<b>S.þykkt:</b>	Björn Skaptason kt. 270561-2259
<b>Dgs:</b>	Landnr. 100897
<b>Br:</b>	
<b>Br:</b>	Staðgreinir
<b>Br:</b>	0-1-141203
<b>Br:</b>	