



Reykjavík 15.09.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. september 2016 varðandi eftirfarandi mál.

### Hverfisgata 78

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hverfis ehf. dags. 5. desember 2013 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðarinnar nr. 78 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að rífa bakhús og í stað þess verði gert ráð fyrir fjögurra hæða húsi á baklóð ásamt leyfi til að hafa hótél eða gistiheimili á lóðinni, samkvæmt uppdr. Gunnlaugs Jónassonar ark. dags. 5. desember 2013. Einnig lagður fram úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 19. maí 2016. Tillagan var auglýst frá 6. júlí til og með 17. ágúst 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Arnar Þór Stefánsson frá LEX lögmannsöfu f.h. Vesturgarðs ehf., dags. 15. ágúst 2016 og Edda Björk Ármannsdóttir, Ingólfur Finnbogason og Kristján Pétur Sæmundsson f.h. húsfélagsins við Hverfisgötu 82, dags. 15. ágúst 2016. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016.  
Vísan til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 5. desember 2013, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2016.



Reykjavík 12. september 2016/MP

## Hverfisgata 78 Athugasemdir vegna endurauglýstrar deiliskipulagsbreytingar

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hverfis ehf. dags. 5. desember 2013 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðarinnar nr. 78 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að rífa bakhús og í stað þess verði gert ráð fyrir fjögurra hæða húsi á baklód ásamt leyfi til að hafa hótél eða gistiheimili á lóðinni, samkvæmt uppdrætti Gunnlaugs Jónassonar arkitekts dags. 5. desember 2013. Einnig er lagður fram úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 19. maí 2016, þar sem deiliskipulagsbreyting dags. 5. desember 2013, samþykkt í borgarráði 10. apríl 2014 var felld úr gildi.



Tillagan var auglýst frá 6. júlí til og með 17. ágúst 2016. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. **Arnar Þór Stefánsson frá LEX lögmannstofu f.h. Vesturgarðs ehf.**, dags. 15. ágúst 2016.  
Athugasemdir eru við
  - a) að loka þurfi gluggum á norðurhlið Laugavegs 59 og
  - b) að Hverfisgötu 80 verði mikið skuggavarp og skerðing á nýtingarmöguleikum. Telur hann
  - c) að áskilið sé samráð áður en tillaga að breytingu deiliskipulags sé samþykkt til auglýsingar, en ekki hafi verið haft samráð um breytinguna. Einnig eru gerðar athugasemdir við
  - d) að kvöð um umferð fyrir Laugaveg 59 og Hverfisgötu 78 sé sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, en umrædd kvöð hafi verið felld niður með deiliskipulagsbreytingu samþykktri í borgarráði 10. desember 2015. Talið er
  - e) að skort hafi lýsingu í greinargerð á breytingu, forsendum og rökstuðningi, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við aðalskipulag. Loks er fundið að því
  - f) að ekkert skuggavarp fylgi tillögunni.

Svar:

- a) Á viðbyggingu Laugavegs 59 er gluggi sem mun lokast við það að byggja upp að lóðarmörkum Laugavegs 59. Til er yfirlýsing lóðarhafa Hverfisgötu 76 og 78 dags. 7. apríl 1997 um að gluggar megi vera á veggnum, en þurfi að víkja ef lóðarhafar við Hverfisgötu byggja að lóðarmörkum og þá verði steyp í gluggaop.
- b) Skuggavarp sýnir að bygging á baklód Hverfisgötu 78 hefur ekki áhrif á hugsanlega byggingu innan byggingarreits á lóð Hverfisgötu 80 fyrir kl. 16 á sumarsólstöðum, en á jafndægum fellur skuggavarp bakbygginga Hverfisgötu 78 inn í skugga Laugavegs 59 og



---

hefur því ekki áhrif. Eftir kl. 16 mun byggingin varpa skugga á lóð og byggingarreit Hverfisgötu 80. Að öðru leyti verður ekki skerðing á nýtingarmöguleikum Hverfisgötu 80. Verður ekki séð að skuggavarp sé umfram það sem búast megi við í þéttri byggð. Mesta skuggavarpíð veldur bygging á Laugavegi 59, sem þegar er byggð.

c) Varðandi athugasemdir um skort á samráði þá er ekki skylt að bera breytingar undir lóðarhafa nálægra lóða og var tillagan auglýst. Sama tillaga var auglýst og sú sem auglýst var frá 17. janúar til og með 28. febrúar 2014, en þá bárust einnig athugasemdir frá lóðarhöfum Laugavegs 59. Deiliskipulagið var fellt úr gildi vegna formgalla, en ekki vegna skorts á samráði.

d) Athugasemdir um að kvöð um aðkomu sé sýnd á uppdrætti eiga ekki við rök að styðjast. Deiliskipulagsbreytingartillagan er unnin á upphaflegan deiliskipulagsuppdrátt, en síðari breytingar hafa ekki áhrif á deiliskipulag þeirrar lóðar sem verið var að endurauglýsa. Hin fyrrverandi kvöð um aðkomu að lóð Laugavegs 59 og Hverfisgötu 78 hefur engin áhrif á deiliskipulag lóðarinnar Hverfisgötu 78.

e) Ekki er tekið undir að greinargerð hafi verið ábótavant. Uppdrátturinn sá sami og auglýstur var árið 2014 og felldur var úr gildi. Skipulagsstofnun samþykkti deiliskipulagsbreytinguna 2014 og gerði ekki athugasemdir við að lýsingu vantaði.

f) Skuggavarp fylgdi tillögunni og er það sama skuggavarp og fylgdi sömu tillögu árið 2014. Það sýnir að breytingin hefur áhrif á skuggavarp Hverfisgötu 80 á sumarsólstöðum eftir kl. 16. Ef þörf hefði verið á nánari upplýsingum um skuggavarp o.fl. hefði verið hægt að leita eftir þeim hjá verkefnisstjóra skipulagsstjóra á auglýsingatíma.

2. **Edda Björk Ármannsdóttir, Ingólfur Finnbogason og Kristján Pétur Sæmundsson f.h. húsfélagsins við Hverfisgötu 82**, dags. 15. ágúst 2016. Gerðar eru athugasemdir við að breytingin muni hafa áhrif á skuggavarp á baklóð hússins að Hverfisgötu 82, en þar sé pallur sem talsvert sé notaður til útiveru íbúa. Telja íbúar hússins að nýbyggingin muni rýra verulega lífsgæði íbúanna, verðgildi íbúðanna, notkunargildi útivistarsvæðis við húsið og svala vegna skuggavarps. Krafist er að frekari rannsóknir verði gerðar á skuggavarp og telja að það skuggavarp sem aðgengilegt hafi verið sýni ekki rétta mynd.

Svar:

Skuggavarp sem unnið var með tillögunni þegar hún var kynnt í byrjun ársins 2014 sýnir að breytingar á baklóð Hverfisgötu 78 hafi ekki áhrif á skuggavarp á lóð Hverfisgötu 82 fyrr en eftir kl. 18. Ekki er talin ástæða til að ætla að skuggavarp sé ekki rétt unnið. Búast má við auknu skuggavarp á lóð Hverfisgötu 82 eftir kl. 18 vegna byggingar á baklóð Hverfisgötu 78.

Umsögn

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Margrét Þormar

**From:** Arnar Þór Stefánsson [<mailto:arnar@lex.is>]

**Sent:** 15. ágúst 2016 22:55

**To:** USK Skipulag

**Subject:** Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.173.0 vegna Hverfisgötu 78.

Til mín hefur leitað Vesturgarður ehf. Með bréfi dags. 15. júlí 2016 var athygli umbj. míns vakin á auglýsingu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir reit 1.173.0 varðandi lóðina nr. 78 við Hverfisgötu sem þá hafði verið auglýst í Fréttablaðinu og Lögbirtingablaðinu en umbj. minn er eigandi að fasteignunum Laugavegi 59 og Hverfisgötu 80, sem báðar liggja að Hverfisgötu 78 og á umbj. minn því ríkra hagsmuna að gæta. Vill umbj. minn hér með koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

1. Fyrirhuguð fjögurra hæða bygging á baklód Hverfisgötu 78, fast að lóðamörkum Laugavegar 59 og Hverfisgötu 80 hefur mikil áhrif á möguleika umbj. míns á nýtingu nefndra eigna, loka þarf gluggum á norðurhlið Laugavegar 59 og að Hverfisgötu 80, sem enn er óbyggð lóð, verður mikið skuggavarp og skerðing á nýtingarmöguleikum. Við slíkar aðstæður er áskilið samráð áður en tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi er samþykkt til auglýsingar, sbr. 3. mgr. gr. 5.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Ekkert slíkt samráð var haft og getur ábending um auglýsingu skipulagstillögu ekki komið í þess stað þar sem samráð á að hafa við eiganda aðliggjandi lóðar áður en tillagan er samþykkt til auglýsingar. Þar sem áskilið samráð var ekki haft við eiganda aðliggjandi lóða er tillagan ólögsmæt.

2. Samkvæmt skipulagsreglugerð, gr. 5.8.5.1 skal við breytingu á deiliskipulagi sýna uppdrátt að gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið til upplýsinga. Á uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir fyrirhugari breytingu er sýnd kvöð um lóðina Hverfisgötu 80 um umferð fyrir Laugaveg 59 og Hverfisgötu 78. Þetta er bæði rangt og villandi en umrædd kvöð var felld úr deiliskipulagi með breytingu á deiliskipulagi svæðisins sem samþykkt var í borgarráði 10. desember 2015 og öðlaðist gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2016. Þá skal í greinargerð lýsa breytingunni, forsendum hennar, rökstuðningi fyrir henni, samráði við hagsmunaaðila og samræmi við aðalskipulag en verulega skortir á að þessa hafi verið gætt.

3. Ekkert skuggavarp fylgir tillögunni eða greinargerð um áhrif hennar á eignir kæranda. Skortir þannig verulega á að málið sé nægilega rannsakað en augljóst er að grenndaráhrif fyrirhugaðrar byggingar verða mikil. Telja forsvarmenn umbj. míns að í þessu tilliti hafi ekki verið gætt jafnræðis enda sé venja að gera kröfu um að gerð sé grein fyrir skuggavarpum af minna tilefni en hér um ræðir. Telja þeir að það hvernig staðið er að málinu bendi til að ætlunin sé að keyra það hratt í gegn, en sama breyting hefur tvisvar áður verið samþykkt af borgaryfirvöldum og jafnoft felld úr gildi með úrskurði æðra stjórnvalds vegna ágalla á málsmeðferð.

Allir réttur er áskilinn til frekari athugasemda og andmæla á síðari stigum.

Virðingarfyllst,

**Arnar Þór Stefánsson, hrl.**  
Supreme Court Attorney/Partner



Borgartún 26 | IS-105 Reykjavík  
Beint/Direct + (354) 590 2617 | GSM + (354) 864 1223

Sími/Tel + (354) 590 2600 | Fax +(354) 590 2606  
[lex@lex.is](mailto:lex@lex.is) – [Skilmálar / Disclaimer](#)



Reykjavík, 15. ágúst 2016

## Vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi við Hverfisgötu 78

Stjórn húsfélagsins við Hverfisgötu 82, f.h. félagsmanna, vill gera athugasemdir við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóð við Hverfisgötu 78 sem og breytingar á deiliskipulagi svæðisins og nýtingarhlutfalli lóðarinnar.

### Skuggavarþ vegna hæðar hússins

Húseigendur við Hverfisgötu 82 telja að fyrirhugaðar framkvæmdir muni valda umtalsverðu skuggavarpi á baklóð hússins þar sem nú er sólríkt seinni part dags og fram á kvöld frá vori fram að hausti. Á umræddri baklóð er pallur sem er talsvert notaður til útiveru íbúa, þá eru jafnframt svalir á húsinu sem munu verða fyrir skuggavarpi vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar. Eins og byggingarframkvæmdirnar hafa verið kynntar þá telja íbúar Hverfisgötu 82 að nýbyggingin muni rýra verulega lífsgæði íbúanna, verðgildi íbúða, notkunargildi útivistarsvæðis við húsið og svara þess vegna skuggavarps af fyrirhugaðri byggingu. Þess er krafist að frekari rannsóknir verði framkvæmdar á skuggavarpi því á grundvelli reynslu íbúa þá mun bygging hærrí en tvær hæðir valda skuggavarpi á baklóð Hverfisgötu 82. Þau gögn sem eru aðgengileg um áætlað skuggavarþ byggingarinnar eru ekki í samræmi við upplifun íbúa sem telja fullvíst að hærrí bygging en tvær hæðir muni valda skugga á sólríku svæði á lóð við Hverfisgötu 82.

### Aukið nýtingarhlutfall lóðarinnar

Húseigendur vilja jafnframt gera alvarlegar athugasemdir við stóraukið nýtingarhlutfall lóðarinnar. Fyrirhuguð breyting á nýtingu lóðarinnar mun leiða af sér stóraukna umferð allra vegfarenda um næsta nágrenni við Hverfisgötu 82 sem fyrirsjáanlega mun valda umtalsverðu ónæði fyrir íbúa hússins við Hverfisgötu. Alvarlegar athugasemdir eru gerðar við aukið nýtingarhlutfall og þess krafist að nýtingarhlutfallið haldist óbreytt.

### Aukið nábyli

Með breyttu deiliskipulagi er notkun lóðarinnar breytt úr lágreistri skemmu yfir í háhýsi fyrir hótélrekstur. Fyrirhuguð breyting á deiliskipulaginu mun fyrirsjáanlega leiða til þess að nábyli/þéttbyli verði það mikið að íbúar við Hverfisgötu 82 geti ekki fallist á það. Með auknu nábyli er hér m.a. átt við glugga/svalir sem munu væntanlega vera á þeirri hlið byggingarinnar sem snýr að Hverfisgötu 82.

Íbúar við Hverfisgötu 82 vilja gera alvarlegar athugasemdir við að þessar framkvæmdir hafi ekki verið kynntar fyrr með betri gögnum en liggja fyrir á vef borgarinnar. Þess er krafist að byggingin verði lækkuð umtalsvert og að framkvæmdaraðilar sýni fram á að íbúar við Hverfisgötu 82 verði ekki fyrir auknu skuggavarpi vegna byggingarinnar. Um er að ræða verulega hagsmuni fyrir íbúðareigendur við Hverfisgötu þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir og breytingar á deiliskipulagi munu valda eigendum Hverfisgötu verulegu fjárhagslegu tjóni og skerða varanlega lífsgæði íbúa vegna aukins nábylis og skerðingu sólarljóss við húsið.

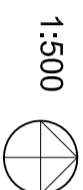
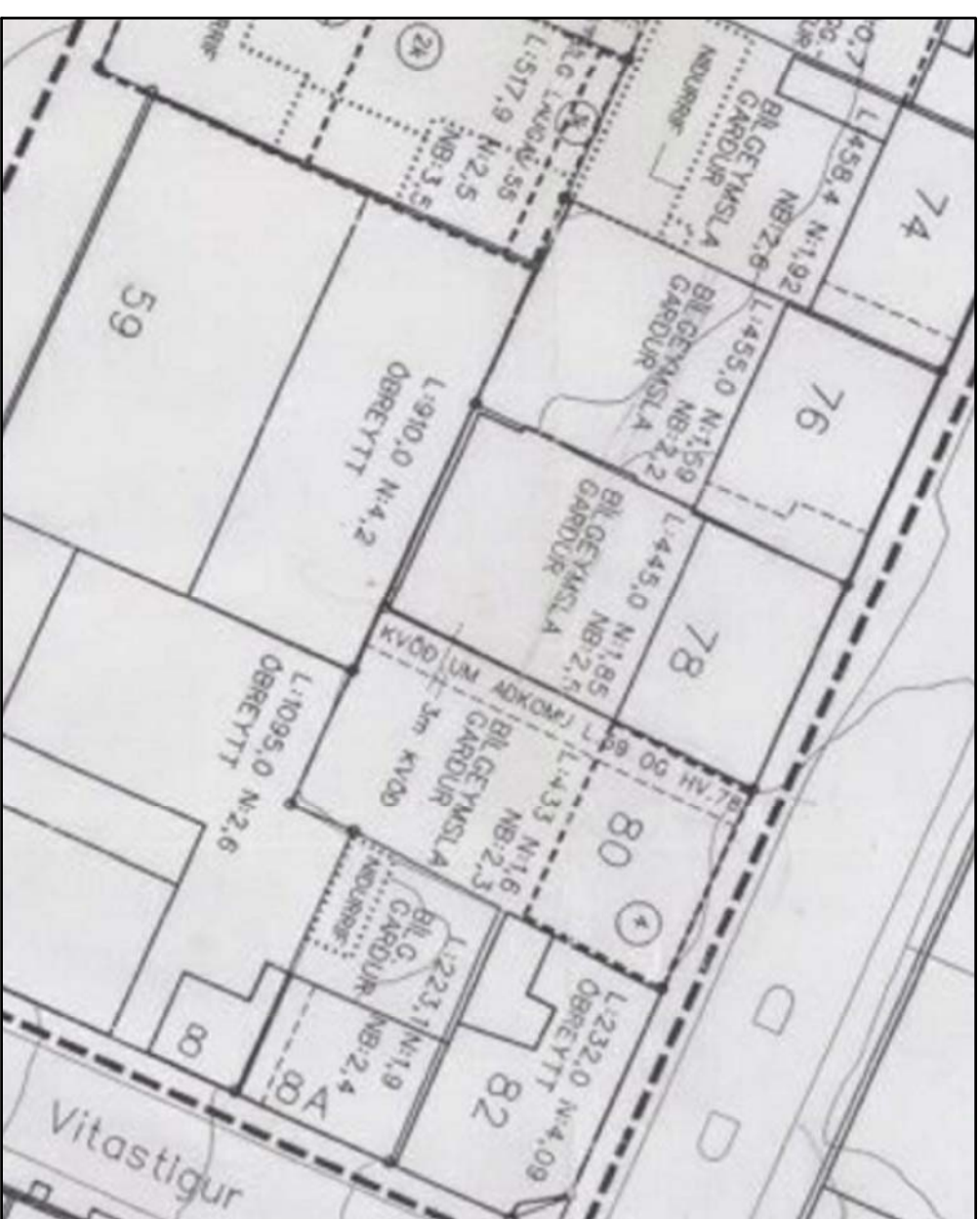
f.h. Húsfélagsins við Hverfisgötu 82

Edda Björk Ármannsdóttir  
form. húsfélagsins

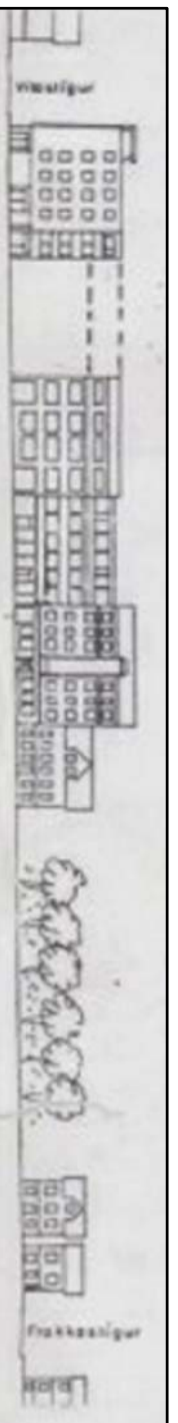
Ingólfur Finnbogason  
stjórn

Kristján Pétur Sæmundsson  
stjórn

# DELISKIPULAG REITUR 1.173.0, BREYTINGAR Á DELISKIPULAGI VEGNA HVERFISGÖTU 78



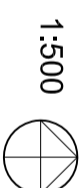
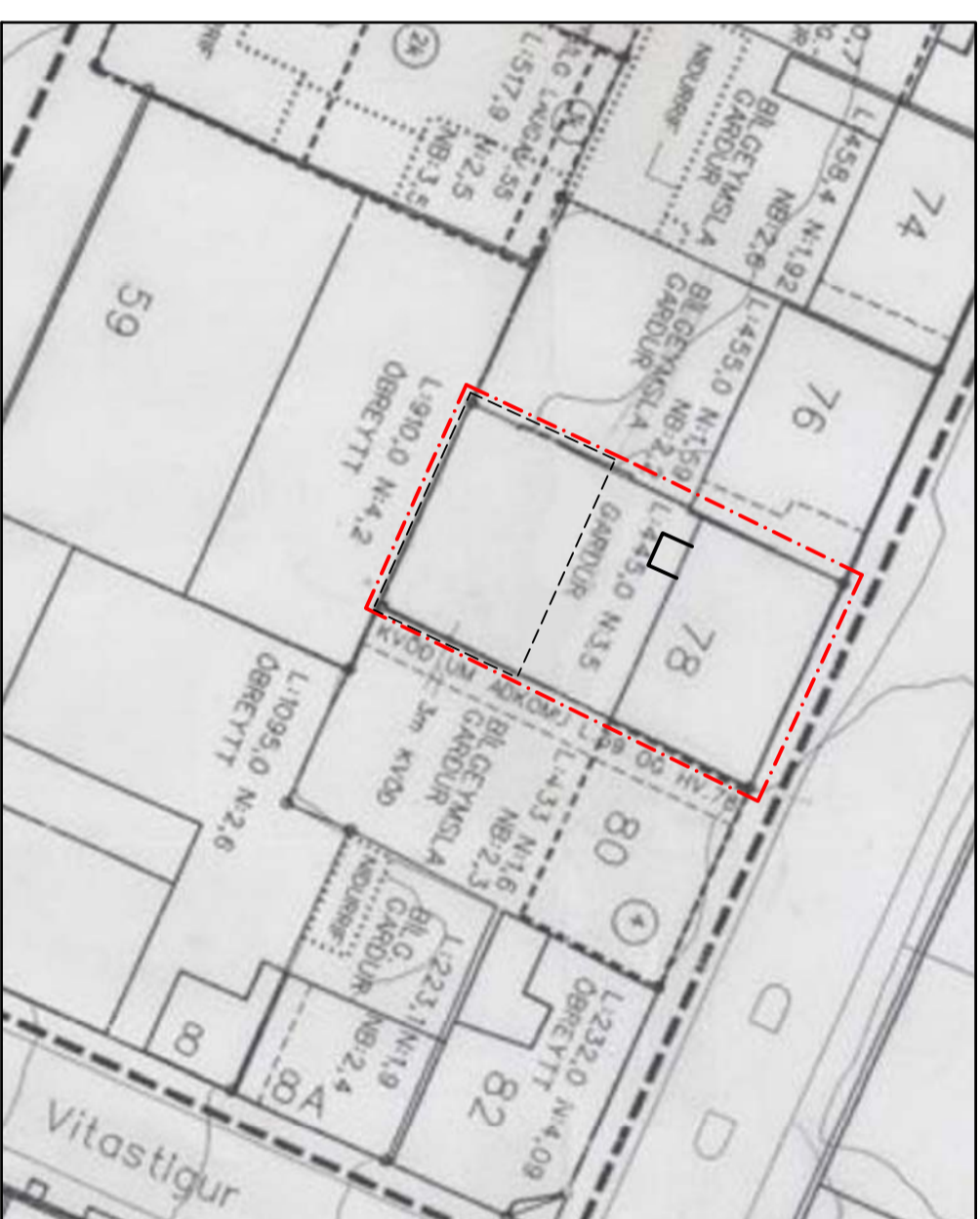
Gildandi deliskipulag "Reitur 1.173.0 Deliskipulag" samþykkt í borgarráði 26.10.1999, með breytingum 12.07.2006, 18.10.2006, 06.02.2008, 02.07.2009



Gild götunýnd:

HEITI	Stærð m <sup>2</sup>	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Ástæða
Hverfisgata 56/5A	178,4	174			vefurinn byggðaryfirvaldi. Þryggingsmál óþrygg.
Hverfisgata 66	220,1	0,0	668,1	0,0	Lóðir. Hverfisg. 66. og Hverfisg. 70. eru byggðaryfirvaldi samantvei í stafræðingum.
Hverfisgata 66	220,9	0,0			
Hverfisgata 70a	291,1	0,0			
Hverfisgata 66A	207,4	0,8	24,1	0,81	Vendur byggðaryfirvaldi. Þryggingsmál óþrygg. gættur og veitir stafræðingum.
Hverfisgata 68A	207,2	0,7	208,0	0,82	Vendur byggðaryfirvaldi. Niðurstaða skilnaðs stafræðingum og stafræðingum.
Hverfisgata 70	203,5	1,28	203,5	1,28	Vendur byggðaryfirvaldi.
Hverfisgata 72	446,8	0,87	446,8	0,7	Vendur byggðaryfirvaldi. Niðurstaða skilnaðs stafræðingum og stafræðingum. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 74	404,4	2,17	404,4	1,82	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 76	403,0	1,59	403,0	1,59	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 78	443,0	2,51	443,0	1,85	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 80	433,0	0,0	433,0	1,6	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 82	223,0	4,09	223,0	4,09	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Vatnsgötu 6A	223,1	1,87	223,1	1,87	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 63A	219,9	1,99	219,9	1,99	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 61B	212,2	1,13	212,2	1,13	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 61	627,8	2,25	627,8	2,25	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 49	338,5	3,41	338,5	3,41	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 65A	213,8	1,03	213,8	1,03	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 47	284,3	3,12	284,3	3,12	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Frakkavegur 9	202,0	0,7	202,0	0,7	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Frakkavegur 7	202,0	0,7	202,0	0,7	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.

Gildandi tafla skv. deliskipulagi:



Breytt deliskipulag "Reitur 1.173.0 Deliskipulag"

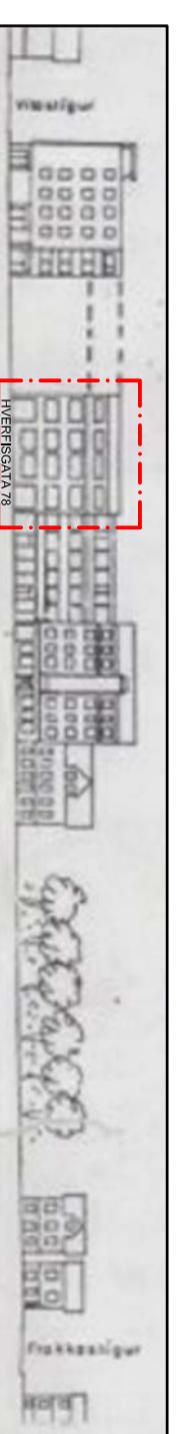
GREINAGERÐ:

Breyting á deliskipulagi leyfir að húsið sem liggur bakgarði í dag verði hlið og dyggt fjögurra hæða hús í stöðin í hluta garðsins. Húsið þáð sem sýnrí að Hverfisgötu verður óbreytt eða fjórar hæðir með innreiðinni 4. hæð að hluta. Mænishæð verði ekki hærra en 12,05 m og ekki hærra en brunagæll Kjörgarðs á aðliggjandi lóð við Laugaveg 59. Þó má lyfuhús fara allt að 3,0 m hærra enda komi það ekki nær lóðarmörkum en 2 m.

Leyft er að hafa hótel eða gistiheimili á lóðinni.

Nýtingarhlutfall Hverfisgötu 78 var 2,51 en verður 3,5.

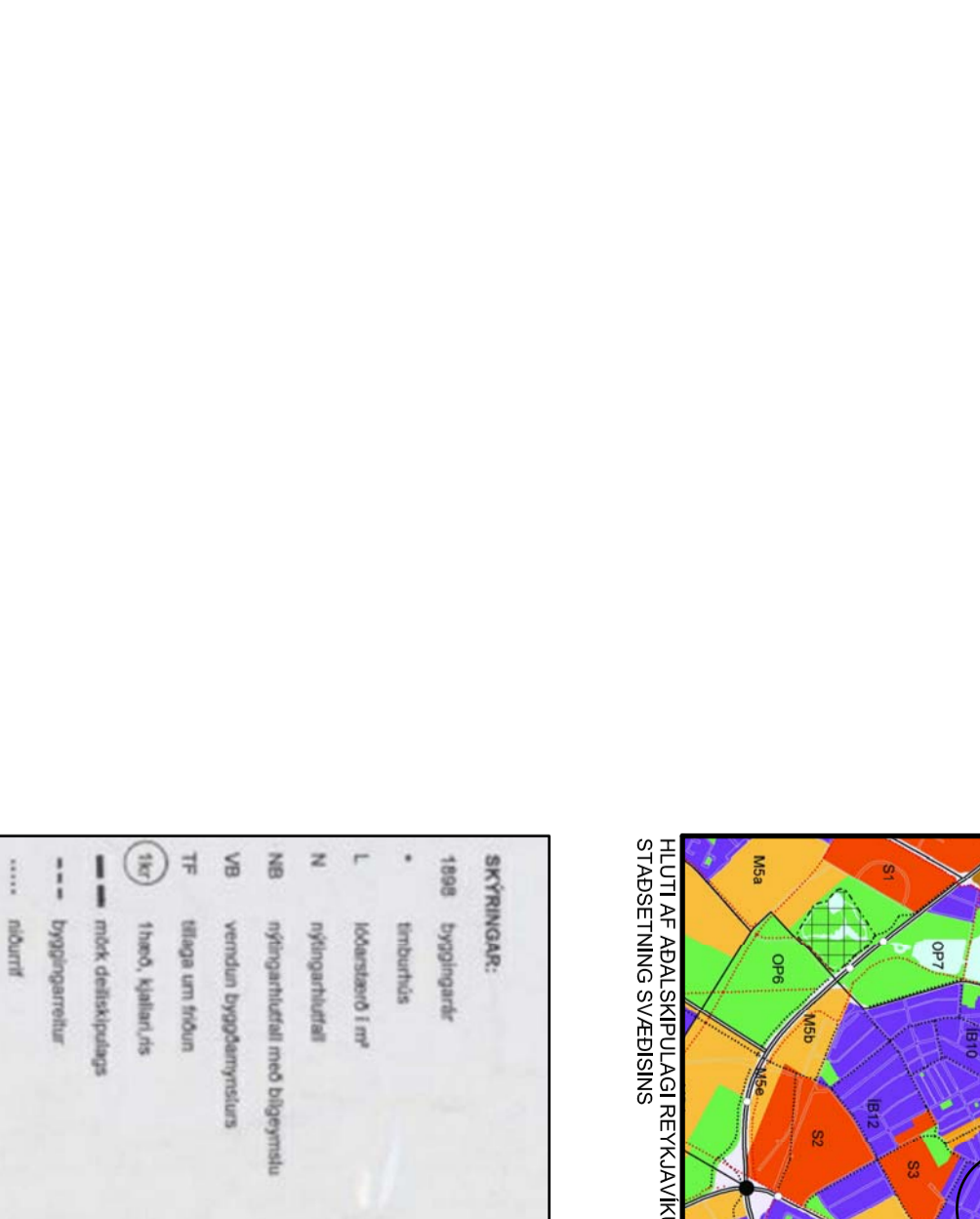
Áð öðru leyft verða gildandi skulpaáskilmálar óbreyttir.



Óbreytt götunýnd móti Hverfisgötu sýnrí staðsetningu

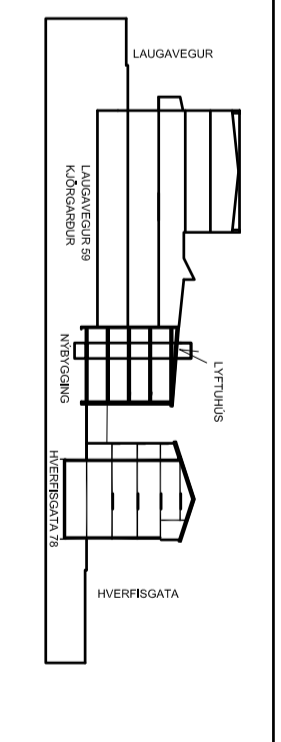
HEITI	Stærð m <sup>2</sup>	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Stærð m <sup>2</sup> (á hlið og hlönd)	Ástæða
Hverfisgata 56/5A	178,4	174			vefurinn byggðaryfirvaldi. Þryggingsmál óþrygg.
Hverfisgata 66	220,1	0,0	668,1	0,0	Lóðir. Hverfisg. 66. og Hverfisg. 70. eru byggðaryfirvaldi samantvei í stafræðingum.
Hverfisgata 66	220,9	0,0			
Hverfisgata 70a	291,1	0,0			
Hverfisgata 66A	207,4	0,8	24,1	0,81	Vendur byggðaryfirvaldi. Þryggingsmál óþrygg. gættur og veitir stafræðingum.
Hverfisgata 68A	207,2	0,7	208,0	0,82	Vendur byggðaryfirvaldi. Niðurstaða skilnaðs stafræðingum og stafræðingum.
Hverfisgata 70	203,5	1,28	203,5	1,28	Vendur byggðaryfirvaldi.
Hverfisgata 72	446,8	0,87	446,8	0,7	Vendur byggðaryfirvaldi. Niðurstaða skilnaðs stafræðingum og stafræðingum. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 74	404,4	2,17	404,4	1,82	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 76	403,0	1,59	403,0	1,59	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 78	443,0	2,51	443,0	3,2	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 80	433,0	0,0	433,0	1,6	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Hverfisgata 82	223,0	4,09	223,0	4,09	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Vatnsgötu 6A	223,1	1,87	223,1	1,87	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 63A	219,9	1,99	219,9	1,99	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 61B	212,2	1,13	212,2	1,13	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 61	627,8	2,25	627,8	2,25	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 49	338,5	3,41	338,5	3,41	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 65A	213,8	1,03	213,8	1,03	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Laugavegur 47	284,3	3,12	284,3	3,12	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Frakkavegur 9	202,0	0,7	202,0	0,7	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.
Frakkavegur 7	202,0	0,7	202,0	0,7	EMUR. Niðurstaða stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55. Köddur en aðskilur stafræðingum 520 og 55.

Breytt tafla:



UPPLÝSINGAR:

Lóðin Hverfisgata 78 er 445 m<sup>2</sup> og er núverandi nýtingarhlutfall 2,51 Á lóðinni stendur samtals 1104,5 fm lúðar/atvinnuhús. Um er að ræða húsið á florum hæðum með innreiðna eistu hæð sem stendur við Hverfisgötu og einnig húsið í bakgarði sem hysir prentsmíðu í dag. Breytingin felur í sér að húsið í bakgarðinum verði fjórfægt og þar dyggt fjögurra hæða hús. Einnig að leyft verði að hafa hótel/gistiheimili á lóðinni. Við þetta eykst nýtingarhlutfall fyrir lóðina í 3,5.



Skýrtingarsníðing:

SKÝRNINGAR:	1898	Byggingar:
•	embarkas	
•	Íkkaðar lóðir	
N	nýtingarhlutfall	
NB	nýtingarhlutfall með bílgrámu	
VB	vevndu byggðaryfirvaldi	
TP	stígur um flögu	
(10)	líkka, kjallari	
---	mik. deliskipulags	
---	byggðaryfirvaldi	
****	indústri	

--- mik. deliskipulagsbreytingar  
○ staðsetning breytinga á deliskipulagsupprætti

Deliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skulpaáskilnaða nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Tillagan var augðst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auðgöngu um gildistöku breytingarinnar var hirt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

**Reitur 1.173.0 DELISKIPULAG**

**BREYTING Á DELISKIPULAGI VEGNA HVERFISGÖTU 78**

DAGS: \_\_\_\_\_ TEIKNING 1 af 1  
05.12.2013 MÆLIK/VARÐI: 1/500

B.: 12.08.2014; Greiðagerð á teikningu breyt. úrþýðing í stað ólandþýðingar

**TEIKNINGJ.S**  
arkitektúr og umhverfi

Gunnlaugur Jónsson Kt. 090462 2299  
Palmir Halldórsson Kt. 140880 2639  
netfang: gunnlaugur@teikningis

Kökkhóls 5, 110 Reykjavík  
sími: 824 4555 / 522 9696