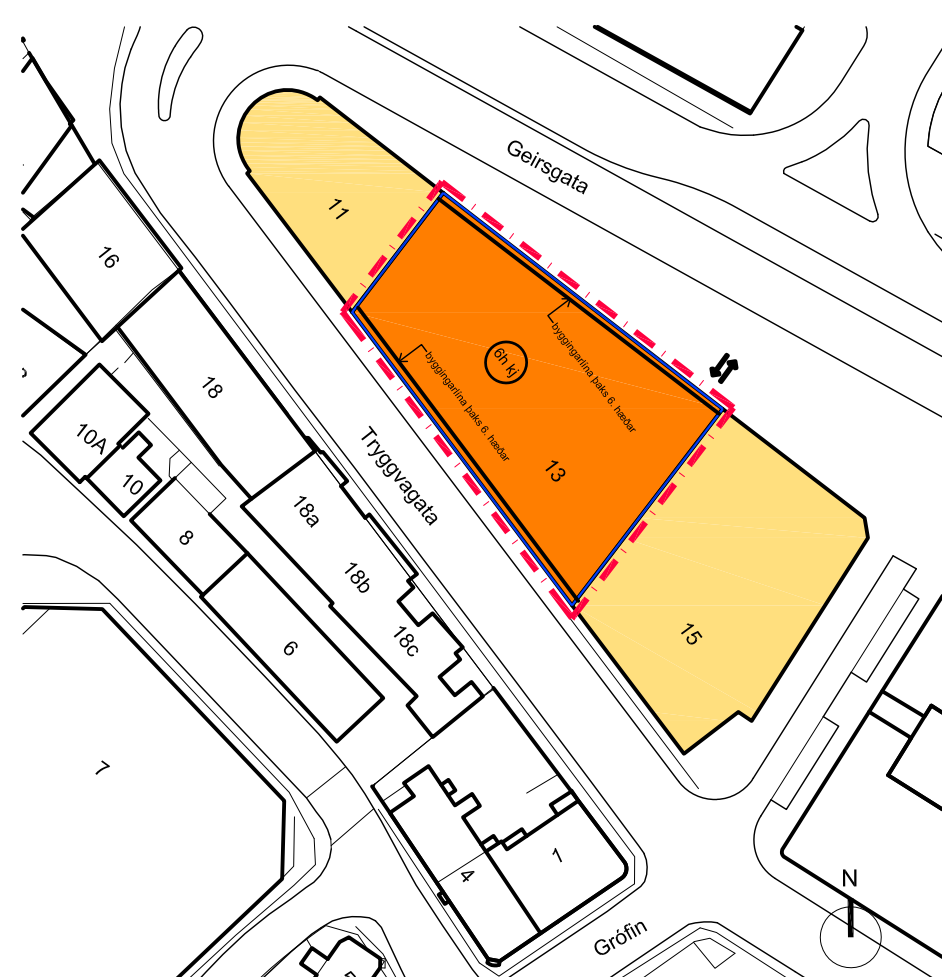


BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSAR - TRYGGVAGATA 13 - 15.



M 1 : 1000

Skipulag Kvosar samþykkt af borgarstjórn 1. október 1987

Núverandi ástand

Tryggvagata 13 er í dag óbyggt skaró milli tveggja húsa Tryggvagötu 11 og 15. Tryggvagata 11 er 6 hæða bygging þar sem efsta hæðin er lítillaga stölluð inn á við. Tryggvagata 15 er einnig 6 hæða og efsta hæðin lítillaga innregin. Auk þess eru á byggingunni rismikið valmápak og turn.

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, Deiliskipulag Kvosar er samþykkt í borgarstjórn 1. október 1987 og staðfest af félagsmálaráðherra 22. febrúar 1988.

Í gildandi deiliskipulagsuppráttum er áætlað að byggja nýbyggingu á reitnum við Tryggvagötu 13 sem er jafnhá byggingum til beggja hliða. Gert er ráð fyrir að í nýbyggingu sé bílastæðahús. Ekki kemur fram hvort gert sé ráð fyrir kjallara undir húsinu.

Í skilmátum er ekki tekið fram nokkuð er varðar byggingu við Tryggvagötu 13 né Tryggvagötu 15 sérstaklega.

Gildandi deiliskipulag fyrir Tryggvagötu 13 samþykkt í borgarráði 6. mars 2008

Núverandi deiliskipulag

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Tryggvagötu 13. Gert er ráð fyrir 6 hæða byggingu ásamt kjallara. Auk þessa er gert ráð fyrir allt að 80 m² tæknirými og stígháusti á 7. hæð með aðgengi að þaksvölum.

Notkun hússins er þjónusta, skrifstofur og gistirými með tilheyrandi veitingaaðstöðu fyrir Ungmennafélag Íslands (UMFÍ) og tengda starfsemi.

Vanda skal til allrar hönnunar byggingarinnar. Stærðarhlutföll, mælikvarði og hæðir byggingarinnar skulu vera í samræmi við byggingar til beggja hliða. Gera skal skil í götuegg milli 1. og 2. hæðar og á milli 5. og 6. hæðar. Skilin má mynda með því að draga fyrstu hæð hússins og 6. hæð a.m.k. 1,5 m inn frá götuegg. Brjóta skal götuegg 2. - 5. hæðar upp í stærðarhlutföllum til samræmis við aðliggjandi hús. Hlið að Tryggvagötu skal þannig meira uppbrötin til samræmis við smágerðan mælikvarða byggðar til norðvesturs að miðbæ. Hlið að Geirsgötu má vera minna uppbrötin enda eru hlutföll byggðar að Geirsgötu stórgerðari. Mælikvarði í gluggasetningu skal einnig taka mið af hlutföllum í aðliggjandi byggingum og í nánasta umhverfi.

Í kjallara skal gera ráð fyrir a.m.k. 12 bílastæðum fyrir starfsfólk hússins. Aðgengi að bílgeymslu skal vera frá Geirsgötu um bílalyftu.

Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. gildandi deiliskipulagi:

Flatarmál húss 1-6. hæð 7130,0 m²
Stíghús og tæknirými 7. hæð 80,0 m²

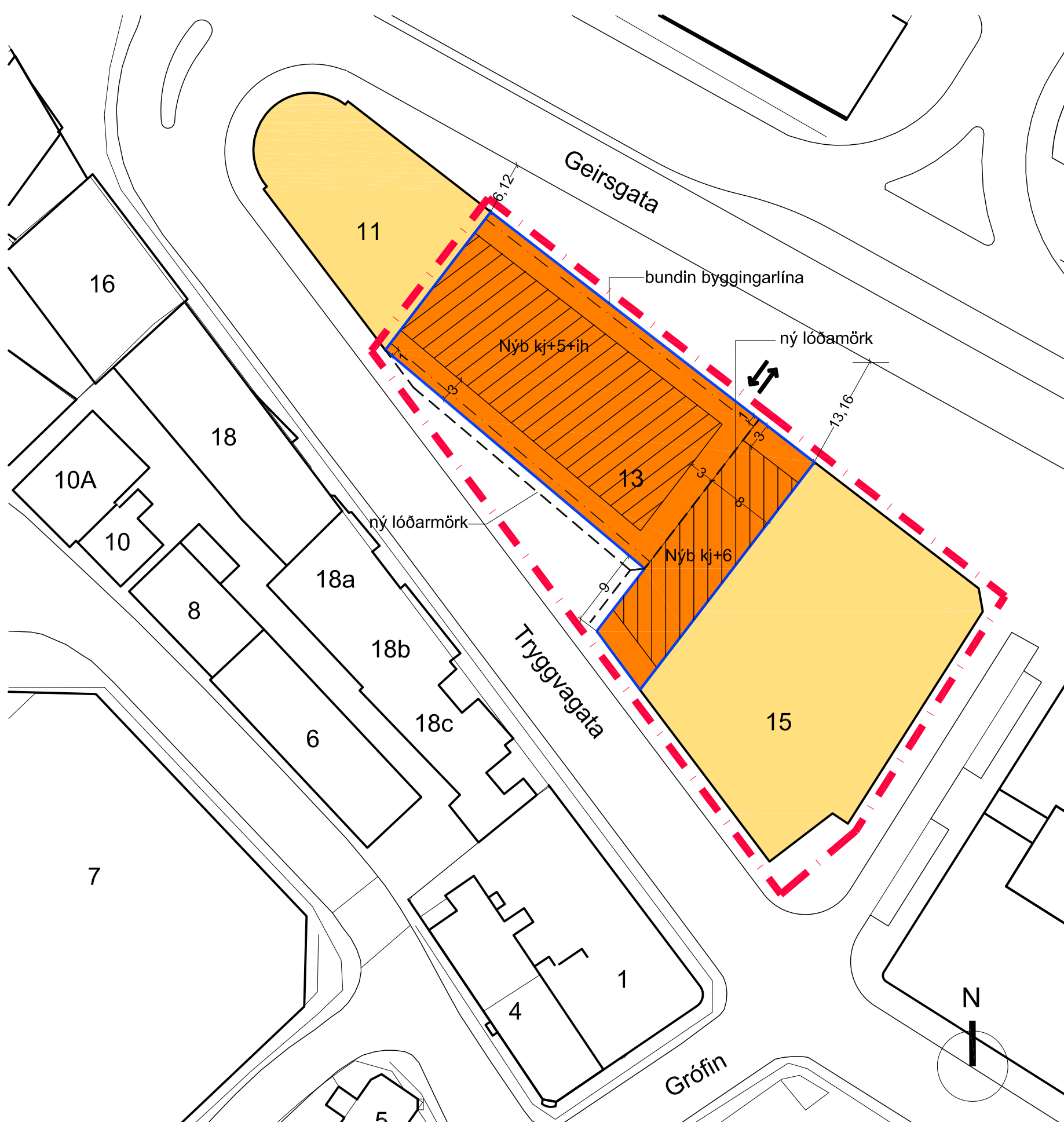
Flatarmál kjallara 1230,0 m²
þar af bílgeymsla 445,0 m²

Heildarstærð húss samtals : 8440,0 m²

Lóðarstærð 1228,1 m²

Nýtingarhlutfall með kjallara án bílg. 6,51
Nýtingarhlutfall án kjallara: 5,87

Bílastæði í bílgeymslu: 12 (þar af 1 fyrir fattaða)



M 1 : 500

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Tryggvagötu 13

Breytt deiliskipulag

Almennt

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 6. mars 2008. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

Við gildistöku þessarar deiliskipulagsbreytingar fellur deiliskipulagsbreytingin frá 6.mars 2008 úr gildi.

Greinargerð:

Lýsing á tillögu

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðanna að Tryggvagötu 13 og Tryggvagötu 15.

- Lóð Tryggvagötu 15 stækkar um 8 m til norðvesturs og lóð Tryggvagötu 13 minnkar sem því nemur.
- Heimilt er að stækka Borgarbókasafn Reykjavíkur á þeim hluta lóðarinnar sem stækkar.
- Feld er niður heimild til að reka hótél/gistirými í húsinu að Tryggvagötu 13, en gert er ráð fyrir íbúðum, þjónustu, skrifstofum eða öðrum atvinnureksti.

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:500 með skýringum og greinargerð og yfirfliti yfir helstu stærðir. Tillögunni fylgir skýringaruppráttur með gamla kvosarskipulaginu og skýringaruppráttur með þrívíddarmyndum.

Markmið:

Markmiðið með þessum breytingum er að styrkja mannlíf á svæðinu, mynda torg suðvestan við bygginguna (sjá skýringarmyndir) og þetta byggð í góðum tengslum við samgöngukerfi borgarinnar, hvort sem um verður að ræða íbúðir eða skrifstofur í byggingunni.

Umhverfi og reitur:

Gert er ráð fyrir bílajallara undir byggingunni ásamt geymslum, hjólageymslum, sorpgeymslum og stoðrymum í kjallara á reitnum. Geymslur skulu vera skv. reglugerð. Á þeim hluta lóðarinnar þar sem bókasafnið er til húsa er ætlað að koma fyrir aðkomu minni sendibíla að núverandi lagerhurð á norðurhlið. Heimild er fyrir opinri tengingu milli Tryggvagötu og Geirsgötu á 1.hæð.

Skilmálar:

Hönnunarskilmálar

Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar nokkrar merkingar/skýringar. Reiturinn er á mikilvægum stað í miðborginni og því skal sérstaklega vanda til hönnunar og útlit byggingarinnar. Nota skal vönduð byggingarefni. Ef byggðar verða íbúðir á reitnum skal 30% þeirra vera 80 m² brúttó eða minni.

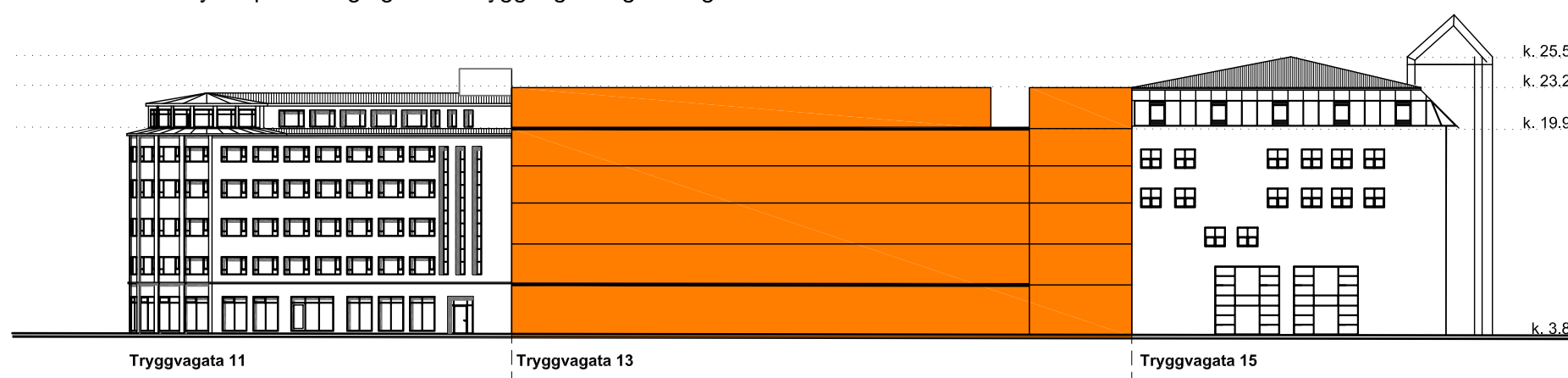
Byggingareitur

Á skipulagsupprætti er sýndur bindandi byggingareitur, byggingarlína þakhæðar og byggingareitur kjallara/bílajallara og gilda um þau eftirfarandi skilmálar:

- Byggingareitur** - Heimilt er að fara út fyrir byggingareit að suðvestanverðu með svaflir sem nemur 120 sm. Ekki er heimilt að fara með svaflir útfyrir byggingareit að norðaustanverðu.
- Bundin byggingarlína** - 1. hæð (bókasafnið undanskilið) norðanmegin húss skal vera innregin um 1 m, eða meira, miðað við beina línu milli Tryggvagötu 11 og 15. Grundflötur Tryggvagötu 13 að suðvestanverðu skal færa st inn um 9 m til að mynda torg. framan við bygginguna sem skal innrétta á aðlaðandi hátt og brjóta upp götumyndina (sjá deiliskipulagsupprátt og skýringaruppráttupprátt). 1. hæð að suðvestanverðu skal vera innregin um 1 m. Bundin byggingarlína er dökkblá lína á uppdrætti. Krafa er um að bundinni byggingarlínu til norðausturs sé haldið um að minnsta kosti 70% á 2. til 5. hæð.
- Byggingareitur þakhæðar** - Innregin bygging á 6. hæð skal vera með léttu yfirbragði og miklum gluggum. Lyftuturnar og minni tæknirými mega ná upp fyrir þak 6. hæðar, hámark rýmis 40 m².
- Byggingareitur kjallara** - Kjallari skal vera innan byggingareits. Kjallari er ein hæð. Innastur í bílgeymslu er frá Geirsgötu, innkeyrsala í bílajallara skal vera einföld (3m) og með ljósastýringu.

Bílastæði

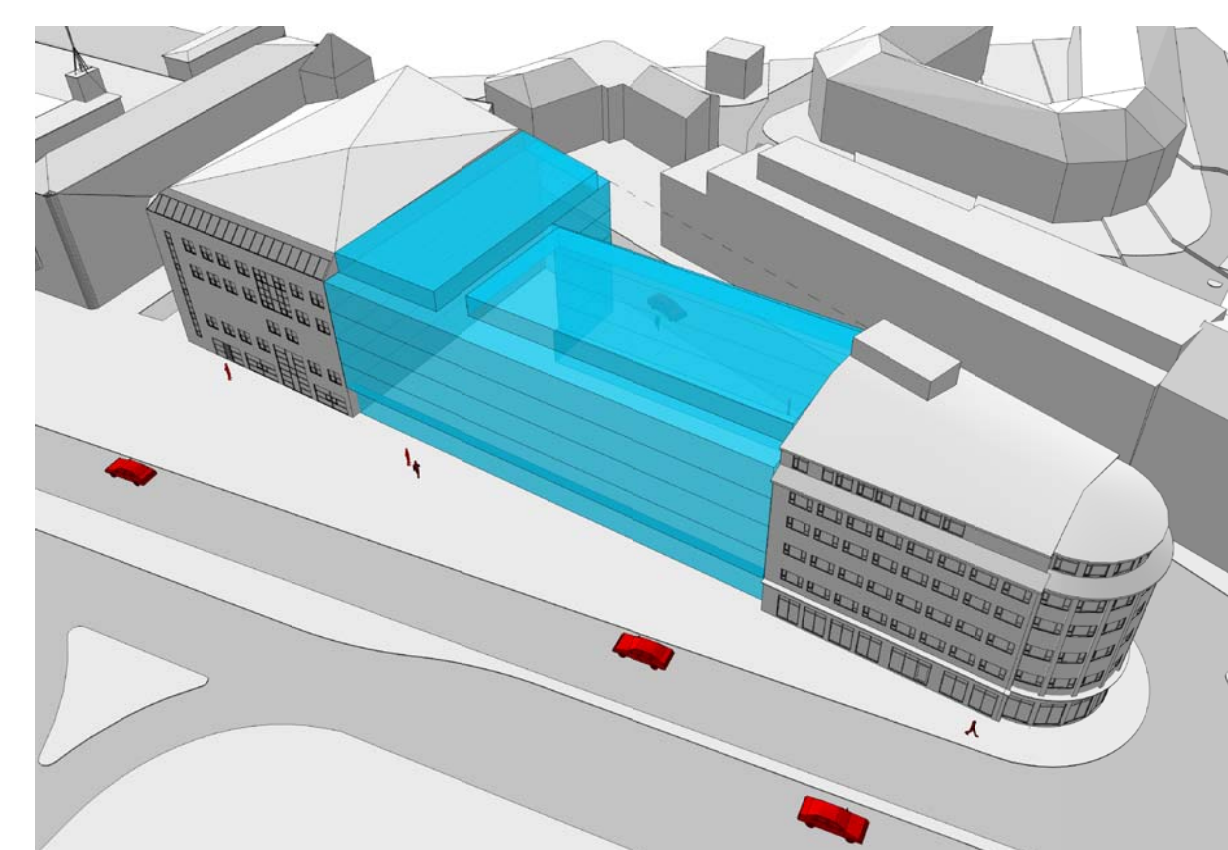
Bílastæði eru í bílajallara á einni hæð. Að hámarki 0,5 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis skulu vera í kjallara.



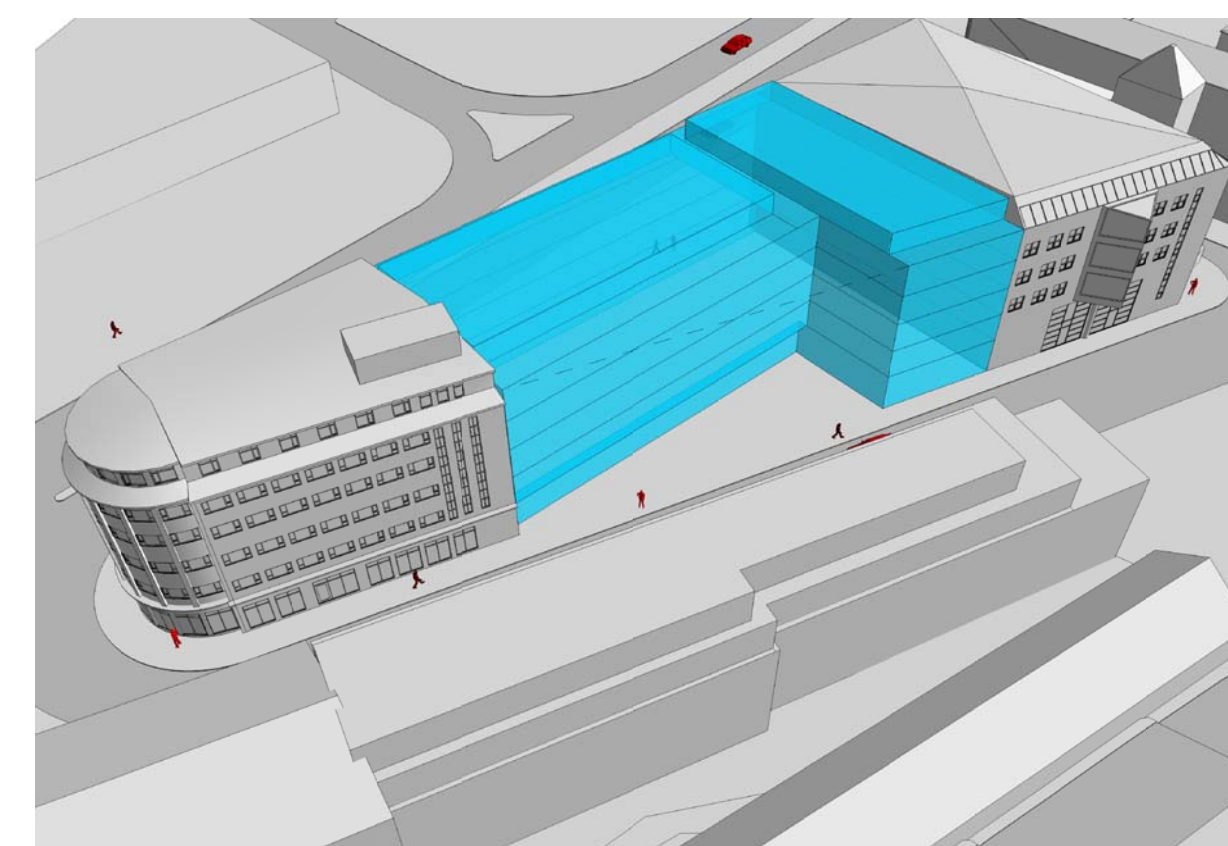
M 1 : 500

Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs, tillaga

REITUR 1.117.4



Skýringarmynd, Tryggvagata 13, útlit norðaustur, í samræmi við deiliskipulagstillögu



Skýringarmynd, Tryggvagata 13, útlit suðvestur, í samræmi við deiliskipulagstillögu

Hljóðvist

Ljóst er að hávaði við íbúðir í miðborginni verður í einhverjum tilvikum meiri en æskilegt er á íbúðarsvæðum. Við hönnun íbúðarhúsnæðis skal leitast við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru. Hljóðvist nýbygginga verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Áhrif á umhverfið

Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa þess á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásynnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. Leitast hefur verið við að draga úr neikvæðum neikvæð áhrifum á umhverfisþætti. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða götueitur í byggð.

Frankvæmdir:

Byggingaraðili skal í hvívetna fylgja reglum sem um slíkar frankvæmdir gilda sbr. kafla 11.4 í byggingarreglugerð nr. 112 frá 2012 og tilmælum sem leyfisveitandi kann að selja s.s. eins og um uppsetningu skilta og upplýsinga um frankvæmdina. Þá skal byggingaraðili fylgja reglum um takmörkun á hávaða skv. reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008 og reglum um frankvæmdir í lögreglusamþykkt fyrir Reykjavík nr. 109 frá 2008 sbr. m.a. reglur 4., 15. og 16. gr. samþykktarinnar, sem og öðrum reglum sem um slíkar frankvæmdir gilda.

Helstu stærðir:

Stærðir Tryggvagötu 13 skv. deiliskipulagstillögu:	Stærðir Tryggvagötu 15 núverandi bygging:	Stærðir Tryggvagötu 15 skv. deiliskipulagstillögu:
1. hæð verslun og þjónusta	750,0 m ²	núverandi bygging 1. - 7. hæð
2. - 5. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir	3200,0 m ²	1. - 5. hæð bókasafn
6. hæð miðborgarstarfsemi/íbúðir samtals	520,0 m ² 4470,0 m ²	6. hæð bókasafn samtals
Kjallari	974,0 m ²	Kjallari
Samtals byggingarmagn á lóð	5454,0 m ²	Samtals byggingarmagn á lóð
Lóðarstærð	974,0 m ²	Núverandi lóðarstærð
Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara	6,00	Skv. deiliskipulagi - lóðarstærð
		1207,0 m ²
		Nýtingarhlutfall ofanjarðar + kjallara
		6,06



Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 til 2024

SKÝRINGAR

- SKIPULAGSMÖRK
- BYGGINGARREITUR/ BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- LÓÐARMÖRK
- INNREGIN 1. HÆÐ
- BUNDIN ÞAKLÍNA
- NÚVERANDI BYGGING
- NÝBYGGING
- INNREGIN EFSTA HÆÐ

00 HÚSNÚMÉR

Nyb NÝBYGGING

kj KJALLARI

2 HÆÐIR HÚSS

ih INNREGIN HÆÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann

_____ 20 ____ og í

_____ þann

_____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____ með althugasemdafresti til

_____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20 ____.

Verkhelti:

Tryggvagata 13
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Verkhelti: Deiliskipulagsuppráttur

Teknínúmer: 01

Mælikvarði: 1:500

Telknað:

Yfirfarið:

Samþykkt:

Verknúmer: 13016

Útgáfudagur: 27.11.2013

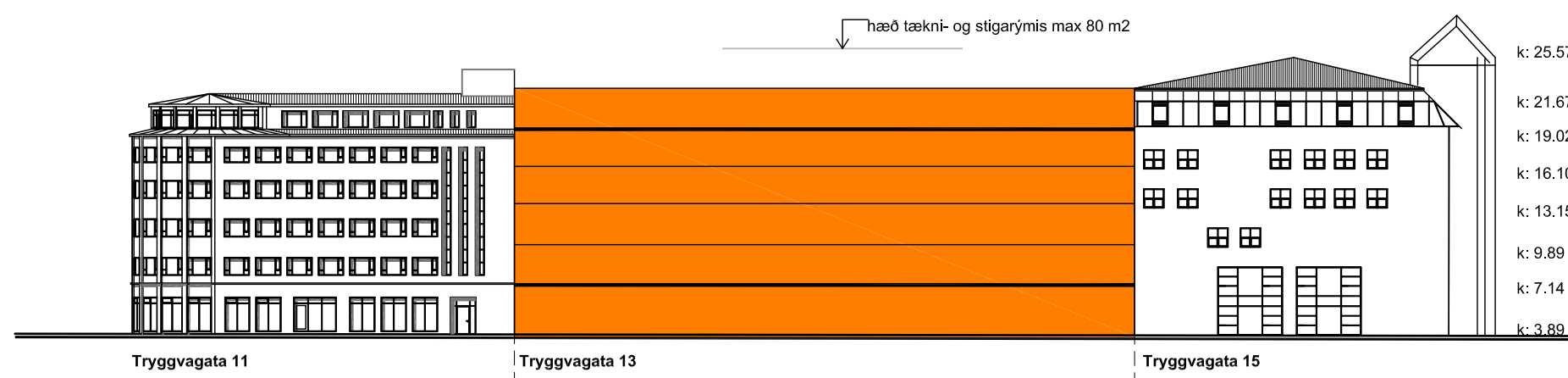
Tekniskilóð:

Úprentað:

ARKING BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
Sími: 570 5700 - FAX: 570 5701
arking@arking.is - www.arking.is

SIQRURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HJÓRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.

Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs M 1 : 500



Tryggvagata 13, útlit til suðvesturs