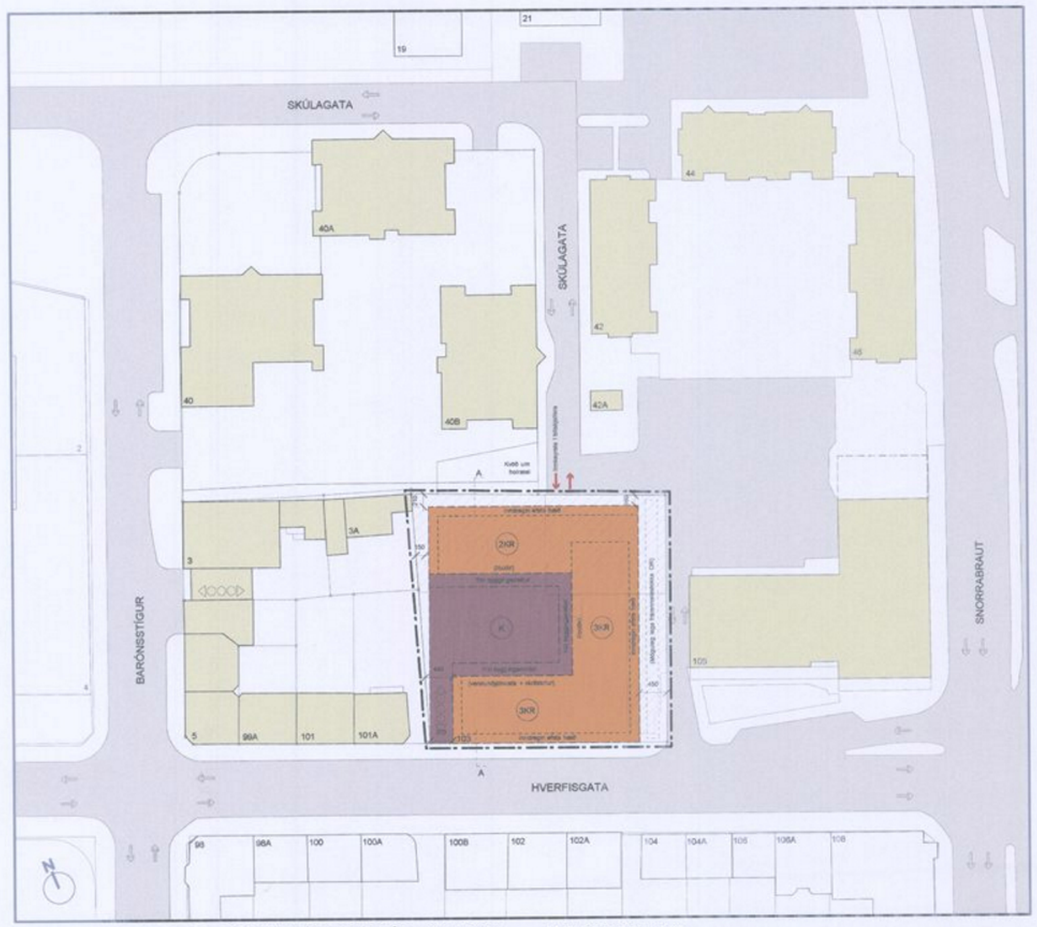
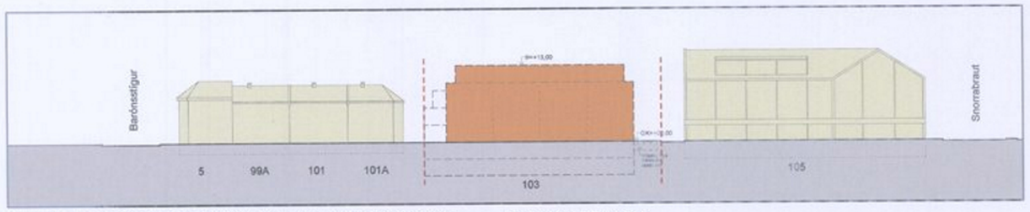
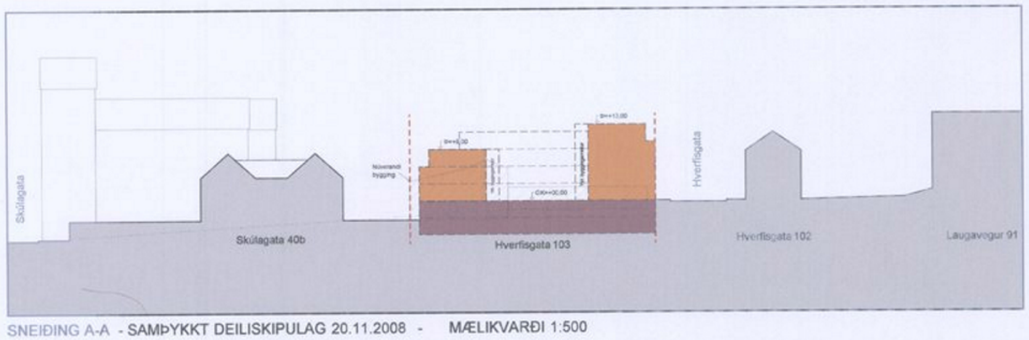
REITUR 1.154.407



SAMÞYKKT DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500



ÚTLIT HVERFISGÖTU - SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500



SNEIÐING A-A - SAMÞYKKT DEILISKIPULAG 20.11.2008 - MÆLIKVARÐI 1:500

HVERFISGATA 103. DEILISKIPULAG

Greinargerð: Hverfisgata 103, nýbygging. Stgr. 1.154.407

Um er að ræða breytingu á nýtingu reits, þar sem bætt er við möguleika á að nýta reitin undir hótelbyggingu.
Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar.

Texti fyrir breytingu

Greinargerð: Hverfisgata 103, nýbygging. Stgr. 1.154.407

Núverandi ástand:
Lóð sú, sem þessi greinargerð fjallar um, afmarkast af Hverfisgötu til suðurs, Hverfisgötu 101a og Barónsstíg 3a til vesturs, Skúlagötu 40-40b og Skúlagötu 42-46 til norðurs og Hverfisgötu 105 til austurs. Samkvæmt AR 2001-2024 er landnotkun lóðarinnar skilgreind sem miðborgarsvæði. Samþykkt deiliskipulag reitsins "Skúlagötuskipulag" er unnið af Teiknistofunni Þingholtsstræti 27, samþykkt 13.05.1986. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, í þætti þróunaráætlunar miðborgarinnar, er Hverfisgata 103 skilgreind sem hlíðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um að ræða íbúðabyggð á efri hæðum og í bakhúsum. Yfirbragð reitsins einkennist af húsum byggðum á mismunandi tíma, af mismunandi stærð og því verður heildarmyndin nokkuð sundurleit. Grunnhugmynd að skipulagi reitsins er þó að finna í s.k. randskipulagi Guðjóns Samúelssonar arkitekts frá fyrrihluta síðustu aldar.

Lýsing á breytingu.
Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar að Hverfisgötu 103. Lagt er til að landnotkun lóðarinnar verði óbreytt þ.e.a.s. áfram skilgreind sem miðborgsvæði. Þetta þýðir blönduð byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Núverandi hús á reitnum verða rifin.
Markmið tillögunar er m.a. að búa til randbyggingu með inngarði, sem að hluta til leitar fanga í skipulagshugmyndum frá fyrrihluta síðustu aldar. Vegna hæðarmunar í landi verður byggður bílakjallari sem aðkoma verður að frá Skúlagötu. Aðkoma að íbuðum og þjónustu verður frá Hverfisgötu. Í kjöllurum verða geymslur og tæknirými. Nýbyggingar ofar kjöllurum eru þrjár til fimm hæðir. Á 1. hæð (jarðhæð) meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu. Á 2.-3. hæð meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir skrifstofum eða þjónustustarfsemi. Þó er heimilt að hafa þar íbúðir að uppfylltum skilyrðum reglugerða er um þau mál fjalla svo sem hljóðvist o.fl. Við hönnun húsa skal gera viðunandi ráðstafanir og gera grein fyrir viðmiðunarmörkum hljóðvistar á aðaluppdráttum. Varðandi útfærslu er vísað til ÍST 45/2003. Flokkun C í staðlinum er lágmarks krafa fyrir nýjar íbúðir.
Með vísan til þess að hér er um nýbyggingu í eldra hverfi að ræða, þá verður að taka mið af því við ákvörðun á salarhæðum verslunar og þjónusturýmis meðfram Hverfisgötu. Aðlaga þarf salarhæðir að nútímaþörfum, og einnig fella þær að hlutföllum aðliggjandi byggðar. Efsta hæð byggingarinnar er inndregin (1,6 m), og gert er ráð fyrir þaksvölum þar sem aðstæður leyfa. Aðrir hlutar hússins hýsa íbúðir. Byggingarreitur er s.k. innri og ytri byggingarreitur og snýr ytri byggingarreitur allur að s.k. inngarði. Heimilt er að láta hluta af byggingu ná út í ytri byggingarreit. Þetta geta verið útkraganir, stigahús o.þ.h. Miða skal við að útkraganir, útskot o.þ.h. yfirstigi ekki 30% af lengd viðkomandi hliðar húss. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð, og einu bílastæði á hverja 50,0 fm verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lega frárennslistokks sem nú liggur undir byggingum á lóðinni verður leyst í fullu samráði við Orkuveitu Reykjavíkur. Meðfram austur lóðarmörkum er gert ráð fyrir að orkuveita Reykjavíkur hafi greiðan aðgang til reksturs og viðhalds á frárennslistokk.
Um hönnun mannvirkja gildir eftirfarandi, samanber skilmála þróunaráætlunar miðborgarinnar:
"Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:
Staðsetning á lóð og fyrirkomulag húsa. Stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga. Efnisnotkun og litaval. Fyrirkomulag glugga og hurða. Notkun efna og deililausna í byggingu.
Lóðahönnun og frágang. Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt."

Helstu stærðir
Lóð: 1.604 fm - Kjallari: 2.900 fm - Samtals byggingarmagn án kjallara: 3.050 fm - Samtals byggingarmagn með kjallara: 5.950 fm.
Nýtingarhlutfall án kjallara: 1,9 - Nýtingarhlutfall með kjallara: 3,7.

Texti eftir breytingu.

Greinargerð: Hverfisgata 103, nýbygging. Stgr. 1.154.407

Núverandi ástand:
Lóð sú, sem þessi greinargerð fjallar um, afmarkast af Hverfisgötu til suðurs, Hverfisgötu 101a og Barónsstíg 3a til vesturs, Skúlagötu 40-40b og Skúlagötu 42-46 til norðurs og Hverfisgötu 105 til austurs. Samkvæmt AR 2001-2024 er landnotkun lóðarinnar skilgreind sem miðborgarsvæði. Samþykkt deiliskipulag reitsins "Skúlagötuskipulag" er unnið af Teiknistofunni Þingholtsstræti 27, samþykkt 13.05.1986. Í aðalskipulagi Reykjavíkur, í þætti þróunaráætlunar miðborgarinnar, er Hverfisgata 103 skilgreind sem hlíðarverslunarsvæði. Á svæðinu eru verslanir og þjónustufyrirtæki, en að öðru leyti er um að ræða íbúðabyggð á efri hæðum og í bakhúsum. Yfirbragð reitsins einkennist af húsum byggðum á mismunandi tíma, af mismunandi stærð og því verður heildarmyndin nokkuð sundurleit. Grunnhugmynd að skipulagi reitsins er þó að finna í s.k. randskipulagi Guðjóns Samúelssonar arkitekts frá fyrrihluta síðustu aldar.

Lýsing á breytingu.
Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar að Hverfisgötu 103. Lagt er til að landnotkun lóðarinnar verði óbreytt þ.e.a.s. áfram skilgreind sem miðborgsvæði. Þetta þýðir blönduð byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Núverandi hús á reitnum verða rifin.
Markmið tillögunar er m.a. að búa til randbyggingu með inngarði, sem að hluta til leitar fanga í skipulagshugmyndum frá fyrrihluta síðustu aldar. Vegna hæðarmunar í landi verður byggður bílakjallari sem aðkoma verður að frá Skúlagötu. Aðkoma að íbuðum og þjónustu verður frá Hverfisgötu. Í kjallara verða geymslur og tæknirými. Nýbyggingar eru þrjár til fimm hæðir. Á 1. hæð (jarðhæð) meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu. Á 2.-3. hæð meðfram Hverfisgötu er gert ráð fyrir skrifstofum, þjónustustarfsemi eða gistiaðstöðu. Þó er heimilt að hafa þar íbúðir að uppfylltum skilyrðum reglugerða er um þau mál fjalla svo sem hljóðvist o.fl. Með vísan til þess að hér er um nýbyggingu í eldra hverfi að ræða, þá verður að taka mið af því við ákvörðun á salarhæðum verslunar og þjónusturýmis meðfram Hverfisgötu. Aðlaga þarf salarhæðir að nútímaþörfum, og einnig fella þær að hlutföllum aðliggjandi byggðar. Efsta hæð byggingarinnar er inndregin (1,6 m), og gert er ráð fyrir þaksvölum þar sem aðstæður leyfa. Aðrir hlutar hússins hýsa íbúðir eða hótel. Byggingarreitur er s.k. innri og ytri byggingarreitur og snýr ytri byggingarreitur allur að s.k. inngarði. Heimilt er að láta hluta af byggingu ná út í ytri byggingarreit. Þetta geta verið útkragaanir, stigahús o.þ.h. Miða skal við að útkragaanir, útskot o.þ.h. yfirstigi ekki 30% af lengd viðkomandi hliðar húss. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 50,0 fm verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lega frárennslistokks sem nú liggur undir byggingum á lóðinni verður leyst í fullu samráði við Orkuveitu Reykjavíkur. Meðfram austur lóðarmörkum er gert ráð fyrir að orkuveita Reykjavíkur hafi greiðan aðgang til reksturs og viðhalds á frárennslistokk.
Um hönnun mannvirkja gildir eftirfarandi, samanber skilmála þróunaráætlunar miðborgarinnar:
Þróunaráætlunar miðborgar sem gilda fyrir miðborgarkjarnann (sbr. 2.kafla greinargerðar III bls 5):
- Staðið verður vörð um fjölbreytta notkun í miðborgarkjarnanum og henni viðhaldið í samræmi við sögulegan arf svæðisins sem hjarta höfuðborgarinnar.
- Stuðlað verður að því að miðborgarkjarninn verði aðlaðandi og lifleg þannig að svæðið laði til sín fólk í verslunarhugleiðingum, starfsfólk, ferðamenn og íbúa.
- Varðveita skal og styrkja hina sérstöku arfleið byggingarlistar og sögu miðborgarkjarnans.
"Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:
Staðsetning á lóð og fyrirkomulag húsa. Stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga. Efnisnotkun og litaval. Fyrirkomulag glugga og hurða. Notkun efna og deililausna í byggingu.
Lóðahönnun og frágang. Við allar nýframkvæmdir skal gæta þess að göngusvæði skerðist ekki og aðgengi gangandi vegfarenda sé tryggt."
Lið er á jarðhæðir bygginga sem "opinbert rými" þ.e. að almenningur eigi þar greiðan aðgang og að ekki verði byrgt fyrir glugga að götu vegna þess að starfsemin er ekki í tengslum við daglegt líf götunnar

Helstu stærðir
Lóð: 1.604 fm - Kjallari: 2.900 fm - Samtals byggingarmagn án kjallara: 3.050 fm - Samtals byggingarmagn með kjallara: 5. 950 fm.
Nýtingarhlutfall án kjallara: 1,9 - Nýtingarhlutfall með kjallara: 3,7.

AÐALSKIPULAG - STAÐGREINIREITUR 1.154.407

STAÐGREINIREITUR 1.154.407

SKÝRINGAR

- MÖRK ÞESSA DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM VERÐA FJARLÆGÐAR
- BYGGINGARREITUR OFANJARÐAR
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- HÆÐIR / KJALLARI / INNDREGIN HÆÐ
- BÍLAKÖTI
- HÚSNÚMER
- AKSTURSSTEFNA
- LÓÐARMÖRK

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 5. sept. 2013 og í embættt. skipulfull. þann 1. með. 2013

Tillagan var auglýst frá 13. sept. 2013 með athugasemdafresti til 25. okt. 2013

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. jan. 2014

Björn Axelsson

+ARKITEKTAR

DEILISKIPULAG

HVERFISGATA 103 - DEILISKIPULAG

STAÐGREINIREITUR 1.154.407

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956 3389
Pál Hjaltason arkitekt 070859 2119

dags. 10.06.13
mkv. 1:500
teikn. HI
verkn. 0741