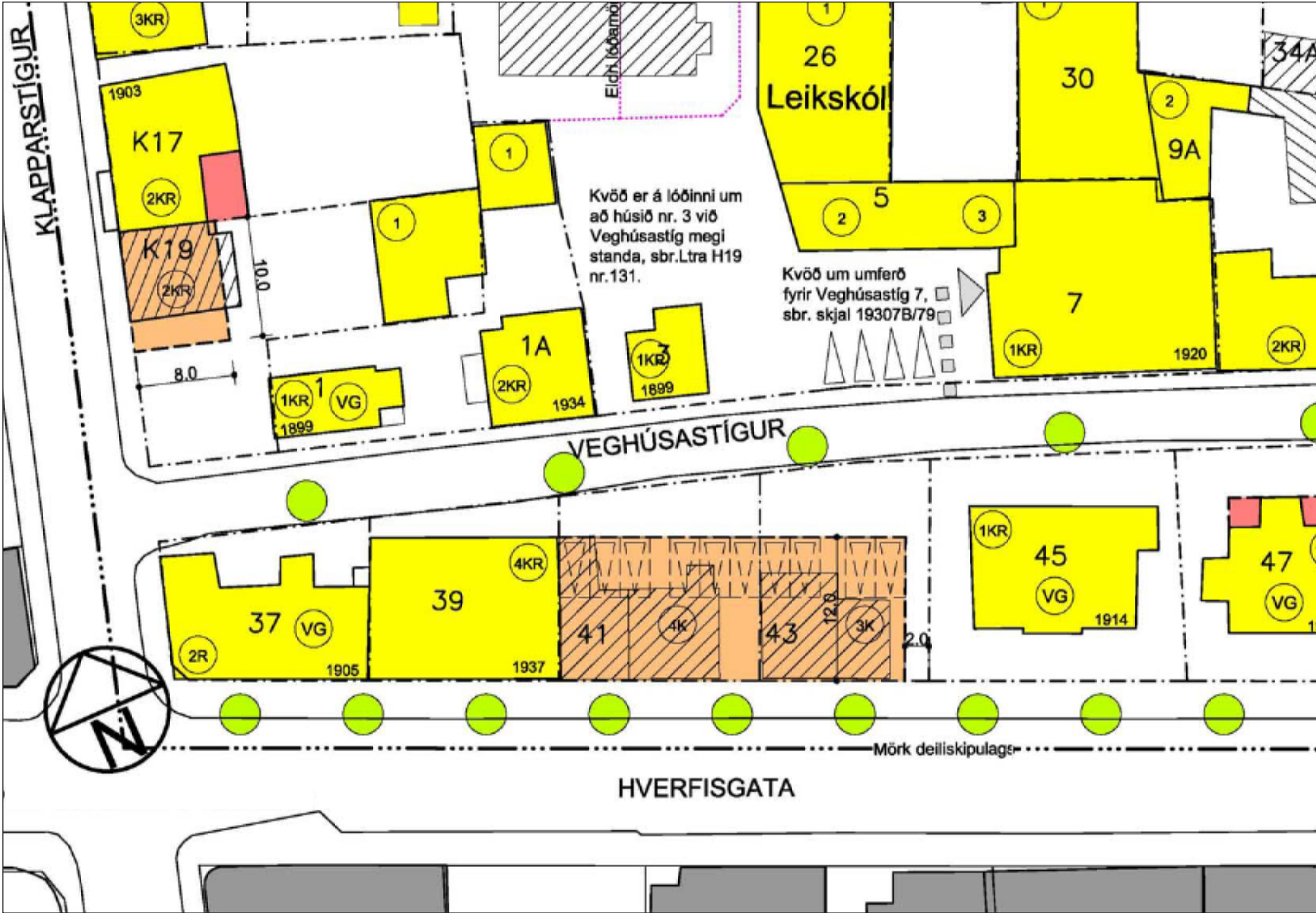
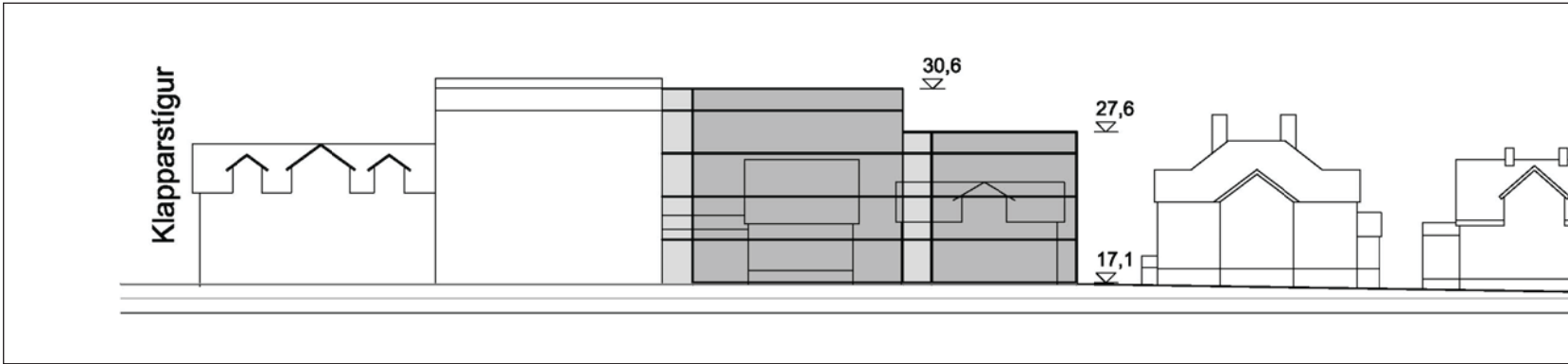




Gildandi deiliskipulag, samþykkt 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500



Götumynd úr gildandi deiliskipulagi, samþykktu 13.04.2004 og auglýstu í B-deild 14.06.2004, mkv. 1:500

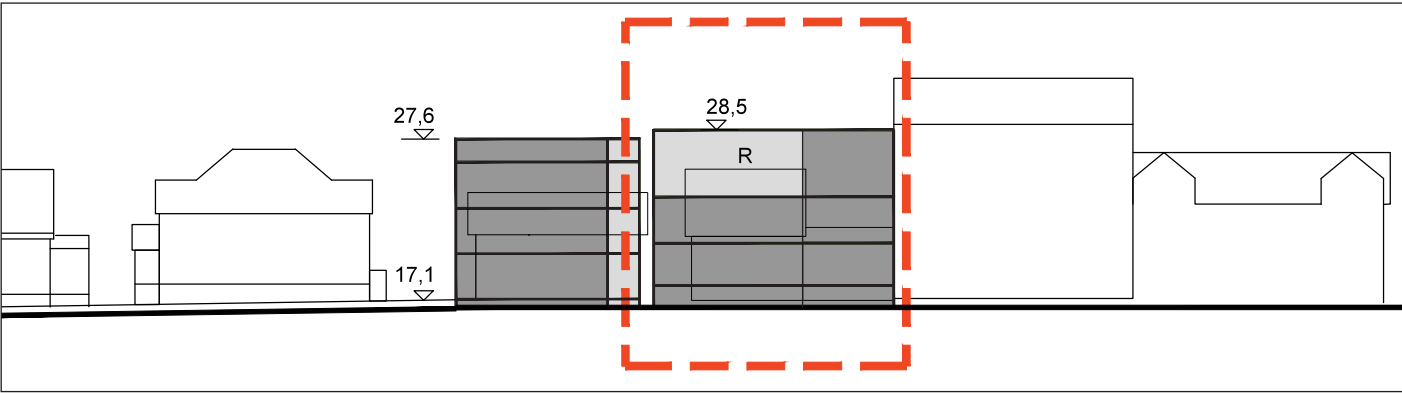
Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Skuggahverfis sem einnig nær yfir Hverfisgötu 41, samþykkt 13.04.2004. Breyting þessi tekur einungis til Hverfisgötu 41 og gerir m.a. auknar kröfur um hvernig nálgast skal mismunandi stærðarhlutföll bygginganna beggja vegna reitsins. Annars vegar er um að ræða 5 hæða hús á Hverfisgötu 39, vestan megin reitsins og hins vegar er um að ræða heimild fyrir 3ja hæða húsi á Hverfisgötu 43, austan megin. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er hækkað frá núverandi ástandi, frá 1,09 í 2,03. Heimilt verður að hafa allt að fimm íbúðir í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á norðurhlíð hússins, allt að 1,6m djúpum.

Götumynd Hverfisgötu er styrkt með verndun og endurbyggingu timburhússins á Hverfisgötu 41, það er stækkað og tengir þannig saman mismunandi stærðarhlutföll í götunni. Aðalinnangangur verður til hliðar við núverandi hús, til austurs, og tengir hann bygginguna við Hverfisgötu. Auk aðalinnngags verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigagangi að aftan. Heimilt verður að setja kvisti á þak hússins, tvo til suðurs og einn til norðurs. Stækkun hússins felur einnig í sér heimild til að hækka það um heila hæð og einnig að stækka það samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39, til norðurs.

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr 80/2012 eru öll hús eldri en 100 ára friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leitað sé álits stofnunarinnar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir og sömu gögn og send eru til byggingafulltrúa verði send Minjastofnun til umsagnar.

Hámarkshæð húss verði K = 28,5m í stað K = 30,5m



Deiliskipulagstillaga, Veggússtígur að sunnan, mkv. 1:500

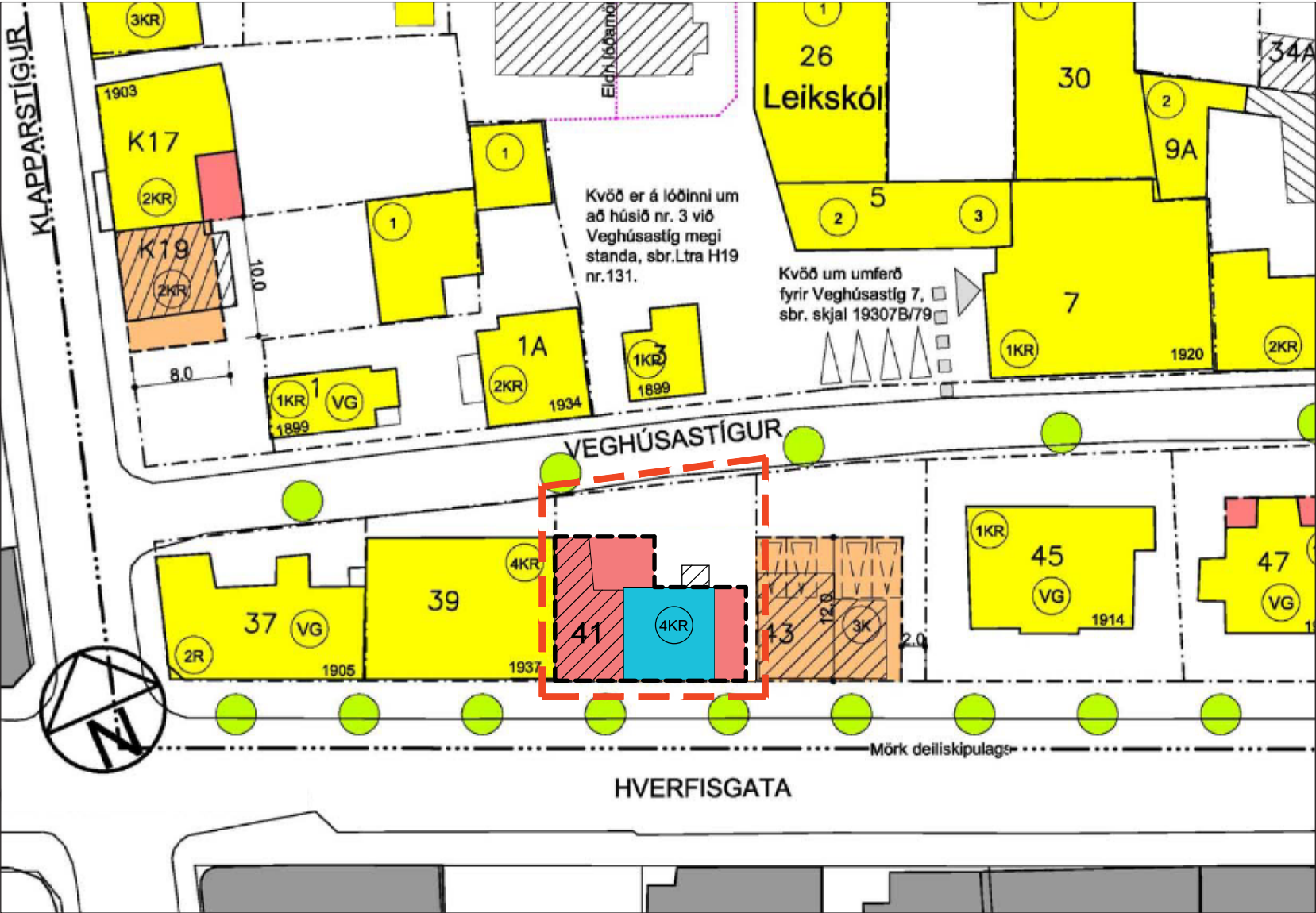
NÚVERANDI ÁSTAND			
Heiti lóðar	Löð m²	Nýtingarhlutfall	
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	1,09	
Hverfisgata 43	266,0	0,98	

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÖÐ			
Heiti lóðar	Löð m²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 37	213,8	2,58	
Hverfisgata 39	227,5	3,96	
Hverfisgata 41	277,3	2,88	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Blástæði: 6
Hverfisgata 43	266,0	1,64	Gert er ráð fyrir flutningi núverandi húss af lóðinni. Gert er ráð fyrir að reisa megi þar allt að 3ja hæða nýbyggingu. Notkun: Blönduð. Blástæði: 4

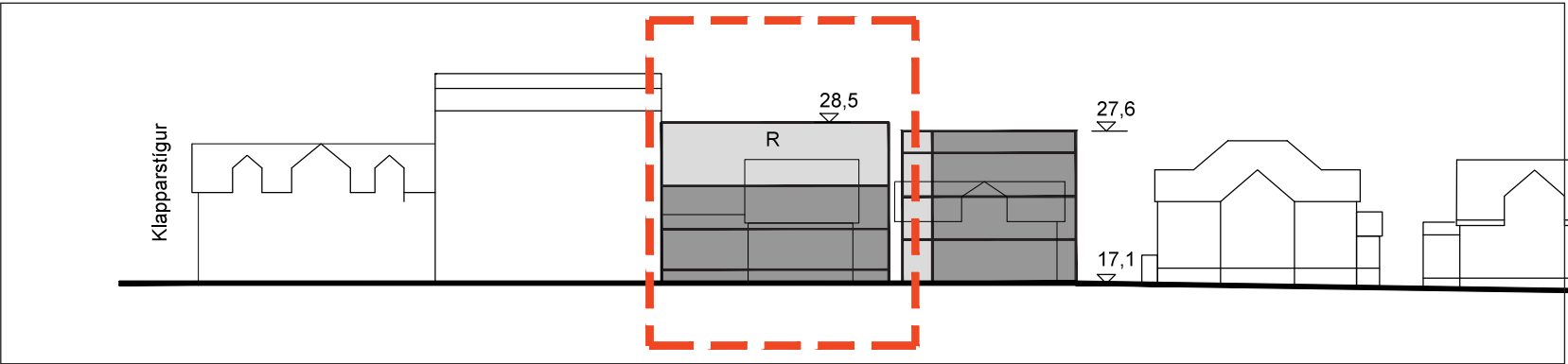
Úrdráttur úr skilmálum gildandi deiliskipulags varðandi Hverfisgötu 41 og aðliggjandi hús



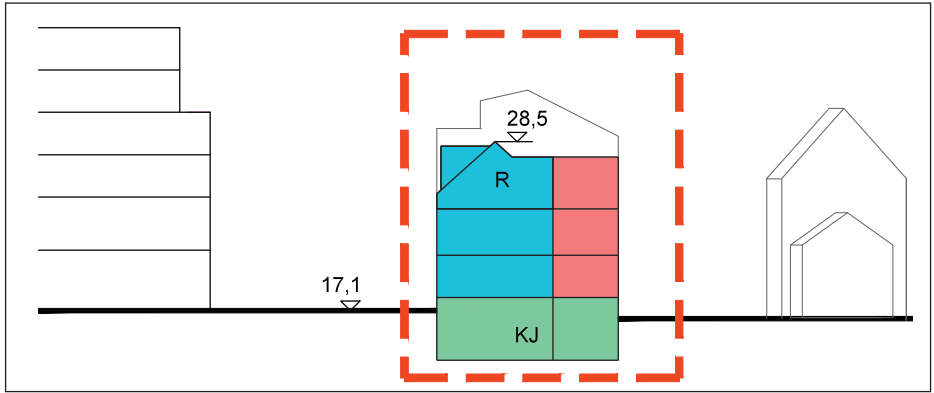
Skýringarmynd, Hverfisgata til norðvesturs



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, Hverfisgata að norðan, mkv. 1:500



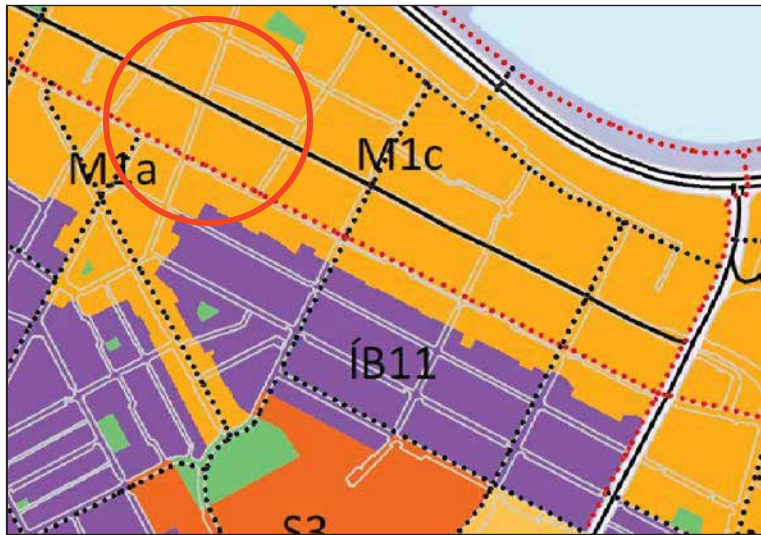
Deiliskipulagstillaga, þversnið, mkv. 1:500

Heiti lóðar	Löð m²	Nýtingarhlutfall	Skilmálar
Hverfisgata 41	277,3	2,03	Núverandi bárujárnskjöldu timburhúsi er haldið. Heimilt er að stækka núverandi timburhús samkvæmt byggingarreit og hækka um eina hæð. Stækkunin þarf að taka mið af húsinu og falla að byggingarstíl þess. Öll byggingarleyfisskyld gögn þarf einnig að senda Minjastofnun Íslands til umsagnar. Jafnframt er heimilt að bygja til norðurs samkvæmt byggingarreit meðfram Hverfisgötu 39 þrjár hæðir. Heimild er fyrir kjallara undir öllu húsinu samkvæmt byggingarreit. Heimild verður fyrir allt að fimm íbúðum í húsinu, tvær á hverri hæð (utan kjallara) og ein í risi. Heimilt verður að hafa verslun og þjónustu á fyrstu hæð og kjallara, ef íbúðaföldi er minnkaður á móti. Heimild verður fyrir svölum á austurhlíð hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Aðalinnangangur verður staðsettur á austurhlíð hússins og er gengið inn frá Hverfisgötu. Auk aðalinnngangs verður heimilt að koma fyrir öðrum inngangi og stigagangi að aftan.

Nýir skilmálar, ásamt lóðarstærð, nýtingarhlutfalli og verndarákvæðum



Skýringarmynd, Veggússtígur til suðvesturs



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar eldri deiliskipulagstillögu

- Nýbyggingar 2 - 6 hæðir
- Viðbyggingarrettur
- Tillaga að endumýjun og/eða rift bygginga byggðum eftir 1918

Skýringar nýrrar deiliskipulagstillögu, að öðru leyti gilda eldri skýringar

- Mörk deiliskipulagstillögu
- Friðað hús, stækkun heimil
- Byggingarreitur kjallara

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__.

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea P. Guðmundsdóttir arkitekt
kt.170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
s.8686584, 8663090

HVERFISGATA 41, 101 REYKJAVÍK Breyting á deiliskipulagi	
Mælikv.1:500 í A2	Teikn. EHF
	Dags. 4. des 2017
HG41_D_17_001	
Útgáfa 2	