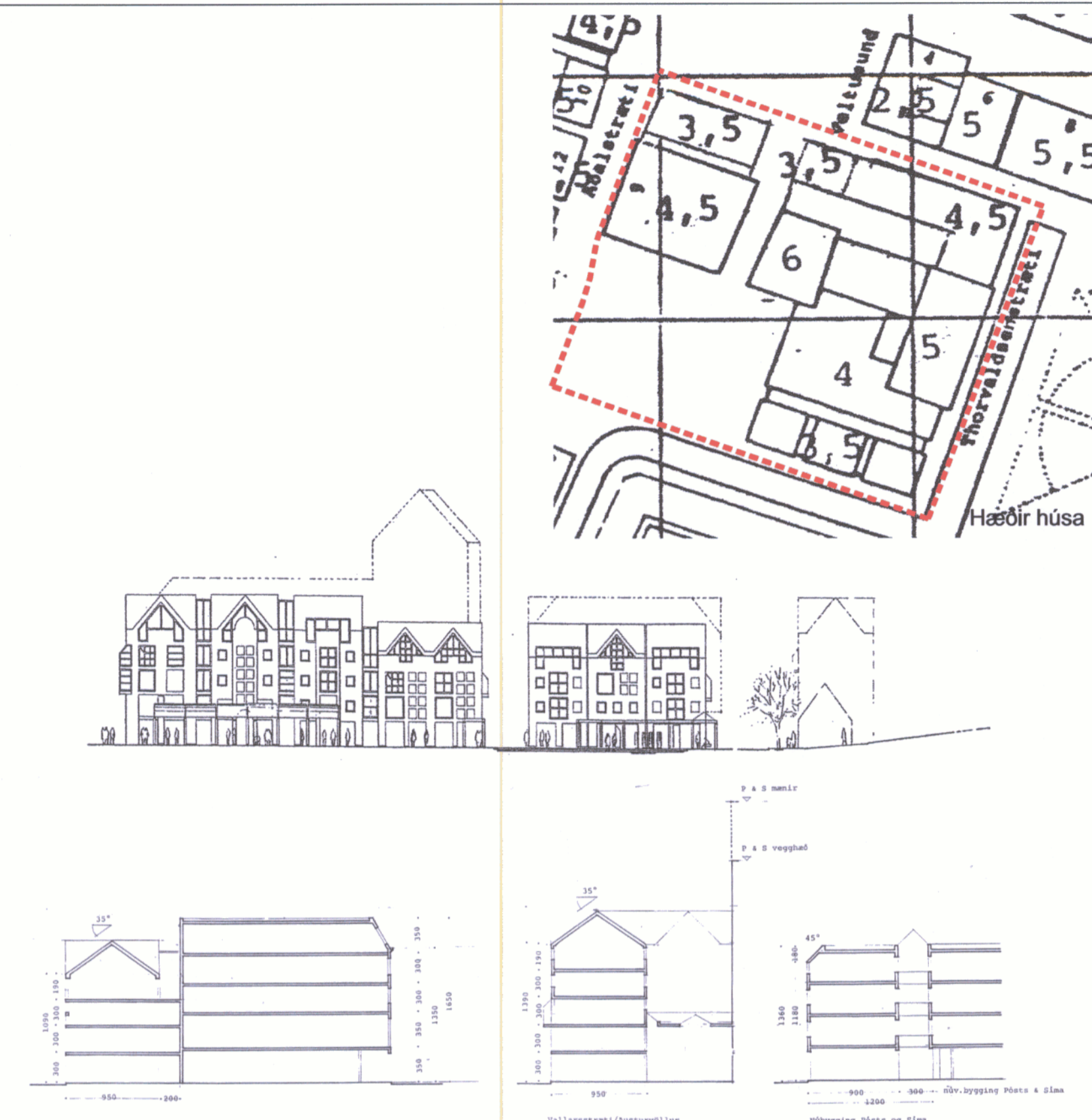
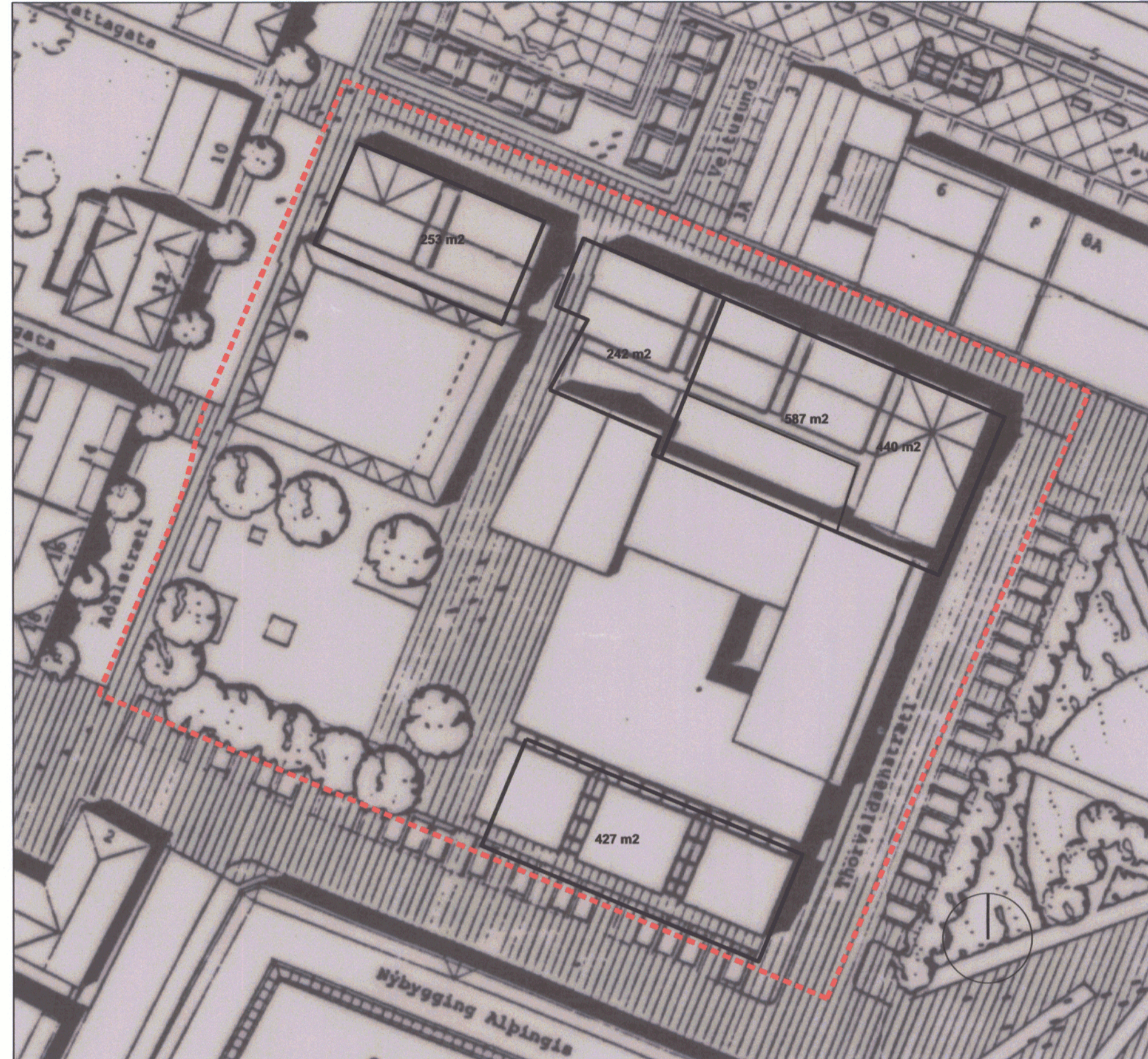


BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN“ VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4



Gildandi deiliskipulag. Höaðir húsa, útlít Vallarstræti, skilmálasíðu mkv. 1:1000



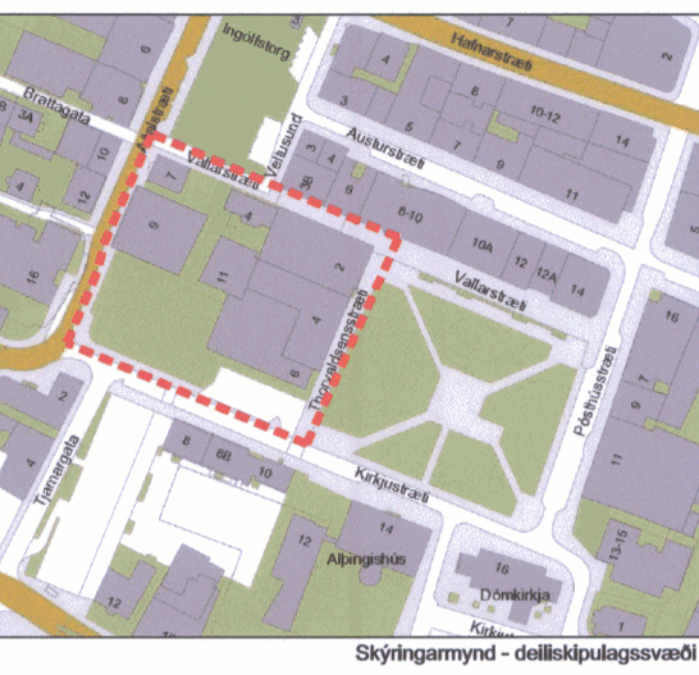
Gildandi deiliskipulag „Kvosin“ samþykkt af borgarstjórn 1.10.1987 mkv. 1:500



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:500



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024



Skýringarmynd - deiliskipulagsvæði

- SKÝRINGAR:
- Almörkun deiliskipulagsreits
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitir nýbyggingna
 - Byggingarreitir útlít
 - Núverandi húshækkú
 - Lóðamörk
 - Mæniss stefna
 - Bundin byggingarlína
 - Byggingarreitir - Inndregin þakhönd
 - Byggingarreitir - Inndregin 1.hæð
 - Hverfisvernd
 - Kvóð um göngutengi
 - Hæðir / Kjallari
 - Tjágúrður sem nýtur hverfisverndar
 - Húsnúmer

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 10. júlí 2013 og í Borgarráði þann 28. júlí 2013.

Tilgangur var auglýst frá 10. apríl 2013 með athugasemdafrest til 30. maí 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-leið Stjórnartíðinda þann 10. október 2013.

Björn Atlason

Greinargerð

Inngangur

Skulpslagsvæðið er í Kvosinni og afmarkast af Aðalstræti, Vallarstræti, Thorvaldsenstræti og Kirkjustræti. Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 sem Miðborg M1, og fellur undir Þróunaráætlun miðborgarinnar.

Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið er Kvosanskipulagið, samþykkt 1.10. 1987 og breyting á því við Aðalstrætis 11 sem samþykkt var 2. nóvember 2005.

Undanfarnir fjórir deiliskipulag Kvosansinnar voru til endurskoðunar vegna suðurhluta Ingólfsstorgs, Vallarstrætis og Lóðanna Thorvaldsenstræti 2, Vallarstræti 4 og Aðalstræti 7. Árin 2008 og 2009 voru auglýstar breytingar á deiliskipulagi reitsins vegna óska lóðarhafa um að nýja uppbyggingarheimildir. Vegna atvika vegna þess að nýja auglýstar tilögur ákváð Skipulagsráð Reykjavíkur að efna til opinna samkeppni um framfarir nýrri svæði.

Meginmarkað samkeppinnar voru eftirfarandi:

- að leita skipulagsáhrifa fyrir samþættingarvæðing og nærliggjandi almenningsrymi
- að stuðla að góðu samplí almenningsrymi, bygginga og númerumhverfis
- að leggja áherslu á umhverfisleg og samfélagsleg gæði hins manngerðs umhverfis
- að bera viðtöng fyrir sögulegt erfitt, staðarand og menningarlegu hlutverk
- að huga að aðgangi fyrir alla og að flæði gangandi, hjólandi og akandi umferðar sé gott
- að uppbygging og frágangur verði í hæsta byggingarstærleika gæðaflokki, sem eflir virkni og notagildi svæðisins

Deiliskipulagstillaga þessi er unnið í framhaldi af niðurstöðu samkeppinnar, en almörkun skipulagsvæðis er þrengr þar sem Ingólfsstorg er undanskilið.

- Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi:**
- Fallið er frá því að rífa húsið Aðalstræti 7 og víðbótar byggingarmark minnkað.
 - Fallið er frá því að rífa Vallarstræti 4 og víðbótar byggingarmark minnkað.
 - Fallið er frá því að rífa framsíða Thorvaldsenstrætis 2 og víðbótar byggingarmark minnkað.
 - Ríðaðeð Thorvaldsenstræti 4 (Gamla Landsímahúsið) er hækkuð.
 - Thorvaldsenstræti 6 (nýgra Landsímahúsið) er hækkuð. Í gildandi deiliskipulagi er það sagt 4 hæðir, en er nú 5 hæðir. Nýtt deiliskipulag leyfir að byggjast séu á hluta 6 hæðir.
 - Nýbygging við Kirkjustræti er minnkað frá gildandi deiliskipulagi.

Skipulagsvæðið – helstu einkenni

Svæðið snérist þrjú mikilvæg almenningsrymi í miðborginni; Austurvöllur, Ingólfsstorg og Vikurgarður, sem hvert um sig gegna ákveðnu hlutverki. Austurvöllur er eftirstöðugt sem grænt samvernduð, torg með grænt yfirbragð sem nýstítt óllum kynslóðum og samfélagsþopum, vísnað áningarstarður með veitinga- og útanúthúsi. Ingólfsstorg er mikil nýtt fyrir skipulagsáhrifa og er einnig samkomustaður ýmissa hópa sem nýta sér séreinkenningu lögunna. Vikurgarður er í senn gamall grafreitir og torg með mikilvægt menningarlegt hlutverk, torg frídæðar.

Á Landsímareiti má finna nokkur af elstu húsum Reykjavíkur. Eitt megin einkenni reitsins er mikill fjölbreytileiki í byggingarstíll og hæsta byggingarsaga hans spannar vilt tímabil í byggingarsögu Reykjavíkur. Aðalstræti og Kirkjustræti eru elstu strætir borgarinnar, sömuleiðis er hér að finna elsta tré höfuðborgarinnar.

Núverandi ástand bygginga á reitnum, þróunarsaga og heimildir í gildandi deiliskipulagi

Hér á eftir er lýst byggingum á reitnum í nokkrum orðum. Til er tilvengt skrifnu að byggingarsögu Kvosansinnar og verður það ekki endurskið hér. Bent er þó sérstaklega á eftirfarandi heimildir:

- Kvosin, byggingarsaga miðborgar Reykjavíkur. Guðmundur Ingólfsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir og Hjörtur Stefánsson – Torfusambókin 1987.
- Reykjavík, söguáttarur við Sund, Páll Lindal – Bókafélaginn Óm og Orlygur hf., 1988.
- Húsnúmernir Aðalstrætis, Vallarstrætis, Thorvaldsenstrætis, Kirkjustrætis Reykjavíkur skýrsla nr. 125, Ingólfsstorg og nágræni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar - Minjasafn Reykjavíkur skýrsla 157, 2011.

Hér er einnig fallað um gildandi deiliskipulag á hverti lóð. Nánari upplýsingar um stærðir í gildandi deiliskipulagi koma fram í sérstök liði.

Aðalstræti 7 (stgr. 1.140.415)

Húsið var byggt árið 1881 og er tvíflöt einflöt gríndarhúsið klætt bárujúsi. Það var reist sem lóðar- og verslunarmiðstöð með stórum verslaningargólum á neðri hæð. Kjallari er hláðinn og rétt mangangur. Húsið er að mestu óbreytt frá upphafi. Skv. höversdankorti Reykjavíkur nýtt húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumyndna. Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmálar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.

Deiliskipulag í gildi:

Heimilt er niðurfir hússins og bygging nýbyggingar. Heimil að nýbyggingar er 3,5 hæðir + portbyggt (190 sm) hátt ris. Heimilt er að tengja/bygga saman Aðalstræti 7 og 9 og Vallarstræti 4.

Vallarstræti 4 (stgr. 1.140.416)

Húsið var byggt árið 1883 og er tímörhuðs í nýklassískum stíl. Það hefur tekið miklum breytingum gegnum tíðina með víðbyggingum og breytingu starfsemi. Í húsnákonnum Minjasafns Reykjavíkur er sagt að húsið hafi mikil gildi fyrir götumynd og vegna húsaástar. Skv. höversdankorti Reykjavíkur nýtt húsið verndar í milligulum flokki; verndun götumyndna. Húsið er fríðað skv. lögum um menningarmálar nr. 80/2012 frá 1. janúar 2013.

Deiliskipulag í gildi:

Heimilt er niðurfir hússins og bygga nýbyggingu. Heimil að nýbyggingar er 3,5 hæðir + portbyggt (190 sm) hátt ris.

Thorvaldsenstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11

Lóðirnar við Thorvaldsenstræti nr. 2, 4, 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð (í eigin Pósts og síma) árið 1972.

Breyting á deiliskipulagi Lýsing á tilögnum – almennri skilmálar

Lóðir sem tilgang tekið til eru Aðalstræti 7, Vallarstræti 4, Thorvaldsenstræti 2, 4 og 6, Aðalstræti 9 og Aðalstræti 11. Lóðirnar Thorvaldsenstræti 2, 4 og 6 og Aðalstræti 11 voru sameinaðar í eina lóð árið 1972. Á milli lóða Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4 er lóð eilígu Reykjavíkurborgar, 88.4 m² að stærð. Skipulagsvæðið nær yfir Thorvaldsenstræti að Austurvelli yfir Vallarstræti og gangastíttar að Aðalstræti og Kirkjustræti.

Í tilögnum er reitnum í meginatriðnum skipt í tvo hluta. Annar þeirra snýr að Ingólfsstorgi og Vallarstræti. Þessum hluta er lóð áhersla á að viðhaldja fjölbreytileika og smágerðum málsvörðum byggingar og tengingu byggðarmynstur við eldri byggð í nágrænninu svo sem Gróttaþorpinu. Hin hlutinn snýr að Thorvaldsens- og Kirkjustræti og lýst hefur Landsímamann. Byggingar á þessum hluta eru yngri og stærri og tekur byggðarmynstur deiliskipulags mó að því. Vikurgarður gegnir mikilvægt hlutverk í þessu svæði með tengingu við Aðalstræti, Kirkjustræti, Austurvöll og Ingólfsstorg.

Í meginatriðnum felst tilgangur í því að þróa uppbyggingu á svæðinu með tilliti til þeirrar byggingar sem fyrir er. Byggt verður í bíl miðlusa við Vallarstræti og byggð nýbygging við Kirkjustræti eins og heimilt er í gildandi deiliskipulagi.

Í tilögnum er lóð áhersla á almennari og eðlilegt flæði þeirra á milli. Það er gert m.a. með því að skýrva starfsemi á götuáhöm og hlöndum húsa og tengingar snú að götum og öðrum almenningsrymum og myndi haldi með götum. Tilgangur miðar einnig að því að skapa borgarumhverfi þar sem forgangsráð er í þágu hins gangandi vegfaranda og notanda almenningsgangs.

Tilgangur miðar að því að skapa þor þar sem húsið, gatan og opna rými móta órofa heild, þar sem byggingar standa fast upp að götu eða opna rými, en eru ekki aðskildar frá almenningsrymum með bitahúsum. Framhliðir húsa og tengingar snú að götum og öðrum almenningsrymum og myndi haldi með götum. Tilgangur miðar einnig að því að skapa borgarumhverfi þar sem forgangsráð er í þágu hins gangandi vegfaranda og notanda almenningsgangs.

Tilgangur nær ráð fyrir breytti uppbyggingu á öllum lóðnum nema á lóð nr. 9 við Aðalstræti, sem tekið lúðing. Nokkrar byggingar á svæðinu hafa verið fríðar eftir að gildandi deiliskipulag var samþykkt og er tekið tillit til þess í breytti deiliskipulagi.

Umferð

Í tilögnum verða umferðarmál ekki sérstaklega meðhöndluð en um þau verður að fjalla á öðrum vettvangi m.t.l. Kvosansinnar allrar. Lagt er til að tekið verði á eftirfarandi atriðum:

- Vinstri beygja frá Austurstræti inn Veltusund verði ekki heimil.
- Almörkun umferðar ekki heimil um Thorvaldsenstræti, aðeins þjónustumferð á afmörkuð tímum dags.
- Finna rými í hentugum stöðum fyrir stóra bíla sem þjóna Kvosinni allri.
- Tempra ætti umferð um Kirkjustræti með þungatalnarmörkunum og límaáþvingum.
- Kirkjustræti fái notið einu sem gata í þæri megin almenningsrymi í miðborginni. Alþingishúsið, Dómkirkjan og fleiri opinberar byggingar við götuna fái notið vörð. Gera ráð fyrir að Kirkjustræti fái yfirbragð löndu tíma, að þróun leið til nokkurn lítt og var fyrir, umferð einkennast af fátágangandi umferð og fyrirferðastíli umferð fólkabíla. Strætó verði aðalbandi og styrkjandi tenging á milli Austurvæðis og Vikurgarða. Verð almenningsrymi sem eflir og styrkir sérstöðu einnar af elstu götum borgarinnar.
- Umhúð verði sérstaklega með umhverfi og umferð um Kirkjustræti, aðkomu að Austurvelli og Vikurgarði, enda um mikilvæg almenningsrymi í miðborginni að ræða.

Í framhaldi skipulagsáhrifa um Reykjavíkurborg hefja samstarf milli Alþingi, lögreglu og slökkivél vegna umferðarmála í Kvosinni og um Kirkjustræti.

Almannarymi

Markmið með almenningsrymum eru að stjórta, styrkja og festa í sessi borgarnými með heilnæm og fagur umhverfi. Hér eru menningarmálar, menningarsaga og óvælervæði sem laða að sér bláa götur og gæsti og bjóða upp á aðalbandi umhverfi fyrir börn á öllum aldri. Vikurgarður er einastakur Kirkjugarður með torgyrftir. Áhersla er lögð á að styrkja jáðarvæðing byggis sem aðalbandi borgarnými. Við Austurvöll og Vikurgarð er gert ráð fyrir að saman fari almenn útlit og útlitvænsla.

Tryggt sé að tengingar á milli Austurvæðis, Ingólfsstorgs og Vikurgarða séu aðalbandi og stuði að sjónlínum í samræmi við þróunarsættun og þess gætt sérstaklega að tengja Vikurgarð vel við almennarymi í nágrænninu, enda mikilvægt að flæði á milli sveða styrki þau innbyrðis. Mikilvægt er að hönnuð Vikurgarðs og frágangur nái að húsið almenningsrymi.

Gróðurker nái Landsímahúsið verði fjárlæg og skapad rými í útlitvænslu í tengslum við starfsemi í þessu byggingu. Góðir tengingar eru gætt og byggðar eru þess gætt sérstaklega að tengja Vikurgarð vel við almennarymi. Hverfisvernd og lag til að Gráreyri og Kirkjustræti standi áfallan á sérstakur verndar skv. lögum.

Minnisvarði um 1000 ára Kristniðkuanmæli er áætlaða staðsetning í göngulínu á milli torga. Lagt er til að upphækkuð gróðurker og veggir til suðurs og vesturs sem skýla torgu frá Aðalstræti og Kirkjustræti haldi sér í einhverri mynd. Núverandi útfærsla er ekki bindandi. Mikilvægt er einnig að halda sjónræni tengingu inn Tjarnargötu.

Vikurgarður gegnir mikilvægt hlutverk með milli Ingólfsstorgs og Austurvæðis og saman stjórta þessi borgarnými við fjölbreytileika mænillis í miðborginni með mismunandi hlutverkum.

Landnotkun/landnotkunarheimildir

Almenn gildi um notkun/starfsemi ákvæði í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur og Þróunaráætlun miðborgar sem þýðir að þar skuli fara fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, vöðskipta og menningar. Einnig myndar miðborgin meginþema smáskólaverslunar, sérstakur þjónusta og iðnbyggingar. Á jarðhöndum skulu vera rými sem aðgangleg eru almenningsrymi og þjóna honum. Í stefnumörkun um miðborgarvæði segir m.a.: „Í miðborgarkjarna er lögð áhersla á blandaða notkun“. Þar segir einnig: „Annars staðar, svo sem á eftir hæðum og í bakhösum er heimilt að vera með þá notkun sem samræmist landnotkun miðborgar ...“.

Nýja deiliskipulagi eru á ákveðnum stöðum skertar áherslur við varðar landnotkun með eftirfarandi hætti:

- Byggja skal fjórneta sal á götuáhöm Thorvaldsenstrætis 2 (bakhúsi), þar sem áður var salur Sjálfstæðisflokkans, síðar mótnýtni Pósts og síma og nú síðast skemmtistadurinn Nasa. Salurinn skal endurbýggdur í upprunalegum anda og leilaft við að endurmyta sem mest af núverandi inniréttum og skapa andrútsloft upprunalegs salar.
- Á eftir hæðum húsa sem liggja að Vallarstræti er gert ráð fyrir þjónustuhúsnæði, skrifstofum eða íbúðum.
- Ef um hótelsstarfsemi væri að ræða á reitnum skal aðalinnangangur vera frá Kirkjustræti.
- Ekki er heimilt að hafa hótelsstarfsemi í húsum aðglingandi Vallarstræti.

Byggingarreitir

Byggingarreitir, lárstír og lóðstír, eru sýndir á uppdretti og skulu byggingar bindast þeim allan. Heimilt er þó á eftir hæðum, að byggja útsokklugga og grunnar sveitir til fyrir byggingarreitir um allt að 40 sm og skyngrí á götuáhöm um allt að 120 sm. Þetta gildir einnig um þegar byggð hús, nema þau njóti sérstakrar verndar.

Á uppdretti er sýnd skýping bygginga í húshluta. Húshlutar skulu ekki mynda samfelldan vegg að götu og er hönnuð þeirra, sem er að lágmarki 30 sm, sýnd á skýpingarmyndum og kveðlið nánar um á málsvörðum.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdretti/áviðingum. Hæðarkortar eru leiðbeinandi og verður kveðlið nánar um í þá háðarblóðum.

Heimilt er að byggja kjallara undir húsum þar sem aðstæður leyfa. Stærðir bygginga eru sýndar í lóðum á uppdretti.

Kjallarar eru heimil þar sem aðstæður leyfa.

Útfærsla bygginga ásamt efnis- og líttavli

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla nýbygginga sé fjölbreytt og í hám gæðaflokki. Í deiliskipulagi er nýbyggingum skipt upp í húshluta/byggingar með ákveðinni mænissstefnu. Hver bygging/húshluti skal hafa mismunandi yfirbragð. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einleitan samfelldan vegg og skal það gert með því að bjóla upp húshluti með blum, efni, útlitvænslu o.fl. Forðast skal endurtekingar í efnisvæði, líttavli og fyrirkomulagi glugga milli bygginga.

Heimilt er að byggja kvæði á einstök hús og er gert grein fyrir þeim í sérskilmálu.

Yfirborðsefni gata

Mikilvægt er að hönnun og frágangur gata og gangsteiða sé vandaður. Gatahönnun og frágangur nær að húsið höm og er mikilvæg tenging milli Ingólfsstorgs og Vikurgarða. Umhverfisþættir taki mál af menningarsögu og mikilvægt sveiðisins miðborgarsvæði. Gönguðing og gróður eru búnaður sem velja þarf af alúð og mikilvægt að yfirbragð sé í hæsta gæðaflokki.

Sorp

Sorpi skal komið fyrir í lóðum rýmum innan lóðarmarka.

Sérskilmálar fyrir hverja lóð.

Aðalstræti 7

Heimilt er að hækkja kjallara hússins um allt að 110 sm og gera þrjú litla kvæði á þak til norðurs. Kvæði skulu vera einhalla þaki og ekki vera breiðari en 130 sm. Heimilt er að byggja að lóðarmörkun Aðalstrætis 9.

Heimilt er að byggja víðbyggingu/nýbyggingu á fjórnu hæðum á milli Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4. Byggingarreitir þessarar bygginga samræmt öfan við götuáhöm, yfir borgarlínu. Nýbyggingin er tvískipt með mænissstefnu þvert á Vallarstræti. Stórir verslaningluggar skulu vera á göluáhöm og ná inn í sund og Vallarstræti 4. Á þaki til austurs er heimilt að byggja lítt kvæði, 130 sm með einhalla þaki. Heimilt er að innangöttröpp séu á borgarlínu að Aðalstræti á svipaðan hátt og nú er. Einnig er heimilt að tengja tröppur niður í kjallara á svipaðan hátt.

Borgarlíni á milli Lóðanna Aðalstrætis 7 og Vallarstrætis 4

Þessi lóð myndar sund og er mikilvæg tenging milli Ingólfsstorgs og Vikurgarða. Sundið skal offera með lýsingu og vönduðum yfirborðsefni. Kvæði er um almenna umferð um sundið, en heimilt er að loka undirgöngum á ákveðnum tímum í samræmi við borgarlíni.

Vallarstræti 4

Heimilt er að hækkja þak austan megin til samræmis við vestrúta og byggja lítt kvæði eða baklugga. Heimilt er að breyta innra skipulagi til að bresta nýtingu hússins en mikilvægt að yfirbragð þess haldist að mestu óbreytt.

Heimilt er að byggja að lóðarmörkun Aðalstrætis 11.

Heimilt er að innangöttröpp séu á borgarlínu að Vallarstræti á svipaðan hátt og nú er.

Thorvaldsenstræti 2 (Gamli Vennesskólanni)

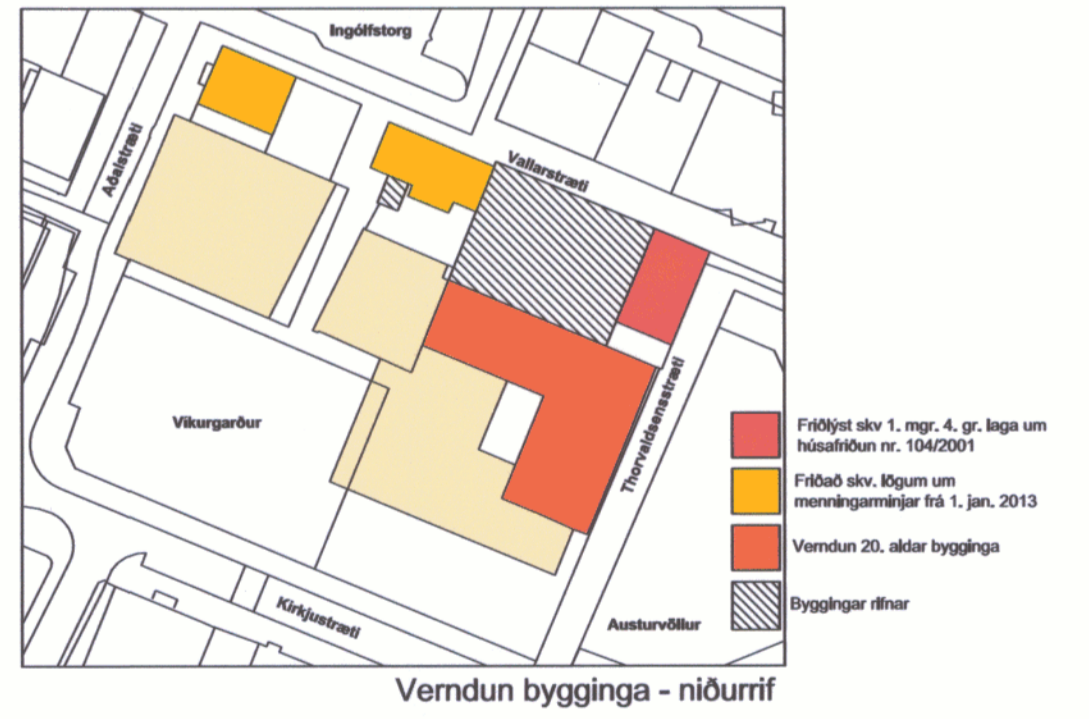
Heimilt er að farlægja steinsteypt bakhús sem byggt var árið 1945.

Heimilt að byggja nýbyggingu á fjórnu hæðum. Byggingin skal vera þrískipt; tvískipt með tengingunni yfir í þrjú hlutum, með mænissstefnu þvert á Veltusund. Einn hluti skiptingar skal ekki vera í flæði með hinum veitur.

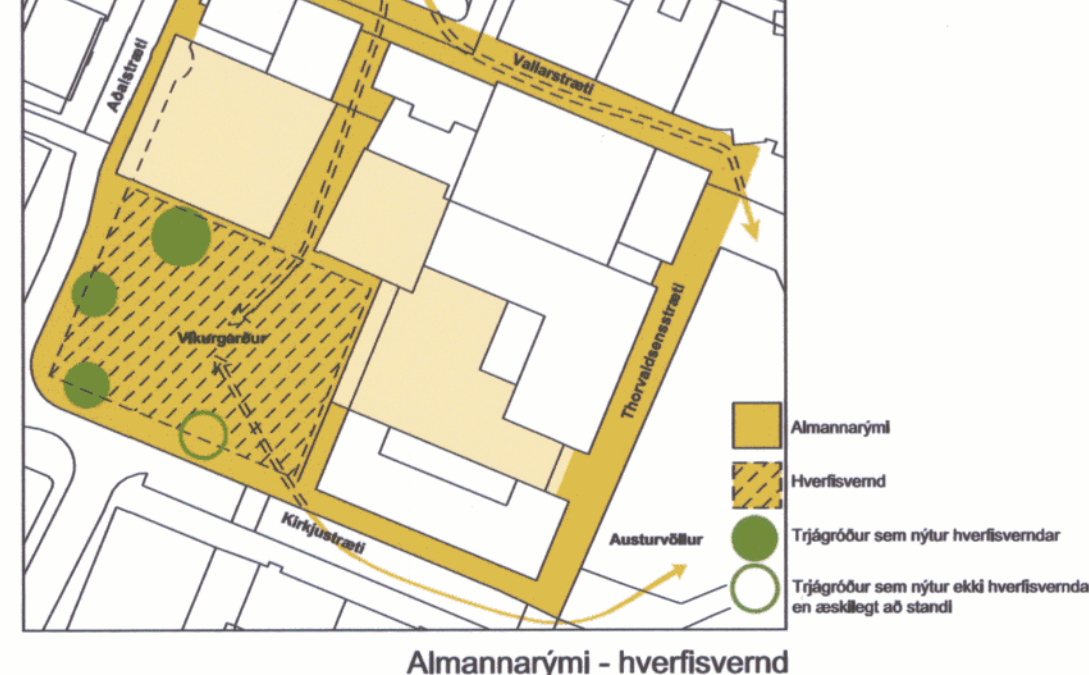
Gera skal ráð fyrir fjórneta samkomulag á götuáhöm Thorvaldsenstrætis 2 (bakhúsi), þar sem áður var salur Sjálfstæðisflokkans, síðar mótnýtni Pósts og síma og nú síðast skemmtistadurinn Nasa. Salurinn skal endurbýggður í upprunalegum anda og leilaft við að endurmyta sem mest af núverandi inniréttum hans. Til að styrkja götumynd Vallarstrætis skal gera ráð fyrir hægt sé að opna salinn út í Vallarstræti og tryggja þannig opna hló til norðurs.

Heimilt er að byggja að gáfi Thorvaldsenstrætis 4.

Byggja skal tengingunni á milli Thorvaldsenstrætis 2 og 4. Hún skal vera tverr hæðir, að mestu úr gæti að Austurvelli.



Verndun bygginga - niðurifr



Almannarymi - hverfisvernd

B	ASK	PG	19.09.2013
Búskilningur vegna endurbýggingar (Sérstakur breytt í samræmi við niðurstöðu skýpingulagsstofnunar dags. 4.9.2013.)			

A	ASK	PG	12.07.2013
Breytt í samræmi við niðurstöðu í grg. skipulagsráðsins dags. 09.07.2013. Bætt við skilmála vegna þróunar starfsemi og umferð. Stærðabliðu breyta.			

UTYFARNING	TILFARÐ	TILFARÐ	LIÐGANG
BYGGINGARREITIR	BYGGINGARREITIR	BYGGINGARREITIR	BYGGINGARREITIR

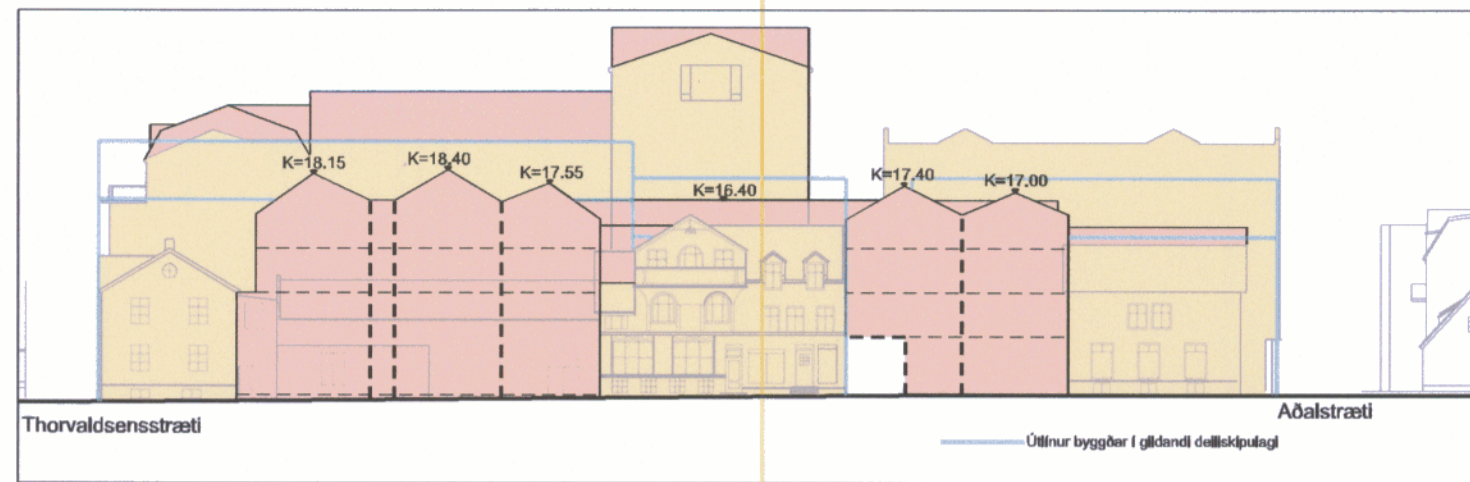
ASK ARKITEKTAR EHF. GERBOSTU 9 101 REYKJAVÍK SÍM 515 0200 FAX 515 0319 WWW.ASK.EU	MÁL N.Á. 1:500 TAKNA HÖNNUN VERNDUN TAKNA WWW. ASK DAG. 20.02.2013 UTYFARNING
--	---

VERKEFNI
Breyting á deiliskipulagi „Kvosin“ vegna Landsímareits 1.140.4

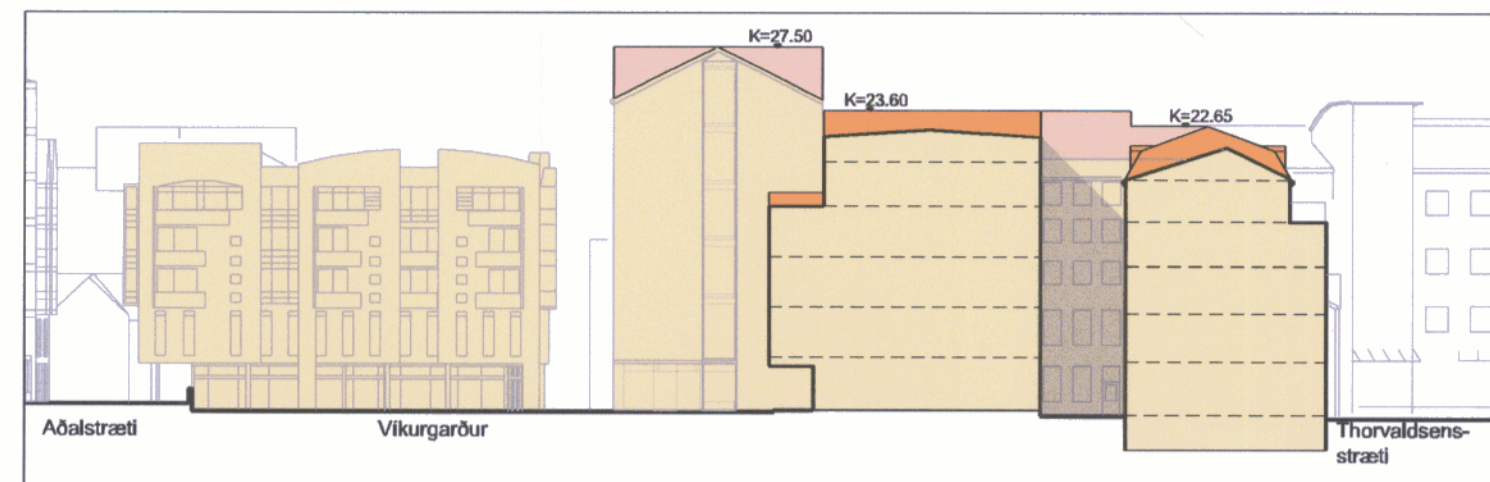
VERNDUN	ASK
BYGGINGARREITIR	ASK
UTYFARNING	ASK
WWW.	ASK
DAG.	PG
20.02.2013	
UTYFARNING	

VERNDUN	ASK
BYGGINGARREITIR	ASK
UTYFARNING	ASK
WWW.	ASK
DAG.	PG
20.02.2013	
UTYFARNING	

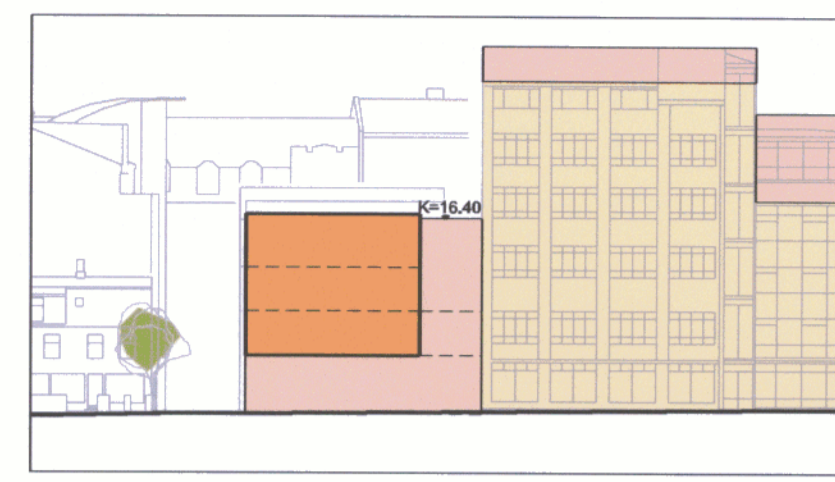
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN” VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4



Vallarstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



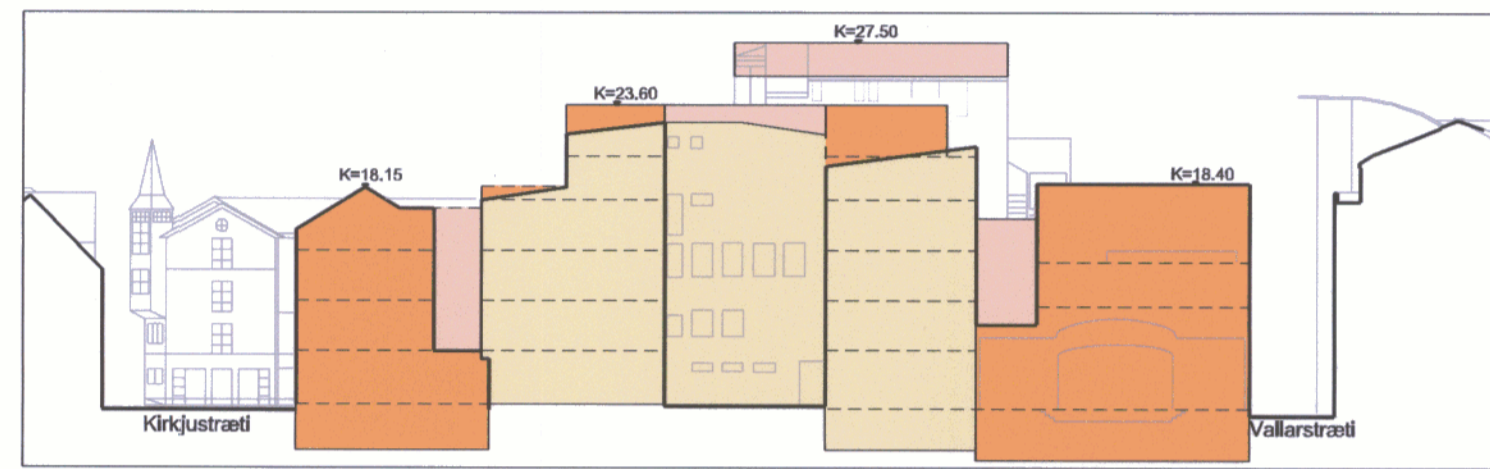
Snið A-A mkv. 1:500



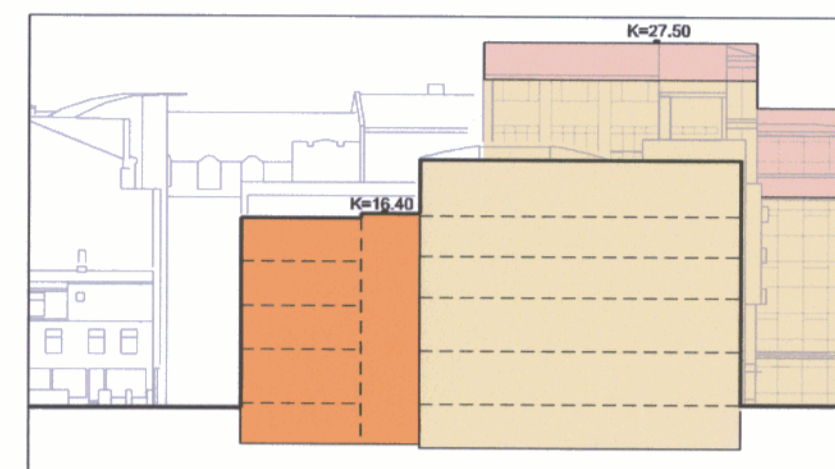
Snið D-D mkv. 1:500



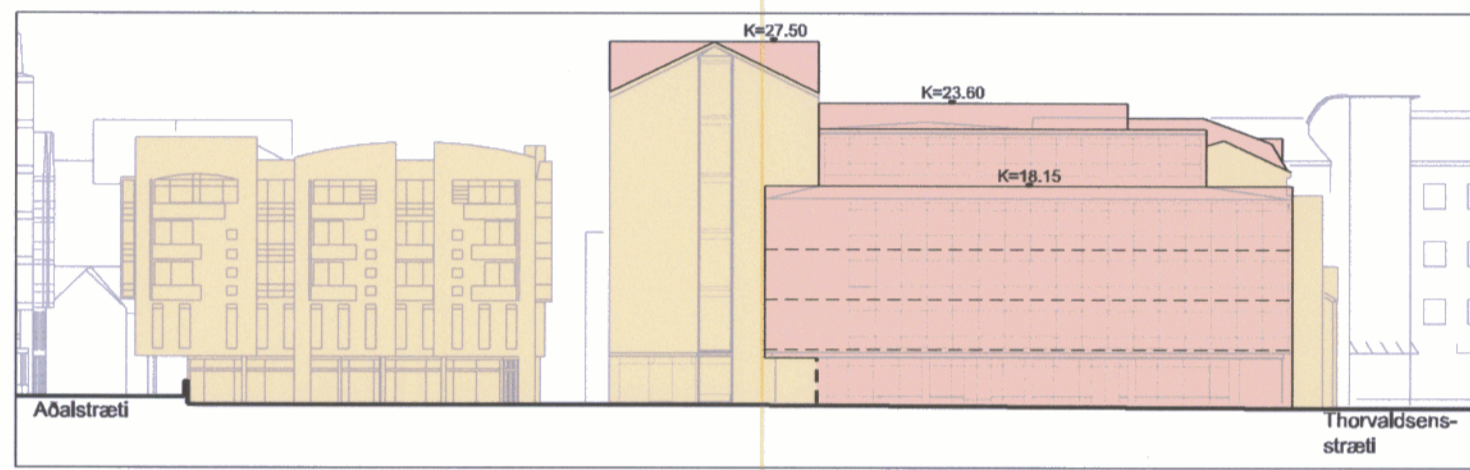
Thorvaldssenstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



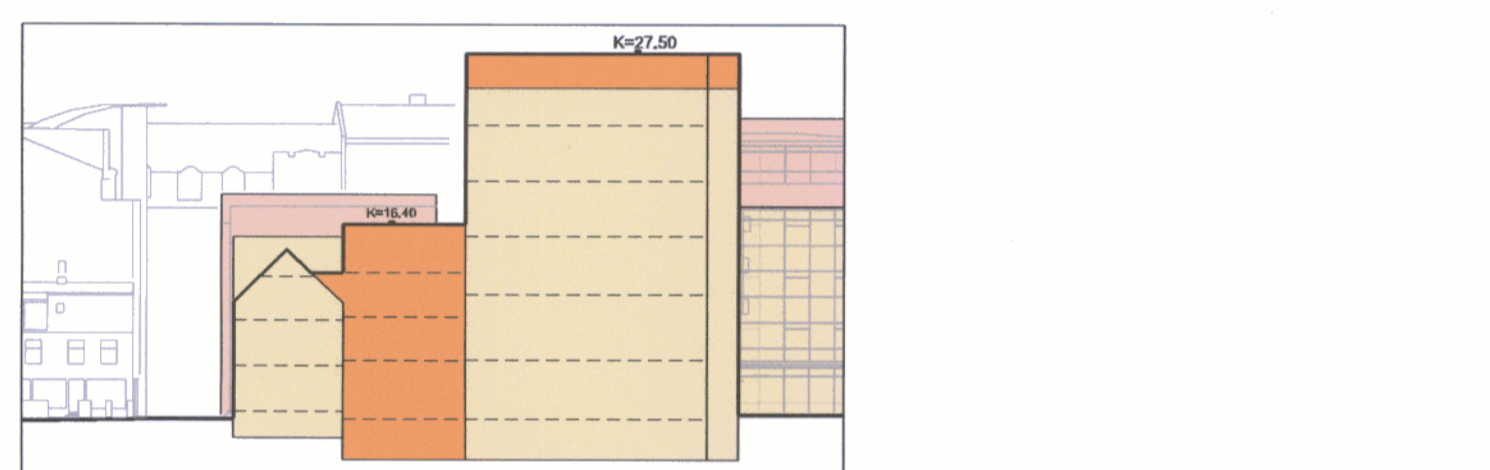
Snið B-B mkv. 1:500



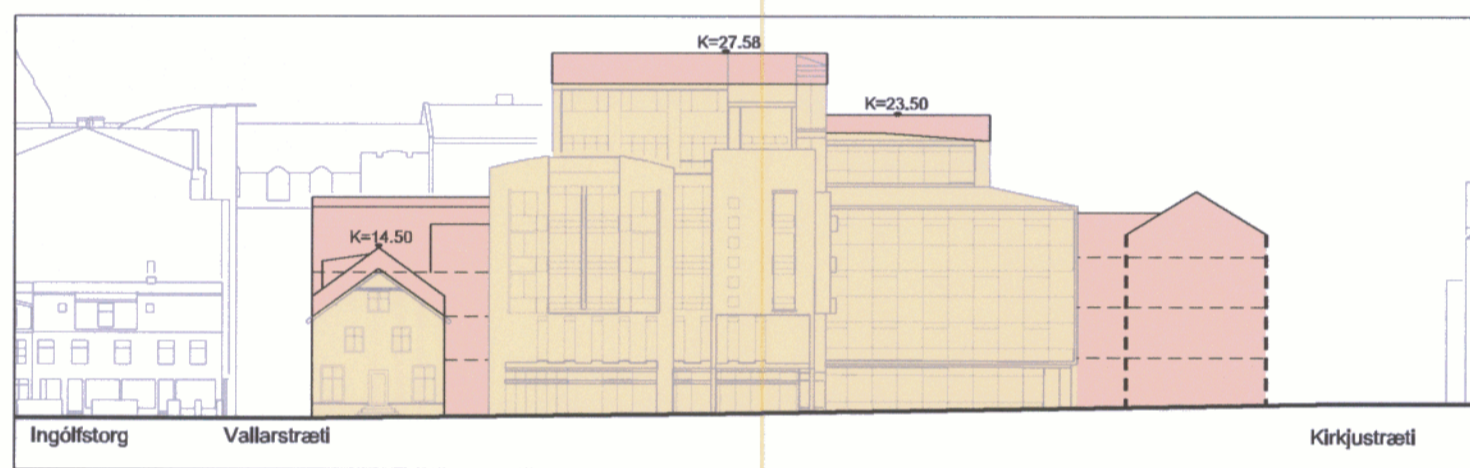
Snið E-E mkv. 1:500



Kirkjustræti - horft í norður 1:500



Snið C-C mkv. 1:500



Aðalstræti - horft til vesturs mkv. 1:500



Lykilmynd - sniðmerkingar

Núverandi ástand

Helli	Nr.	Nöfnun	Lóð m²	Bygg. magn m² á m. kj.	Kjallari m²	Bygg. magn samtals m²	Nýtingar. hálft. á m. kj.	Nýtingar. hálft. m. kj.	Bygg. ár
Aðalstræti	7	Vískaþé, þjónusta	293,0	256,7	101,9	358,6	1,01	1,42	1981
Vallarstræti	4	Vískaþé, þjónusta	239,0	440,2	136,9	577,1	1,64	2,42	1900
Thorvaldssenstræti	2	Vískaþé	897,7	290,1	1.987,8				1995
Thorvaldssenstræti	4, 6	Vískaþé, þjónusta	2527,8	4.849,0	540,6	5.389,6	2,75	3,13	1931/1968
Aðalstræti	11	Vískaþé, þjónusta	1.267,4	1.267,4	217,2	1.504,6			1995
Aðalstræti	9	Verslan, þjónusta, búðir	566,0	2.546,4	542,9	3.089,3	4,50	5,48	1970/1983
			3.596	10.187	1.742	11.929	2,84	3,33	

Skýringar við köflur
 1) Kallatær sameiginlega "Lóð Pósts og síma"
 2) Samp. breyting á þaki ofl. 27.1.2007
 3) Kjallari ekki tákir með í deiliskipulagi.
 4) Kjallari eru heimil þar sem ábstaður leyfa

Deiliskipulag í gildi

Helli	Nr.	Nöfnun	Samp. deiliskipulag	Lóð m²	Bygg. magn m² á m. kj.	Nýtingar. hálft.
Aðalstræti	7	Verslan og þjónusta	28.9.1987	290,0	1.058	3,53
Vallarstræti	4	Stærðbrot	28.9.1987	270,0	682	2,52
Thorvaldssenstræti	2					
Thorvaldssenstræti	4, 6	Opnber stofnun	28.9.1987	2.527,8	11.226	4,54
Aðalstræti	11					
Aðalstræti	9	Verslan, þjónusta, búðir	28.9.1987	566,0	2.816,0	4,40
				3.596	15.762	4,40

Deiliskipulagstillaga

Nöfnun	Lóð m²	Bygg. magn m² (án kj.)	Bygg. magn samtals	Nýtingar. hálft. á m. kj.	Nýtingar. hálft. m. kj.	Heðr.	Áth.
Þjón. ískrifst. Ábúðir	253,0	980	240,0	1.220,0	3,9	4,8	3-4 Nýv. hús-nybygg.
Þjón. ískrifst. Ábúðir	239,0	800	800,0	3,3	3,3	3	Óbreytt að mestu
Þjón. ískrifst. Ábúðir						2-4	Nýv. hús-nybygg.
MÍBvæðingstarfsemi	2.527,8	10.007	1715,0	11.722,0	4,0	4,6	6
MÍBvæðingstarfsemi						6	
Þjón. ískrifst. Ábúðir	566,0	2.551	542,6	3.093,6	4,5	5,5	5
	3585,8	14338,0	2497,6	16.835,6	4,0	4,7	Óbreytt

Skilmálatöflur



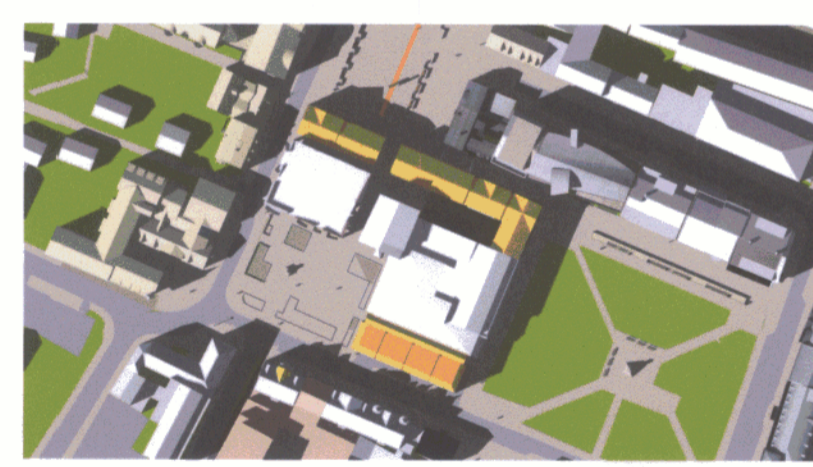
Skuggavarp deiliskipulag 1986 21. jún kl 10.00



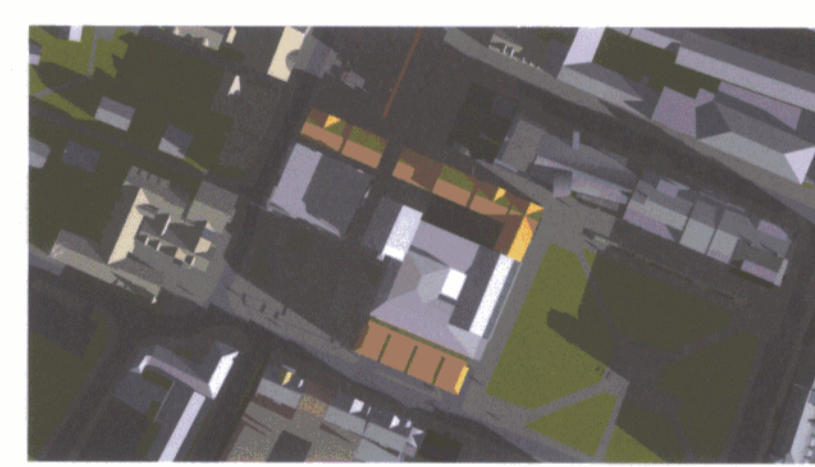
Skuggavarp núverandi byggð 2012 21. jún kl 10.00



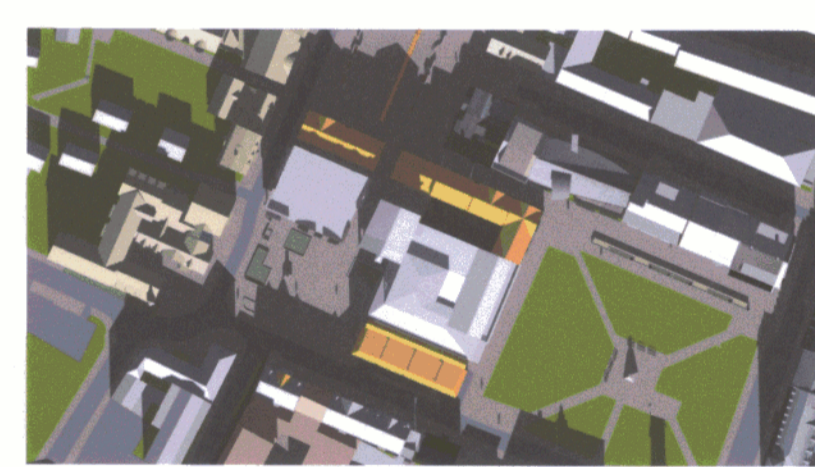
Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. jún kl 10.00



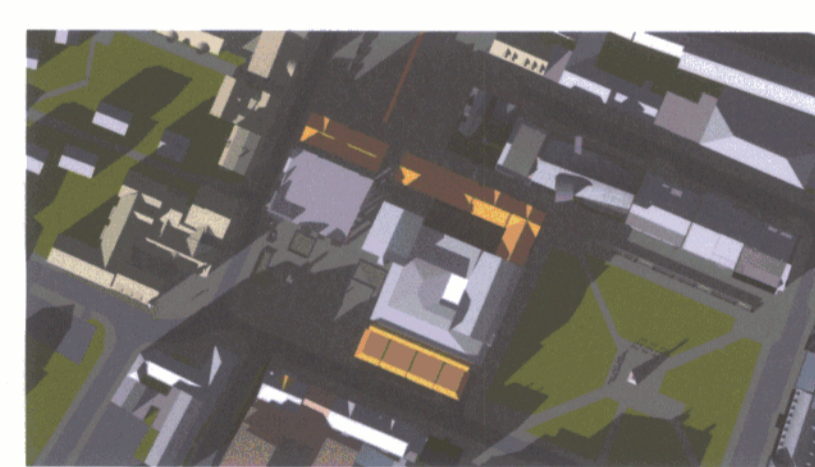
Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. jún kl 13.30



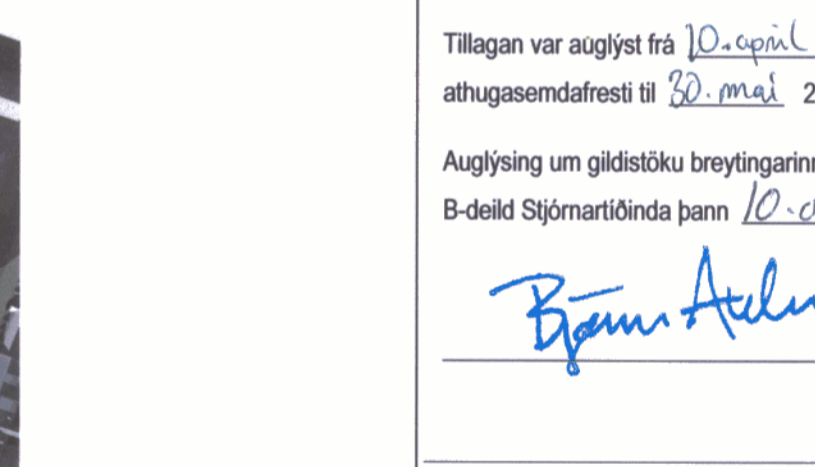
Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. jún kl 17.00



Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. mars kl 10.00



Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. mars kl 13.30



Skuggavarp deilisk. tillaga 2012 21. mars kl 17.00



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

SKÝRINGAR:

- Almörkun deiliskipulagsreits
- Núverandi byggingar
- Byggingarrellur nýbygginga
- Byggingarrellur úttí
- Núverandi hús hækkuð
- Lóðamörk
- Mannistofna
- Bundin byggingarlína
- Byggingarrellur - inndregin þakhað
- Byggingarrellur - inndregin 1.hæð
- Kvöð um gönguleit
- Hæðir / kjallari
- Vendum gróður
- Húsnúmer

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Almenns- og skipulagsneði þann 18. júlí 2013 og í Borgaræða þann 18. júlí 2013.

Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2013 með aþugasendafresti til 30. maí 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 10. október 2013.

Björn Atlason

A ASK PG 12.07.2013
 Breytt til samræmis við niðurstöðu í gr. skipulagsálitni dags. 09.07.2013.
 Bætt við skilmála varðandi starfsemi og umferð. Stærðalíku breytt.

ASK ARCHITECTAR EHF
 GÖRUGÖTU 19 101 REYKJAVÍK
 Sími 515 0300 FAX 515 0319
 www.ask.is



VERKEFNI
 Breyting á deiliskipulagi „Kvosin” vegna Landsímareits stgr. 1.140.4

TILGANG TERNINGAR
 Deiliskipulagstillaga
 Sneiðingar, stærðir og skuggavarp

VERK NR. 1245
 ALMENNIR - NÖMUR TERNINGAR 05-02
 ÚTGÁFA A

MKV. I A1
 1:500
 HANINGUR ASK
 TERNINGAR ASK
 VRF. PG
 DAGL. 20.02.2013
 ÚTGÁFA A

BREYTING Á DEILISKIPULAGI „KVOSIN” VEGNA LANDSÍMAREITS stgr. 1.140.4 - SKÝRINGAUPPDRÁTTUR



Afstöðumynd
Skýringarmynd 1:500



Yfirlitsmynd - horft til norðurs



Vallarstræti - horft til vesturs



Vallarstræti - Ásýnd að Ingólfstorgi

Skýringarmynd 1:500



Ásýnd að Kirkjustræti

Skýringarmynd 1:500



Horft frá Alþingishúsi



Horft til suðurs yfir Austurvöll



Ásýnd að Vallarstræti - horft yfir Ingólfstorg



Thorvaldsenstræti - Ásýnd að Austurvelli

Skýringarmynd 1:500



Ásýnd að Vikurgarði - sneiðing um sund

Skýringarmynd 1:500



Horft austur Kirkjustræti



Yfirlitsmynd - horft til vesturs



Yfirlitsmynd - horft til suðurs



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *Umhverfis- og skipulagsráði* þann *12. júlí* 2013 og í *Borgarráði* þann *15. júlí* 2013.

Tillagan var auglýst frá *10. apríl* 2013 með athugasemdafresti til *30. maí* 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann *10. október* 2013.

Björn Atli

A ASK PG 12.07.2013
Breytt til samræmis 40 ráðurstöðu í gr. skipulagsáttvöngu dags. 09.07.2013.
Þessi áb. skráir áb. varðandi stafræni og umferð. Stafræni brenni.

ASK ARKITEKTAR EHF.
GEIRSGÖTULI 9 101 REYKJAVÍK
SÍM: 515 0300 FAX: 515 0319
WWW.ASK.IS



VERKEFNI
Breyting á deiliskipulagi „Kvosin”
vegna Landsímareits stgr. 1.140.4

TEIÐAND TERNINGAR	MOULI A1
DEILISKIPULAGSTILLAGA	1:500
SKÝRINGARMYND	ASK
TEIÐAND	ASK
VEIÐI	PG
DAGI	20.02.2013
VEIK NR.	ÖTUGA
1245	A
AUKENNI - NÖMUL TERNINGAR	
05-03	