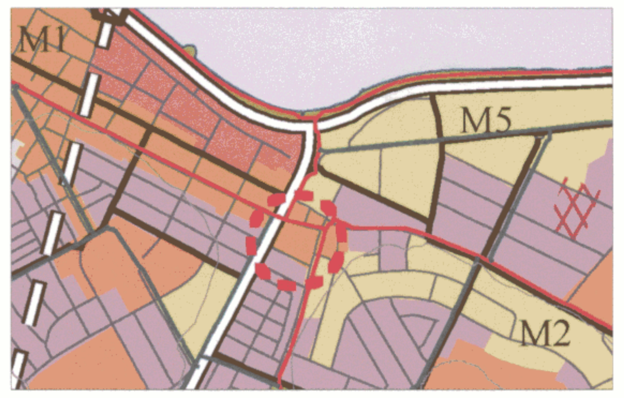
REYKJAVÍKURBORG
HLEMMUR +

deiliskipulag
1.240.1 - Tryggingastofnunarreitur



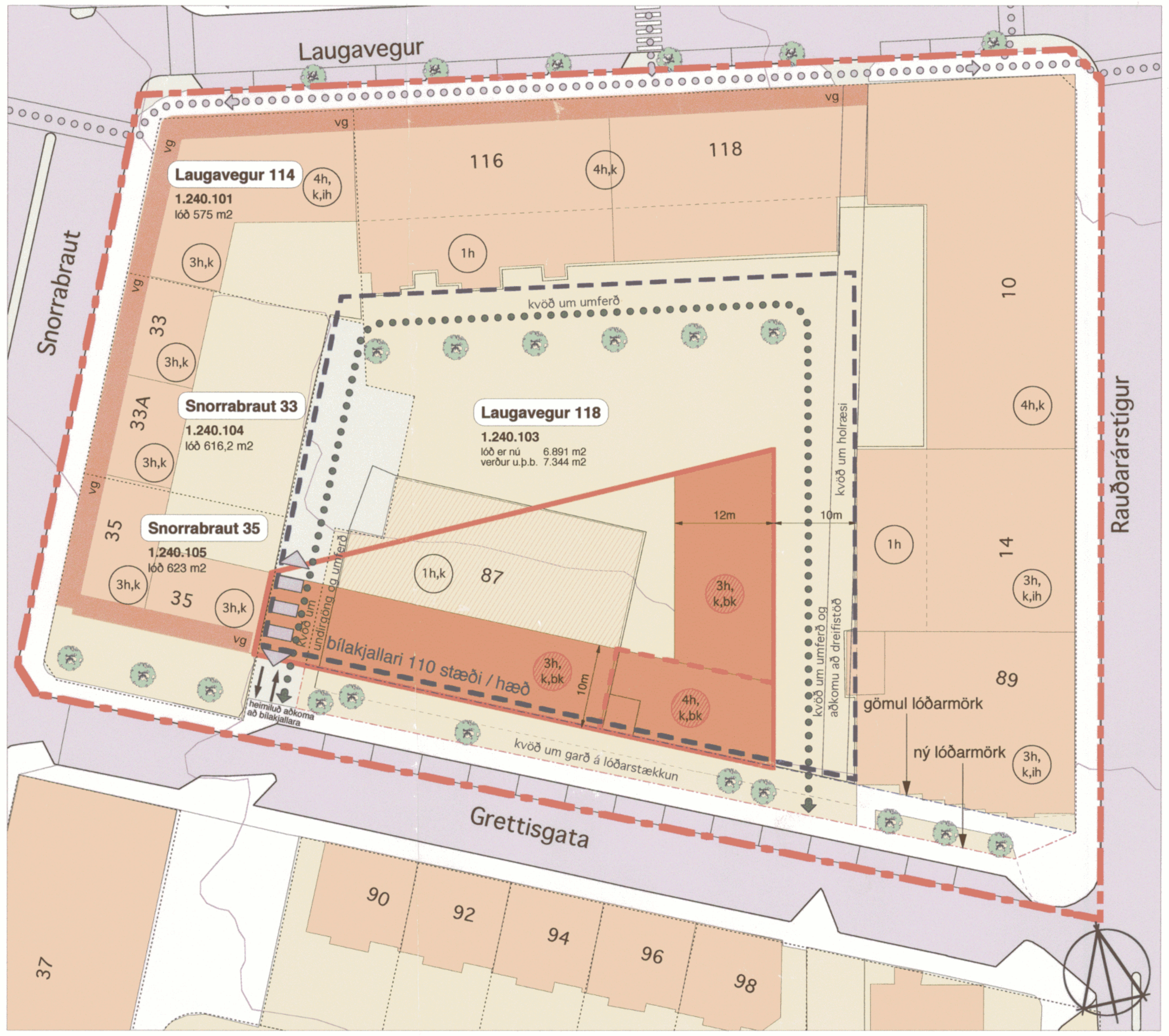
Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi, staðgreinir 1.240.1 póstnúmer 105

Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024 mælikvarði 1:20 000 (hluti) staðsetning svæðis
miðborgarsvæði M1

Skýringar

- mörk deiliskipulagsreits
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- heimilað niðurrif bygginga
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- hæðaskil
- núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílakjallari, ris, inndregin hæð (h,k, bk,r,ih)
- leyfileg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð (h,k, bk,r,ih)
- heimiluð stækkun bygginga sbr. götumynd
- götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
- vg verndun götumyndar
- mörk bílakjallara
- heimiluð inn- og útkeyrsla bílakjallara
- kvöð um akstur
- kvöð um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
- gönguleið
- kvöð um holræsi og jarðstrengi RR

Tryggingastofnunarreitur, gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 04.11.1975 — 1:500



Tryggingastofnunarreitur, deiliskipulag eftir breytingu — 1:500

Skipulagsuppdráttur

Tryggingastofnunarreitur - staðgreinir 1.240.1 - miðborgarsvæði

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun
Tryggingastofnunarreitur afmarkast af Snorrabraut, Laugavegi, Rauðarárstíg og Grettisgötu og er skilgreindur sem miðborgarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Í gildi er deiliskipulag reits 1.240.1 samþykkt í borgarráði 04.11.1975.

Almennt um svæðið, forsendur
Á reitnum er nú mjög blönduð byggð. Í suðvesturhorni við Grettisgötu og Snorrabraut eru 3-4 hæða fjölbýlishús en við Laugaveg og Rauðarárstíg er verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum í 4-5 hæða byggingum. Á miðjum reitnum að Grettisgötu er há einnar hæðar verkstæðisbygging, leifar „bílaverksmiðju“ Egils Vilhjálmssonar, sem setti mark sitt á reitinn á síðustu öld. Gert er ráð fyrir að sú bygging víki fyrir randbyggð til suðurs.

Húsakönnun
Minjasafn Reykjavíkur vann húsakönnun á reitnum sbr. skýrslu nr. 127.

Verndun - hverfisvernd
Samkvæmt deiliskipulagi skal götumynd við Grettisgötu vestanverða (Snorrabraut 35), götumynd að Snorrabraut (nr. 33 og 31) og götumynd að Laugavegi, hús nr. 114, 116 og 118 njóta verndar í dökkgulum flokki, verndun götumynda, nr. 114 sem hornhús í móderniskum anda og vegna heildar sem hús nr. 114, 116 og 118 mynda sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur.

Markmið
Stefnt er að þéttingu byggðar og endurbótum á yfirbragði byggðar á reitnum og verður breytt notkun húsnæðis leyfð í samræmi við stefnu aðalskipulags á miðborgarsvæði. Lögð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnstri truflun vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Helstu breytingar sem lagðar eru til
Lagt er til að iðnaðarhúsnæði við Grettisgötu verði rifið og þess í stað byggt íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35. Heimilt verði að byggja inn í garðinn í suðaustur horni. Hús verði 3 hæðir og bílakjallari sem tengjast má bílgeymslu í kjallara á suðausturhorni, Grettisgötu 89 að uppfylltum skilyrðum. Lóð til suðurs framan nýbyggingar er stækkuð til samræmis við Snorrabraut 35, uppröðun bílastæða breytt og sett kvöð um garðrými sunnan hússins. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Uppröðun bílastæða og trjágróður á uppdrætti er til skýringar.

Umferð, bílastæði, göngustígar
Ekki er reiknað með bílastæðum ofanjarðar inni á reitnum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.

Skilmálar og kvaðir
Nánari skilmálar og kvaðir verða settar fyrir byggingar og lóð innan deiliskipulagsreitsins sbr. töflu.

Með gildistöku deiliskipulags þessa fellur úr gildi deiliskipulag reits 1.240.1 samþykkt í borgarráði 04.11.1975.

Sjá ennfremur umferðarskipulag Hlemmur +

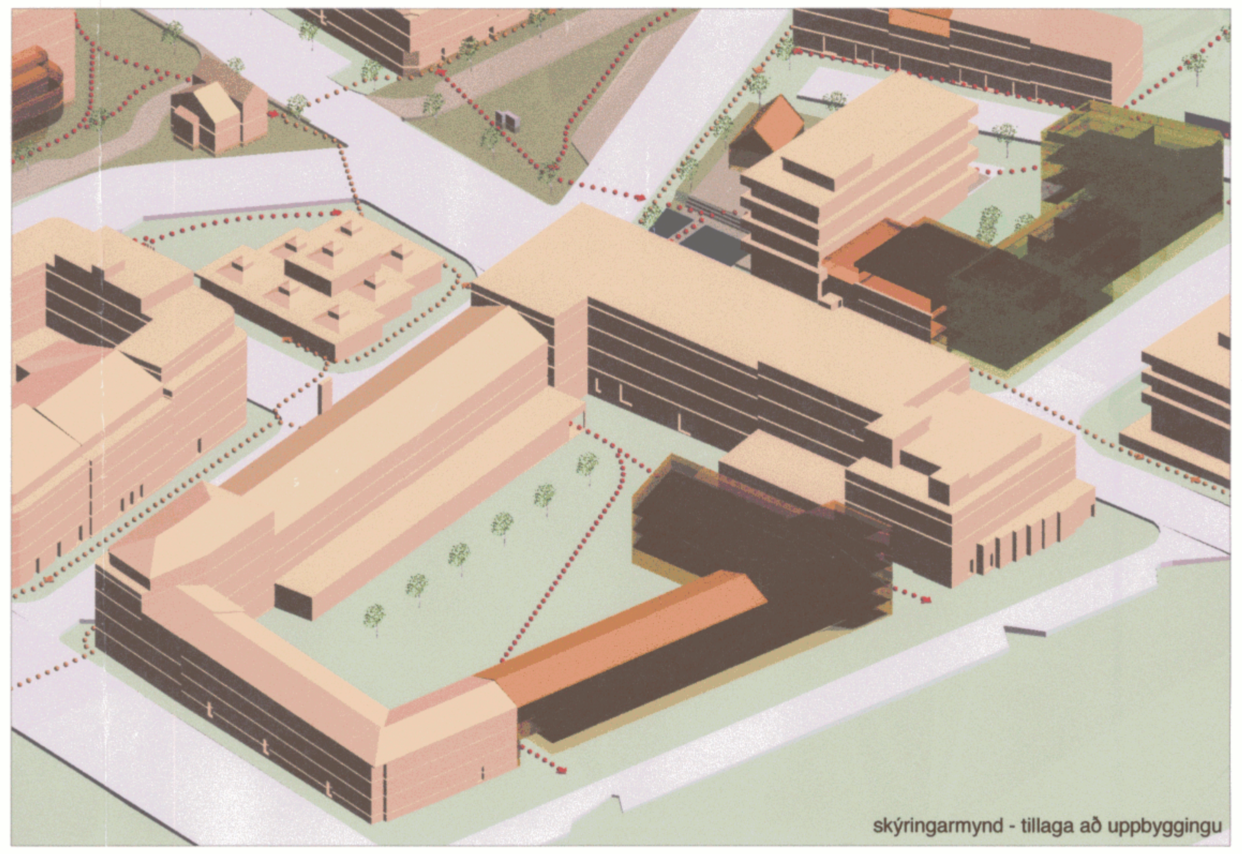
miðja reitsins til vesturs

Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi

Á öllum lóðum eru byggingarlínur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m2 aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.
Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangenginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

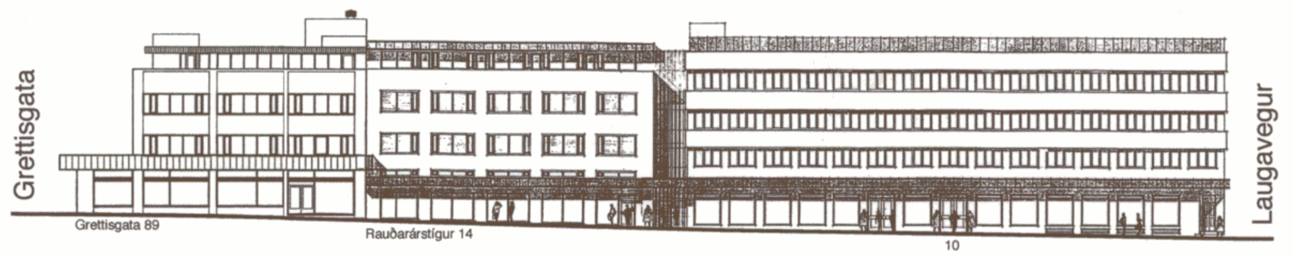
Núverandi byggingarmagn er skv. upplýsingum byggingarfulltrúa og Fasteignamats ríkisins. Stærðir hafa ekki verið sannreyndar í öllum tilvikum og ber að taka þær með fyrirvara, enda geta þær breyst við uppmælingu eða gerð skráningartaflna.
Uppgefin hámarksstækkun bygginga og byggingarreitir eru bindandi, en sé villa í núverandi uppgefnum stærðum getur það haft áhrif á nýtingarhlutfall til hækkunar eða lækkunar.

staðgr.	lóðaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár (viðbygg.)	hæðir	núv. bygg magn m2	núv. bygg magn m3	núv. lóðarst. m2	ný lóðarst. m2	núv. nhl.	breytt núv. nhl.*	(víkjandi, innifalið í stæk. m2)	viðb. bygg magn m2	hám. bygg magn m2	viðb. hæðafj.	hám. hæðafj.	hám. nhl. með bílk.	án	breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu
1.240.101	Laugavegur	114	versl/skrifst.	1953	3-4h, k, ih	2393,8	7556,0	575,0		4,16									Ekki eru lagðar til breytingar
1.240.103	Laugavegur	118																	
	(Laugavegur)	(116-118)	versl/skrifst.	1948, 1945	4h, k	4104,0	13698,0												Ekki eru lagðar til breytingar aðrar en bygging bílakjallara, breytt notkun heimiluð og byggja mætti svalir til suðurs.
	(Rauðarárstígur)	(10-14)	versl/skrifst.	1932	3-4h, k, ih	6204,0	20565,0												Ekki eru lagðar til breytingar aðrar en bygging bílakjallara, breytt notkun heimiluð og byggja mætti svalir til vesturs
	(Grettisgata)	(87)	verkstæði	1968	1h, k	1624,0	6966,0					(1624.0)	3900,0	(bílk 3500.0) 3900.0	2-3h, k	3-4h, k, (bílk)			Heimiluð er nýbygging bílakjallara (3.500,0 m2) og 3-4 hæðir og kjallari innan byggingarreita.
	(Grettisgata)	(89)	versl/skrifst.	1977	3h, k, ih	2356,0	7533,0												Ekki eru lagðar til breytingar aðrar en bygging bílakjallara og breytt notkun heimiluð.
	samtals					14288,0	48762,0	6891,0	7344,0	2,12	1,95	(1624.0)	3900,0	(bílk 3500.0) 16600.0		3-4h, k, (bílk)	(2.74)	2.26	Lögð er til stækkun lóðar. Kvöð er um garð á lóðarstækkun.
																			Kvöð er um undirgöng og umferð frá Grettisgötu, um umferð og aðkomu að dreifistöð og um holræsi.
1.240.104	Snorrabraut	33																	
	(Snorrabraut)	(33)	íbúðarhús	1940	3h, k	509,9	1496,4												Ekki eru lagðar til breytingar, nema byggja mætti svalir til austurs.
	(Snorrabraut)	(33A)	íbúðarhús	1940	3h, k	509,9	1496,4												Ekki eru lagðar til breytingar, nema byggja mætti svalir til austurs.
	samtals				3h, k	1019,8	2992,8	616,2		1,65									
1.240.105	Snorrabraut	35	íbúðarhús	1946	3h, k	754,3	2093,0												Ekki eru lagðar til breytingar, nema byggja mætti svalir til austurs.
	Snorrabraut	35	íbúðarhús	1946	3h, k	540,8	1501,0												Ekki eru lagðar til breytingar, nema byggja mætti svalir til norðurs.
	samtals				3h, k	1295,1	3594,0	623,0		2,08									

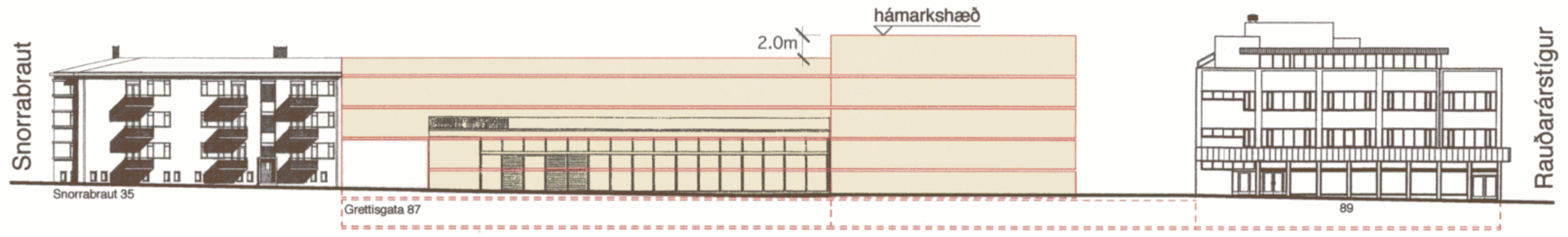


skýringarmynd - tillaga að uppbyggingu

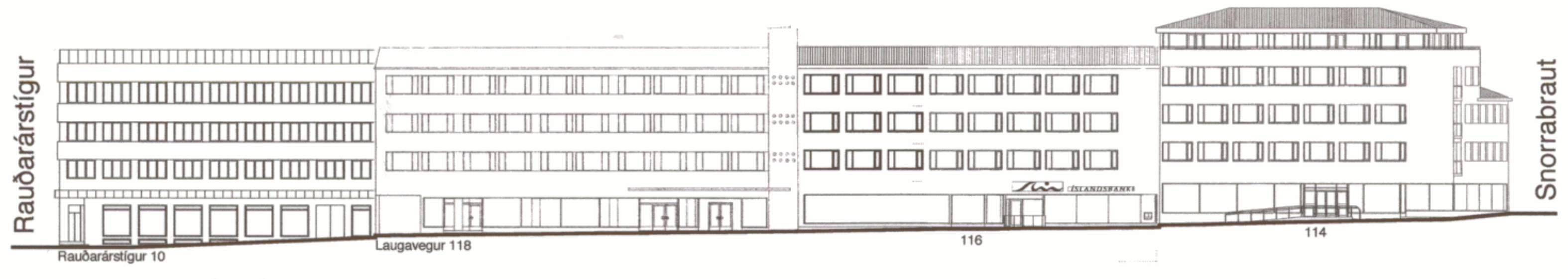
Snorrabraut - vesturhlið



Rauðarárstígur - austurhlið



Grettisgata - suðurhlið, heimiluð stækkun



Laugavegur - norðurhlið — 1:500

Grettisgata 87

núverandi byggingarmagn	**1.624,0 m2**
núv. fjöldi íbúða reitsins u.þ.b.	**25 íbúðir**
viðbótar byggingarmagn	**2.276,0 m2**
byggingarmagn hámark samkvæmt tillögu	**3.900,0 m2**
bílakjallari 1 hæð	**3.500,0 m2**

Grettisgata / Rauðarárstígur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 12. júlí 2006
og í BORGARRÁÐI þann 20. júlí 2006
Tillagan var auglýst frá 24. maí 2006 með athugasemdafresti til 5. júlí 2006

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild Stjórnartíðinda þann 8. ágúst 2006

Helga Jónsdóttir
L.M.

H L E M M U R +

DEILISKIPULAG

unnið fyrir:
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ
BORGARTÚNI 3, 105 REYKJAVÍK SÍMI: 5632600 FAX: 5632605

kvarði: 1:500 á A1
kortagrunnur: LUKR hnitakerfi: RVK

Vinnustofan Þverá ehf
Laufásvegi 36 • 101 Reykjavík • sími 5514060 • fax 5614060 • arkverk.is

hannað:	Valdís Bjarnadóttir arkitekt FAÍ, FSSA	teikning:	1.0
teiknað:	OG I ML	verknr.:	1.135
yfirfarið:	VB / GIR	dags.:	02. mars 2006
breytt:	10. maí 2006 eftir hagsmunaaðilakynningu		
breytt:			
tölvuskrá:	Hlemmur plús		