



Reykjavík 12.01.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 12. janúar 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 98A, 100 og 100A

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Helga Mars Hallgrímssonar dags. 21. september 2021 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.1 vegna lóðanna nr. 98A, 100 og 100A við Hverfisgötu. Breytingin felur í sér að heimilt verður að sameina lóðirnar í eina lóð, sett er kvöð um uppbrot byggðar í samræmi við fyrri lóðarmörk ásamt kvöð um þrjá innganga. Lyftustokkur og annar tækjabúnaður standi upp fyrir byggingarreit og íbúðum fækkar um tvær. Á lóð nr. 100 verður heimilt að byggja ofan á núverandi byggingu eða rífa hana og byggja nýja ásamt því að byggingarreitur minnkar og verður í samræmi við grunnflöt núverandi byggingar jafnframt því sem að byggingaheimildi fyrir kjallara, stigahús og lyftuhús fellur út, samkvæmt uppdr. Arkþing - Nordic ehf. dags. 16. september 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 26. október 2021 til og með 23. nóvember 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Þorlákur Hilmarsson dags. 14. nóvember 2021. Einnig er lögð fram umsögn skiplagsfulltrúa, dags., 10. janúar 2022. Þar sem athugasemdir bárust við grenndarkynningu er málið lagt fram í skipulags- og samgönguráði og lagt til að það verði samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

Ólafur Melsted verkefnastjóri tekur sæti á fundinum með rafrænum hætti.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 16. september 2021, innkomnar athugasemdir og umsögn skiplagsfulltrúa, dags. 10. janúar 2022.

HVERFISGATA 98A, HVERFISGATA 100 OG HVERFISGATA 100A

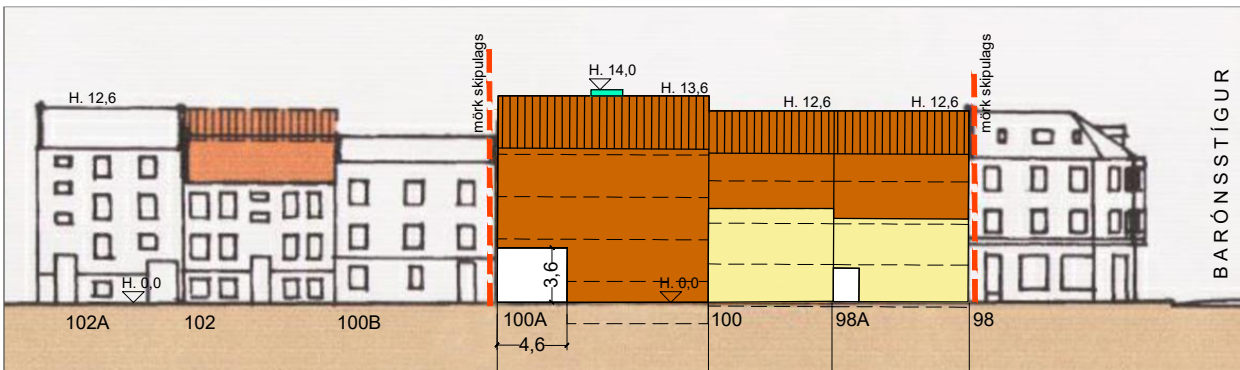
BREYTING Á DEILISKIPULAGI REITS 1.174.1



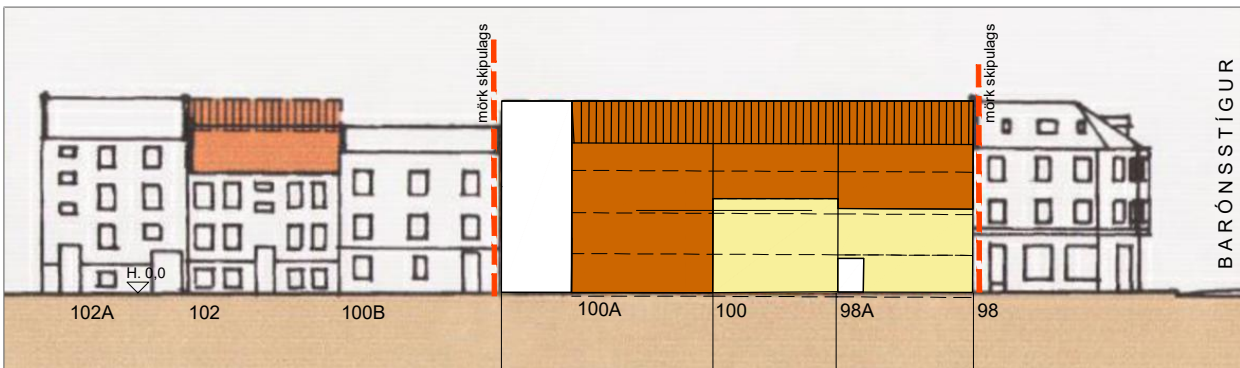
GILDANDI DEILISKIPULAG
LÓÐIRNAR HVERFISGATA 98A, 100 OG 100A
Staðfest 16. ágúst 2019



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
LÓÐIRNAR HVERFISGATA 98A, 100 OG 100A



HVERFISGATA, GÖTUMYND SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



HVERFISGATA, GÖTUMYND, DEILISKIPULAGSTILLAGA



SKÝRINGARMYND - NÝ ÁSÝND HVERFISGATA



SKÝRINGARMYND - BAKGARÐUR

Helstu breytingar:

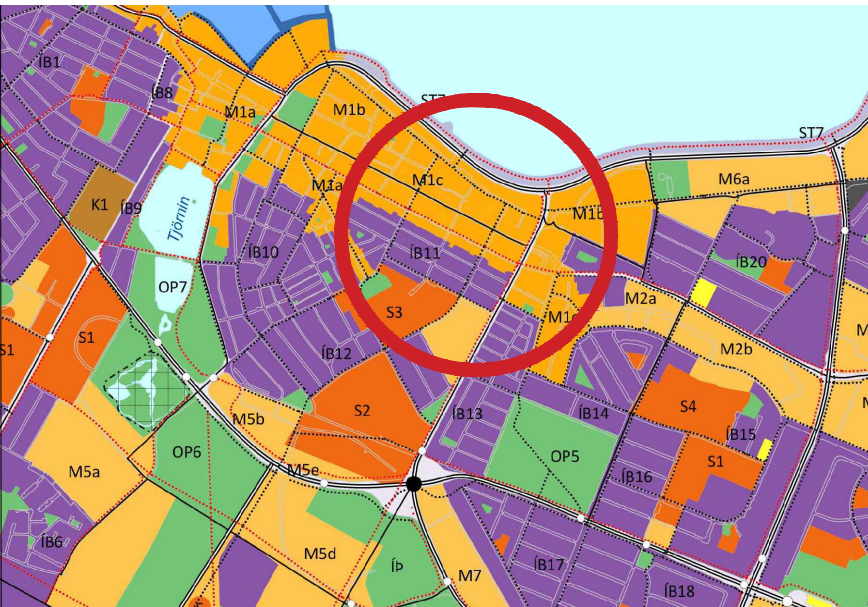
- Heimilit er að sameina lóðirnar þrjár, Hverfisgata 98A, Hverfisgata 100 og Hverfisgata 100A í eina lóð.
- Kvöð er um uppbotr byggðar í samræmi við fyrri lóðarmörk svo að skýr munur verði á útliti bygginganna þriggja.
- Kvöð er um þrjá innganga í samræmi við fyrri lóðarmörk.
- Heimilt er að lyftustokkur og annar tæknibúnaður standi upp fyrir byggingareit.
- Íbúðum fækkar um 2 íbúðir.

Hverfisgata 100A:

- Heimilt er að byggja ofan á núverandi byggingu eða rífa núverandi byggingu og byggja nýja.
- Byggingareitur minnkar og verður í samræmi við grunnflöt núverandi byggingar.
- Byggingareitur og heimild fyrir kjallara fellur út.
- Sér byggingareitur stiga- og lyftuhúss fellur út.

Sjá nánar nýja skilmála sameinaðra lóða í skilmálatölflu hér fyrir neðan.

Að öðru leyti gilda fyrri skilmálar reits 1.174.1 sem samþykktir voru í borgarráði 9. júní 2005 og breyting á deiliskipulagi reits 1.174.1 sem samþykkt var í borgarráði 16. ágúst 2019.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

- Mörk miðborgar
- Mörk deiliskipulags
- Mörk skilgreins götusrvæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar heimilt að fjarlægja
- Byggingarreitir hámark
- Byggingarreitir útistiga
- Byggingarreitir lyftu
- Bindandi byggingarlína
- Megin mænisstefna
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk - felld niður
- Hæðir / kjallari / nýtanlegt ris
- Leyfileg hækkun húss, hæð og þakform verði í samræmi við aðliggjandi hús
- Byggingar reistar fyrir 1918
- Byggingarár
- Húsnúmer
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akandi umferð
- Innkeyrsla
- Göngustígur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. 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____.

Verkefni:
HVERFISGATA 98A, 100 OG 100A
Breyting á deiliskipulagi reits 1.174.1

Verkhuti:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:500
Samþykkt:	JH
Útgáfudagur:	16.09.2021
Teiknistóð:	01
Teiknað:	JH
Yfirfarið:	JH/HMH
Verknúmer:	16003
Teikninnr:	01



HALLARMÚLA 4 -108 REYKJAVÍK SIMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

NÚVERANDI SKILMÁLAR						
HEITI	LÓÐ fm	NHL mest	A rými hámark	B rými hámark	Hámarks fjöldi íb.	
Hverfisgata 98A	126	2,40	287	28	4	Heimilt er að hækka núverandi hús innan byggingarreits og bæta við 1 hæð og risi. Lögun og hæð þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Kvöð er um umferð gangandi að Hverfisgötu 100 um undirgöng. Sameiginlegur útistigi lóðanna að Hverfisgötu 98A og Hverfisgötu 100 er á baklóð beggja lóða og liggur að inngangi 2. hæð beggja húsa. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Á baklóð eru geymslur íbúða í einnar hæðar byggingu. Engin bílastæði eru á lóðinni.
Hverfisgata 100	126	2,40	300	15	4	Heimilt er að hækka núverandi hús innan byggingarreits og bæta við 1 hæð og risi. Lögun og hæð þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Sameiginlegur útistigi lóðanna að Hverfisgötu 98A og Hverfisgötu 100 er á baklóð beggja lóða og liggur að inngangi á 2. hæð beggja húsa. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Á baklóð eru geymslur íbúða í einnar hæðar byggingu. Engin bílastæði eru á lóðinni.
Hverfisgata 100A	149	3,65	545	85	6	Heimilt er að byggja nýtt hús, kjallari, 3 hæðir og ris, innan byggingarreits og má hæð þakkants og mænis ekki vera hærri en á húsi að Hverfisgötu 102A. Lögun þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Kvöð er um gegnumakstur og undirgang, sem skal uppfylla kröfur um innkeyrslu slökkviliðs. Engin bílastæði eru á lóðinni.

NÝJIR SKILMÁLAR SAMEINADRA LÓÐA 98A, 100 OG 100A						
LÓÐ fm	NHL mest	A rými hámark	B rými hámark	Hámarks fjöldi íb.		
401	2,12	828	128	12		Heimilt er að sameina lóðirnar þrjár, Hverfisgata 98A, Hverfisgata 100 og Hverfisgata 100A í eina lóð. Kvöð er um uppbotr byggðar í samræmi við fyrri lóðarmörk svo að skýr munur verði á útliti bygginganna þriggja. Heimilt er að hækka núverandi hús við Hverfisgötu 98A og 100 innan byggingarreits og bæta við 1 hæð og risi. Heimilt er að hækka núverandi hús við Hverfisgötu 100A innan byggingarreits og bæta við 2 hæðum og risi eða fjarlægja byggingu og byggja nýja 3 hæða byggingu með risi. Lögun og hæð þaks skal taka mið af Hverfisgötu 98. Kvöð er um þrjá innganga frá Hverfisgötu, einn inngang fyrir hverja byggingu, heimilt er að inngangur sé um undirgöng. Heimilt er að byggja stakstæða kvisti og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% lengdar viðkomandi húshliðar. Heimilt er að lyftustokkur og annar tæknibúnaður standi upp fyrir byggingareit. Á baklóð eru geymslur íbúða í einnar hæðar byggingu, heimilt er að setja þaksvallir þar ofan á. Heimilt er að hafa léttan stiga að þaksvölum ofan á einnar hæðar byggingu á baklóð, heimilt er að léttur stigi standi utan við byggingareit. Engin bílastæði eru á lóðinni.

USK Skipulag

Frá: Thorlakur Hilmarsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 14. nóvember 2021 11:40
Til: USK Skipulag
Efni: Deiluskipulagsbreyting

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæll Ólafur,

Ég geri eftirfarandi athugasemd við tillögu að deiliskipulagsbreytingu á lóðum Hverfisgötu 98A, 100 og 100A.

- Það að heimila niðurrif á Hverfisgötu 100A stangast á við markmið Reykjavíkurborgar um hringrásarhugsun og vistvæn mannvirki, hvað þá um kolefnishlutlausu borg. Ef bóka á þetta ákvæði í deiliskipulagi er þyrfti að taka fram að gögn þurfi að fylgja um að ástand hússins kalli á niðurrif, og ef svo er þyrfti að fylgja áætlun um endurnotkun byggingarefna.

Vinsamlegast staðfestu að pósturinn hafi borist.

Kær kveðja,

Skipulags- og samgönguráð

Reykjavík 10. janúar 2022

Efni: Deiliskipulagsbreyting Hverfisgata 98A, 100 og 100A – umsögn vegna athugasemdar.

Um er að ræða erindi frá afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa frá 17. desember 2021. Deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina nr. 98A, 100 og 100A við Hverfisgötu, vegna áforma um uppbyggingu á þremur lóðum, samkvæmt uppdr. Arkþing/Nordic dags 16. september 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 26. okt. 2021 til og með 23. nóvember 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Þorlákur Helgi Hilmarsson, Hverfisgötu 98. dags. 14. nóvember 2021.

Athugasemd er eftirfarandi og svar við henni:

Athugasemd/ábending	Viðbrögð
Þorlákur Helgi Hilmarsson, Hverfisgötu 98, 14 nóvember 2021	
„Það að heimila niðurrif á Hverfisgötu 100A stangast á við markmið Reykjavíkurborgar um hringrásahugsun og vitvæn mannvirki, hvað þá um kolefnishlutlausu borg. Ef bóka á þetta ákvæði í deiliskipulagi er þyrfti að taka fram að gögn þurfi að fylgja um að ástand hússins kalli á niðurrif, og ef svo er þyrfti að fylgja áætlun um endurnotkun byggingarefna.“	Ekki verður farið í niðurrif á núverandi húsi á lóðinni að Hverfisgötu 100a heldur byggt ofan á það.

Niðurstaða:

Með vísan til ofangreinds eru ekki gerðar athugasemdir við erindið og er lagt til að það verði samþykkt.

F.h. Skipulagsfulltrúa

Ólafur Melsted, verkefnastjóri.