



Reykjavík 15.12.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. desember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 85-91 og 93, Barónsreitur

Lögð fram umsókn Rauðsvíkur ehf., mótt. 8. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðanna nr. 85-91 og 93 við Hverfisgötu. Í breytingunni sameining lóðanna og flytja íbúðarheimildir þriggja íbúða af Skúlagötu 30 yfir á Hverfisgötu 95-91, samkvæmt uppdr. Tark. ehf., dags. 9. desember 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

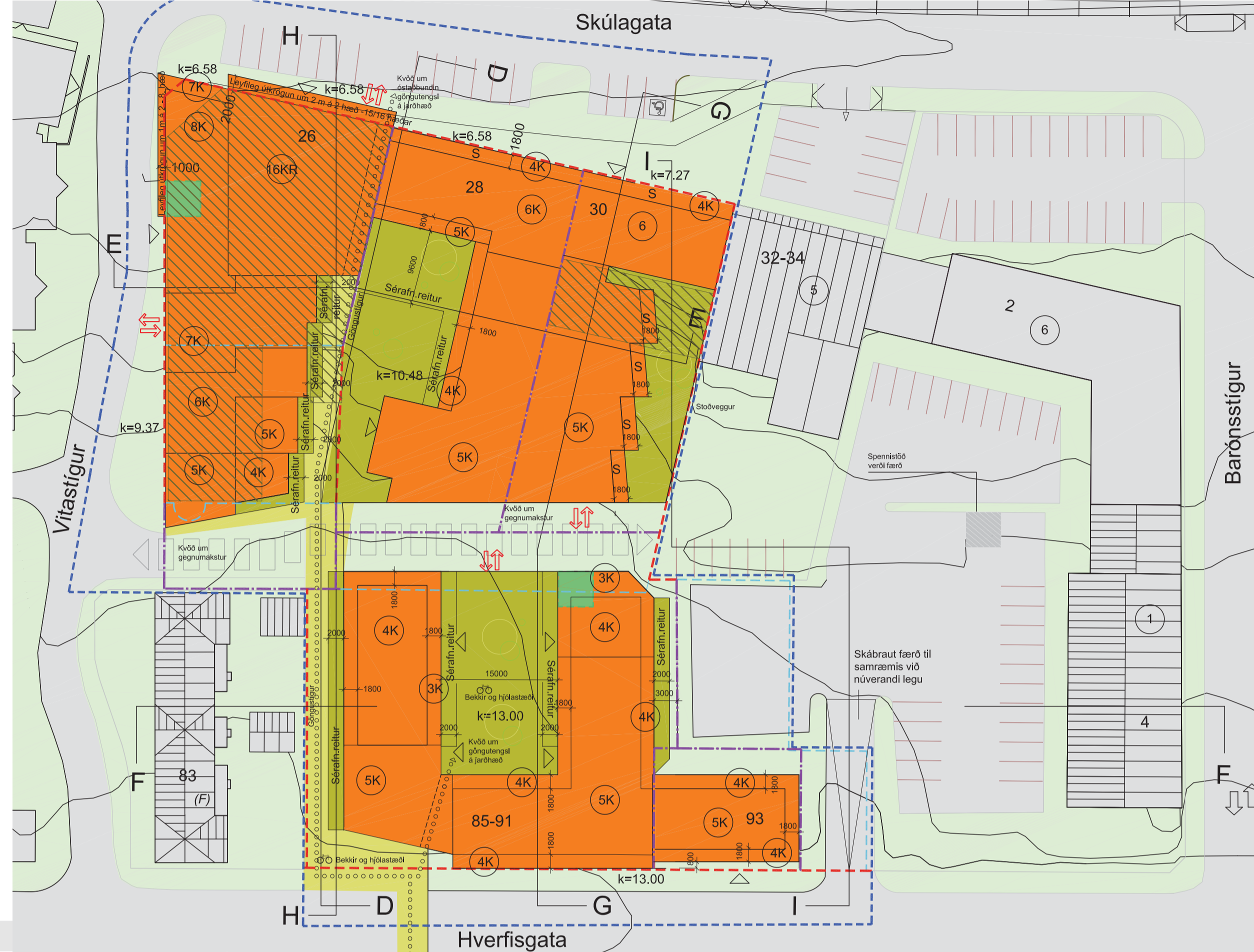
Fylgiskjal: uppdr. Tark. ehf., dags. 9, desember 2016.

REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 30

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.154.3
Skipulagsuppráttur



GILDANDI DEILISKIPULAG „Barónsreits“ 1.154.3 samþykkt í borgarráði 03.03.2016 auglýst í B-deild 7.4.2016 - 1:500

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - 1:500

BREYTINGAR Á LÓÐUM SKÚLAGÖTU 30, HVERFISGÖTU 85-91 OG 93 Á STAÐGREINIREIT 1.154.3

1. Afmörkun breytingar:

Í gildi er deiliskipulag Barónsreita samþykkt í borgarráði 3.mars 2016. Það deiliskipulag, almennir skilmálar þess og sérskilmálar annarra lóða gilda áfram með neðangreindri breytingu sem nær til lóða Hverfisgötu 85-91, Hverfisgötu 93 og Skúlagötu 30 eingöngu.

Lýsing á breytingunni

Um er að ræða sameiningu tveggja samliggjandi lóða við Hverfisgötu. Komíð hefur í ljós við hönnun bygginga á lóðunum að erfitt er að uppfylla skilyrði deiliskipulags um bilastæði í kjallara Hverfisgötu 93 öðruvísi en að samnýta kjallaryrmi húsananna. Einnig hefur inndráttur á þakhæðum Hverfisgötu 85-91 að inngarði verið grynnaður úr 1800mm í 1500mm, sem hentar betur burðarvirkni hússins. Komíð hefur í ljós bæði við frekari hönnun Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 30 að raunhæfi er að gera ráð fyrir fleiri íbúðum í fyrja húsinu, en færi en áætlað var í því síðara. Því eru heimildir þriggja íbúða fluttar af Skúlagötu 30 yfir á Hverfisgötu 85-93. Breytingin hefur ekki áhrif á umfang, yfirbragð eða aðrar kvæðir sem á lóðunum hvíla.

2. Gildandi sérskilmálar:

3.6. Hverfisgata 85-91/nyir sérskilmálar

Á lóðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fjölbýlishús sem má vera kjallari, 4 hæðir og 5.hæðin inndregin á hluta byggingarleitins. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu, hún vikur frá gangstéttinni vestan til og myndar lítið torg og opnun fyrir stíg milli Bjarnarborgar og nýbyggingar. Á því horni skal vera undirgangur inn á lóð Hverfisgötu 89-91, í tengslum við hann er inngangur í húsið. Aðgengi/inngangur eru annars vegar frá Hverfisgötu, um undirgöng og hins vegar frá inngarði. Ef breidd götuhlíðar nýbyggingar Hverfisgötu 89-91 fer yfir 15m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbröti. Við skipulag Hverfisgötu 85-91 er sérstaklega horft til þess að hentugt verði að gera langtíma leiguþúsnaði.

3.7. Hverfisgata 93/nyir sérskilmálar

Á lóðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fjölbýlishús sem má vera kjallari, 4 hæðir og su 5. inndregin. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu, húshlið að Hverfisgötu er tillegga inndregin en þó má stíghaus ná úr lóðarmörk. Aðgengi inn í húsið skal vera frá Hverfisgötu.

3.8. Hverfisgata 85-91 og 93 sameiginlegir skilmálar/nyir sérskilmálar

Svalir að Hverfisgötu skulu ymist vera franskar svalir eða innfelldar í veggflötinn. Aðrar svalir mega ná allt að 0,6m útfyrir byggingareit nema þar sem byggingareit nær út að lóðarmörk. Ekki er heimilt að hafa skammtímaleigubúðir í húsunum. Að öðrum lóðunum er byggingareitir fyrir bílakjallara neðanjarðar, undir góthæð Hverfisgötu, ásamt öðrum kjallaryrjum. Innkastur í bílakjallara verður frá Vitastíg, en einnig er heimilt til að samtengja hann öðrum síkum á reitnum, hafa sameiginlega aðkomu. Í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur er krafu um að hámarksflutal starfsemi á jarðhæð götuhlíða, annar en smásluverslun sé 50% en íbúðir skulu vera á efri hæðum og baka til. Nánar er fjallað um skilmálana í skilmálatöflu.

3. Breyttir sérskilmálar

3.6. Hverfisgata 85-93/nyir sérskilmálar

Á lóðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fjölbýlishús sem má vera kjallari, 4 hæðir og 5.hæðin inndregin á hluta byggingarleitins. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu 85-91 að hluta, en hún vikur frá gangstéttinni vestan til og myndar lítið torg og opnun fyrir stíg milli Bjarnarborgar og nýbyggingar. Á því horni skal vera undirgangur inn á lóð Hverfisgötu 89-91, í tengslum við hann er inngangur í húsið. Aðgengi/inngangur eru annars vegar frá Hverfisgötu, um undirgöng og hins vegar frá inngarði. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu fyrir Hverfisgötu 93, 0,8m frá lóðarmörkum, en þó má stíghaus ná úr lóðarmörk. Aðgengi inn í húsið skal vera frá Hverfisgötu.

Ef breidd götuhlíðar nýbyggingar Hverfisgötu 89-91 fer yfir 15m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbröti. Við skipulag Hverfisgötu 85-91 er sérstaklega horft til þess að hentugt verði að gera langtíma leiguþúsnaði.

Núverandi ástand

GÖTHERFI OG NR.	NÚV. LÓÐAR STÆRÐ	NÚVERANDI ÁSTAND
m ²	NHLF	m ²
Skúlagata 26	829	2.83 2347
Skúlagata 30	828	2.83 1364,8
Skúlagata 26-30		
Hverfisgötu 85-93 (Samnefnd Vitastíg 5)	1966	2.28 4488,0
Hverfisgata 93	294	3.10 911,0
SAMTÖLUR	6048	7611,7

Gildandi deiliskipulag

LÓÐAR STÆRÐ	A	B	C	alt	A,B,C HELD	BILAG/STÖÐVÆMI neðanjarðar	IBUÐUR lagnav. alt	SKILMÁLAR
m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	m ²	
Skúlagata 26 samefnd Vitastíg 3. sjá skilmála neðar í töflunni.								
Skúlagata 30	905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,09	78,0	3,22
Skúlagata 26-30								
Hverfisgötu 85-93 (Samnefnd Vitastíg 5)	1966	2,28	4488,0	0,32	630,0	0,16	318,0	2,77
Hverfisgata 93	294	3,10	911,0	0,41	120,0	0,28	82,0	3,79
SAMTÖLUR	6048	21751,0	1535,0	1588,0	12093,0	80175		

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

LÓÐAR STÆRÐ	A	B	C	alt	A,B,C HELD	BILAG/STÖÐVÆMI neðanjarðar	IBUÐUR lagnav. alt	SKILMÁLAR
m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	m ²	
Skúlagata 26 samefnd Vitastíg 3. sjá skilmála neðar í töflunni.								
Skúlagata 30	905	3,05	2762,0	0,08	75,0	0,09	78,0	3,22
Skúlagata 26-30								
Hverfisgötu 85-93 (Samnefnd Vitastíg 5)	2260	2,39	5396,0	0,33	750,0	0,18	400,0	2,90
Hverfisgata 93	6048	21751,0	1535,0	1588,0	12093,0	80175		

Svalir að Hverfisgötu skulu ymist vera franskar svalir eða innfelldar í veggflötinn. Aðrar svalir mega ná allt að 0,6m útfyrir byggingareit nema þar sem byggingareit nær út að lóðarmörk. Ekki er heimilt að hafa skammtímaleigubúðir í húsunum. Byggingareitir eru fyrir bílakjallara neðanjarðar, undir góthæð Hverfisgötu, ásamt öðrum kjallaryrjum. Innkastur í bílakjallara verður frá Vitastíg, en einnig er heimilt til að samtengja hann öðrum síkum á reitnum, hafa sameiginlega aðkomu. Í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur er krafu um að hámarksflutal starfsemi á jarðhæð götuhlíða, annar en smásluverslun sé 50% en íbúðir skulu vera á efri hæðum og baka til. Nánar er fjallað um skilmálana í skilmálatöflu.

3.9. Gótgustigur

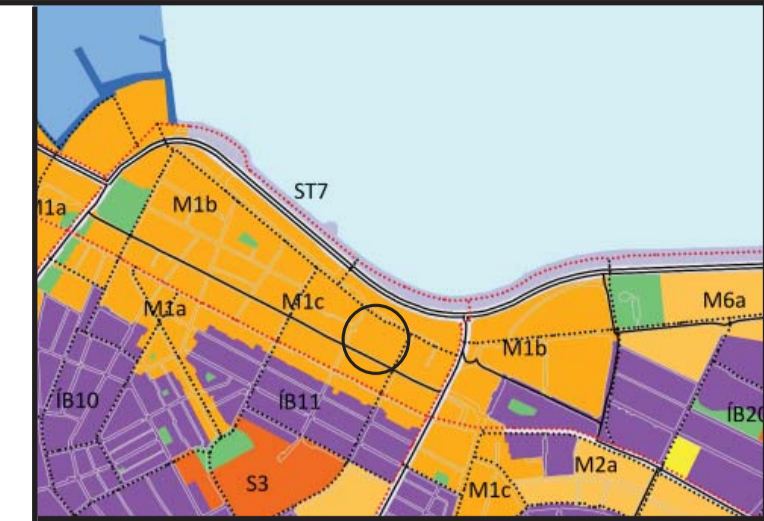
Kvæð er að gótgengi fyrir almenning frá Skúlagötu að inngarði í gegnum Skúlagötu 26 og áfram upp í gegnum svæðið að Hverfisgötu, sem heimil er að loka að næturloft sé þess oskað. Kvæð er um gótgengi austanmegin hláðins veggjar meðfram lóðarmörkum Hverfisgötu 83 str. uppdrátt. Stigurlinn skal vera að lágmarki 4m breiður og lagður góttstein.

3.10. Brunahönnun

Aðkoma slökkviliðs inn á reitinn er frá Hverfisgötu og Vitastíg. Bilageymskur skulu vera með flottaieidum um innkeyrslu og um stíghaus í gagnstæðum endum.

3.11. Bilastæðaskilmálar:

- Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.
- Gera skal ráð fyrir að lágmarki:
 - 1 bst/almenna íbúð.
 - 1 bst/100 m² verslunar- og þjónusturymis að lágmarki, 1 bst/50 m² að hámarki.
 - 1 bst/300 m² lager og tækniyrmis.
 - 1 bst/130 m² fyrir höfðastarfsemi.
 - Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæmslu: 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
 - Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Þar sem blístæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta blístæðagjald str. gjaldskrá um blístæðagjald, str. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi blístæði fyrir fáttaða skal reikna út skv. byggingarreglugero.



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
 - ELDRI LÓÐAMÖRK
 - NY LÓÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÓÐAMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (eigningu á gildandi deiliskipulagi)
 - TILLAGA AÐ NYJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
 - LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR HÁMARK
 - FRÍÐAÐ HÚS
 - TILLAGA AÐ FRÍÐUN
 - HÚS SEM ÁÐ FARLEGJA
 - SPENNISTÓÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - TORG / SÉRAFNOTAREITIR
 - KVÆÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - KVÆÐ UM UMFERÐ/ADGENGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
 - 1K HÆDIR / KJALLARI
 - 1KR HÆDIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
 - 10 GÖTUNÖMÉR
 - S SVALIR
 - F FRÍÐAÐ HÚS
 - INGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - INN- OG ÚTKEYRSLA
 - BILAGEYMSLUSTAÐSETNING LEIÐBEINANDI
 - BEKKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann 20. og 20. þann 20. og 20. Tillagan var auglýst frá 20. og 20. með athugasemdafrest til 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
Breyting á deiliskipulagi

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 09.12.2016

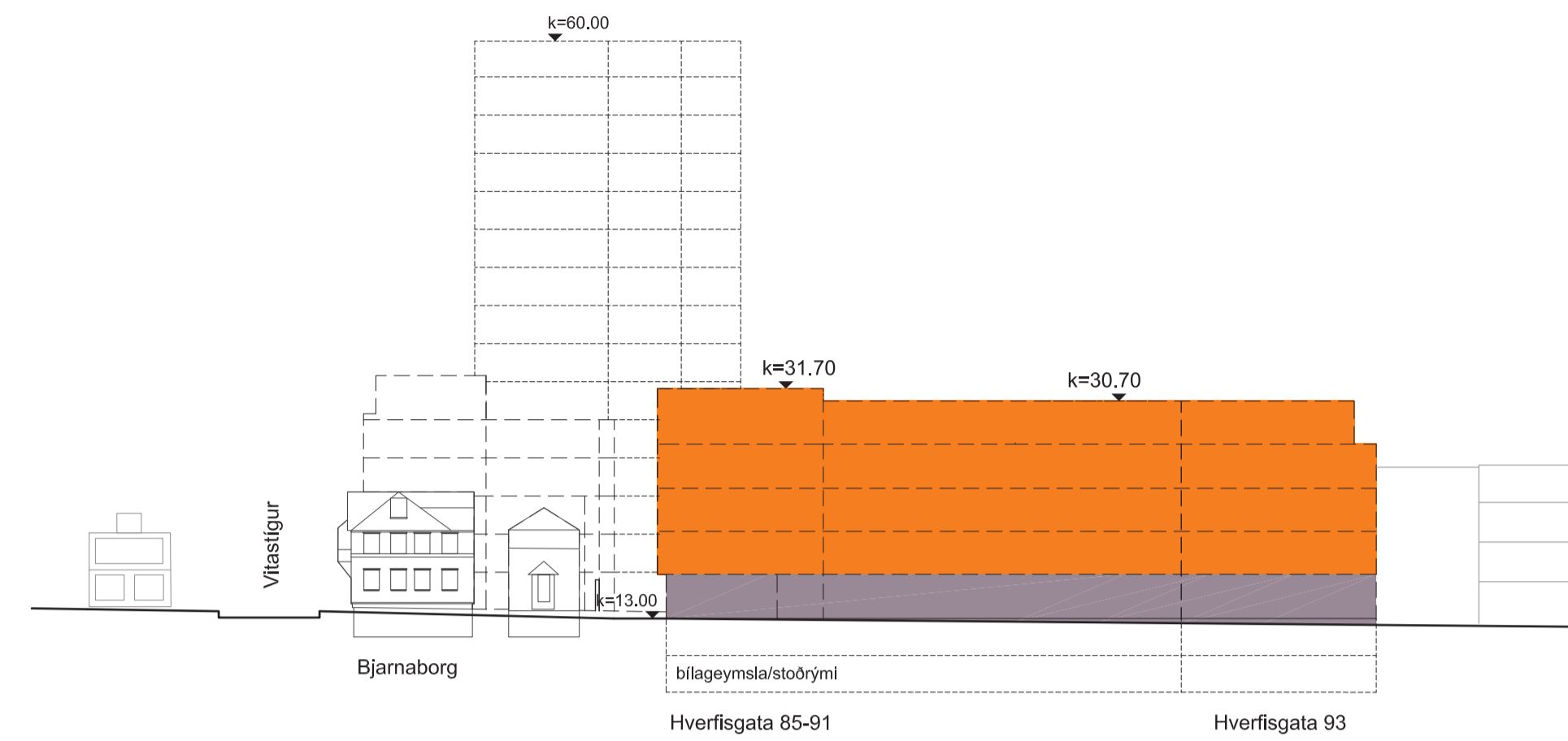
T.ark
TEKNIstofan ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

REYKJAVÍKURBORG

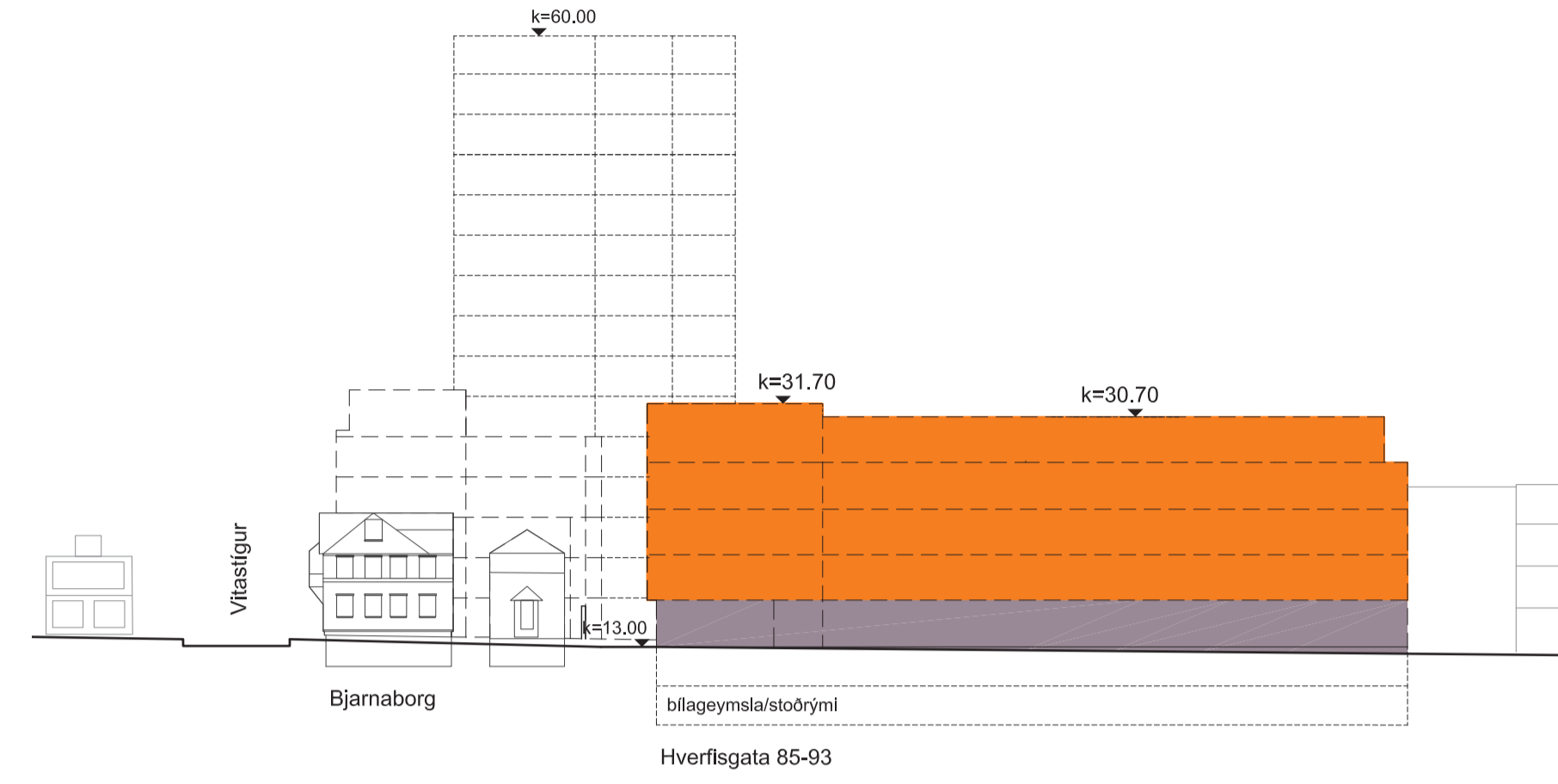
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 30

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

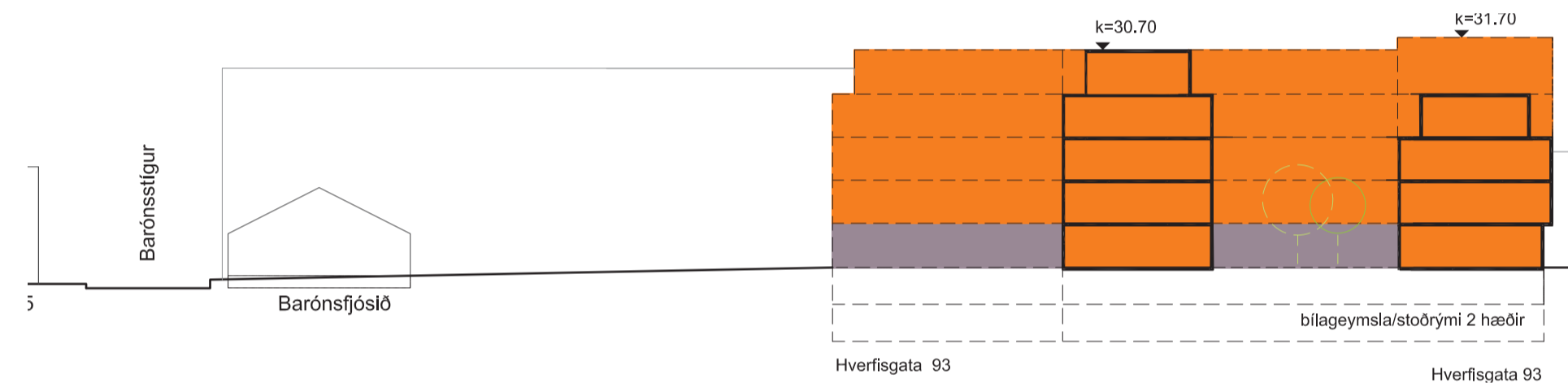
REITUR 1.154.3
Skipulagsuppdráttur



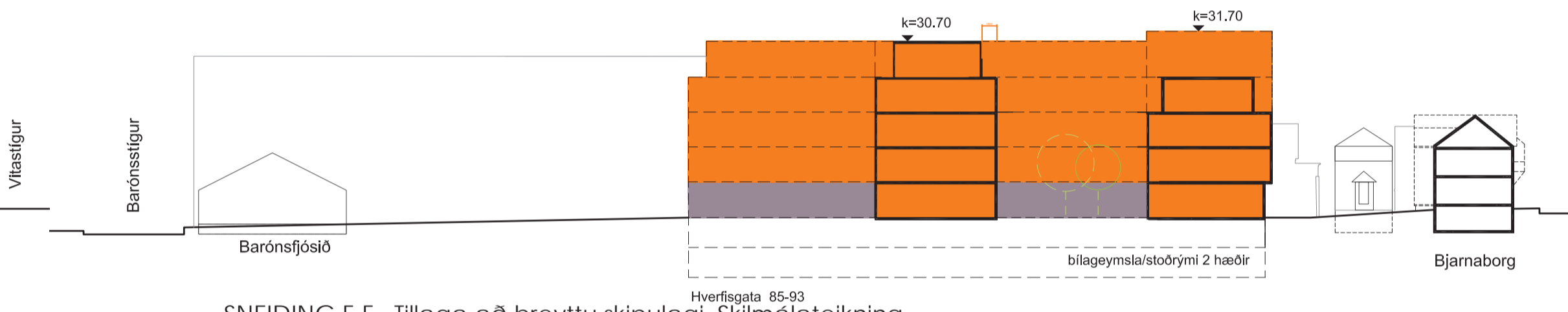
SUÐUR ÚTLIT, HVERFISGATA. Gildandi skipulag



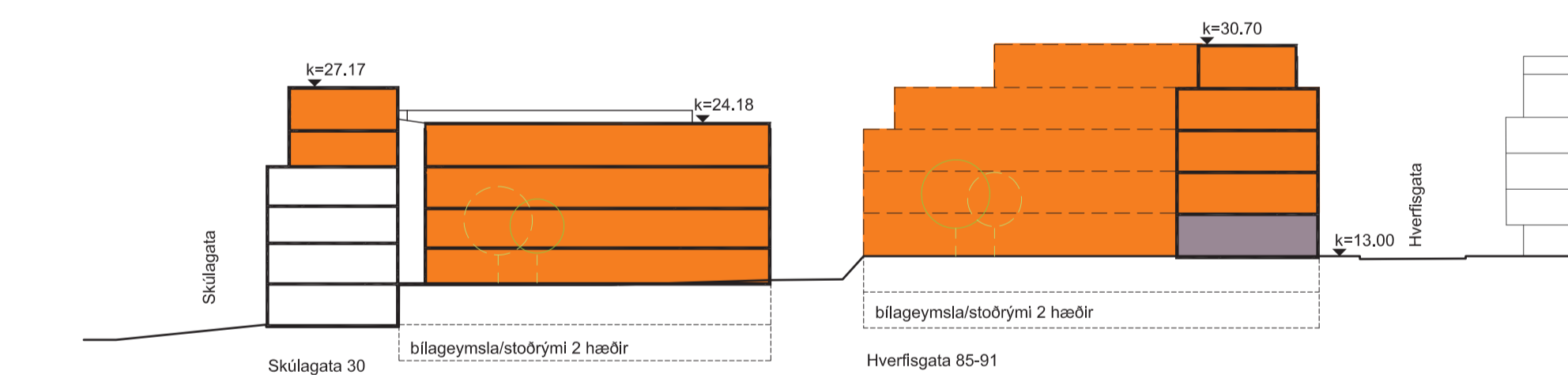
SUÐUR ÚTLIT, HVERFISGATA - tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning.



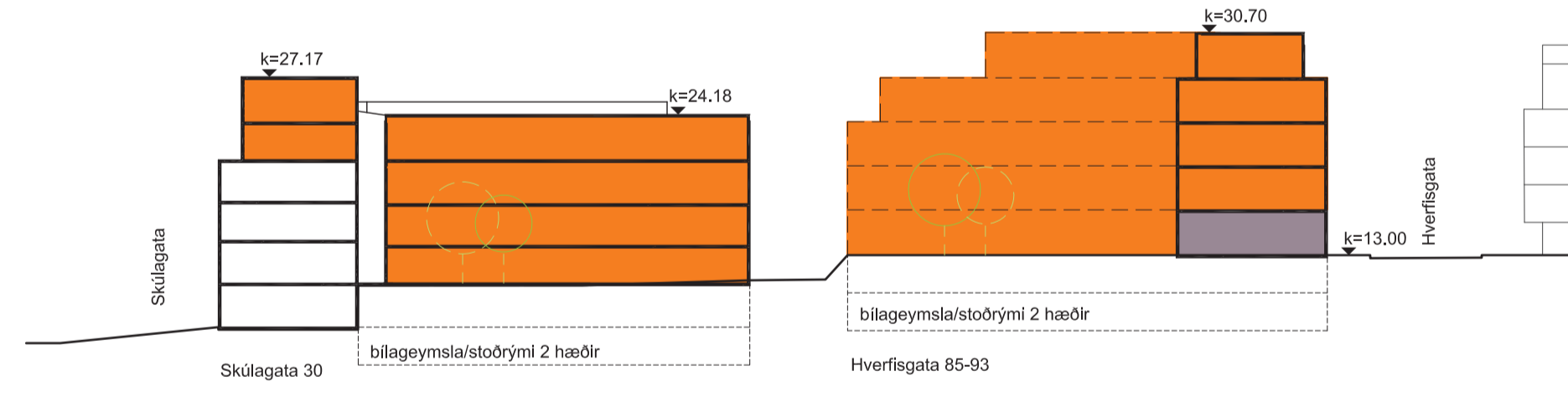
SNEIÐING F-F Skilmálateikning. Gildandi skipulag



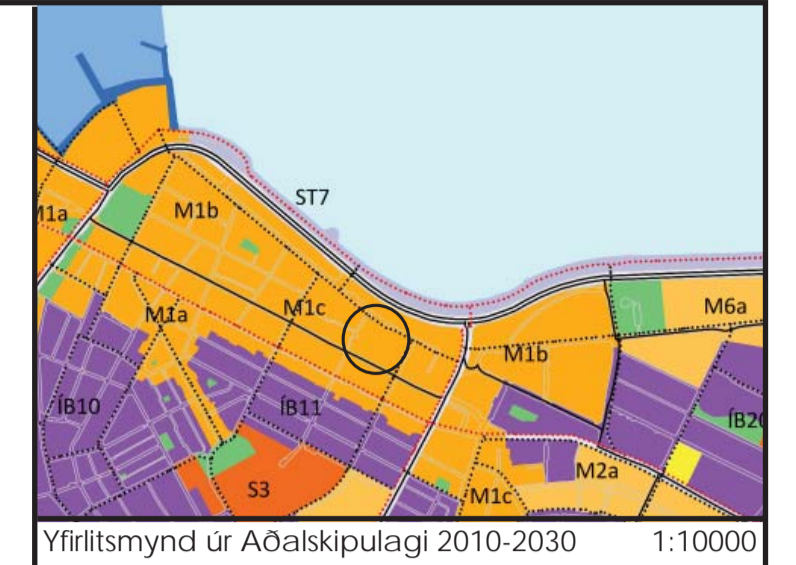
SNEIÐING F-F Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning.



SNEIÐING G-G Skilmálateikning. Gildandi skipulag



SNEIÐING G-G Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning.



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

SKÝRINGAR:

- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR - HÁMARK
- BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA

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__.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 09.12.2016

 **T.ark**
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK