Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 23.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Vesturgata 30
Lögð fram umsókn Grímu arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli og gera nýja byggingarreiti, fjölgun íbúða úr 3 í 8, niðurrif á viðbyggingu við íbúðarhús og niðurfelling á heimild um hækkun þess, verndun þakhúss og verndun tveggja trjáa á lóðinni, samkvæmt uppdr. Grímu arkitekta ehf., dags. 24. janúar 2017.

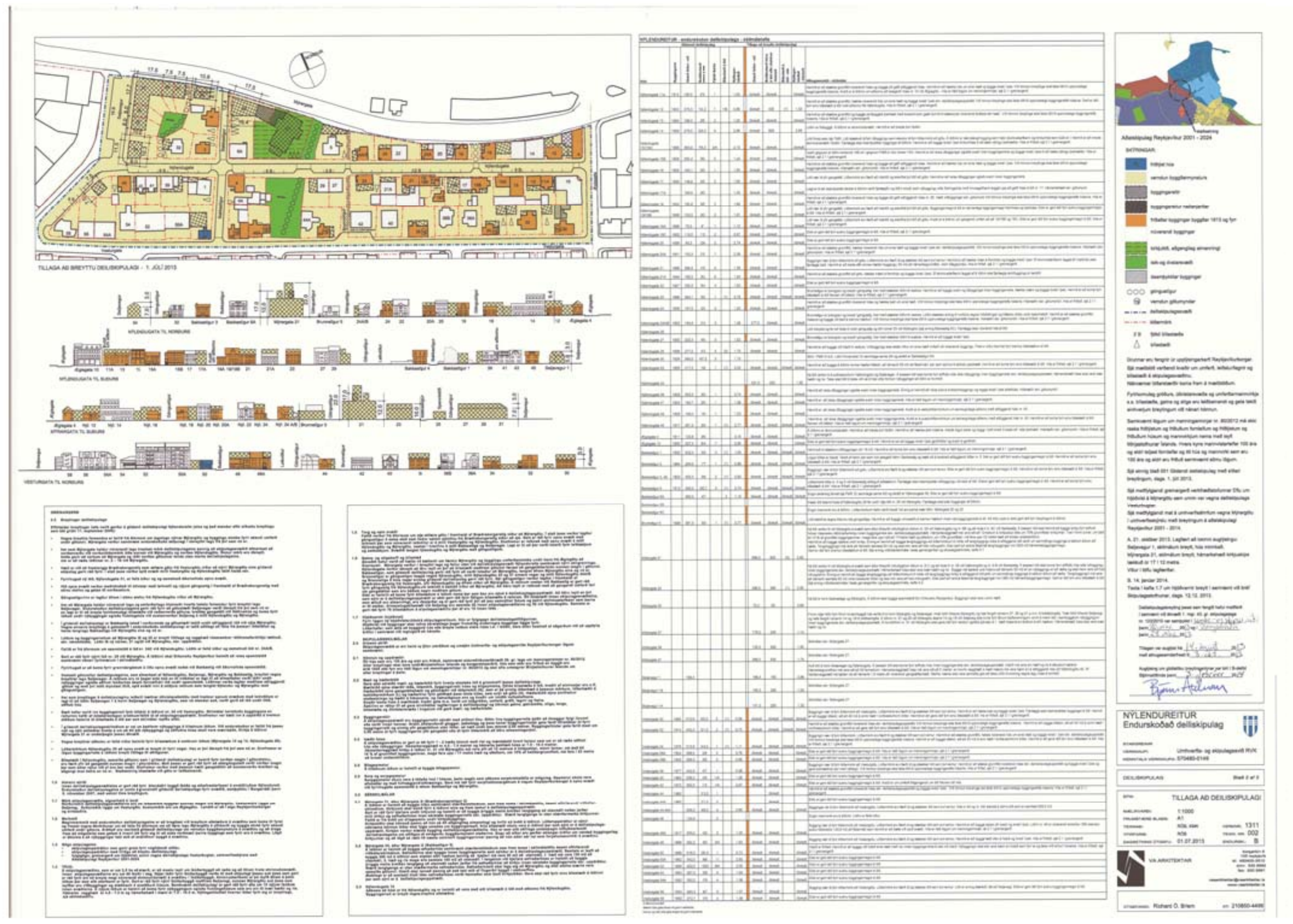
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu umhverfis- og skipulagssviðs sbr. 1. mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: uppdr. Grímu arkitekta ehf., dags. 24. janúar 2017.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík



HEILDARSKIPULAG NÝLENDUREITS, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, (ekki í mkv.).

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulagsbreyting sem hér er til umfjöllunar nær til lóðarinnar Vesturgötu 30.

Helstu forsendur breytingarinnar eru þær að bæta ásýnd lóðarinnar sem er á fremur áberandi stað við horn Vesturgötu og Ægisgötu. Til þess að svo megi verða er annars vegar gert ráð fyrir að íbúðarhús og pakkhús á lóðinni sem bæði eru friðuð verði gerð upp í sem upprunalegstri mynd. Hins vegar er gert ráð fyrir nýjum byggingum aftan við gömlu húsin. Vegna verndunar byggðamynsturs á svæðinu er umfangi nýbygginga stillt í hóf og form þeirra og efnisnotkun endurspegla umliggjandi byggð.
Útfærslur í breytingartillögunni hafa fengið jákvæða umsögn Minjastofnunar Íslands.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu snúa að

- Hækkun nýtingarhlutfalls og nýir byggingareitir
- Fjölgun íbúða úr 3 í 8
- Niðurrifi á viðbyggingu við íbúðarhús
- Fallið er frá hækkun á risi á (aðal)húsi við Vesturgötu 30
- Verndun pakkhúss
- Verndun tveggja trjáa á lóðinni

Skilmálar

Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,59 í 1,17. Samtals verður leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 600m2, þar af u.þ.b. helmingur í nýbyggingum.

Nýir byggingareitir eru skilgreindir fyrir nýbyggingar og pakkhús. Nýbyggingar eru samfastar en aðskildar með eldvarnarveggjum. Meginhlutar bygginga skulu vera innan byggingareita en heimilt er að hafa svalir, skyggni, þakskegg, kjallaratröppur og aðra litla húshluta út fyrir byggingareiti.

Nýbygging A – þriggja hæða hús með kjallara. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum í húsinu ásamt léttri atvinnustarfsemi í kjallara. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara utanhúss.
Hámarkshæð og þakform hússins skal taka mið af formi og hæð þaks á Ægisgötu 10.
Sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging B – einnar hæðar hús, sambyggt pakkhúsi. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu.
Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging C – tveggja hæða hús. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu.
Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Húsið skal reist á stólpum þannig að rótarkerfi varðveittra trjáa saki ekki. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Núv. íbúðarhús - húsið er friðað. Heimilt er að rífa viðbyggingu á norðurhlið þess en heimild fyrir hækkun hússins er felld niður. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara hússins utanhúss. Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum í húsinu og möguleika á léttri atvinnustarfsemi í kjallara.

Pakkhús - húsið er friðað. Heimild fyrir niðurrifi þess er felld niður en heimilt er að færa húsið innan lóðar þar sem það verður endurreist í upprunalegri mynd. Húsið tengist nýbyggingu B og verður hluti af því íbúðarhúsi.

Verndun trjáa - í norðvesturhorni lóðar standa silfurreynir og hlynur sem skal vernda. Heimilt er að fella önnur tré á lóðinni en nýjum trjám skal plantað í stað þeirra sem víkja.

Nýbyggingar skulu falla vel að hinu gróna umhverfi og gömlu byggðinni varðandi efnisval og frágang.
Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands við lagfæringar á núv. íbúðarhúsi og pakkhúsi.
Sérteikningum af þeim skal skilað til byggingarfulltrúa og Minjastofnunar.
Huga skal að fornminjum á lóðinni áður en framkvæmdir hefjast.

Ekki skal gera ráð fyrir gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni en heimilt er auk íbúðarhúsnæðis að gera ráð fyrir léttri atvinnustarfsemi á henni, sem samræmist landnotkun íbúðasvæðis.

Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldská um bílastæðagjöld, skv. 19.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hverju sinni.

Auk ofangreindra skilmála koma núgildandi og nýir skilmálar fram í skilmálatöflum og á skilmálateikningum.
Að öðru leyti gilda skilmálar Nýlendureits samþykktir í borgarráði þann28.11.2013.

Sjá einnig skýringarmynd A_002 og skuggavarpsuppdrætti A_003 - A_005.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðfest í borgarráði 26. nóv 2013.

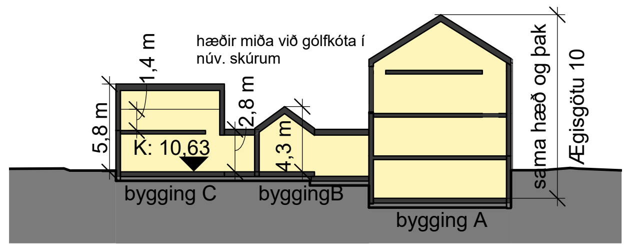
staðsetning

verndun byggðamynsturs
byggingareitir
byggingar byggðar fyrir 1918
byggingar
niðurrif
vg verndun götumyndar
mörk deiliskipulags
lóðarmörk
byggingarlína
bílastæði
H: 2h fjöldi leyfilegra hæða
tré sem skal vernda

Skipulagsgögn:
Skýringarmynd A_002
Skuggavarpsuppdrættir A_003, A_004, A_005.

NÝLENDUREITUR - gildandi skilmálatafla

Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	Athugasemdir - skilmálar
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59	Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðamörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka þak og byggja kvisti í þak. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40m2 á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús er friðað, sjá 2.1 í greinargerð.



Skilmálateikning.
Hæðir nýbygginga skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500

NÝLENDUREITUR - skilmálatafla

gildandi deiliskipulag							tillaga að breyttu deiliskipulagi					
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	Athugasemdir - skilmálar
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59	510,9	600	8	1	1,17	Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðamörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Fjarlægja skal skúrbyggingar á lóð og viðbyggingu við íbúðarhús. Heimilt er að færa pakkhús til innan lóðar við endurbyggingu þess. Heimilt er að byggja 3 nýbyggingar (A, B, C) á lóðinni, samtals u.þ.b. 370m2. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús og pakkhús er friðað, sjá grein 2.1. í greinargerð heildarskipulags Nýlendureits. Sjá nánari skilmála í greinargerð.

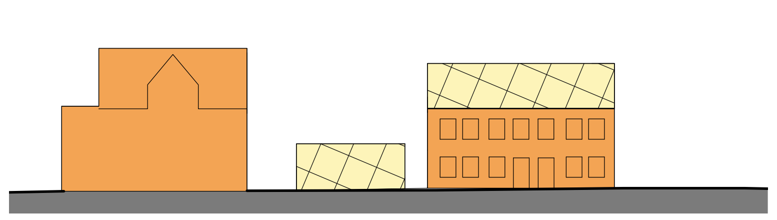
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

______________________________þann __________ 20__ og í

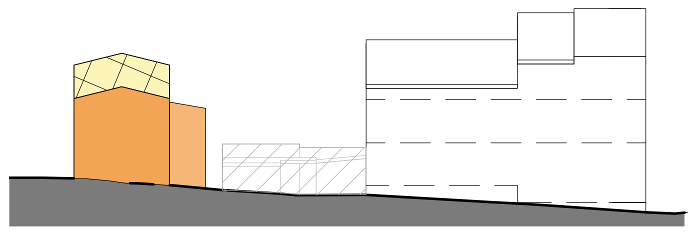
______________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til _________ 20__ .

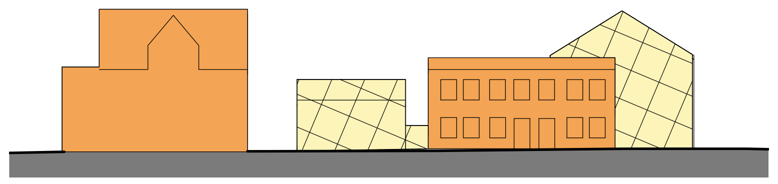
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20_



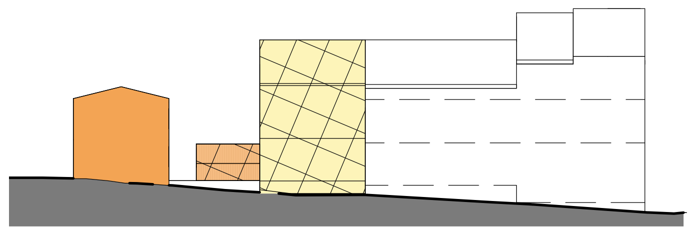
Vesturgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



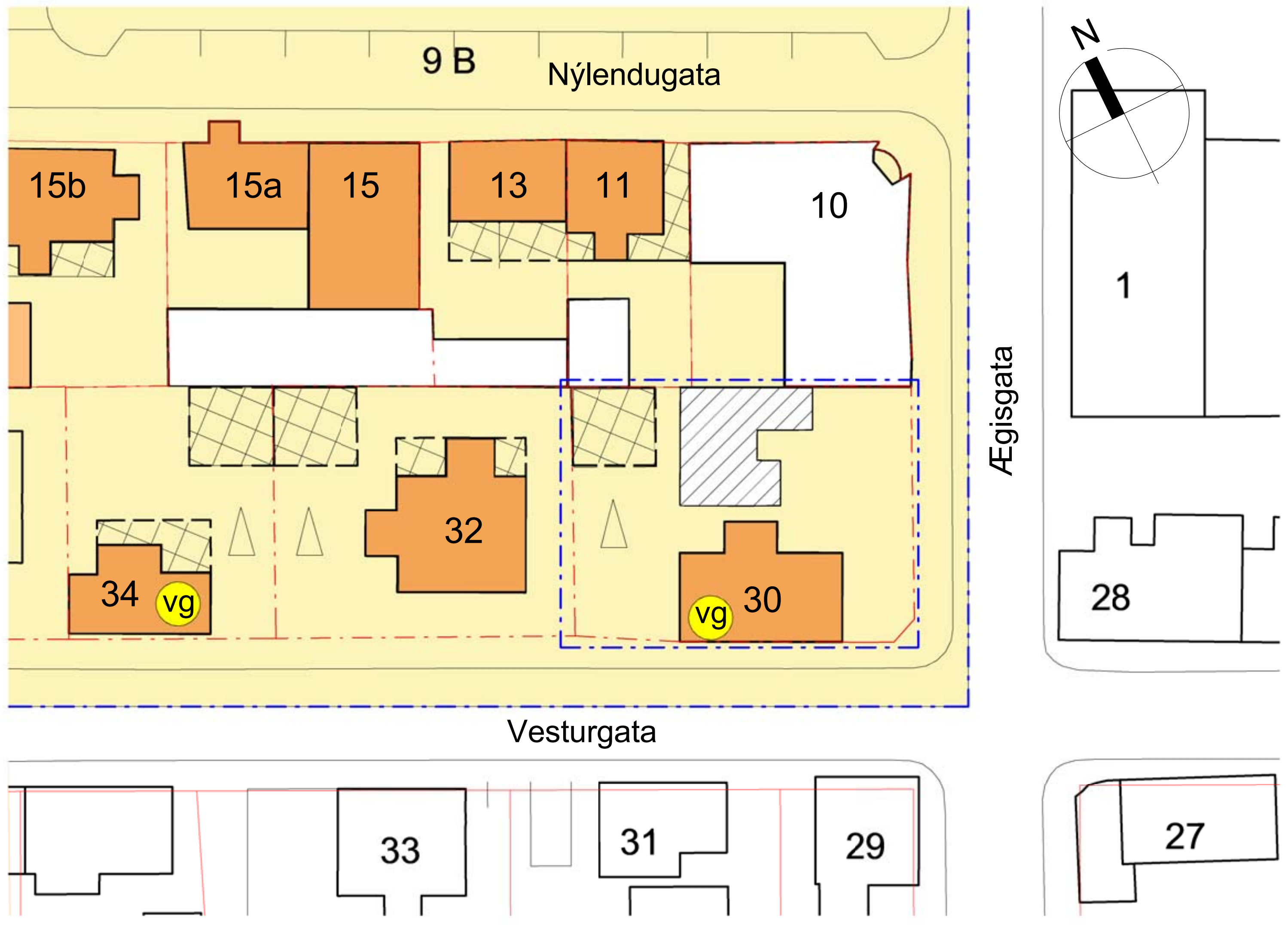
Ægisgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



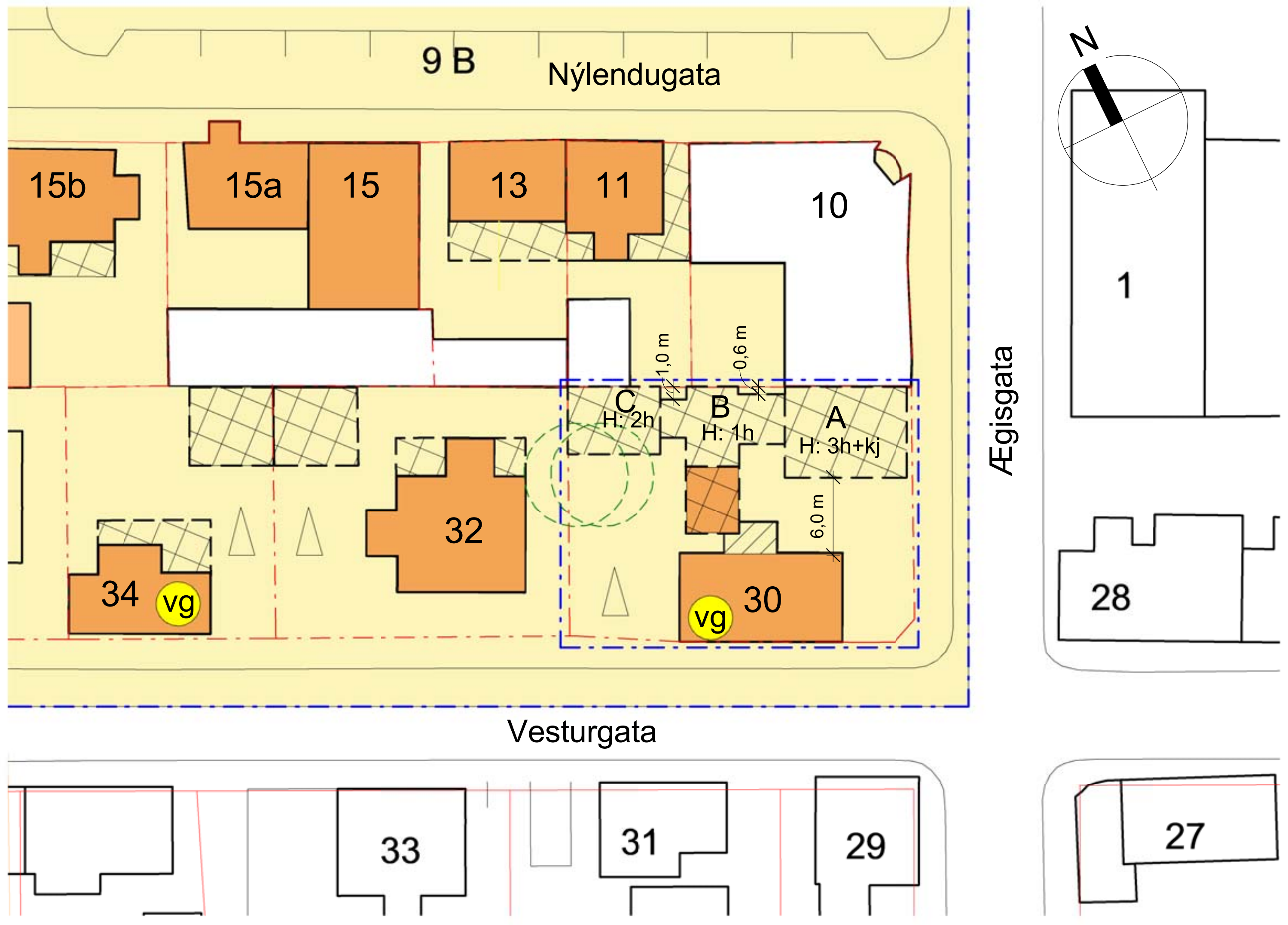
Vesturgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



Ægisgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



DEILISKIPULAG Í GILDI, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 3.2.2014. MKV. 1:500



Tillaga að breyta skipulagi fyrir Vesturgötu 30. MKV. 1:500

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:
Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer: 100183 **Staðgreinir:** 0-1-1131215

Skipulag

Deiliskipulagsuppdráttur

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	24.1.2017

15_10_01 A_001

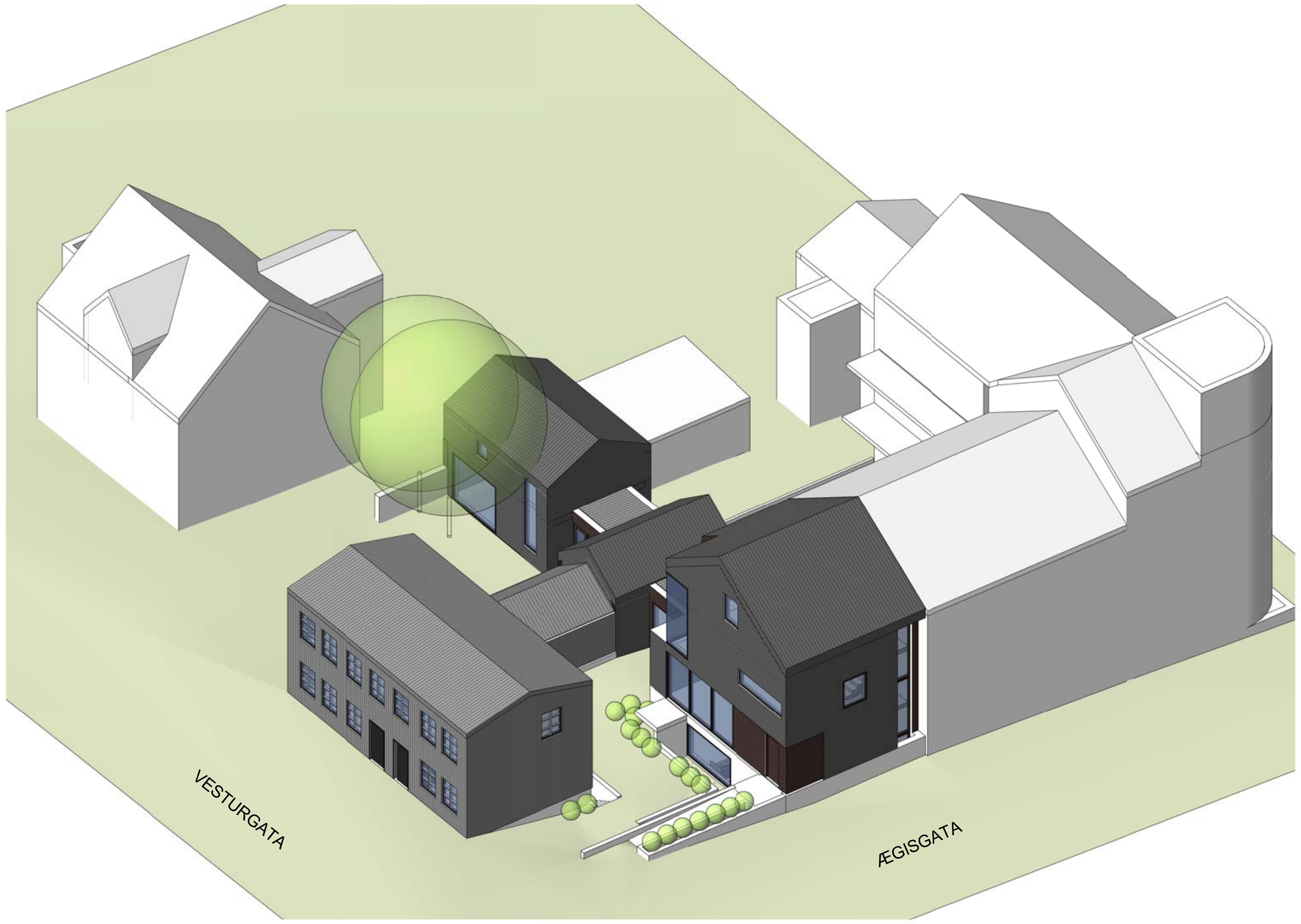
Verknúmer Teikninganúmer Bls. Útgáfa

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

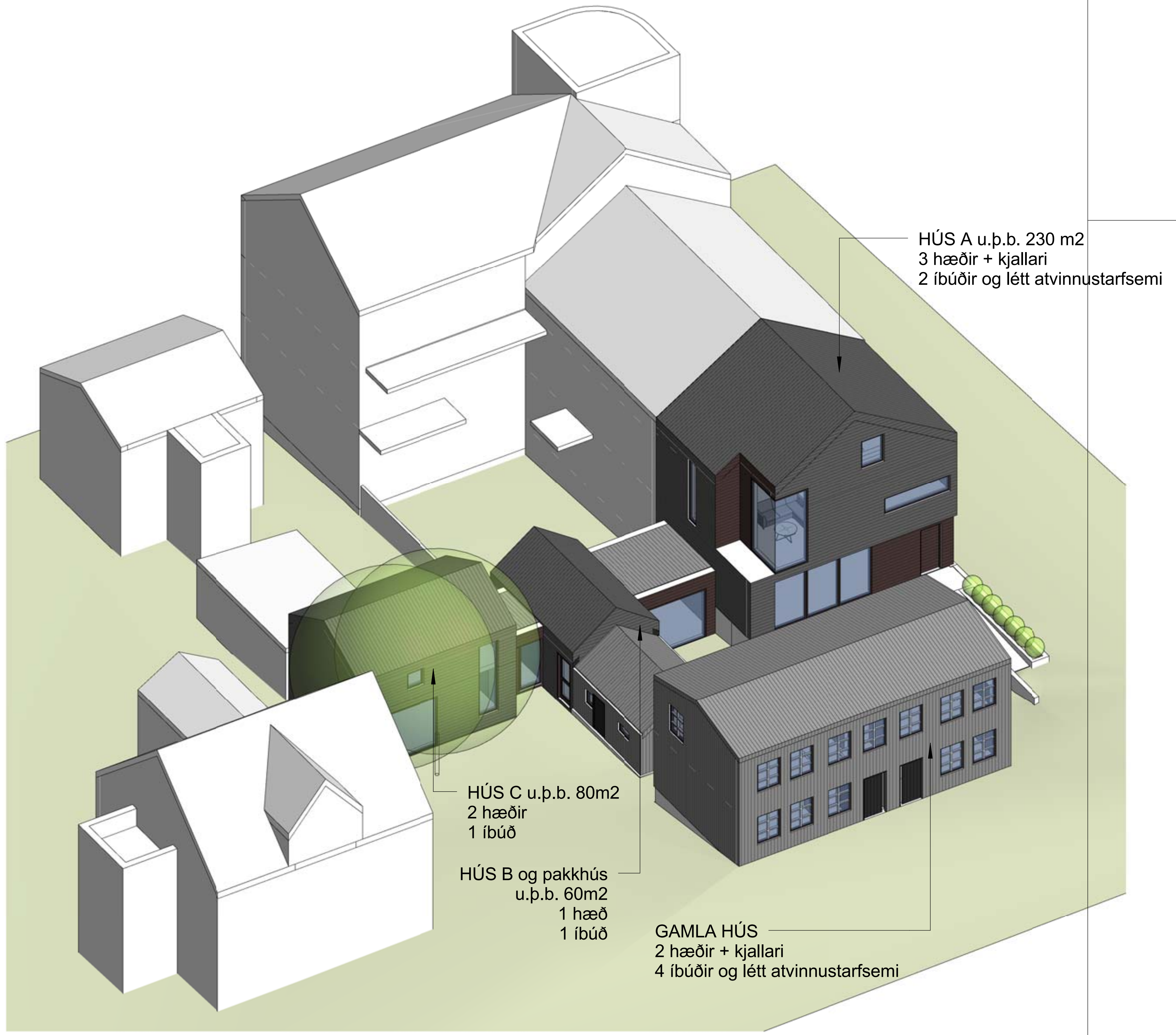
Blaðastærð: A2

Vistað: 20.2.2017 19:13:20 Útprentun: 01/07/17

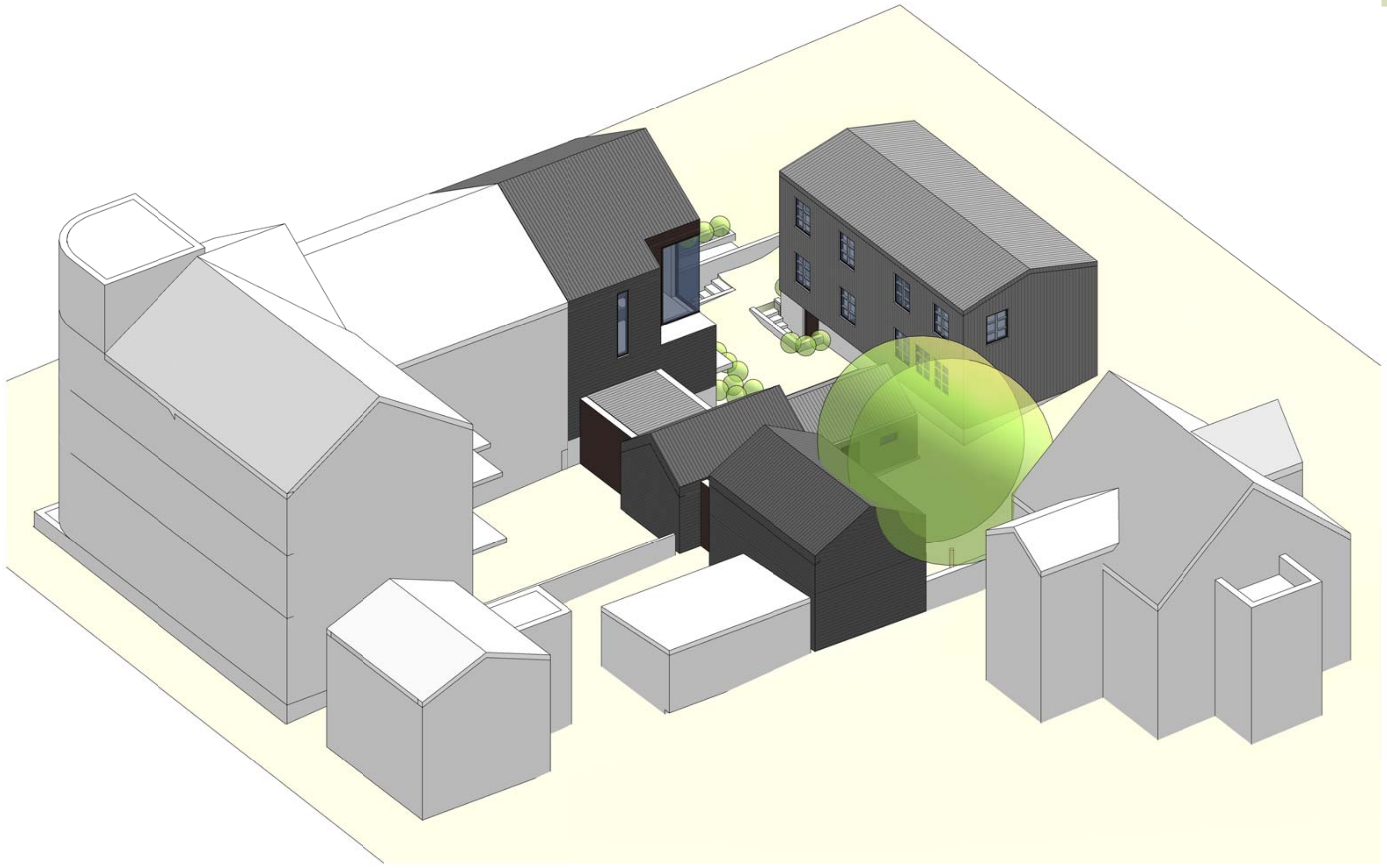
Skrá:



HORFT ÚR SUÐAUSTRI



HORFT ÚR SUÐVESTRI



HORFT ÚR NORÐVESTRI

SKURÐUR Í GEGNUM LÓÐ

ATH: litir og gluggasetning nýbygginga er eingöngu til viðmiðunar.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183 **Staðgreinir:** 0-1-1131215

Skipulag

Skýringarmynd í þrívídd

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	24.1.2017

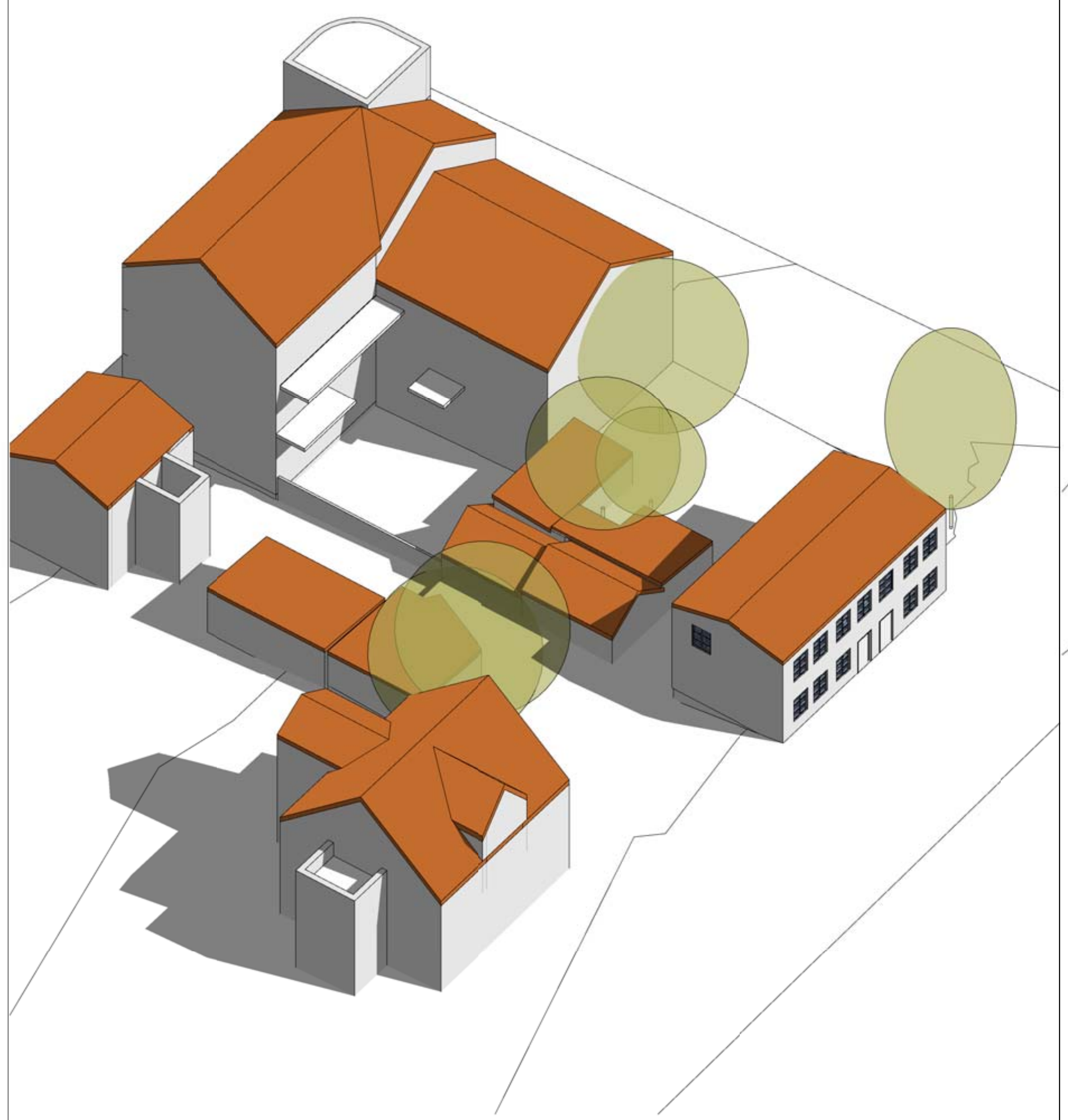
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
15_10_01	A_002		

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

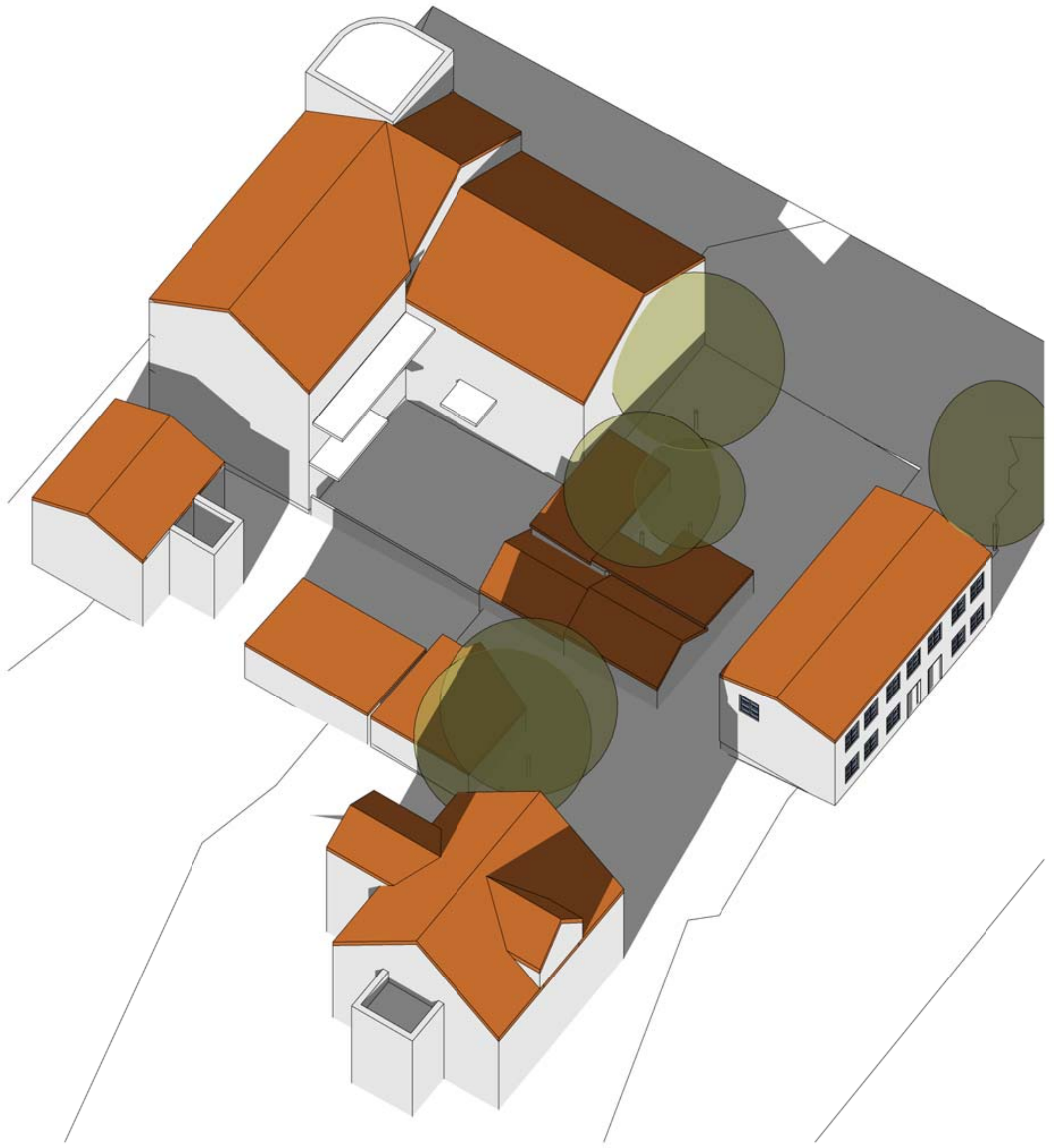
Vistað: 24.1.2017 20:33:54 Útprentun: 04/03/16

Skrá:



Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 14.

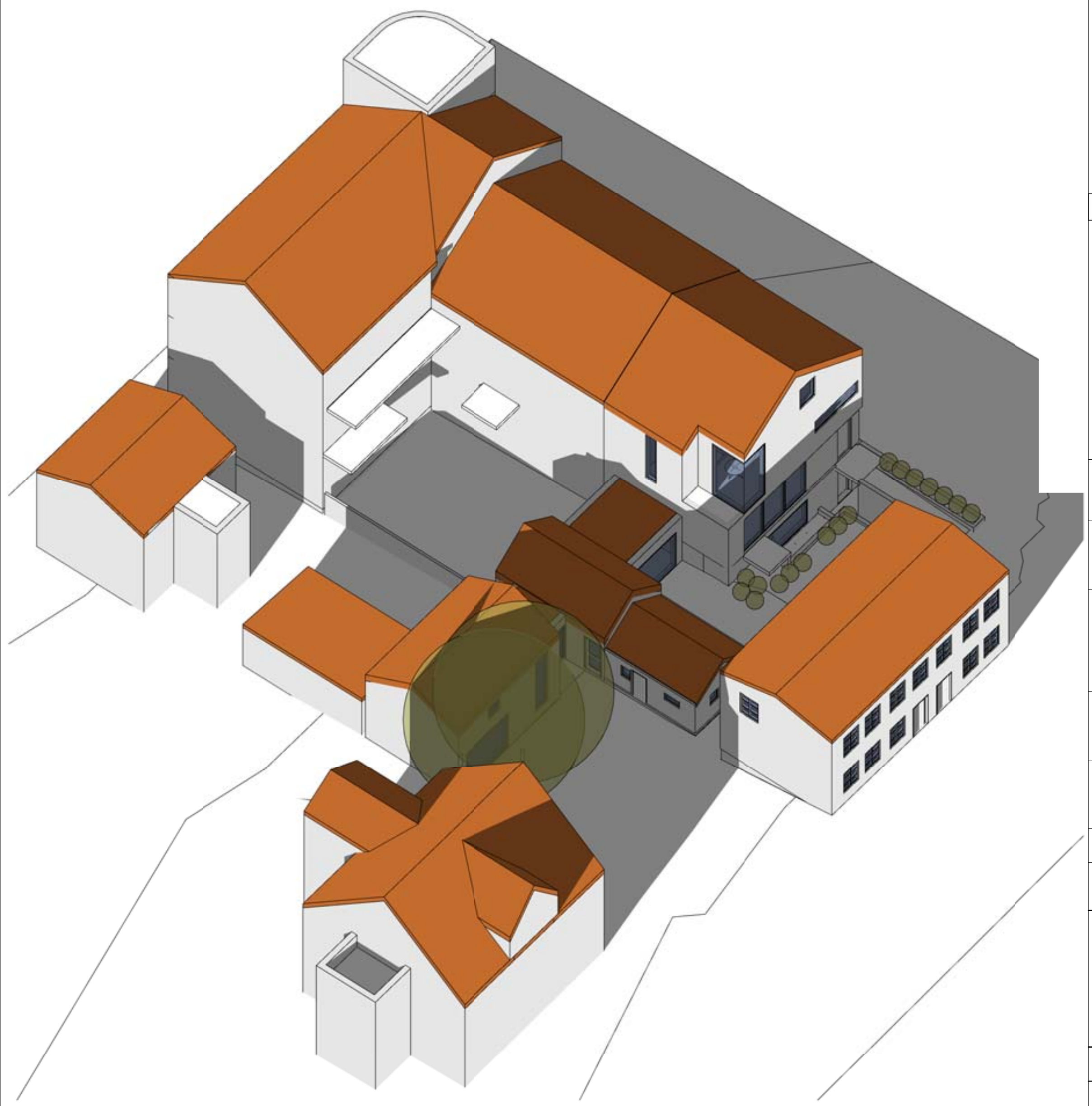
Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 20.

Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 14.

Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30

Verktegund:
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183 **Staðgreinir:** 0-1-1131215

Skipulag

Skuggavarp
10. ágúst án trjáa

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	24.1.2017

15_10_01	A_004		
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa

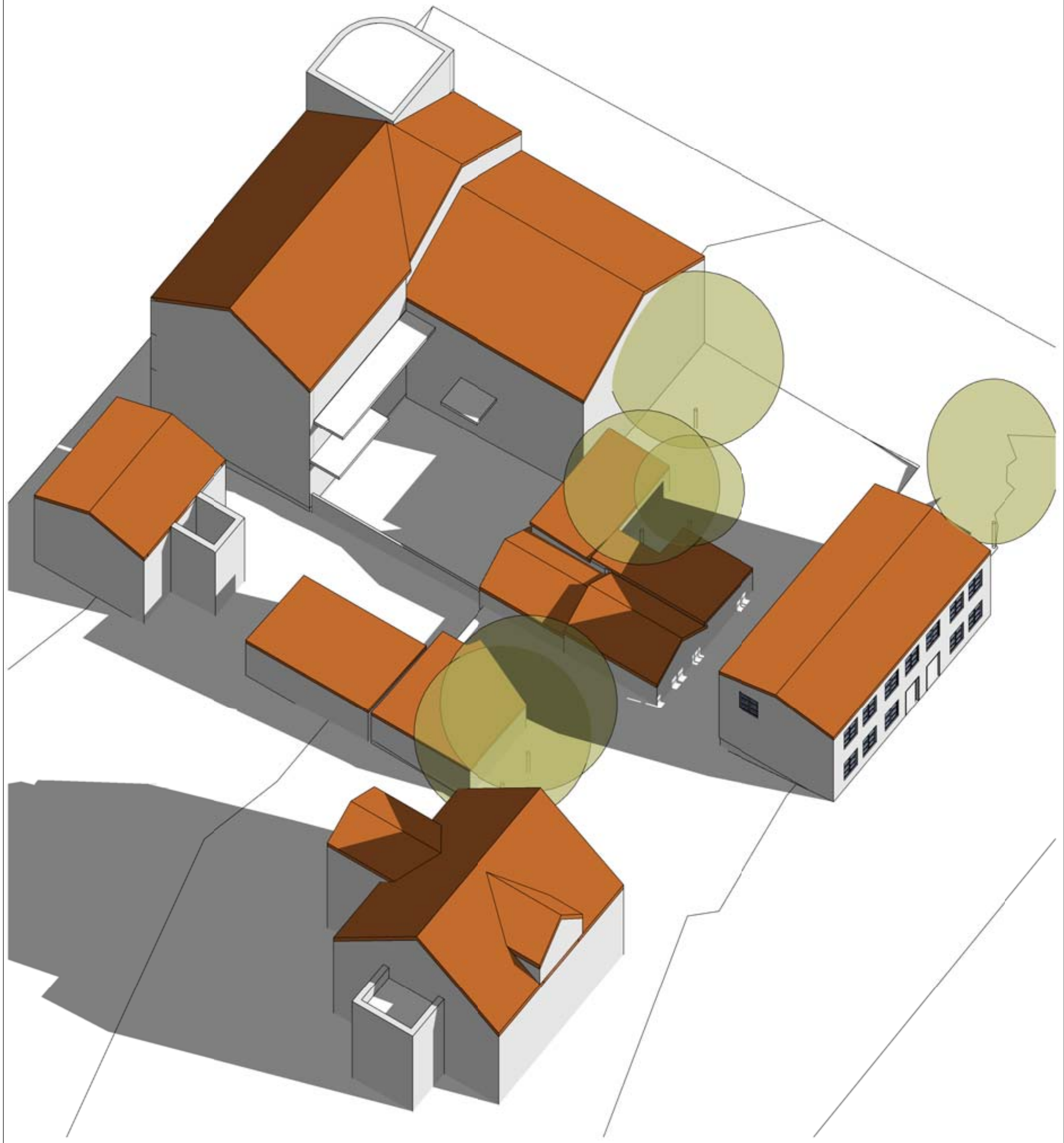
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

Vistað: 24.1.2017 20:35:27

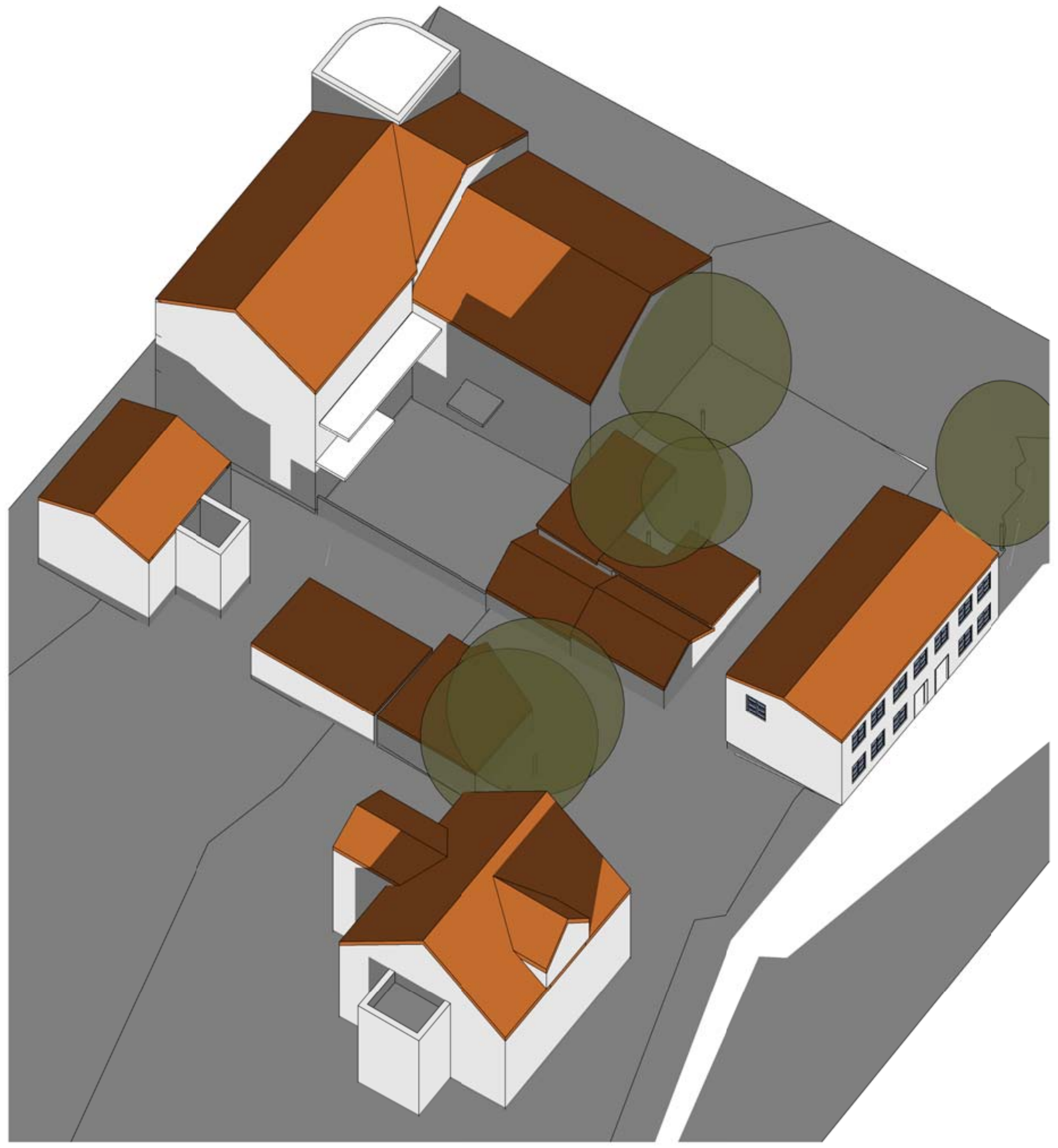
Útprentun: 04/03/16

Skrá:



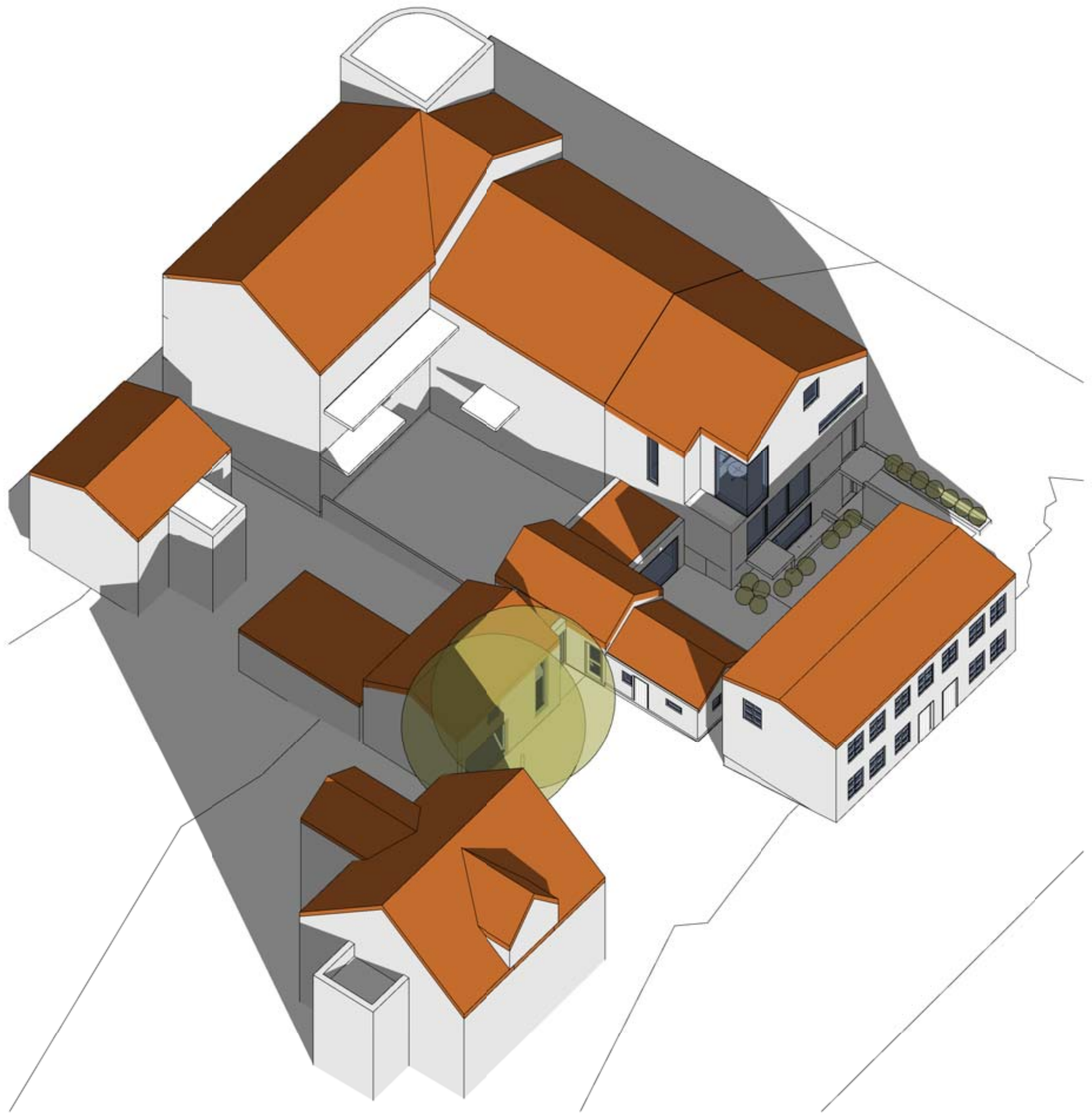
Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 14.

Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 20.

Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 14.



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl 17.

Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:
Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183 | **Staðgreinir:** 0-1-1131215

Skipulag

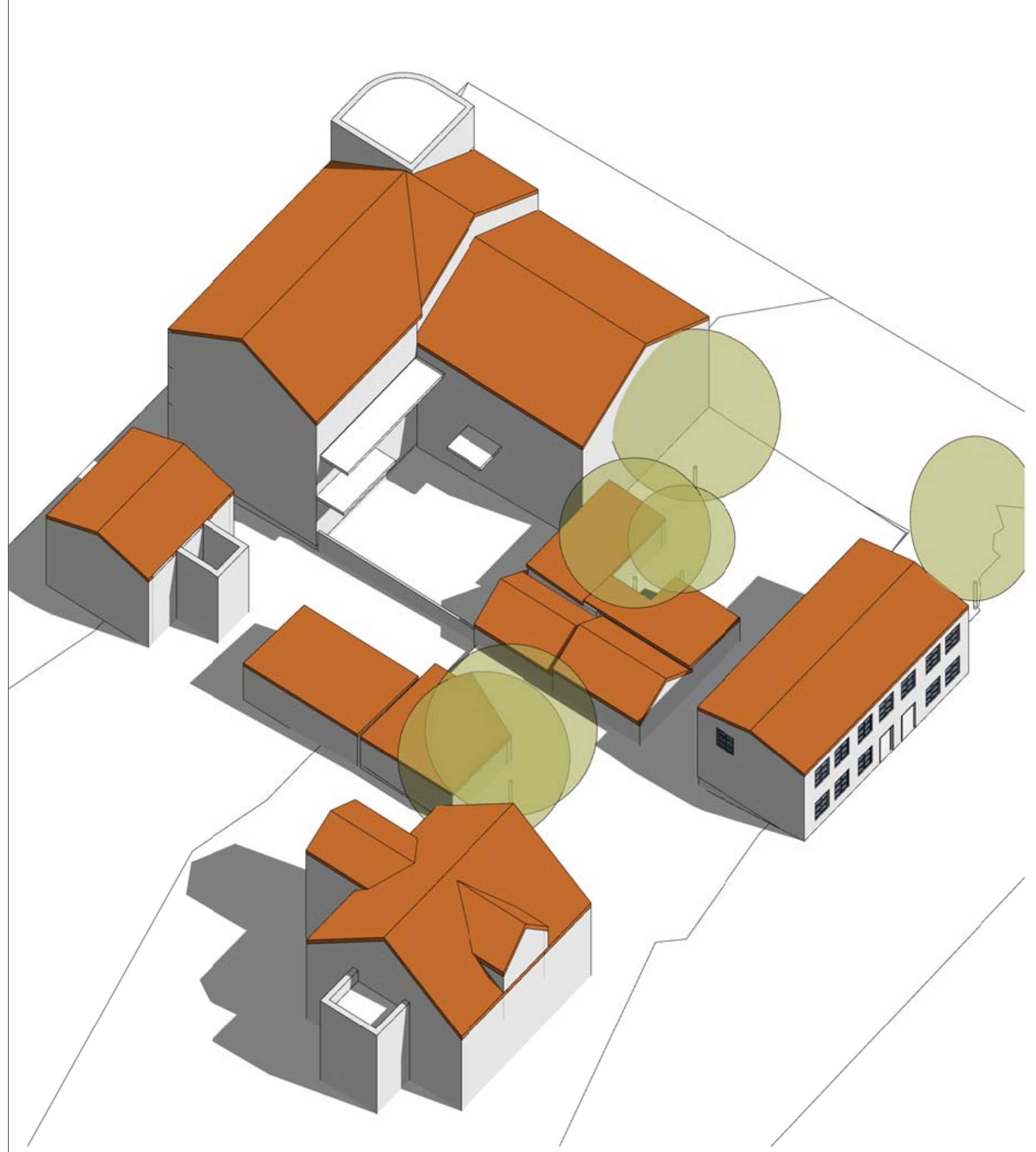
Skuggavarp
jafndægur án trjáa

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	24.1.2017

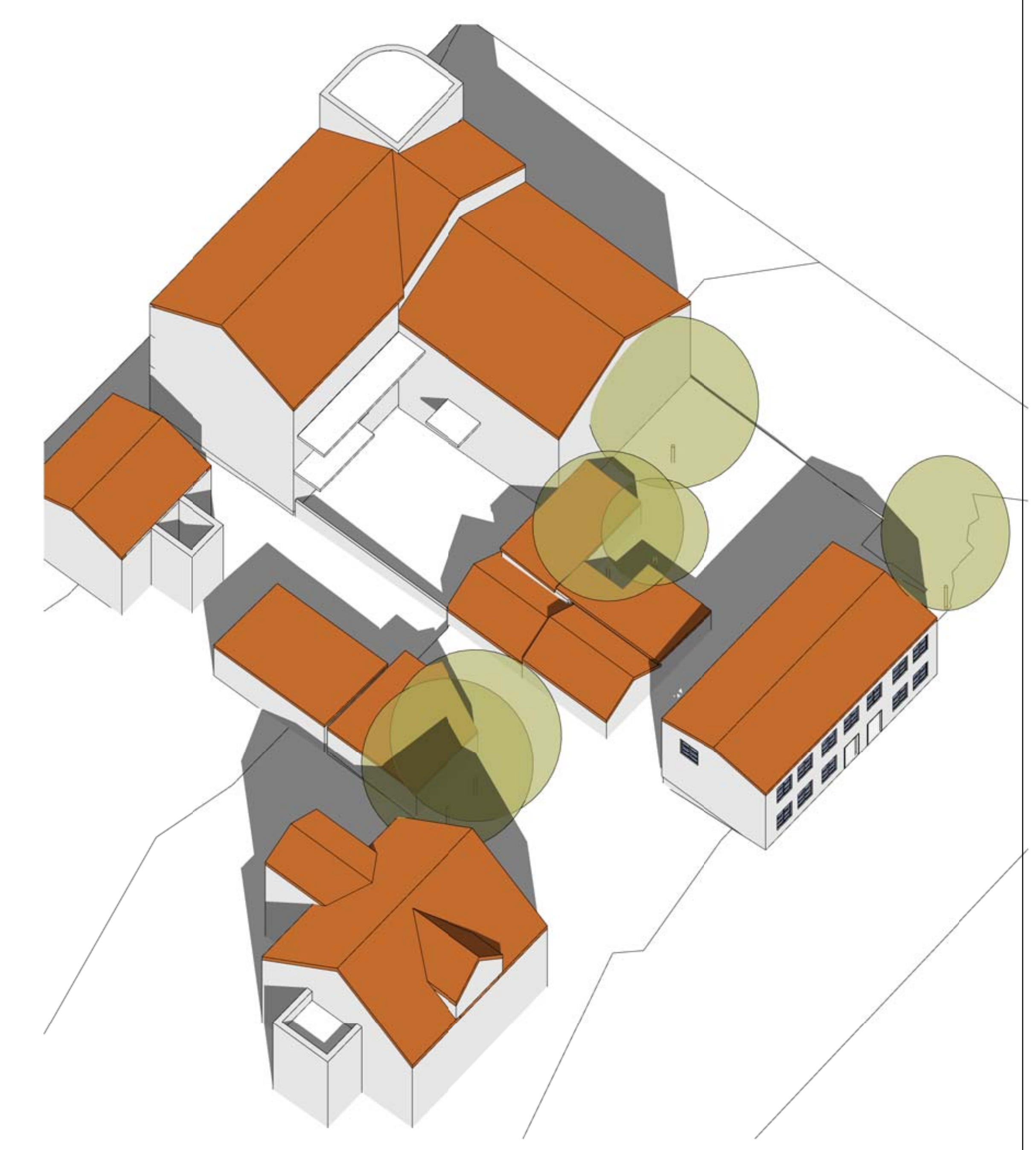
15_10_01	A_005		
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Útprentun: 04/03/16
Vistað: 24.1.2017 20:39:16
Skrá:
Blaðastærð: A2



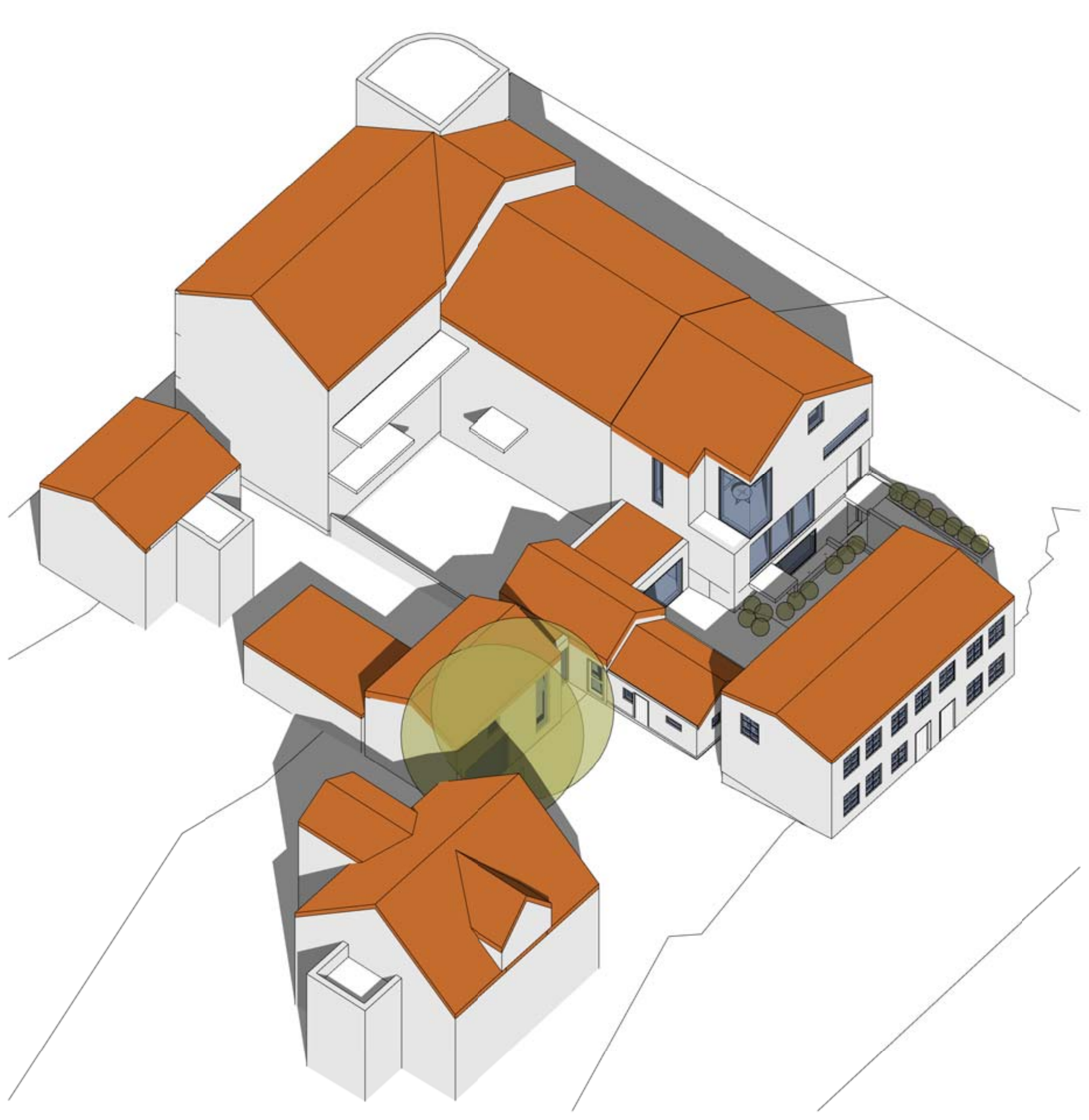
Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 14.



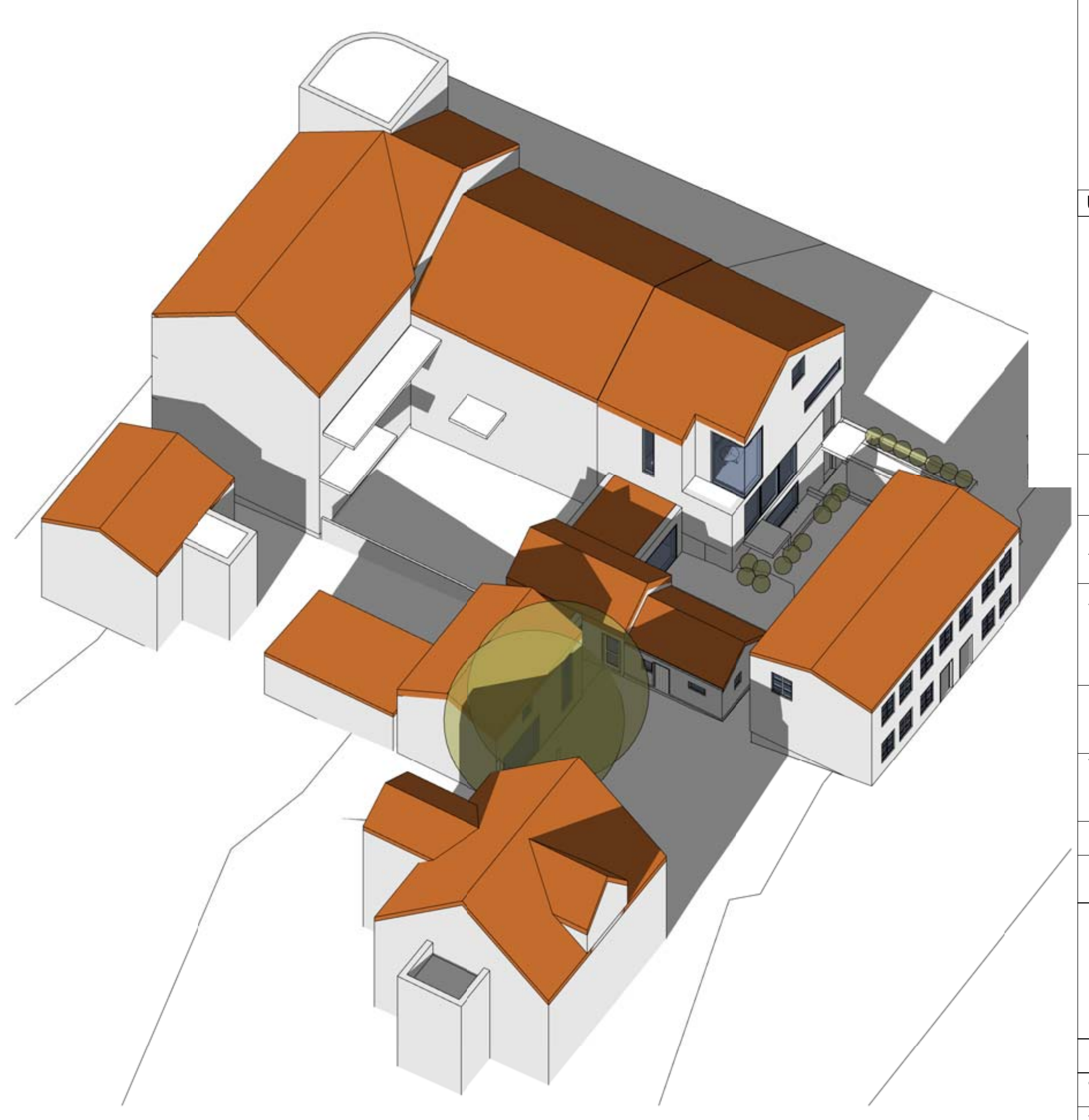
Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 17.

Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 20.

Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 14.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af:

Gríma arkitektar
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069*
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:
Breyting á deiliskipulag Nýlendureits

Landnúmer: 100183 **Staðgreinir:** 0-1-1131215

Skipulag

Skuggavarp

Sumarsólstöður 21. júní án trjáa

Hannað af:	SÓ	**Matshluti:**	
Teiknað af:	SÓ	**Mælikvarði:**	
Yfirfarið af:	SÓ	**Dagsetning:**	24.1.2017

15_10_01	A_003		
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

Vistað: 24.1.2017 20:34:56 Útprentun: 04/03/16

Skrá: