

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

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

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 löða við Hverfisgötu. Komíð hefur í ljósi við hönnun bygginga á löðunum að erfiðt er að uppfylla skilyrði deildislagis um bilast bæði í kjallara Hverfisgötu 93 öðruvísi en að samnýtta kjallarayrmi húsanna. Einnig hefur inndráttur á þakhöðum Hverfisgötu 85-91 að inngráði verið grynkaður úr 1800mm í 1500mm, sem hentar betur þörfvarkvæmi húsins. Komíð hefur í ljósi bæði við frekari hönnun Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 30 að raunhæft er að gera ráð fyrir fleiri löðum í fyrra húsinu, en færir en á eðlað var í því síðara. Því er heimildir prágja löða fluttar af Skúlagötu 30 yfir á Hverfisgötu 85-93. Breytingin hefur ekki áhrif á umfang, yfirbragð eða aðrar kvæðir sem á löðunum hvíla.

2. Gildandi sérskilmálar:

3.6. Hverfisgata 85-91/nýir sérskilmálar

A löðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fölbylðisúsm sem má vera kallari, 4 hæðir og 5. hæðin inndregin á hluta af byggingareitissin. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu, hún vikur frá gangstéttinni vestan til og myndar lítið törg og opnun fyrir stígl milli Bjarnarborgar og nýbyggingar. Á því horni skal vera undirgangur inn á lóð Hverfisgötu 89-91, í tengslum við götur og inngangur í húsið. Aðgengi/inngangar eru annars vegar frá Hverfisgötu, um undirgöng og hins vegar frá inngangi. Ef breið götuhliðar nýbyggingar Hverfisgötu 89-91 fer fyrir 15m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttum uppbróti. Við skipulag Hverfisgötu 89-91 er sérstaklega horft til þess að hentugt verði að gera langtíma leiguútsúð æði.

3.7. Hverfisgata 93/nýir sérskilmálar

Á löðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fjölbýlishús sem má vera kjallari, 4 hæðir og sú 5. inndregin. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu, húshlið að Hverfisgötu er litiðlega inndregin en þó má stigahús ná út í löðamörk. Aðgengi inn í húsið skal vera frá Hverfisgötu.

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

Svarir að Hversflugstöð skulu ymist vera franskar svarir eða innfelldir í veggflötin. Aðrar svarir mega ná allt að 0,6m útyfir byggingareitinn nema þar sem byggingareitinn nær út að lóðarmörkum. Ekki er heimild til háðra skammtíamaleigubíðir í húsnæm.

Á báðum lóðunum er byggingareitir fyrir blakjallara neðanjarðar, undir gótuheð Hversflugstöð, ásamt öðrum kjallararymum. Innmarkir í blakjallara verður frá Vítastíg, en einnig er heimild til að samtengja hann öðrum slíkum á reitnum, háa sameiginlega aðkomu.

Í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur er krafta um að hámarkslutflut starfsemi á jarðhæð gótuhlíða, annarar en smásölverslunar sé 50% en íbúðir skulu vera á efri hæðum og baka til.

Náner er fjallað um skilmálana í skilmálatöflu.

3. Breyttir sérskilmálar

3.6. Hverfisgata 85-93/nýir sérskilmálar

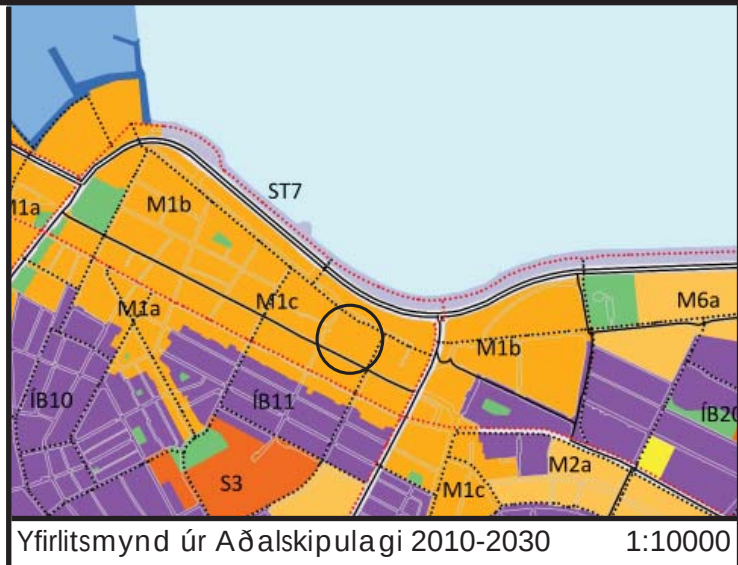
A löðinni er heimilt að byggja nýbyggingu/fjölbýlishúsi sem vera kjaallar, 4 hæðir og 5.hæðin inndregin á hluta byggingarstíðinnar. Búndin byggingalína er að Hverfisgötu 89-91 að hluta, en hún vikur frá gangstíðinni vestan til og myndar lífið torg og opnun fyrir stíðinni Bjarnarborgar og nýbyggjar. Á því horni skal vera undirgangur inn á lóð Hverfisgötu 89-91, í tengslum við hann er inngangurinn í húsið. Aðgengi/innangangur 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 stíga húsið á út í lóðarmörk. Aðgengi inn í húsið skal vera frá Hverfisgötu.

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

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

[illegible]

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar



Staðsetning reits 1.154.3

SKÝRINGAR:

- | | |
|---|---|
|  | MÖRK DEILISKIPULAGS |
|  | MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR |
|  | ELDRI LÖÐAMÖRK |
|  | NÝ LÖÐAMÖRK Eða FYRRA SKIPULAGI OG
ÖBREYTT LÖÐAMÖRK Eða NÝJU SKIPULAGI
(einhöngu eða gjaldmiðilskipulagi) |
|  | TILLAGA AÐ NÝJUM LÖÐUM / LÖÐAMÖRKUM |
|  | LÖÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR |
|  | NÚVERANDI BYGGINGAR |
|  | BYGGINGARREITUR HAMARK |
|  | FRÍÐAÐ HÚS |
|  | TILLAGA AÐ FRÍÐUN |
|  | HÚS SEM Á AÐ FJARLEGA |
|  | SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI |
|  | TORG / SÉRAFNOTAREITIR |
|  | KVÖÐ UM GÖNGUSTIG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI |
|  | KVÖÐ UM UMFERÐ/ADGENGI AÐLIGGLJANDI LÖÐA |
|  | HÆÐIR / KJALLARIR
hæðir mibáð velt þá gðu sem hús standa við |
|  | HÆÐIR / KJALLARIR / NYTJANLEGT RÍÐ
hæðir mibáð velt þá gðu sem hús standa við |
|  | GÖTUNÚMÉR |
|  | SVAÐUR |
|  | FRÍÐAÐ HÚS |
|  | NINGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI |
|  | INN- OG ÚTKEYRSLA |
|  | ILBILAGYMSLU/STAÐSETNING 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 í _____
þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__.

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

VERKLEET

VERKHEITI
DEILSKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILSKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 09.12.2016



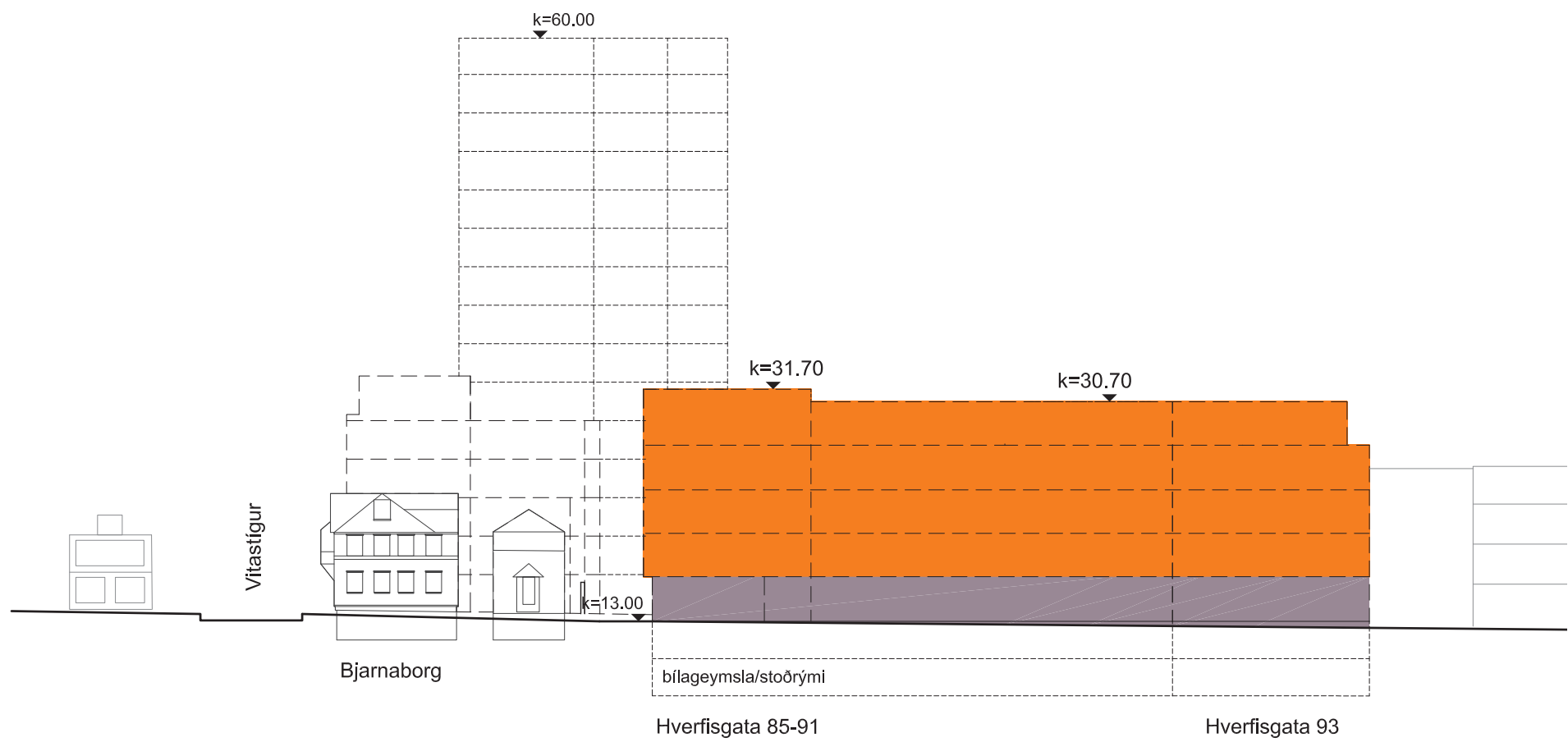
REYKJAVÍKURBORG

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

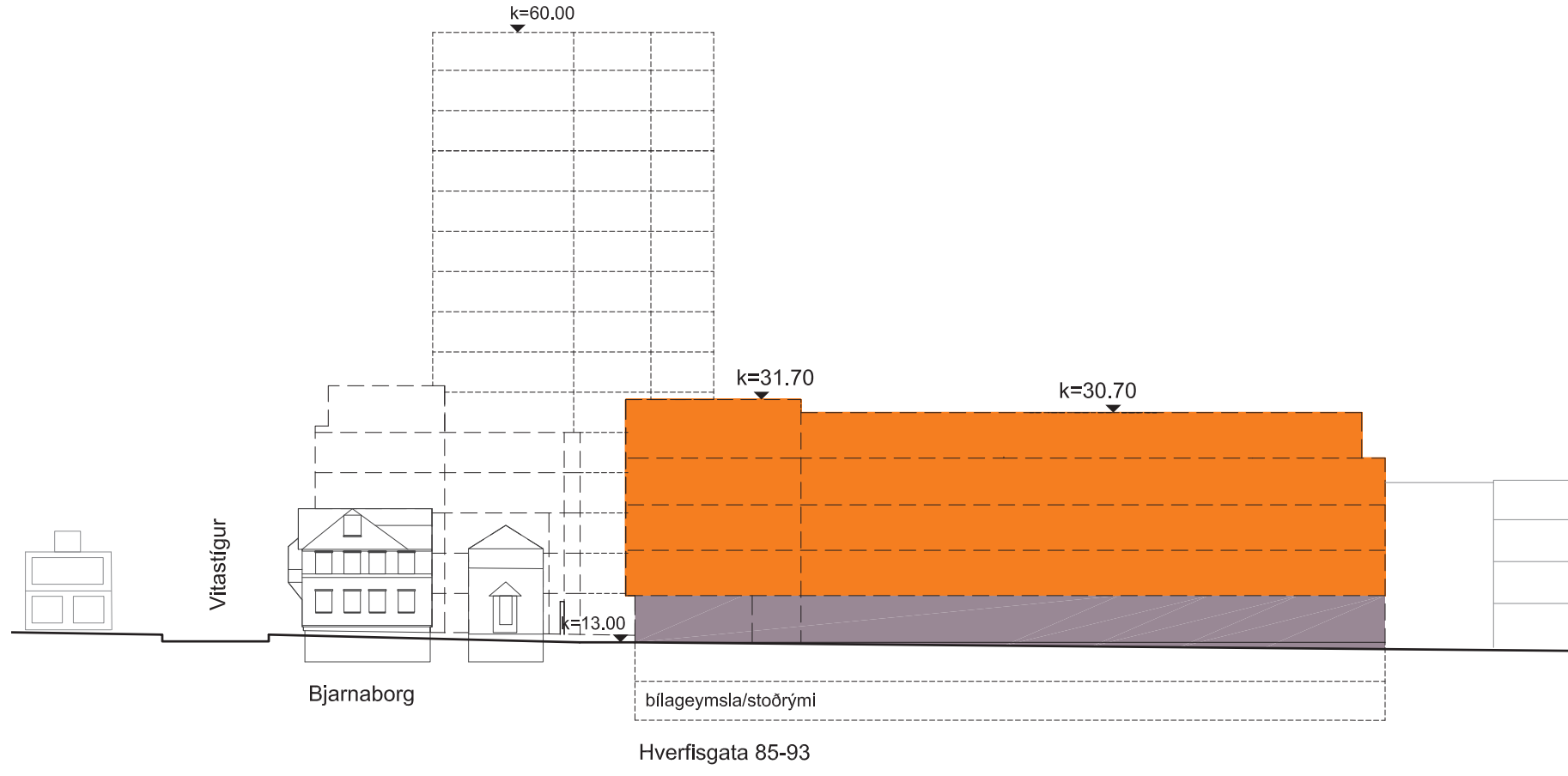
SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.154.3

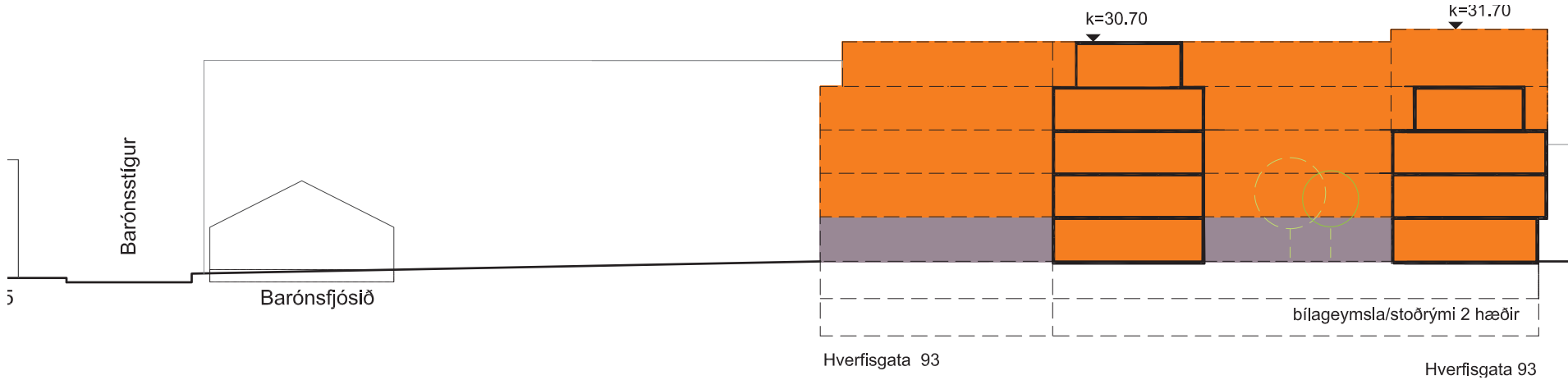
Skipulagsuppráttur



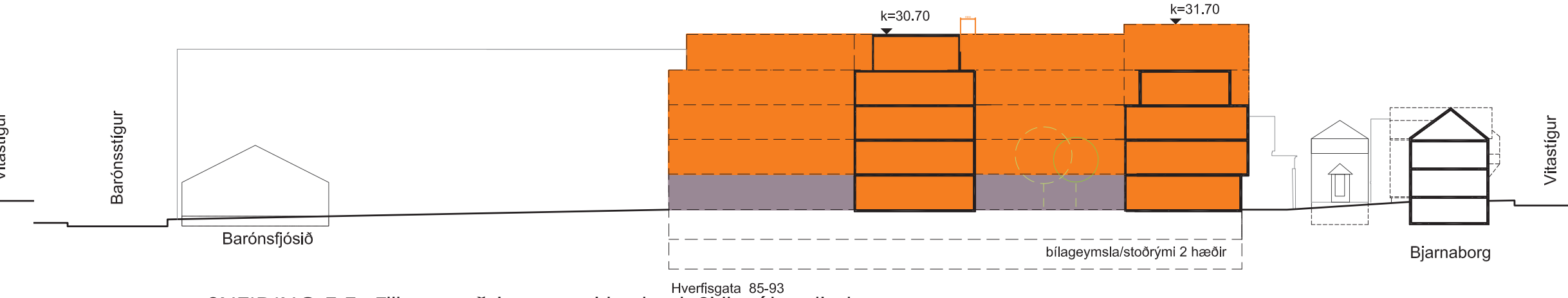
SUÐUR ÚTLIT, HVERFISGATA. Gildandi skipulag



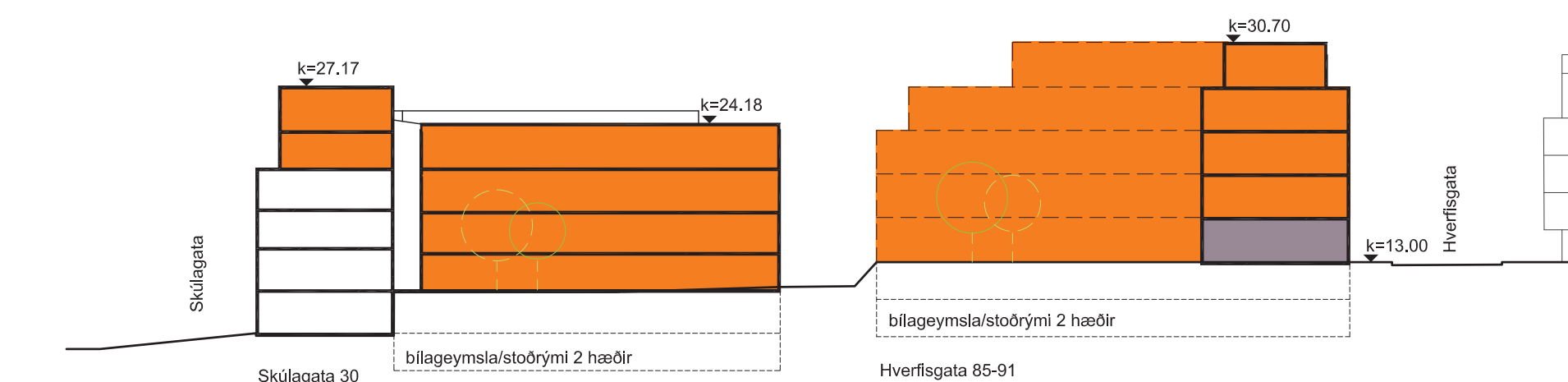
SUÐUR ÚTLIT, HVERFISGATA - tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning.



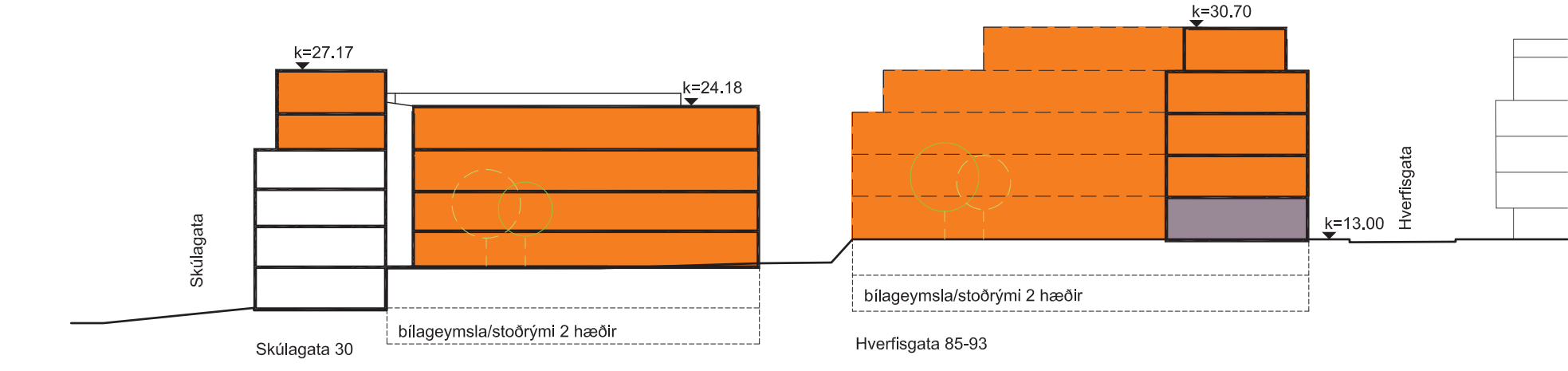
SNEIÐING F-F. Skilmálateikning. Gildandi skipulag



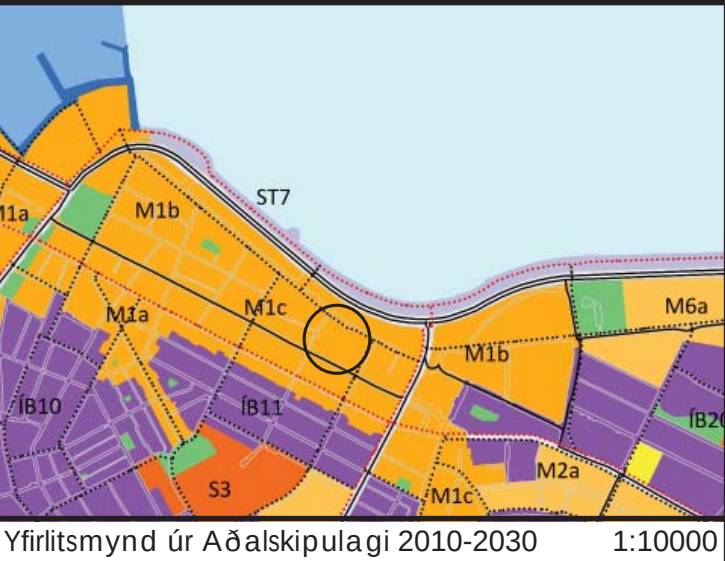
SNEIÐING F-F. Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning.



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

