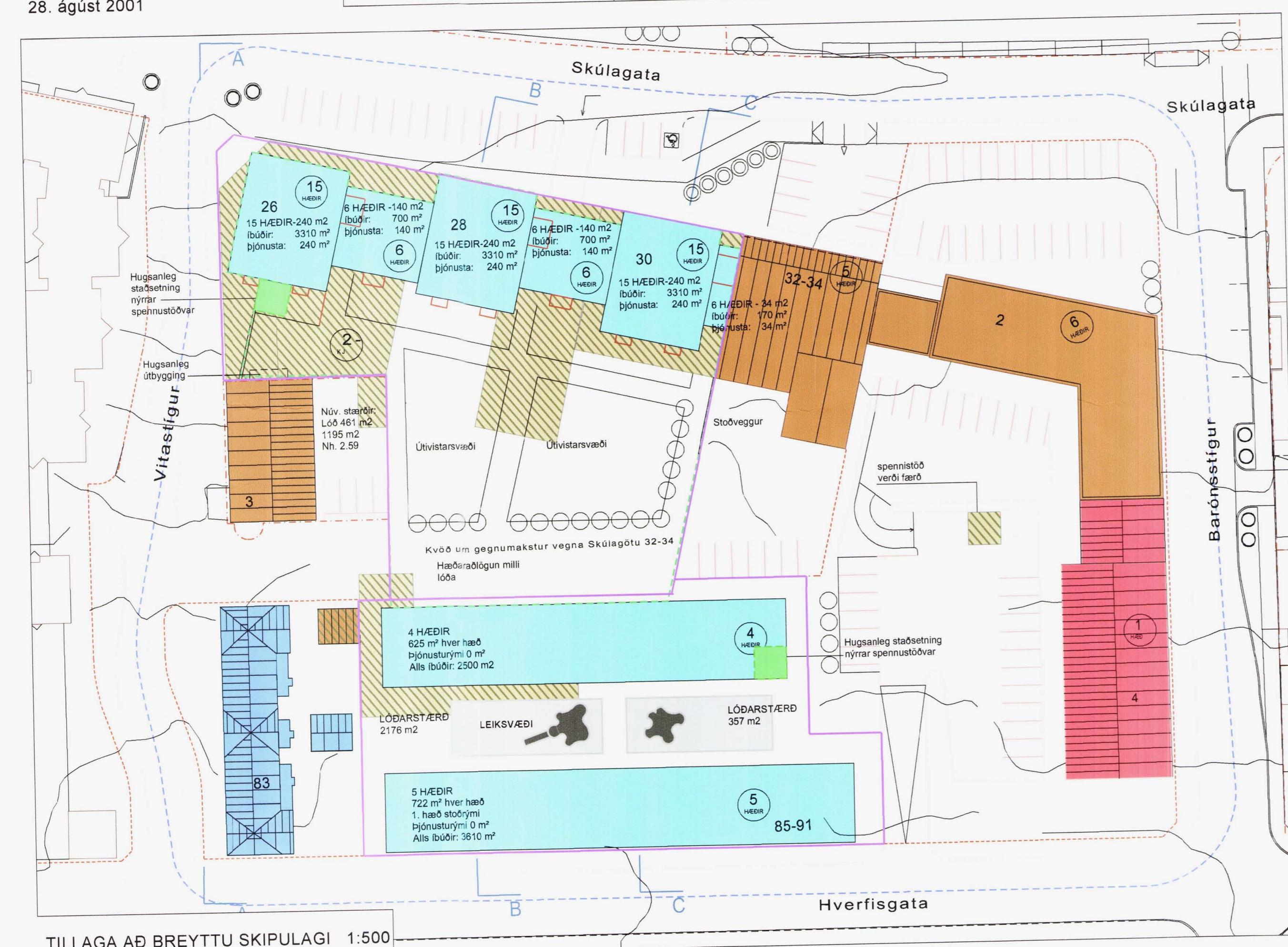
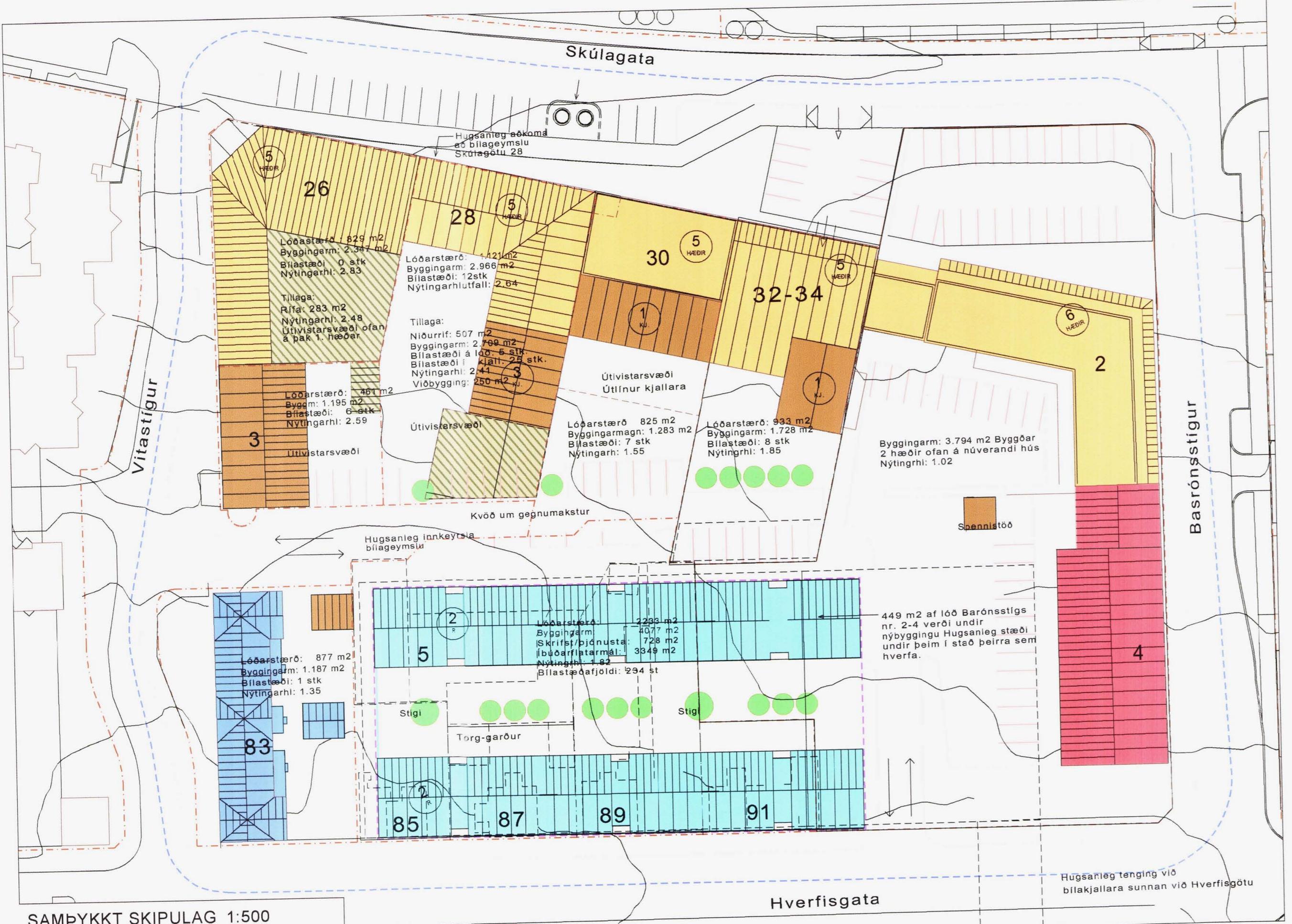


Reykjavíkurborg

Skúlagata, Barónsstígur, Hverfisgata, Vitastígur



SAMPYKKT SKIPULAG

1. NIDURRIF
Búð er að rífa að mestu mannvirkjá í löðum 85, 87, 89 og 91 við Hverfisgötu. Gert er ráð fyrir að því verði lokð í byrjun árs 2004. Sampykkt deliskipulag gerir ráð fyrir að húsi byggjingu að bakið 26 og 28 við Skúlagat og nr 3 við Vitastíg, verði rífrar til að skapa betri birtu- og útvistar skilyrði á löðunum, (nánar í skilmánum löðanna).

2. NÝBYGGINGAR
Skipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi ný hús, 2 hæðir ásamt portyyggjuru risi á löðum nr 85, 87, 89, 91 og Vitastíg 5. Í þessum skal vera verslunar- og leikfestsfuhúsneði á jarðhæð og var gerir ráð fyrir að leyfa þó afraum í þeim byggjungum sem eftir voru, fyrir utan Barónsstíg. Megnreglan var þó sú að ekki mætti vera búður á jarðhæðum sem sníuð að Skúlagöt. Þeger reika var ut fóldi ibúða í hverju húsi var miðað við 100 m² sem meðalstærð er var fjöldi bilastæða miðaður við það. Óll þessi atvinnuleið eru höfði í heildi í nýri tilögu.

3. HÚSVERND
Samkvæmt fyrilliggjandi tillögu húsværndarsýslu Árbæjarsafns var gert ráð fyrir að Barónsstíg við Barónstíg 4 verði fríðað. Bjarnaborgin við Hverfisgötu 83 er fríðað.

GREINARGERD

Tillaga að breyttu skipulagi

1. MÓRK BREYTINGA DELISKIPULAGS
Breytingar ná yfir löðir nr. 26, 28 og 30 við löðarmörkum nr. 32-34 við Skúlagöt. Einnig Vitastíg 5 og Hverfisgötu 85-91. Ækkir þess er gert ráð fyrir að vestasti hluti löðar Barónsstíg 4 falli undir nýbyggjingu eins og í gildandi deliskipulagi. Aðrar löðir að Barónsstínum lúta ákvæðum gildandi skipulags.

2. NIDURRIF
Búð er að rífa að mestu mannvirkjá í löðum 85, 87, 89 og 91 við Hverfisgötu og nr 5 við Vitastíg. Þetta deliskipulag gerir ráð fyrir að byggjingu nr. 26, 28, og 30 við Skúlagöt verði rífrar og einnig þessi byggjingu sem eru tilheyrar að bakiðum. Sömuðis að hluti byggigar sem tilheyrir Vitastíg 5 verði óþáttar til að skapa betri birtu- og útvistar skilyrði á löðnum.

3. NÝBYGGINGAR
Breytta skipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi ný hús ófram meðan löðunum. Á löðum nr. 26, 28, og 30 við Skúlagöt verði leyf í byggjingu samfélundar húsalengju sem að hluta verði að birt 26 hæða budið um, eina í överi í öðru en 6 hæða millibyggingar milli tunnareina. Á horni Skúlagöt og Vitastíg er gert ráð fyrir að draga byggjingu inn á löð frá Vitastíg til að opna betur útsýni höður Vitastíg.

Skilyrði er að jarðhæð (að Skúlagöt) þessara byggingu verði nytta undir atvinnustarfsemi s.s. verslunar-, þjónustu- eða skrifstofufuhús, en ibúðir að efri hæðum. Innangang skulu vera frá Skúlagöt. Á löðum nr. 85, 87, 89, 91 við Hverfisgötu verði leyf 5 hæða byggingu, en stefnt er að samaðið þessar löðir ásamt löði Vitastíg 5 í eina ásamt hluta af löð nr. 2 við Barónsstíg. Þar sem nú er Vitastíg 5 er gert ráð fyrir 4 hæða byggingu. Fyrirhagaðar bygginger að nýri löð verði nytta undir sérhæfðar ibúðar fyrir námsmennum að óllum hæðum nema að 1. hæð ibúðarbyggjingarinnar við Hverfisgötu en þær verða geymslur og önnur sameiginleg rými, ásamt innögum.

EKKI ER GERT RÁÐ FÝR KJALLARA UNDIÐ PESSAR BYGGINGAR. (sjá þó gr. 6)

Undir löðum Skúlagöt 26, 28 og 30 að Vitastíg 5 er gert ráð fyrir tveggja hæða bílgjumskjallara, fyrir aðal 185 bilastæði. Vegna halla löðanna til notkunar mun bílgjumskjallara standa um 2 metra upp á löðarmörkum Skúlagöt 30 og 32-34. Hæðir eru sýndar á sneindum.

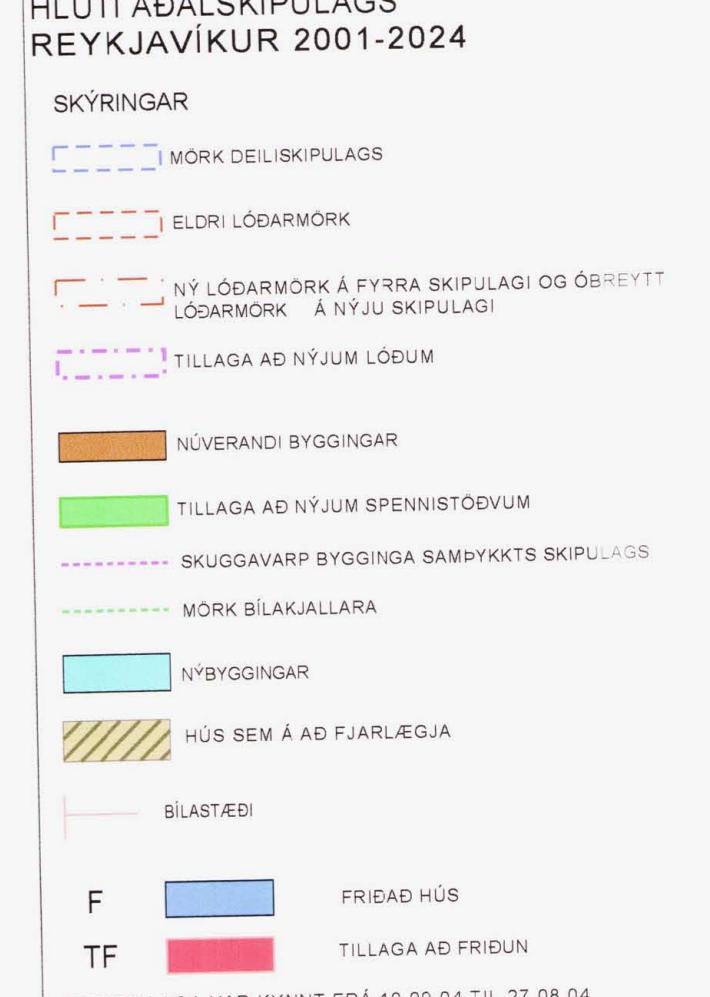
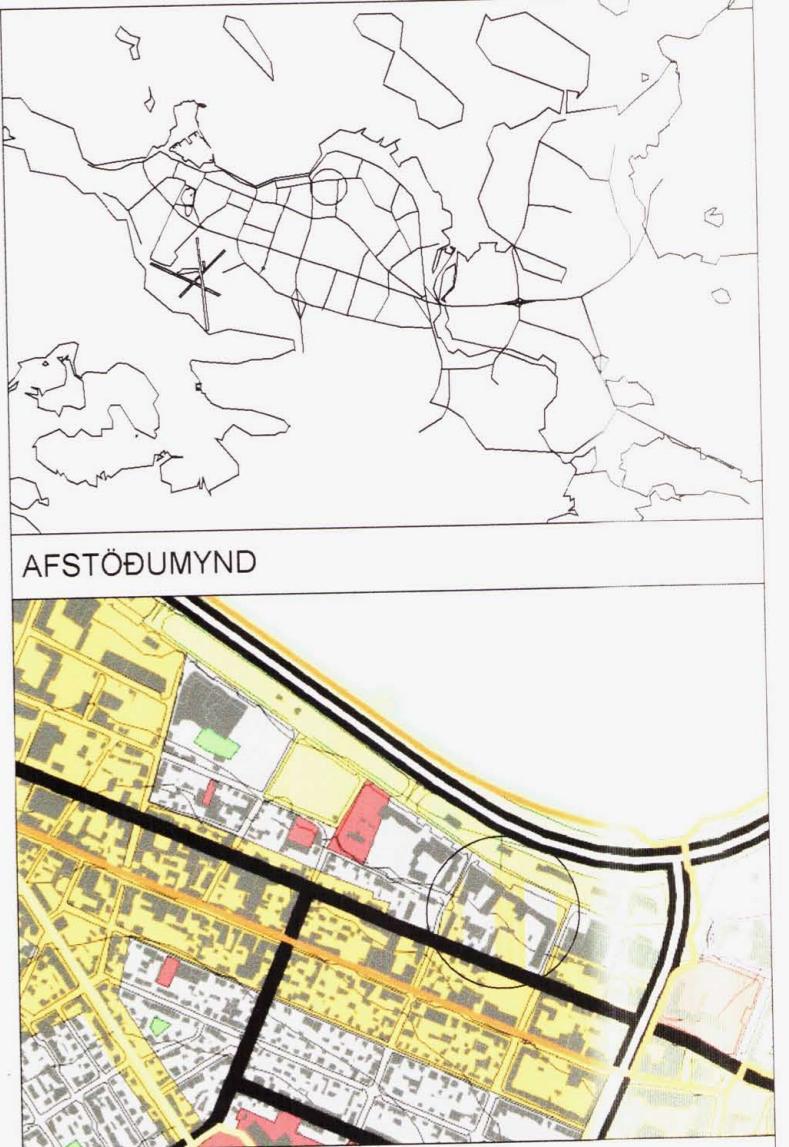
4. STARFSEMI, NOTKUN OG IBÚDAFJÖLDI
Starfsemi og nýting húsnæðis á rettum skal vera í samræmet aðalskipulagi Reykjavíkur og þróunarættun miðborgar Reykjavíkur. Nú er að rettum þegar búð að breyta byggjum í ibúðar- og húsværndunum og var gerir ráð fyrir að leyfa þó afraum í þeim byggjungum sem eftir voru, fyrir utan Barónsstíg. Megnreglan var þó sú að ekki mætti vera búður á jarðhæðum sem sníuð að Skúlagöt. Þeger reika var ut fóldi ibúða í hverju húsi var miðað við 100 m² sem meðalstærð er var fjöldi bilastæða miðaður við það. Óll þessi atvinnuleið eru höfði í heildi í nýri tilögu.

5. BILASTÆÐI VIÐ NÝVERANDI BYGGINGAR
Gert var ráð fyrir bilastæðum á bakiðum Vitastigs 3, ásamt bakiðum Skúlagöt 26, 30, 32-34 og Barónstíg 2. Reikna skildi með einu staði fyrir hverja ibúð.

6. STARFSEMI, NOTKUN OG IBÚDAFJÖLDI
Starfsemi og nýting húsnæðis á rettum skal samræmet aðalskipulagi Reykjavíkur og þróunarættun miðborgar Reykjavíkur.

Nú er að rettum þegar búð að breyta byggjum í ibúðar- og húsværndunum og var gerir ráð fyrir að leyfa þó afraum í þeim byggjungum sem eftir voru, fyrir utan Barónsstíg. Megnreglan var þó sú að ekki mætti vera búður á jarðhæðum sem sníuð að Skúlagöt. Þeger reika var ut fóldi ibúða í hverju húsi var miðað við 100 m² sem meðalstærð er var fjöldi bilastæða miðaður við það. Óll þessi atvinnuleið eru höfði í heildi í nýri tilögu.

7. BILASTÆÐI VIÐ NÝVERANDI BYGGINGAR
Gert var ráð fyrir bilastæðum á bakiðum Vitastigs 3, ásamt bakiðum Skúlagöt 26, 30, 32-34 og Barónstíg 2. Reikna skildi með einu staði fyrir hverja ibúð.



DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGUR HEFUR
MEÐFERÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS
OG BYGGINGARLAGA UM NR. 73/1997, VAR
SAMPKYKT

D	BREYTINGAR GERDAÐI SAMPKYKTIS VID ATHUGA SEMIR SKIPULAGSTÖRNAR 24.01.06	18.10.05
C:	SKILMÁLAUKNIR OG BETIR	18.10.05
B:	LÖÐARMÖRK SKÝRD OG SKILMÁLAUKNIR	12.10.05
A:	TEXTI/LIEDRETTUR OG LAGFJÆÐUR	04.08.05
	DAGS	



BARONSREITUR/BREYTING A
DEILISKIPULAG
HVERFISGATA, VITASTIGUR, SKULAGATA, BARONSTIGUR
DEILISKIPULAG

VERK	SKUL-0008
KVARÐI	1.500

DAGS: 28.06.05
SKUPPLAGSUPPÐRÄTTUR
SKUGGAVARP
SNEÐINGAR OG ULTÍL
SKRÁ: GRM.DWG

ÚTI INNI
ARKITEKTAR

BINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SIMAR 552 7660 & 562 7660 FAX 552 7661
NETFANG: utinn@centrum.is
VEFFANG: www.centrum.is/utinn

BALDUR Ó. SVARASSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149 JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579