

DEILISKIPULAGBREYTING Á NAUSTREIT 1.132.1 - TRYGGVAGATA 10-14 og VESTURGATA 14-18

SKIPULAGSSKILMÁLAR - GILDANDI SKIPULAGS FRÁ 2008

BREYTINGAR
Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum o.s. gær skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Breytingar þessar skulu þó vera í samræmi við ákvæði þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur.

HÚSAGERDIR
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Byggingarlist skal vera af háum gaðum. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdráttir sem sýna skipulag lóðar. Lóðarhafar skulu leitast við að þrýða lóðir sínar með trjáplöntum og gróðri. Staðsetning gróðurs á uppdrátti er leiðbeinandi.

HÖNNUN NÝBYGGINGA
Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á reitnum. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

HÖNNUN VIÐBYGGINGA OG BREYTINGA
Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á reitnum. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Gæta skal þess að viðbygging yfirgnæfi að jafnaði ekki upphaflega byggingu.

BYGGINGARREITIR
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrátti og táknaðir með brottnum línun. Gerður er greinarmunur á byggingarreit kjallara og byggingarreit ofanjarðar. Þó eru skil á milli jarðhæða og efri kjallara óljós vegna landhalla. Byggingar skulu standa innan byggingarreita, þó mega minniháttar byggingarhlutar, s.s. tröppur, þakskyggni, svalir, lyftustokkar útskotsgluggar o.s.frv. standa út fyrir byggingarreit. Staðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstaðir. Skilgreindur er byggingarreitur utan lóðar fyrir svalir og minni háttar útbýggingar á efri hæðum meðfram Norðurstíg og fyrir horn nýbyggingar.

BÍLSTÆÐI
Almennt er gert ráð fyrir sem flestum bílastæðum neðanjarðar en þau stæði sem eru ofanjarðar skulu fá grænt yfirbragð. Staðsetning bílastæða og innkeyrslurampa er ekki bindandi. Gera skal grein fyrir henni á aðaluppdráttum. Gert er ráð fyrir a.m.k einu bílastæði á hverja íbúð í nýbyggingum í kjallara. Heimilt er að gera fleiri bílastæði.

LÓÐARSTÆRDIR
Lóðarstærðir sem gefnar eru upp á skipulagsuppdráttum eru til viðmiðunar, nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

HÚSHÆDIR OG ÞÖK
Kótar á deiliskipulagsuppdrátti eru hámarkskótar og taka þeir mið af aðliggjandi byggingum. Endanlegir kótar reiknast eftir að hús hafa verið mæld upp. Þök mega vera flöt eða halla innan gefinna hæðarmarka. Ath. að vegna landhalla á lóðinni eru skil milli jarðhæða og kjallara óljós.

NÝTINGARHLUTFALL
Nýtingarhlutfall nýrrar lóðar er gefið upp annarsvegar sem nýtingarhlutfall með bilageymslu og hinsvegar sem nýtingarhlutfall án bilageymslu. Í nýtingarhlutfalli með bilageymslu er allt flatarmál ofan- og neðanjarðar tekið með og heimilt til þess að draga bilageymskur frá ekki nýtt. Í nýtingarhlutfalli án bilageymslu eru bílastæði í kjallara / jarðhæð dregin frá.

AÐKOMU OG UMFERÐ
Gerð er neðanjarðarbilageymsla á tveimur hæðum undir nýri lóð. Bilageymslan er fyrir íbúðir í nýbyggingum en einnig er heimilt að selja lóðum að Tryggvagötu 10 og 16, og Vesturgötu 10-16 umframbílastæði af einhverri hæð. Gerðar verða tvær innkeyrslur í neðanjarðarbilageymsluna, önnur frá Norðurstíg inn í efri kjallara, hin frá bílastæði í borgarlendi við Tryggvagötu inn í neðri kjallaran. Staðsetning rampa í uppdrátti er ekki bindandi. Heimilt er að endurgera bílastæði á borgarlendi þannig að þau nýst betur og þrýða þau gróðri en staðsetning trjáa á uppdrátti og í þrívíddarmyndum er leiðbeinandi. Umferðareyja í Tryggvagötu verður tengd til þess að draga úr sýsnaðri við innkeyrslu á bílastæði og neðanjarðarbilageymslu.

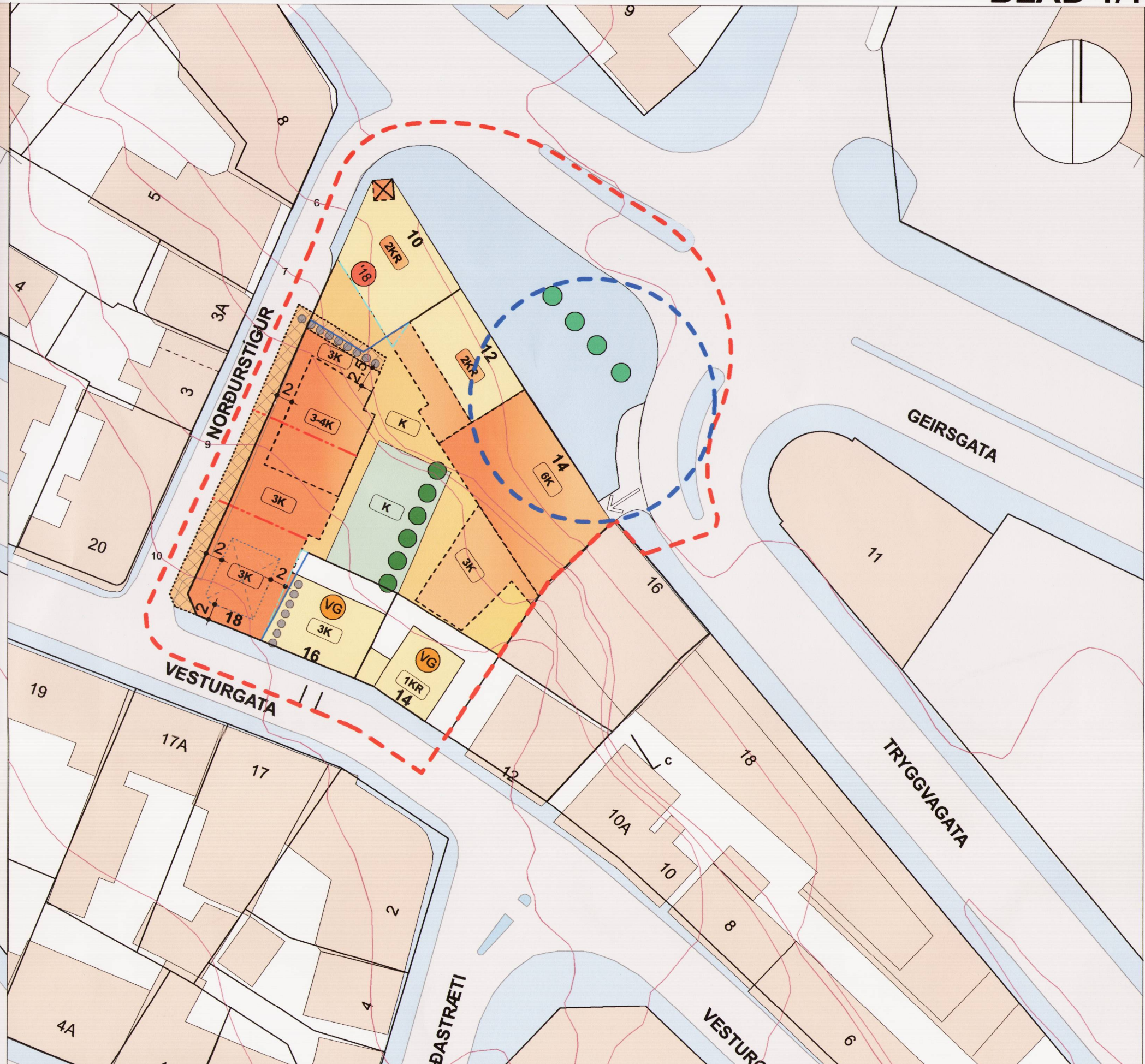
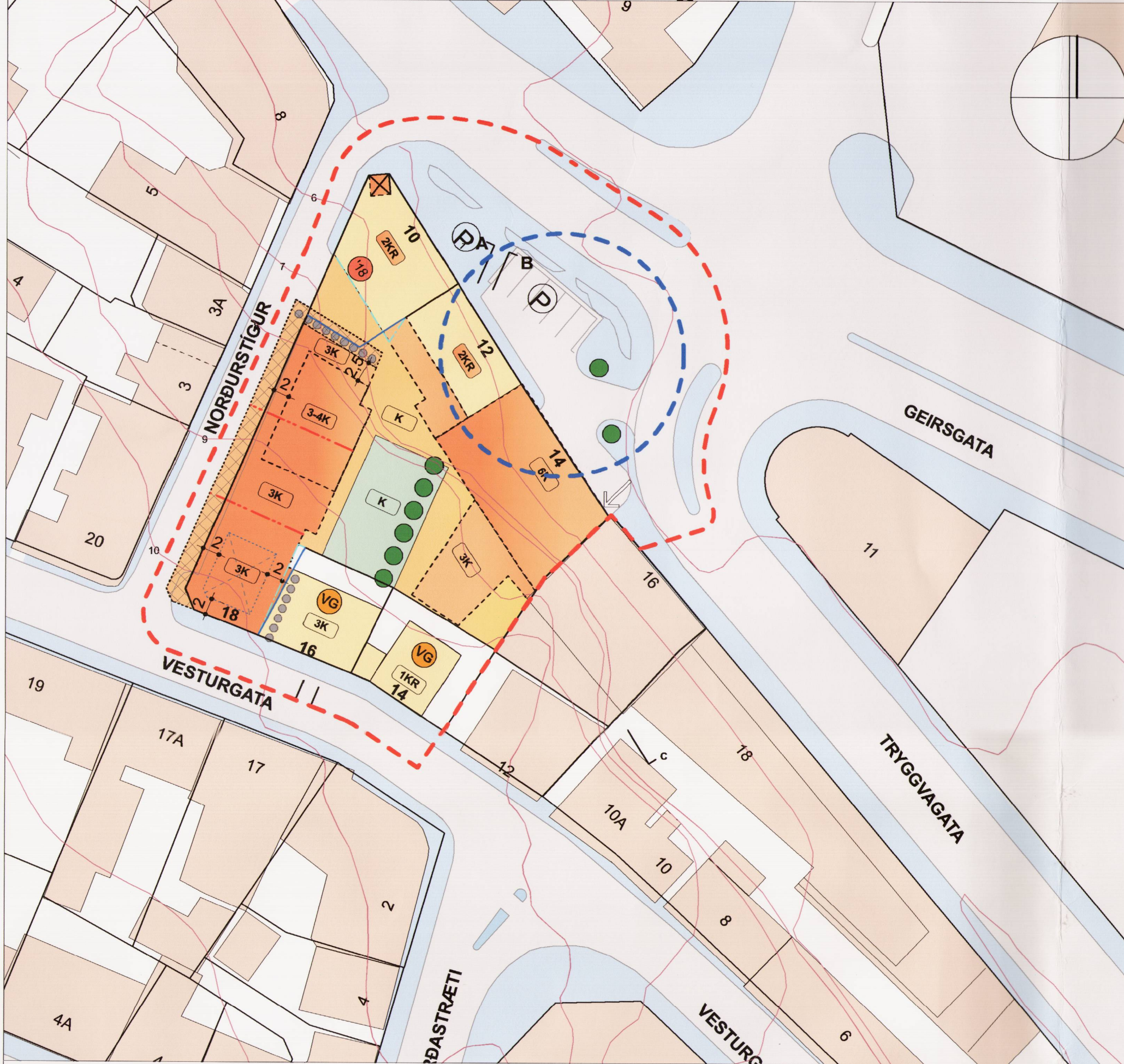
HLJÓÐVIST
Um hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr. 933/1999, með síðri viðbótum – nr. 478/2003, miðað og við frávík 11 um hljóðsig frá umferð. Verkfæðistofan VGK-Hönnun hefur unnið hljóðvistarýrslu fyrir skipulagssvæðið sem gefin er út sem ýtarágrein.

SKILMÁLAR EINSTAKRA LÓÐA
Tryggvagata 10: Heimilt er að hækka þak um 1,6 m. Heimilt er að reisa turn í uppranalegni mynd á húsíð og æskilegt er að húsíð verði endurgert nær uppranalegu útliti, með aðumefndurri turni, svölum og réttum gluggum. Heimilt er að gera kvisti á langhlöðum. Bakhús er rífið.
Tryggvagata 12: Núverandi hús er lyft upp um eina hæð og kjallari gerður undir því. Húsíð er breiðað og stækkað því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlið. Lóðin verður hluti af nýri lóð. Heimilt er að samtengja kjallara húsa á nýri lóð.
Tryggvagata 14: Núverandi hús og bakhús eru rífin og lóðin verður hluti af nýri lóð. Nýbygging á nýri lóð heimil skv. skilmálum að neðan. Kvöð um umferðarrett fyrir Vesturgötu 14 er felld niður.
Vesturgata 18: Bakhús eru rífin. Lóðin verður hluti af nýri lóð. Nýbygging á nýri lóð heimil skv. skilmálum að neðan.
Vesturgata 16: Engar meiriháttar breytingar á húsi en hluti lóðar rennur inn í nýja lóð og er nýbygging á nýri lóð heimil skv. skilmálum að neðan. Kvöð um aðgang gangandi vegfarenda að Tryggvagötu er áfram í gildi.
Vesturgata 14: Núverandi hús sem er lóðarlást er flutt af lóðinni og því fundinn viðeigandi staður í borginni.
Vesturgata 14: Bakhús er rífið og hluti lóðar rennur inn í nýja lóð. Kvöð um umferðarrett fyrir Tryggvagötu 14 er felld niður.

Ný lóð: Ný lóð verður til á reitnum þegar 5 lóðir / lóðarhlutar verða sameinaðar í eina; hlutar lóðanna Vesturgötu 14 og 16, öll lóðin Vesturgata 18, hluti lóðanna Tryggvagata 10 allar lóðirnar Tryggvagata 12-14). Stærð lóðanna er 1335 m² og á henni er heimilt að reisa byggingar frá þremur og upp í 6 hæðir, sbr merkingar í uppdrátti. Einnig er heimilt að gera kjallara (jarðhæð) á tveimur hæðum á lóðinni allri.
Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Tryggvagötu 18 / Norðurstíg, er heimilt að reisa 3-4 hæða fjölbýli með þjónustu á jarðhæð og íbúðum / hóteli á efri hæðum. Hæð nýbygginganna tekur mið af aðlöðu húsi á Vesturgötu 16. Heimilt er að fara 1,5 m. upp fyrir þakið á nr. 16 með inndreginna hækkun, stöð, kennisnið. Þar sem land fellur til suðurs telst svöðsi hluti nýbygginganna vera 4 hæðir; þar skal efsta hæð vera inndregin eins og sýnt er í uppdrátti og kennisniðum. Sá hluti útvægs nýbyggingar sem snýr að Norðurstíg skal brotin upp í a.m.k. 3 minni einingar og skal nýbyggingin þannig taka mið af skipulugu núverandi húsa vestan megin við Norðurstíg. Staðsetning brotalína í kennisniðum sýnir leiðbeinandi skipulögu.

Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Tryggvagötu 14 er heimilt að reisa 3-6 hæða fjölbýli með þjónustu á jarðhæð og íbúðum / hóteli á efri hæðum. Hæð nýbygginganna tekur mið af aðlöðu húsi á Tryggvagötu 16 eins og sýnt er í kennisniðum og skal efsta hæð vera þakhæð. Kvistir og þaksvallar eru heimil en þak skal ekki vera flatt. Við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi húss, þetta á sér í lagi við efstu hæð og þak.

Á þeim hluta lóðar sem tilheyrir Tryggvagötu 12 er átt við núverandi hús með þeim hætti að því er lyft upp um eina hæð og sett ofan á hæð og kjallara. Húsíð er dýpkað og stækkað því umtalsvert. Heimilt er að gera kvisti á þaki. Heimilt er að breyta formi þaks á bakhlið. Lóðin er sameinuð nýri lóð.
Samtals er heimilt að gera a.m.k. að 33 íbúðir í nýbyggingum. Heimilt er að gera svalir og minniháttar útbýggingar utan byggingarreits og utan lóðar á götuhlöðum efri hæða á sem nemur einum þriðja af vegglangd. Þakgarðar eru almennt heimilir þar sem þeir verður viðkomandi.
Kvöð er sett á lóðina um aðgang gangandi vegfarenda frá Norðurstíg inn í húsagarð.



GILDANDI DEILISKIPULAG - samþykkt í borgarráði 03.04.2008
- með samþykktum breytingum í borgarráði 01.09.2016
- með samþykktum breytingum í borgarráði 18.10.2017
mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU
mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

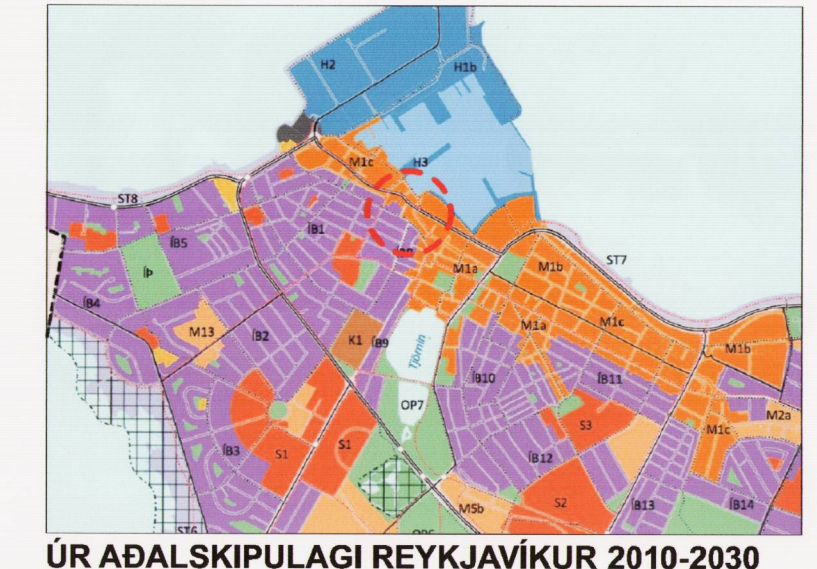
GREINARGERÐ
Í gildi er deiliskipulag Naustreits 1.132.1 - Tryggvagata 10-14 og Vesturgata 14-18, samþykkt í borgarráði 03.04.2008. og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 02.06.2008, með samþykktum breytingum í borgarráði 01.09.2016 og 18.10.2017.

MARKMID
Í samþykktu deiliskipulagi undir kafliheitinu „aðkoma og umferð“ segir um svæðið fyrir framan Tryggvagötu 10-14: „Heimilt er að endurgera bílastæði á borgarlendi þannig að þau nýst betur og þrýða þau gróðri en staðsetning trjáa á uppdrátti og í þrívíddarmyndum er leiðbeinandi.“

Umtrætt svæði er mikið notað af gangandi vegfarendum og markmiðið er að hanna aðlaðandi og öruggt svæði sem verður starfsemi húsanna sem og borginni til söma.

SKIPULAGSSKILMÁLAR
Skipulagsskilmálar skipulagsins frá 2008 eru ritaðir hér til hlíðar á uppdráttinum. Þeir haldaðst óbreyttir að undanskildum kalfa um aðkomu og umferð.

SKIPULAGSSKILMÁLAR
AÐKOMU OG UMFERÐ
Heimilt er að gera torg á borgarlendi og þrýða það gróðri. Gera þarf ráð fyrir að gróðurinn sem settur verði á torgið hafi nægt rótarvænt burðarlag þannig að þar geti þrífist myndarleg götuleið o.fl.
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

- SKÝRINGAR:**
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
 - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR Á REIT
 - BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS
 - LÓÐAMÖRK
 - LÓÐAMÖRK FELLD ÚR GILDI
 - LÓÐAMÖRK NÝ
 - BYGGINGAREITUR HÁMARK
 - BYGGINGAREITUR F. SVALIR /ÚTBÝGGINGAR - heimilt að nýta að 1/3 á efri hæðum
 - BYGGINGAREITUR NEÐANJARDAR
 - BYGGINGARREITUR TURN
 - AUKIN LOFTHÆÐ 1,5m
 - UPPBROT ÚTVEGGJAR LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
 - ÚTLINUR GILDANDI DEILISKIPULAGS (felld úr gildi)
 - GATA
 - GANGSTÉTT
 - VERNDUÐ GÖTUMYND
 - BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1918
 - HÆDAFJÖLDI / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
 - BYGGING HÆKKUÐ Í UPPGEFNA STÆRÐ
 - HÚSNÚMER
 - KVÖÐ UM UMFERÐ FÓTGANGANDI
 - KVÖÐ UM UMFERÐ ÖKUTÆKJA
 - INNKEYRSLA Í BÍLSTÆÐAHÚS / RAMPI STAÐSETNING EKKI BINDANDI
 - TRÉ / RUNNI-STAÐSETNING EKKI BINDANDI
 - GRÆN SVÆÐI- STAÐSETNING EKKI BINDANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 8. mars 2018 og á embætti skipulagsráðgjafa þann 11. mars 2018.

Tillagan var auglýst frá 26. mars 2018 með athugasemdafrestri til 7. apríl 2018.

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

Bjarna Ásdóttir

DEILISKIPULAGSBREYTING Á NAUSTREIT

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	
Breyting	D01.01
Útgáfud. 08.02.2018	Mkv.: 1:500
Verkef.: 1411071-4	Tekn.: ST SH

GLÁMA · KÍM

Arkitekt Lougvegi 164 ehf., 105 Reykjavík
t. 530-8100, f. 530-8101, sí. 540-896-2728
glamokim@glamokim.is, www.glamokim.is