NÚVERANDI ÁSTAND

GREINARGERÐ / MARKMIÐ / NÚVERANDI ÁSTAND

1. AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið er staðgreinireiturinn 1.174.3, sem markast af Hverfisgötu, Vitastíg, Skúlagötu og Barónsstíg, en nefnist hér "Barónsreiturinn".

2. NÚVERANDI ÁSTAND

Reiturinn einkennist af samfelldri röð bygginga við Vitastíg og Skúlagötu að Barónsstíg, en ófast þeim stendur Barónsfjósið sem byggt var 1899. Meðfram Hverfisgötu hefur Reykjavíkurborg lótið fjarlægja gömul stakstæð timburhús sem eru í eigu hennar. Gert er ráð fyrir að þau hús sem eftir standa í þeirri röð hverfi. Á horni Barónsstígs og Hverfisgötu er stórt bílastæði. Bjarnarborgin, sem er friðuð, stendur á horni Vitastígs og Hverfisgötu. Á baklóðum eru nokkrar skúrabyggingar, en ekið er inn á svæðið frá Vitastíg og Hverfisgötu.
Allur reiturinn er blanda af landnotkun íbúða- verslunar- og þjónustusvæðis samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.
Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Skúlagötusvæðis, staðfest 13. mai 1986, m.s.br.

3. FORSAGA

Mikill áhugi hefur verið fyrir að koma fyrir íbúðum í atvinnuhúsnæði meðfram Skúlagötu. Með friðun Bjarnarborgar og tilllögu að friðun Barónsfjóss hafa forsendur deiliskipulags breyst frá Skúlagötuskipulagi. Hagsmunaaðilum á reitnum hafa verið send bréf um að skipuleggja eigi reitinn og þeir beðnir um ábendingar. Einnig hefur verið haldinn fundur með nokkrum íbúum við Vitastíg. Ábendingar hafa borist og þær hafa verið afhentar ráðgjöfum til leiðbeiningar og upplýsingar.

4. HÚSVERND

Samkvæmt stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og uppbyggingu er Hverfisgata 83, Bjarnaborg friðuð, tilgreint í bláum verndarflokki. Tillaga að friðun Barónstíg 4, Barónsfjósið, liggur fyrir og er það tilgreint í rauðum verndarflokki.

5. STEFNUMÖRKUN

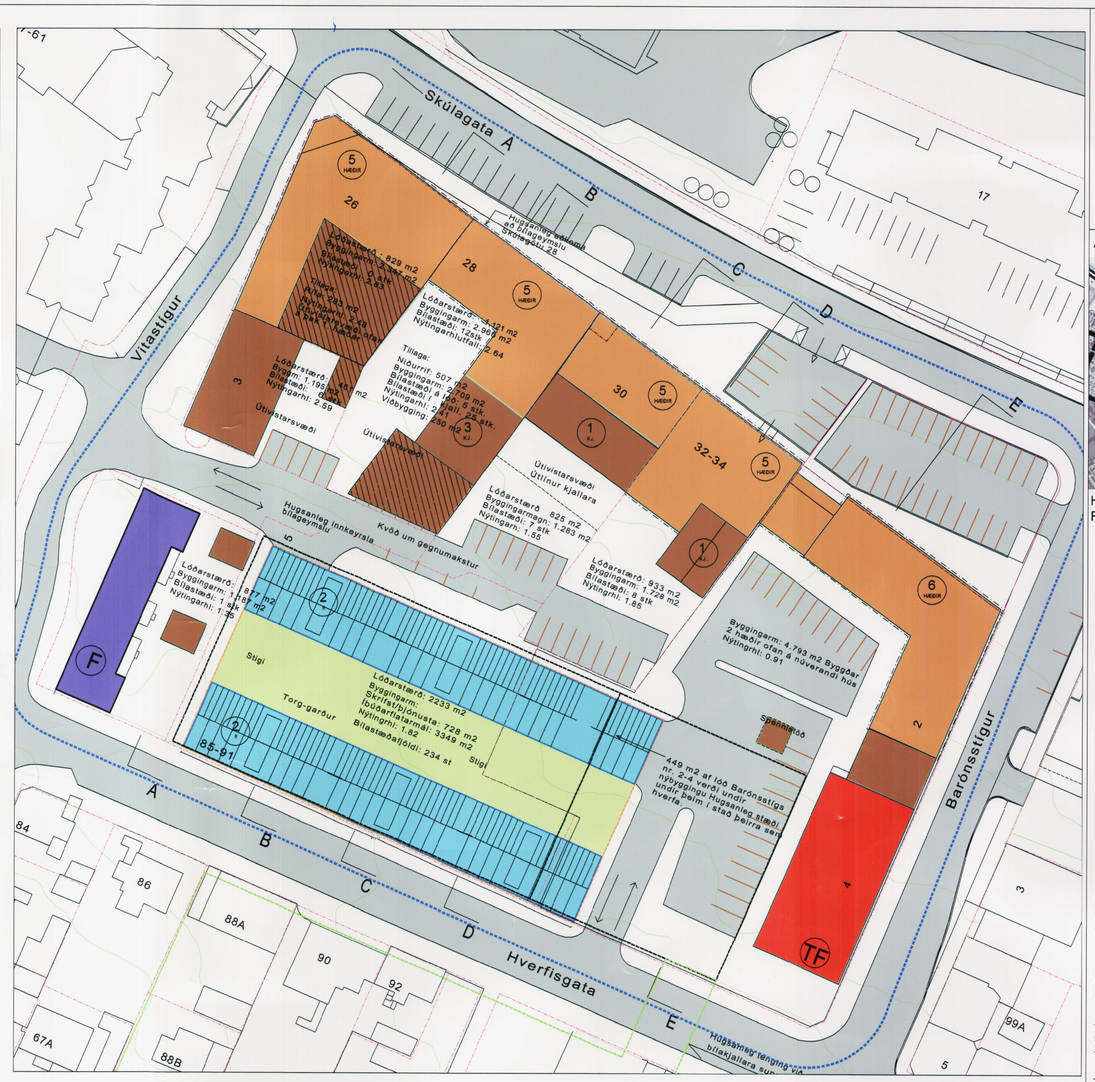
Deiliskipulag Barónsreits er í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Einnig er höfð til hliðsjónar, þar sem við á, stefnumörkun þróunaráætlunar miðborgar Reykjavíkur.

6. MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

Markmið og forsendur deiliskipulagsins.

- að stuðla að fjölgun íbúða í eldri hluta Reykjavíkur í samræmi við markmið borgaryfirvalda og hugmynda um breytta landnotkun á reitnum í íbúðasvæði.
- að styrkja randbyggð á reitnum.
- að byggja götumynd í anda hefðarinnar td við Hverfisgötu.
- að rýma til og ofmarka inni á reitnum rými sem nýtur sólar og skjóls.
- að skapa svigrúm fyrir eigendur fasteigna á reitnum til eðlilegrar endurnýjunar og viðhalds á grundvelli núverandi lóðarskipulags.
- að skapa svigrúm fyrir nýja íbúðabyggð sem lagar sig að stærðarhlutföllum núverandi byggðar.
- að gefa byggingum á reitnum heilstætt útlit td með því að leyfa að byggja eina hæð ofan á öll húsin við Skúlagötu til samræmis við stækkun hótelbyggingu á Barónstíg 2 sem hefur verið sambykkt. Einnig að byggingar við Hverfisgötu séu í kvorða við Bjarnaborgina sem er friðuð.
- að nýbyggingar við Hverfisgötu hafi bílastæði neðanjarðar svo
- landrými gefist til útvistar á reitnum.

Verði deiliskipulagstillaga þessi sambykkt, fellur úr gildi sá hluti deiliskipulags Skúlagötusvæðisins er varðar þennan reiT. (Sjá uppdrátt 004)



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

GREINARGERÐ / ALMENNIR SKILMÁLAR

1. NIÐURRIF

Búið er að rífa að mestu mannvirki á lóðum 85, 87, 89 og 91 við Hverfisgötu og nr 5 við Vitastíg. Gert er ráð fyrir að ljúka því á þessu ári. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að hluti bygginga á baklóð 26 og 28 við Skúlagötu og nr 3 við Vitastíg, verði rifnar til að skapa betri birtu- og útivistarskilyrði á lóðunum, (Sjá í skilmálum á uppdr. 002)

2. NÝBYGGINGAR

Skipulagið gerir ráð fyrir að byggja megi ný hús, 2 hæðir ásamt portbyggðu risi á lóðum nr 85, 87, 89, 91 og Vitastíg 5. Í þeim skal vera verslunar-/skrifstofuhúsnæði á jarðhæð við Hverfisgötu en íbúðir á jarðhæð aftara húss og á efri hæðum. Inngangar í verslunar-/skrifstofuhúsnæði skuiu vera frá Hverfisgötu, en inngangar íbúða frá inngarði milli húsa. Gert er ráð fyrir að byggja 3. hæða bílakjallara undir þessar lóðir og neðanjarðar að Barónsfjósi, allt að 250 bílastæði. Vegna halla lóðanna til norðurs mun bílakjallarinn standa upp úr aðliggjandi götuhæð um 2 metra. Hæðir eru sýndar á skýringaruppdráttum.

3. ÞRÓUN NÚVERANDI BYGGÐAR

Til að styrkja núverandi byggð og gera ásýnd bygginga við Skúlagötu heildstæðari er gert ráð fyrir tillögu að leyft verði að byggja eina hæð ofan á byggingar á lóðum 26, 28, 30 og 32-34 við Skúlagötu að uppfylltum skilyrðum sem fram koma í skilmálum lóðanna. Deiliskipulags breyting frá 21.12.01 fyrir lóðir 2 og 4 við Barónstíg gerir ráð fyrir hækkun hornhúss um 2 hæðir og eina inndregna. Í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leyfa fullar 3 hæðir ofan á ósamt 1 hæðar hækkun ofan á viðbyggingu milli þessa og Skúlagötu 32-34. Hæðir eru sýndar á skýringaruppdráttum.

4. HÚSVERND

Samkvæmt stefnumörkun þróunaráætlunar um verndun og uppbyggingu er gert ráð fyrir að Barónsfjós við Barónstíg 4 verði friðað. Bjarnaborgin við Vitastíg er friðuð.

5. STARFSEMI, NOTKUN OG ÍBÚÐAFJÖLDI

Starfsemi og nýting húsnæðis á reitnum skal samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkur og þróunaráætlun miðborgar Reykjvíkur, sbr. því sem segir í lið 2, Nýbyggingar.
Nú er á reitnum þegar búið að breyta byggingum í íbúðar- og hótelhúsnæði og er gert ráð fyrir að leyfa það áfram í þeim byggingum sem eftir eru, fyrir utan Barónsfjósið. Megin reglan sé þó sú að ekki megi vera íbúðir á jarðhæðum sem snúa að Skúlagötu og ákveðum byggingar- og skipulagsreglugerðar sé fylgt. Þegar reiknaður verður út fjöldi íbúða í hverju húsi skal miðað við 100 m2 sem meðalstærð og verður fjöldi bílastæða miðaður við það. Sjá nánar lið 6 og 7.

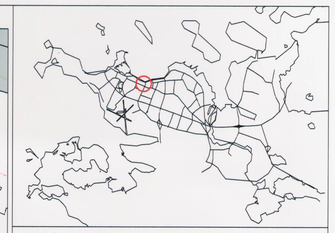
6. BÍLASTÆÐI VIÐ NÚVERANDI BYGGINGAR

Gert er ráð fyrir bílastæðum á baklóðum Vitastígs 3, ásamt baklóðum Skúlagötu 28, 30, 32-34 og Barónstíg 2. Reikna skal með einu stæði fyrir hverja 100 m2 í íbúðarhúsnæði og þarf ekki að greiða fyrir þau. Verði fjölgun á íbúðum innan núverandi byggðar, þe þegar 100 m2 reglunni hefur verið beitt, skal greiða gjald í bílastæðasjóð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja nýja íbúð, þar sem bílastæði á lóð verður ekki við komið.
Ef um er að ræða stækkun atvinnuhúsnæðis skal gera ráð fyrir einu stæði á hverja 50m2 . Ef stæðum verður ekki komið fyrir á lóð skal greiða gjald í bílastæðasjóð. Fyrirkomulag bílasstæða á uppdrætti er til skýringar en ekki bindandi. Vikið er frá viðmiðunartölum skipulagsreglugerðar varðandi bílsdtæðakröfur þar sem um þegar byggt svæði er að ræða og vegna nálægðar við miðstöð almenningssamgangna og bílastæðahúss við Vitastíg.

7. BÍLASTÆÐI VIÐ NÝBYGGINGAR

Í nýbyggingu við Hverfisgötu 85-91 skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 50 m2 í skrifstou-/verslunarhúsnæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð í íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir stæðunum í hluta væntanlegs bílakjallara.

Sér skilmálar fyrir hverja lóð eru á updrætti á 002



AFSTÖÐUMYND

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2016

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR BREYTINGAR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR
- FYRIRHUGUÐ BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
- BÍLAKJALLARI SUNNAN HVERFISGÖTU
- HÚS SEM Á AÐ RÍFA
- BÍLASTÆÐI
- F — FRIÐAÐ HÚS
- TF — TILLAGA AÐ FRIÐUN

TLLAGAN VAR AULÝST TIL KYNNINGAR
FRÁ ___ 2001 TIL 14/8 2001
MEÐ ATHUGASEMDAFREST TIL 1/10/2 2001

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ SKV. 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA UM NR. 73/1997, VAR SAMÞYKKT Í ___
Skipulags- og byggingarnefnd
DANN 22/8'01 og
borgarráði þann 28/8 '01.

C:
B:
A:

BREYTINGAR: LAGFÆRT Í DESEMBER 2001 DAGS:

Borgarskipulag Reykjavíkur

BARÓNSREITUR/BREYTING Á HLUTA SKÚLAGÖTUSVÆÐISINS
HVERFISGATA, VITASTÍGUR, SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR

DEILISKIPULAG
NÚVERANDI ÁSTAND, GREINARGERÐ OG ALMENNIR SKILMÁLAR

VERK: SKUL-0008
KVARÐI: 1:500
DAGS: 16.05.01
TEIKN: LME/IH
SKRÁ: GRM.DWG

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	C01
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	C02
SNEIÐINGAR	C03
ÁÐUR SAMÞYKKT SKIPULAG	C04

ÚTI INNI

ARKITEKTAR
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 552 7660 & 562 7660 FAX 552 7661
NETFANG uti.inni@centrum.is
VEFFANG www.centrum.is/uti.inni
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ 120357-5149
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ 021256-7579

001