

REITUR 1.171.5 VEGAMÓTASTÍGUR, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR, LAUGAVEGUR

DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VEGAMÓTASTÍGS 7 - 9



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

REITUR 1.171.5

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS Á JARÐHÆÐ
- INNDRIGIN EFSTA HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARI
- BYGGINGARREITUR JARÐHÆÐ
- BYGGINGARREITUR 5. HÆÐ
- HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FLYTJA
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR FLÓTTASTIGA
- FJ. HÆÐA/KJALLARI
- KVÖÐ UM FLÓTTALEIÐ
- KVÖÐ UM GONGUTENGS
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- HÚSNÚMÉR
- NÝB

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í LMU- og skipul. neðr þann 27. okt. 2015 og í Borgarráðgjör þann 17. nóv. 2015.

Tillagan var auglýst frá 20. júl. 2015 með athugasemdafrestri til 24. sept. 2015.

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

Björn Atli

Verkefni:
Vegamótastígur, Grettisgata, Klapparstígur, Laugavegur, Reitur 1.171.5
Deiliskipulagsbreyting vegna Vegamótastígs 7 og 9

Verkihi:	afstöðumynd, útlit	01
Mælikvæði:		1:500
Teknað:		ra
Verknúmer:		14052
Dagsetning:		2. júlí 2015
Úprentað:		

ARKÞING
BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
Sími: 570 5700 - Fax: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIJURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HLJÓRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.

GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag, staðgreinireitur 1.171.5, sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Grettisgötu og Vegamótastíg, samþykkt í skipulagsráði 3. september 2008 og í borgarráði 11. september 2008. Birt í B-deil Stjórnartíðinda þann 20. nóvember 2008. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði M1A.

Fyrir liggur álit Minjastofnunar ríkisins (dags. 23. september 2014). Þar kemur m.a. fram bókun frá fyrri áformum (fundur húsafríðunarnefndar 2.10.2008) um að húsinu verði lyft að "það geti ekki talist gott dæmi um viðtekná húsverndarstefnu".

Afmörkun svæðis

Breytt deiliskipulag nær til lóðanna Vegamótastígs 7 og 9. Breytingarnar felast helst í því, að hætt er við að endurreisa gamla steinbæinn á þaki nýbyggingar og hætt er við að færa gamla húsið á Vegamótastíg 9 upp á þak. Í staðinn verður því Vegamótastíg 9 fundin önnur lóð í nágrenninu.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Lóðin Vegamótastígur 7 er auð eftir að Herdísarþær, lítill steinbær sem þar stóð, var rifinn seint á sjöunda áratug síðustu aldar. Á lóðinni Vegamótastígur 9 stendur lítið timburhús, sem byggt var árið 1904. Vegna aldurs er húsið háð lögum um menningarmínjar um allar breytingar á núverandi ástandi hússins (F1918).

Gildandi skilmálar:

- Byggt verður á lóðunum nokkurn veginn í samræmi við fyrri deiliskipulag, en að gamla steinbærinn sem áður stóð á Vegamótastíg 7 verði endurreistur á þaki nýbyggingar og sömuleiðis að gamla húsið á Vegamótastíg 9 verði flutt upp á þak.
- Hæð bygginga breytist í samræmi við þarfir eldri húsa á þaki nýbyggingar og stiga/lyftukjarna. Veggahæð við götu er innan marka eldra skipulags en hæðir bygginga innregnar þar fyrir ofan, fyrir utan smá hluta þar sem stigahús eldra húss á Vegamótastíg 9 nær að götuegg.
- Öðrum kjallara er bætt undir kjallara í núverandi deiliskipulagi og verður hann notaður fyrir bílastæði, með aðkomu frá Grettisgötu.
- Gerð er tillaga að endurmótun götusvæðis sunnan við Vegamótastíg 9 til að auka möguleika á notkun þessa sólríka skjólgróða staðar til útiveru og bæta skilyrði fyrir trjágróður.
- Óbyggt svæði í austurjaðri lóðarinnar Vegamótastígur 7, næst Grettisgötu 3, er einungis 3 m breitt í stað 3,7 m í gildandi deiliskipulagi.
- Byggingarlína á Vegamótastíg 7 nær að lóðarmörkum við kvaðarsvæði meðfram Laugavegi 18, þ.e. er ekki innregin á 3 m kafila eins og áður.
- Byggingarlína á Vegamótastíg 9 nær að lóðarmörkum á horni Grettisgötu, þ.e. er ekki skásníðin fyrir horn eins og áður.
- Byggingarmagn er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi miðað við einn kjallara. Neðri kjallari sem bætist við er sýndur jafnstór grunnfleti beggja lóða, þ.e. 407 m².
- Kvöð um flóttaleið frá Laugavegi 18b er óbreytt en við bætist flóttastigi sem liggur frá 6. hæð Laugavegs 18b að jörðu.
- Óbreytt.
- Óbreytt.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæð en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum.
- Heimilt er að lyfta og stíga húsinu nái upp fyrir hámarkshæðir, þó max 3,5 metrar (lyfta).

SKILMÁLAR

Heiti	Lóð m ²	Nhl	Bygg.m. samt. m ²
Vegamótastígur 7	193	4,14	837
Vegamótastígur 9	214	4,05	867

Áætla má að nýtingarhlutfall með kjallara miðað við þessa tillögu sé:

Vegamótastígur 7 og 9	407	5,9	2424
-----------------------	-----	-----	------

Nýr / breyttir skilmálar:

- Breytingartillagan felur í sér að horfið er að einhverju leyti til baka til deiliskipulags sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd 24. apríl 2002 og í borgarráði 30. apríl 2002. Á lóðunum verða byggingar sem verða alls 5 hæðir, efsta hæð verður innregin sem og 1. hæð. Kjallari á einni hæð verður undir húsunum. Hætt er við að endurreisa gamla steinbæinn á þaki nýbyggingar og hætt er við að færa gamla húsið á Vegamótastíg 9 upp á þak. Í staðinn verður húsinu fundin önnur lóð í nágrenninu.
- Hæð bygginga er til samræmis við hæð hússins við Laugaveg 18, innregin efsta hæð Vegamótastígs 7 og 9 er í sömu hæð og innregin efsta hæð Laugavegs 18, í kóta 38,62.
- Einnar hæðar kjallari verður undir húsunum og verður hann notaður fyrir bílastæði, en gerð er krafa um eitt bílastæði per 100 m² húsnæðis fyrir verslun og þjónustu en eitt stæði per 130 m² húsnæðis hótels eða sambærilegrar starfsemi, gerð er krafa um eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða en heimilt er að koma því fyrir í bílakjallara með aðkomu frá Grettisgötu. Eitt stæði á íbúð (skoða). Ef ekki er hægt að uppfylla bílastæðakröfur í kjallara er heimilt að borga sig frá þeim. Heimilt er að byggja bílakjallara á öllum byggingarreit hússins.
- Fellur út.
- Óbyggt 3m svæði í austurjaðri lóðarinnar Vegamótastígur 7, næst Grettisgötu 3, en þar verður heimilt að koma fyrir flóttastiga ef það hentar við endanlega hönnun hússins.
- Byggingarlína á Vegamótastíg 7 er innregin á 3 m kafila við kvaðarsvæði meðfram Laugavegi 18.
- Óbreytt.
- Byggingarmagn og nýtingarhlutfall ofanjarðar, þ.e. rýma A og B breytist ekki. Gerð er hér grein fyrir C rými nýbyggingar (þaksvalir). Á fyrstu hæð beggja húsa er gert ráð fyrir milli-hæð á hluta hæðarinnar og eru þeir fermetrar taldir með í fermetratölu og nýtingarhlutfalli.
- Óbreytt.
- Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæð en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum.
- Heimilt er að lyfta og stíga húsinu nái upp fyrir hámarkshæðir, þó max 3,5 metrar (lyfta).

SKILMÁLAR

Heiti	Lóð m ²	Nhl	Bygg.m. samt. m ²
Ofanjarðar A + B rými:			
Vegamótastígur 7	193	3,9	753
Vegamótastígur 9	214	3,9	835
Þaksvalir C rými samt:			106

Með kjallara:

Vegamótastígur 7	193	4,9	946
Vegamótastígur 9	214	4,9	1049



GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu VEGAMÓTASTÍGUR 7 - 9

M 1 : 200 - Samþykkt í skipulagsráði 3. september 2008 og í borgarráði 11. september 2008



DEILISKIPULAGSBREYTING VEGAMÓTASTÍGUR 7 - 9

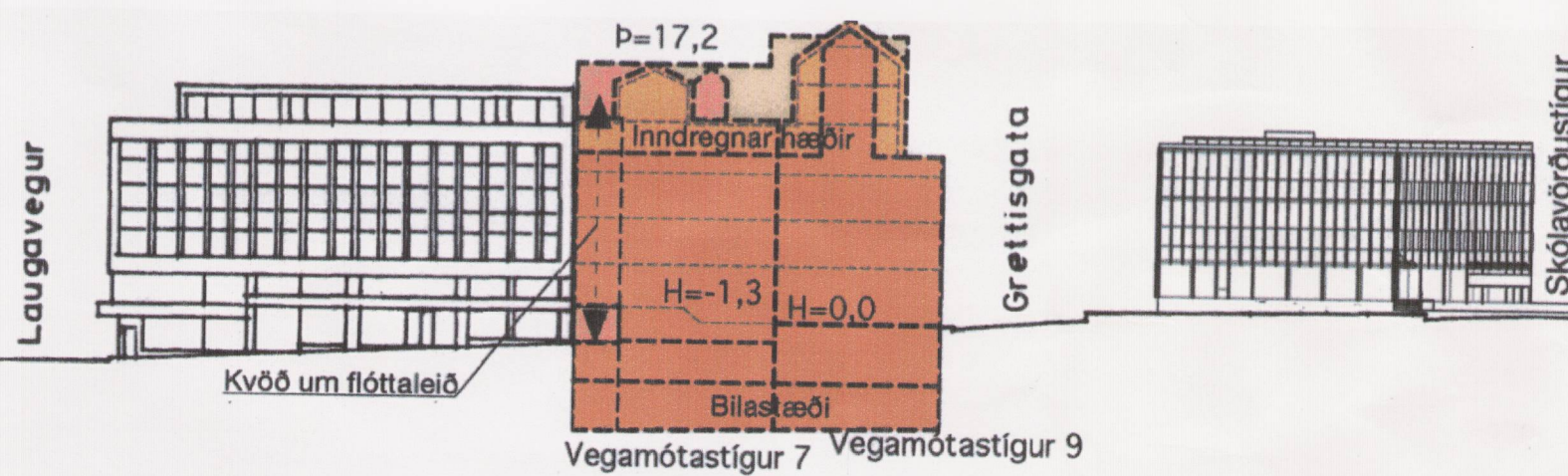
M 1 : 200



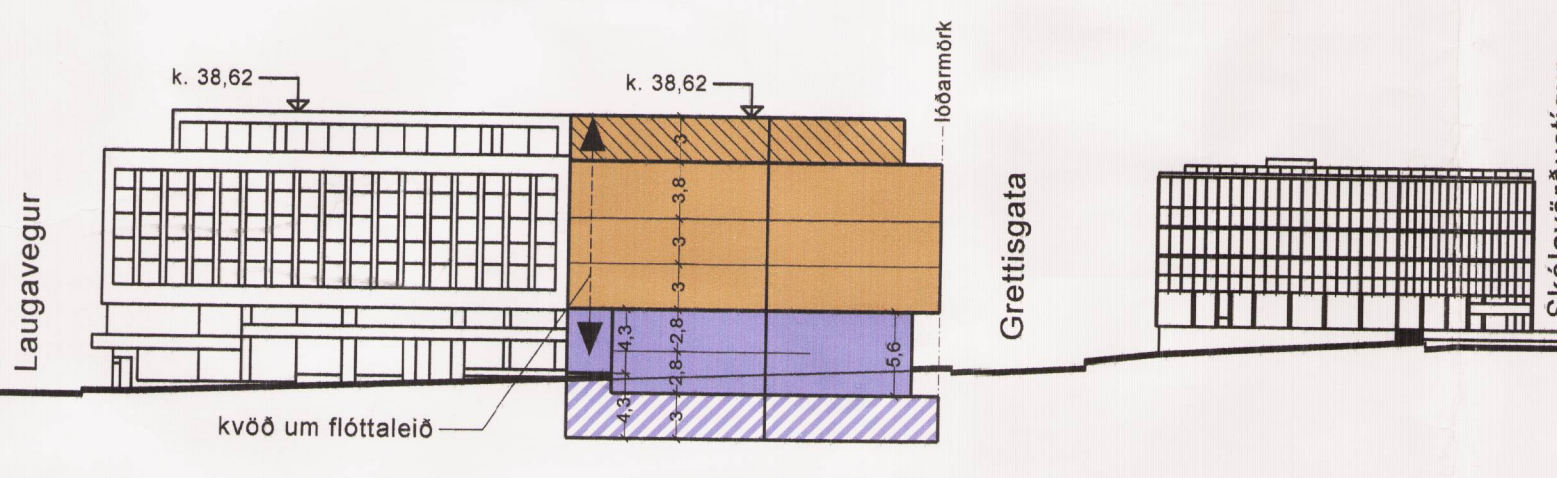
GRETTISGATA AÐ NORDAN



GRETTISGATA AÐ NORDAN



VEGAMÓTASTÍGUR AÐ AUSTAN



VEGAMÓTASTÍGUR AÐ AUSTAN