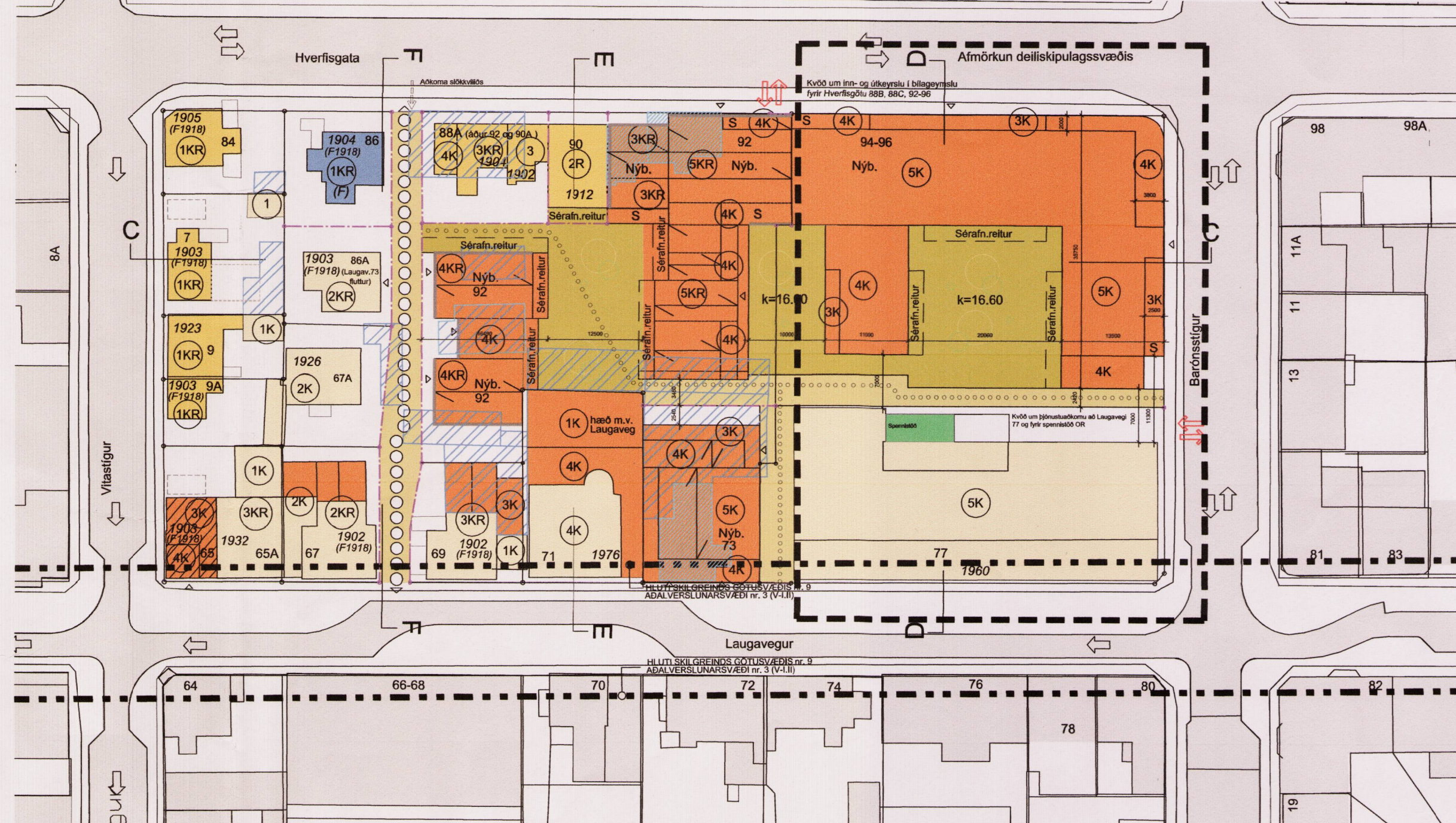


GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 28.01.2016.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STADGREINIREIT 1.174.0

Gildandi deiliskipulag.
Í gildi er deiliskipulag af staðgreinireit 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Laugavegi, samþykkt af Borgarráði 28.01.2016

Breyting á deiliskipulagi:
Hverfisgata 94-96 Spennistöð
Núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi spennistöð í kjallara norðan við Laugaveg 77 sé lögð af og ný sett upp á lóð Hverfisgötu 94-96. Breytingin sem hér um ræðir gegnur út á að sú heimild gangi til baka og spennistöðin verði áfram á óbreyttum stað, enda eru eigendur beggja lóða og Orkuveita Reykjavíkur sammála um það.

Gildandi texti í greinargerð:

Lóðir:
Laugavegur 77
Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Laugaveg 77 og Hverfisgötu 94-96, sjá nánar afmörkun nýrra lóða á deiliskipulagsupprætti. Við Laugaveg 77 er nú 5 hæða steinsteyppt skrifstofu- og verslunarhús. Byggingarmagn þess hús helst óbreytt. Á nýrri lóð við Hverfisgötu er heimild fyrir nýbyggingum samanber skilmálatöflu, þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Þjónustuaðkoma fyrir núverandi hús á lóðinni liggur áfram norðan megin við húsið, um nýja skábraut sem liggur frá Barónsstíg. Í núverandi húsi er spennistöð í kjallara og er aðkoma að henni um inngang norðan megin á byggingunni. Spennistöð verður aflögð og nýri spennistöð komið fyrir í nýbyggingu að Hverfisgötu 94-96 með þjónustu frá Barónsstíg.

Hverfisgata 94-96 (ný lóð)
Lóðin er ný lóð en var áður hluti Laugavegar 77, sjá nánar í skilmálatöflu. Nýbygging verður reist á lóðinni, alls fimm hæðir, fjórða hæð innregin að hluta, talið frá Hverfisgötu og Barónsstíg, fimmta hæð er innregin frá Hverfisgötu og Barónsstíg. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.
Í nýbyggingu á lóðinni verður verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu. Íbúðir skulu vera í nýbyggingu við Barónsstíg. Fjöldi íbúða á lóðinni skal vera 20-54, leggja skal áherslu á blandaðar íbúðastærðir með áherslu á minni íbúðir. Verslun og þjónusta er á fyrstu hæð við Hverfisgötu og að hluta upp með Barónsstíg, eins og landhalli þar leyfir. Aðgengi að íbúðum er frá Barónsstíg og/eða Hverfisgötu og eins frá opnum göðum/torgi til suðurs. Staðsetning innganga á korti eru leiðbeinandi. Undir nýbyggingareitum er heimild fyrir bílageymslum aftan við verslanir og þjónustu á jarðhæð og í kjallara, miðað við Hverfisgötu. Innakstur í bílageymslu er frá Hverfisgötu samanber kvöð á lóð að Hverfisgötu 92. Gagnkvæm kvöð verður á lóðnum um akstur vegna þess. Hægt verður að loka á milli og aðgangsstýra ef þörf krefur. Megin markmið með að hafa sameiginlegan bílajakallara er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðabþörf innan beggja lóðanna. Ef götuhlið nýbyggingar fer yfir 15m þá þarf hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbröf. Stefnt er að fjölbreytileika í útlit hússins að Hverfisgötu og Barónsstíg við þann takt sem er í nágrenninu. Mikilvægt er að laga nýbyggingu vel að umhverfinu með því að halda í hlutféll þess byggðamynsturs sem þar er fyrir. Skal byggingu skipt lóðrétt í smærri einingar með svipuðum takti og meðal lóðarbreidd við Barónsstíg og Hverfisgötu, um 8-12 metra meðfram Barónsstíg og um 15 metra meðfram Hverfisgötu. Jafnframt skal vera uppbröt á þakformi nýbyggingar við Hverfisgötu, það er hlíðsett mænispak sem nemur að lágmarki 25% af heildarlengd nýbyggingar við Hverfisgötu. Svalir mega ná allt að 0,6m útfyrir byggingareit að inngöðum. Gera skal ráð fyrir 1,25 reiðhjólástæðum að lágmarki fyrir hverja íbúð. Sorp úti við skal vera í lokuðum sorpskýlum þar sem möguleiki er á flokkun. Bílastæði fyrir fatlaða skulu reiknast eftir fjölda íbúða skv. byggingarreglugerð.

Almennt er ekki gert ráð fyrir verslunum eða þjónustu á jarðhæð við stígin, nema á afmörkuðum svæðum eins og sýnt er á sérupprætti, að öðru leyti skulu þar vera íbúðir og óheimilt er að leigja út í skammtímaleigu eða vera með aðra gististarfsemi. Hæðir bygginga eru miðaðar við Hverfisgötu.

Kvöð er á lóðinni um aðgengi að norðurhlíð núverandi húss að Laugavegi 77 - um stíg að lágmarki 2m. Komíð verður fyrir nýri spennistöð OR á lóðinni á kostnað lóðarhata. Nánari stærð og útfærsla ásamt staðsetningu verður gerð í samráði við OR.

Breytingar á texta í greinargerð (breytingar felleitraðar):

Lóðir:
Laugavegur 77
Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Laugaveg 77 og Hverfisgötu 94-96, sjá nánar afmörkun nýrra lóða á deiliskipulagsupprætti. Við Laugaveg 77 er nú 5 hæða steinsteyppt skrifstofu- og verslunarhús. Byggingarmagn þess hús helst óbreytt. Á nýrri lóð við Hverfisgötu er heimild fyrir nýbyggingum samanber skilmálatöflu, þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Þjónustuaðkoma fyrir núverandi hús á lóðinni liggur áfram norðan megin við húsið, um nýja skábraut sem liggur frá Barónsstíg. Í núverandi húsi er spennistöð í kjallara og er aðkoma að henni um inngang norðan megin á byggingunni. **Kvöð er um aðkomu OR að spennistöð í kjallara hússins.**

Hverfisgata 94-96 (ný lóð)
Lóðin er ný lóð en var áður hluti Laugavegar 77, sjá nánar í skilmálatöflu. Nýbygging verður reist á lóðinni, alls fimm hæðir, fjórða hæð innregin að hluta, talið frá Hverfisgötu og Barónsstíg, fimmta hæð er innregin frá Hverfisgötu og Barónsstíg. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.
Í nýbyggingu á lóðinni verður verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu. Íbúðir skulu vera í nýbyggingu við Barónsstíg. Fjöldi íbúða á lóðinni skal vera 20-54, leggja skal áherslu á blandaðar íbúðastærðir með áherslu á minni íbúðir. Verslun og þjónusta er á fyrstu hæð við Hverfisgötu og að hluta upp með Barónsstíg, eins og landhalli þar leyfir. Aðgengi að íbúðum er frá Barónsstíg og/eða Hverfisgötu og eins frá opnum göðum/torgi til suðurs. Staðsetning innganga á korti eru leiðbeinandi. Undir nýbyggingareitum er heimild fyrir bílageymslum aftan við verslanir og þjónustu á jarðhæð og í kjallara, miðað við Hverfisgötu. Innakstur í bílageymslu er frá Hverfisgötu samanber kvöð á lóð að Hverfisgötu 92. Gagnkvæm kvöð verður á lóðnum um akstur vegna þess. Hægt verður að loka á milli og aðgangsstýra ef þörf krefur. Megin markmið með að hafa sameiginlegan bílajakallara er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðabþörf innan beggja lóðanna. Ef götuhlið nýbyggingar fer yfir 15m þá þarf hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbröf. Stefnt er að fjölbreytileika í útlit hússins að Hverfisgötu og Barónsstíg við þann takt sem er í nágrenninu. Mikilvægt er að laga nýbyggingu vel að umhverfinu með því að halda í hlutféll þess byggðamynsturs sem þar er fyrir. Skal byggingu skipt lóðrétt í smærri einingar með svipuðum takti og meðal lóðarbreidd við Barónsstíg og Hverfisgötu, um 8-12 metra meðfram Barónsstíg og um 15 metra meðfram Hverfisgötu. Jafnframt skal vera uppbröt á þakformi nýbyggingar við Hverfisgötu, það er hlíðsett mænispak sem nemur að lágmarki 25% af heildarlengd nýbyggingar við Hverfisgötu. Svalir mega ná allt að 0,6m útfyrir byggingareit að inngöðum. Gera skal ráð fyrir 1,25 reiðhjólástæðum að lágmarki fyrir hverja íbúð. Sorp úti við skal vera í lokuðum sorpskýlum þar sem möguleiki er á flokkun. Bílastæði fyrir fatlaða skulu reiknast eftir fjölda íbúða skv. byggingarreglugerð.

Almennt er ekki gert ráð fyrir verslunum eða þjónustu á jarðhæð við stígin, nema á afmörkuðum svæðum eins og sýnt er á sérupprætti, að öðru leyti skulu þar vera íbúðir og óheimilt er að leigja út í skammtímaleigu eða vera með aðra gististarfsemi. Hæðir bygginga eru miðaðar við Hverfisgötu.

Kvöð er á lóðinni um aðgengi að norðurhlíð núverandi húss að Laugavegi 77 - um stíg að lágmarki 2m.

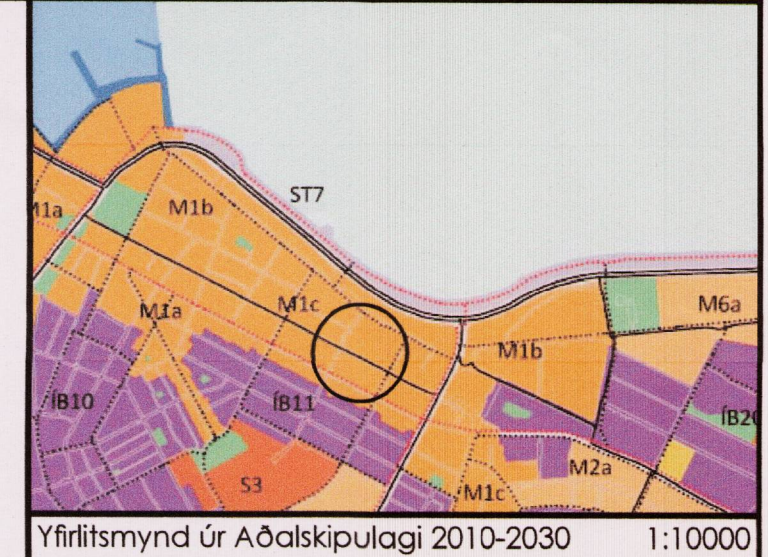
SKILMÁLATAFLA

Núgildandi deiliskipulag

GÖTUHEIT OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar	B	C allt að	A,B,C HEILD	BILAGEYMSLA/ STÖDRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR			
m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	stk				
Hverfisgata 94-96	1914,4	2,88	5523	0,31	600	0,17	320	3,37	4200	0-54	Ný lóð úr norðurhluta lóðar Laugavegar 77. Heimil nýbygging við Hverfisgötu og Barónsstíg og samhlöða lóðamörkum til vesturs samanber upprátt. Verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu og upp með Barónsstíg eins og landhalli leyfir. Í nýbyggingu skulu vera íbúðir á efri hæðum. Aðgengi að nýbyggingu er frá Hverfisgötu, Barónsstíg og inngöðum frá Laugavegi. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit nýbyggingar, þó ekki út fyrir lóðamörk. Heimilt er fyrir bílajakallara á hluta jarðhæðar, aftan við jarðhæð Hverfisgötu og tvær hæðir niður, út í lóðamörk til suðurs og austurs og að vestari lóðamörkum sbr. upprátt. Amk. 50% gróðurvaxið útivistarsvæði skal vera ofan á bílageymslu. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa a.m.k 1,6m breidda séráfnareit frá útteggingu. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu. Kvöð er um þjónustuaðkomu að Laugavegi 77 og komið verður fyrir nýri spennistöð OR að Hverfisgötu 94-96 á kostnað lóðarhafa. Stærð og útfærsla ásamt staðsetningu verður í samráði við OR. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni.
Laugavegur 77	1210,1	4,01	4847	0,03	40	0,18	220	4,22	Rými neðanjarðar innfalin í A	0	Lóð minnkir með tilkomu nýrrar lóðar á norðurhluta, þ.e. Hverfisgötu 94-96, en stækkar til vesturs sem nemur hluta af göngustíg sem fyrir er og að lóðamörkum til vesturs, sjá nánar lóðarafmörkun á upprætti. Húsinu fylgja átta bílastæði en þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Kvöð er um aðgengi um stíg milli Laugavegar 77 og Hverfisgötu 94-96. Byggingarmagn á lóð er óbreytt. Verslun og þjónusta er á jarðhæð. Skrifstofur og þjónusta á efri hæðum. Kvöð um aðgengi að spennistöð og lagin, en ef aðkoma að stóðinni breytist skal hún unnin í samráði við OR.

Breytingar á deiliskipulagi.

GÖTUHEIT OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar	B	C allt að	A,B,C HEILD	BILAGEYMSLA OG STÖDRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR			
m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	stk				
Hverfisgata 94-96	1914,4	2,89	5533	0,31	600	0,17	320	3,37	4200	0-54	Ný lóð úr norðurhluta lóðar Laugavegar 77. Heimil nýbygging við Hverfisgötu og Barónsstíg og samhlöða lóðamörkum til vesturs samanber upprátt. Verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu og upp með Barónsstíg eins og landhalli leyfir. Í nýbyggingu skulu vera íbúðir á efri hæðum. Aðgengi að nýbyggingu er frá Hverfisgötu, Barónsstíg og inngöðum frá Laugavegi. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit nýbyggingar, þó ekki út fyrir lóðamörk. Heimilt er fyrir bílajakallara á hluta jarðhæðar, aftan við jarðhæð Hverfisgötu og tvær hæðir niður, út í lóðamörk til suðurs og austurs og að vestari lóðamörkum sbr. upprátt. Amk. 50% gróðurvaxið útivistarsvæði skal vera ofan á bílageymslu. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa a.m.k 1,6m breidda séráfnareit frá útteggingu. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu. Kvöð er um þjónustuaðkomu að Laugavegi 77. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni.
Laugavegur 77	1210,1	4,01	4847	0,03	40	0,18	220	4,22	Rými neðanjarðar innfalin í A	0	Lóð minnkir með tilkomu nýrrar lóðar á norðurhluta, þ.e. Hverfisgötu 94-96, en stækkar til vesturs sem nemur hluta af göngustíg sem fyrir er og að lóðamörkum til vesturs, sjá nánar lóðarafmörkun á upprætti. Húsinu fylgja átta bílastæði en þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Kvöð er um aðgengi um stíg milli Laugavegar 77 og Hverfisgötu 94-96. Byggingarmagn á lóð er óbreytt. Verslun og þjónusta er á jarðhæð. Skrifstofur og þjónusta á efri hæðum. Kvöð um aðgengi að spennistöð og fyrir lagin.



Yfirflitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000



Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
 - MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆDIS
 - BUNDIN BYGGINGARLINA
 - ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
 - TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
 - MÖGULEG STÆKKUN
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGAREITUR HÁMARK
 - FRIDUÐ GÖTUMYND
 - FRIDLÝST HÚS
 - NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLEGJA
 - BYGGING SEM SKAL FLYTJA
 - BYGGINGAR SEM SKAL FJARLEGJA
 - MEGIN MÆNISSTEFNA
 - TORG / SERAFNOTAREITIR
 - KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
 - KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
 - SPENNISTÖÐ
 - 1K HÆÐIR / KJALLARI
 - 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTTANLEGT RIS
 - 1948 BYGGINGAR
 - 10 GÖTUNÚMÉR
 - S SVALIR
 - D INNGANGUR
 - KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvaði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 24.8.2016.
Rit í B-deild 22. september 2016

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STADGREINIREITUR 1.174.0
LANDSBANKAREITUR
VERK
Breyting á deiliskipulagi
LAUGAVEGS 77 OG
HVERFISGÖTU 94-96

DAGS: 16.08.2016

