

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulagsbreyting sem hér er til umföllum nær til lóðarinnar Vesturgötu 30.

Helstu forsendur breytingarinnar eru þær að bæta ástand lóðarinnar sem er á fremur áberand \square stað við horn Vesturgötu og Ægisgötu. Til þess að svo megi verða er annars vegar gert ráð fyrir að íbúðarhúsum og pakkhúsi á lóðinni sem bæði eru fríðuð verði gerð upp í sem upprunalegri mynd. Hins vegar er gert ráð fyrir nýjum byggingum aftan við gömlu húsin. Vegna verndunar byggðamynsturs á svæðinu er umfangi nýbygginga stílt í hóf og form þeirra og efnisnotkun endurspeglar umliggjandi byggð. Útfærslur í breytingartilögum hafa fengið jákvæða umsógn Minjastofnunar Íslands.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu snúa að

- Hækkun nýtingarhlutfalls og nýir byggingareitir
- Fjölgun íbúða úr 3 í 8
- Niðurrifri á viðbyggingu við íbúðarhús
- Fallið er frá hækkingu á risi á (aðal)húsi við Vesturgötu 30
- Verndun pakkhúss
- Verndun tveggja trjáa á lóðinni

Skilmálar

Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,59 í 1,17. Samtals verður leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 600m², þar af u.þ.b. helmingur í nýbyggingum.

Nýir byggingareitir eru skilgreindir fyrir nýbyggingar og pakkhús. Nýbyggingar eru samfastar en aðskildar með eldvarnarveggjum. Meginhlutar bygginga skulu vera innan byggingareita en heimilt er að hafa svalir, skyggni, þakskegg, kjallararóppur og aðra lítila húshluta út fyrir byggingareiti.

Nýbygging A – þriggja hæða hús með kjallara. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum í húsinu ásamt léttu atvinnustarfsemi í kjallara. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara utanhúss. Hámarkshæð og þakform hússins skal taka mið af formi og hæð þaks á Ægisgötu 10. Sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging B – einnar hæða hús, sambyggt pakkhúsi. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Úlveggr og þak hússins skal byggt úr timbri. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging C – einnar hæða hús. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Úlveggr og þak hússins skal byggt úr timbri. Húsið skal reist á stólpum þannig að rötarkerfi varðveitt trjáa saki ekki. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Ný íbúðarhús - húsið er fríðað. Heimilt er að rífa viðbyggingu á norðurhlíð þess en heimilt fyrir hækkingu hússins er felld niður. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara hússins utanhúss. Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum í húsinu og möguleika á léttu atvinnustarfsemi í kjallara.

Pakkhús - húsið er fríðað. Heimilt fyrir niðurrif þess er felld niður en heimilt er að færa húsið innan lóðar þar sem það verður endurreist í upprunalegri mynd. Húsið tengist nýbyggingu B og verður hluti af því íbúðarhúsi.

Verndun trjáa - í norðvesturhorni lóðar standa silfurreyrnir og hlynur sem skal vernda. Heimilt er að fella önnur tré á lóðinni en nýjum trjám skal plantað í stað þeirra sem víkja.

Nýbyggingar skulu falla vel að hinu gróna umhverfi og gömlu byggðinni varðandi efnisval og frágang.

Á lóðinni standa íbúðarhús og pakkhús, sem eru fríðuð skv. 29. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Leita skal leyfis Minjastofnunar Íslands fyrir breytingum á husunum eða ef á að rífa eða flytja mannvirki á lóðinni. Sérteikningum skal skilað til byggingarfulltrúa og Minjastofnunar.

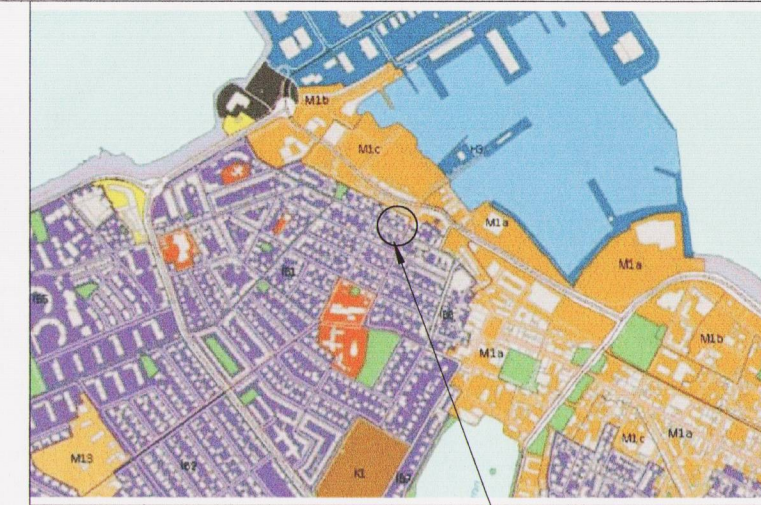
Fornleifaskráning hefur farið fram á lóðinni sem er úr landi Hlíðarhúss. Þar eru skráðar fornleifar, stígur frá Vesturgötu til norðurs að brunni sem var á lóðinni Nýlendugötu 11A. Ekki er ólíklegt að fornleifar komi í ljós við framkvæmdir og skal fornleifafræðingur hafa eftirlit með framkvæmdum sem krefjast jarðrasks.

Ekki skal gera ráð fyrir gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni en heimilt er auk íbúðarhúsnæðis að gera ráð fyrir léttu atvinnustarfsemi á henni, sem samræmist landnotkun íbúðasvæðis.

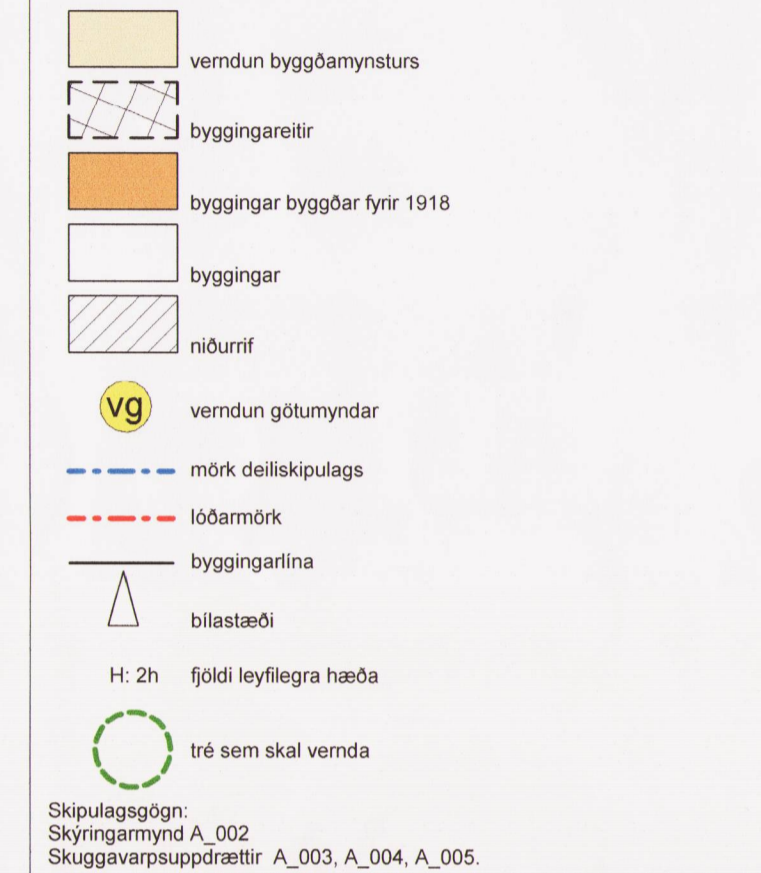
Þar sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldská um bilastæðagjöld, skv. 19 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bilastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hvergi sinni.

Auk ofangreindra skilmála koma nógildandi og nýir skilmálar fram í skilmálatöflum og á skilmálateikningum. Að öðru leyti gilda skilmálar Nýlensureits samþykktir í borgarráði þann 28.11.2013.

Sjá einnig skýringarmynd A_002 og skuggavarsupprætti A_003 - A_005.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðfest í borgarráði 26. nóv. 2013.

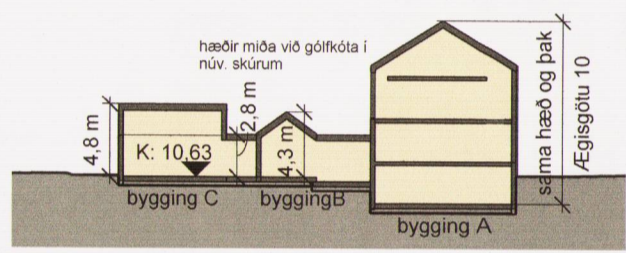


HEILDARSKIPULAG NÝLENDUREITS, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, (ekki í mkv.).

NÝLENDUREITUR - gildandi skilmálatafla						
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59

Athugasemdir - skilmálar

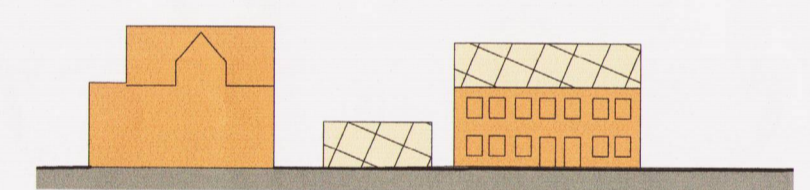
Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkað lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka þak og byggja kvisti í þak. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40m² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bilastæði á lóð. Hús er fríðað, sjá 2.1 í greinargerð.



Skilmálateikning. Hæðir nýbygginga skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500

NÝLENDUREITUR - skilmálatafla						
gildandi deiliskipulag						
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59

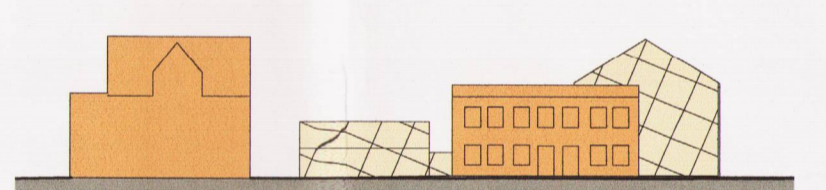
tillaga að breyttu deiliskipulagi						
Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	Athugasemdir - skilmálar	
510,9	600	8	1	1,17	Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkað lóð sem því nemur. Fjarlægja skal skúrbyggingar á lóð og viðbyggingu við íbúðarhús. Heimilt er að færa pakkhúsið til innan lóðar við endurbyggingu þess. Heimilt er að byggja 3 nýbyggingar (A, B, C) á lóðinni, samtals u.þ.b. 370m ² . Heimilt er að gera ráð fyrir einu bilastæði á lóð. Hús og pakkhús er fríðað, sjá grein 2.1. í greinargerð heildarskipulags Nýlensureits. Sjá nánari skilmála í greinargerð.	



Vesturgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



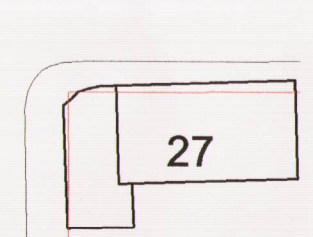
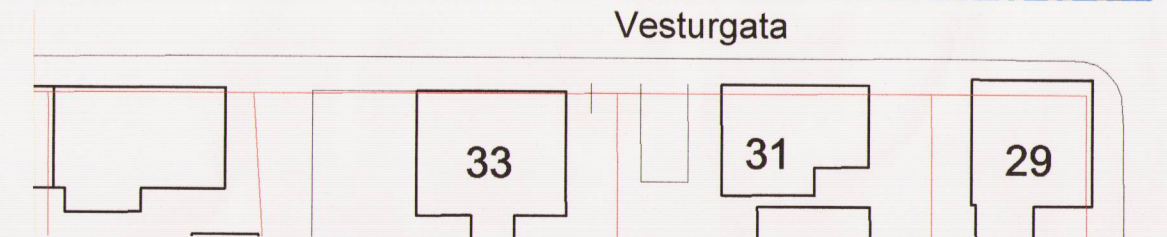
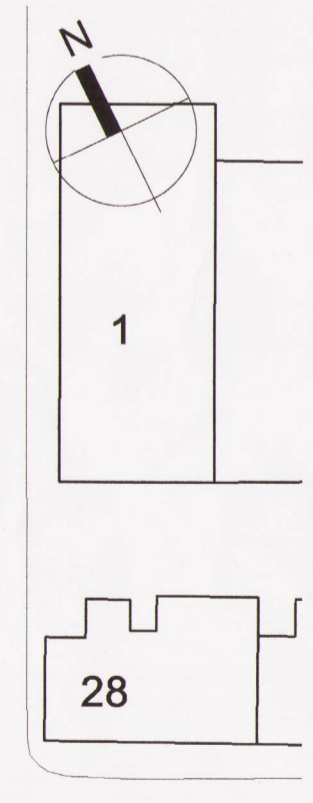
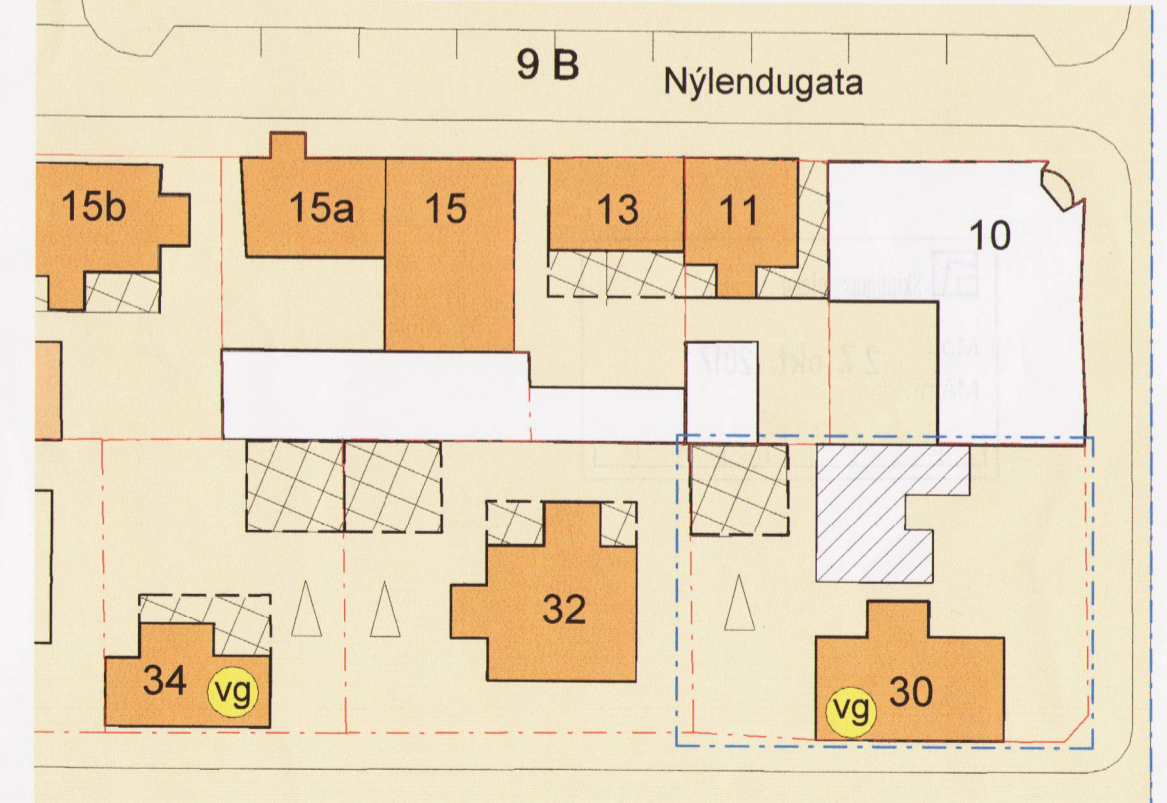
Ægisgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



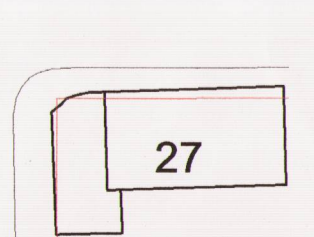
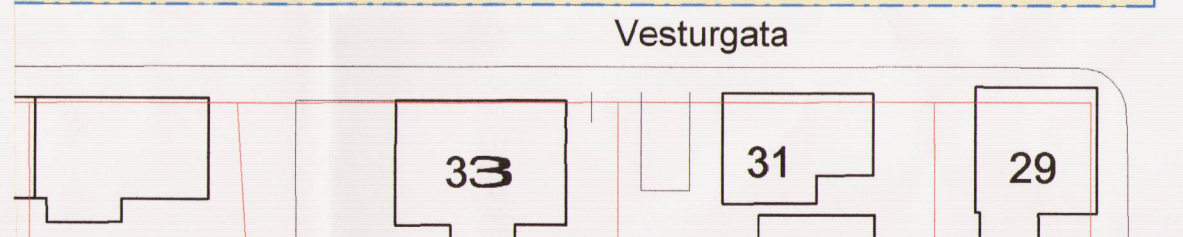
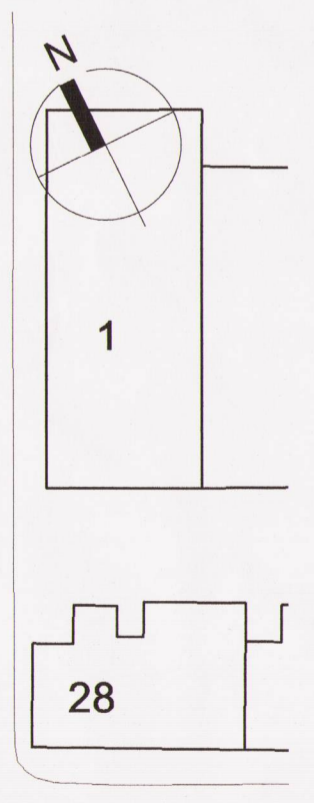
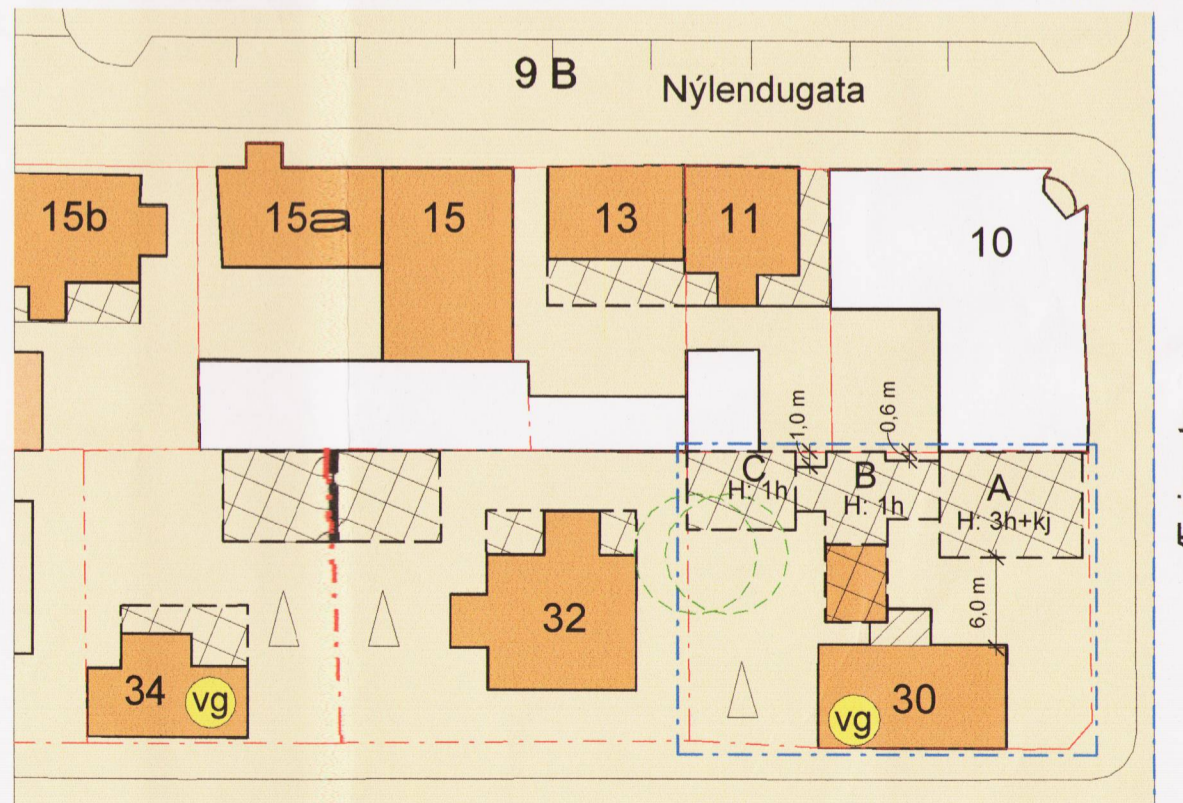
Vesturgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



Ægisgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



DEILISKIPULAG Í GILDI, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 3.2.2014. MKV. 1:500



Tillaga að breyttu skipulagi fyrir Vesturgötu 30. MKV. 1:500

Skipulagsgögn: Skýringarmynd A_002, Skuggavarsupprættir A_003, A_004, A_005.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umh. og skipulagsráði þann 24. maí 2017 og í Borgarráði þann 1. júní 2017.

Tillagan var auglýst frá 13. mars 2017 með athugasemdafrestni til 24. apríl 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20 2017.

28.9.2017 texta um forminnar breytt á ósk Minjastofnunar 27.05.2017 upprætti breytt eftir athugasemdir. Hús C lækkað um eina hæð

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af:
------	-------	---------	---------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: *Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAI - kt. 071070-5069*
nefngang: sigga@grimaark.is

Verkeiti:
Vesturgata 30

Heimilisfang:
Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verkegund:
Breyting á deiliskipulagi Nýlensureits

Landnúmer: 100183 Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

Deiliskipulagsupprættur

Hannað af: SÓ	Matshluti:
Teiknað af: SÓ	Mælikvarði: 1 : 500
Yfirfarið af: SÓ	Dagsetning: 24.1.2017

15_10_01 A_001

Verknúmer Teikningarnúmer Bls. Útgáfa

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT A TEKNINGUM - FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Uprennum: 01/07/17
Vísalað: 18.10.2017 14:15:22

Bilastæði: A2