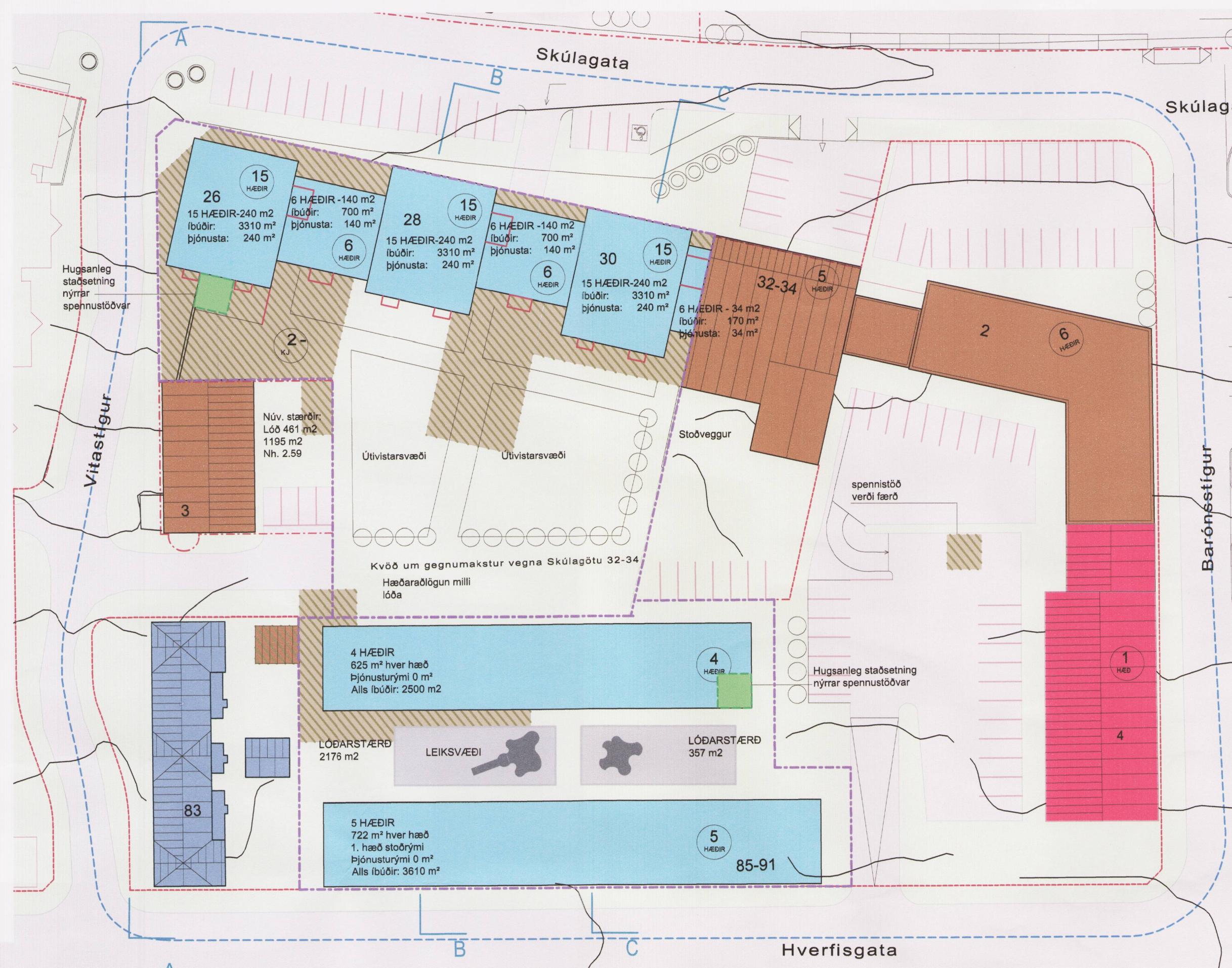


SKÚLAGATA, BARÓNSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.154.3
Skipulagsuppráttur



GILDANDI DEILISKIPULAG „Barónsreits“ 1.154.3 samþykkt í borgarráði 20.10.2005 auglýst í B-deild 6.3.2006 - 1:500

GREINAGERD OG DEILISKIPULAGSKILMÁLAR FYRIR STADGREINIREIT 1.154.3

1. Samantekt

1.1. Aftörfunum deliskipulagssvæðisins:

Deliskipulagsbreytingin teknar til hluta stadgeinireits 1.154.3 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgata og Skúlagata. Í gildi er deliskipulag fyrir reitlin dags, 20.10.2005. Tillagan nær til eftirlitinnar lóða: Vitastíg 3 og 5; Skúlagöt 26, 28 og 30; Hverfisgötu 85-91 og stigs sem gengur inn á svæðið frá Vitastíg, hann er borgarland en verður feldur undir aðliggjandi lóði.

1.2. Lýsing á breitingunni

Um er að ræða breitingun á vesturlhúla reitsins. Fyrirkomulag bygginga við Skúlagötu breylist úr premur tumbryggungum og 6 hæða randbyggð þar sem haldíð er í tví af númerandi húsum við Skúlagöt, og þau hækkuð, ósamt því að lóði er til tumbrygging. Fyrirkomulag bygginga við Hverfisgötu breylist úr tveimur 4-5 hæða randbyggð. Genguleiðir og aðkomur breyst, ósamt því að fyrirkomulag lóði breytist. Einingr er breying á lóðamörkum Hverfisgötu 85-91 og Barónstígus 2 sem lóði var til í gildandi deliskipulagi, færð til baka að númerandi lóðamörkum. Fyrir aðra hluta reitsins gilda eldri skilmáldar.

1.3. Samantekt yfir breitingar á deliskipulaginu:

Rökini fyrir deliskipulagsbreytingunni er að þóðr var að endurskilgreina uppbryggingaheimildir á vesturlhúla sklipulagssvæðisins, m.a. með þóðr yfir augum að fækka háhyrum, auka þéttileika, endurskilið og draga úr númeri. Einingr er lóðið ámerstur að fjölgja ibúðum, tryggja fjölbreyttar ibúðagerðir og auka möguleik að fjölbreytu búsetnismi. Lóðið er áherfa ógöngutengingar og að fella sklipulagi betur að borgarhánumundum eins og þær koma fram í AR2010-30. Sem hiði þess að tryggja fjölbreytu búsetnismi þá hafa félagsbústaðar komið á 5% ibúða og að lágmarki 10% ibúða verði leigubúðar til langtímaleigu.

Samhilla auglysingi: Á breitingu á deliskipulagi þessu er gerð breiting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er varðar heimild um ibúða ibúða á reit nr. 11 og ókvæði um hæðir húsa næst Skúlagötunni. Reitur nr. 11 er með breytingarhlutfögnunum nánar nefndur Barónsreit-skúlagata í aðalskipulagini. Hæðarheimildir húsa innan svæðisins eru innan marka skipulagsregla Reykjavíkurflugvallar.

2. Númerandi óstand/gildandi skilmálar:

Yfirbragð byggðarinnar ein kennist af stórum byggingaeinum frá ólikum líma við brjár gátur af fjórum. Öþyggjt er við Hverfisgötu og miðsvæði reitsins. Við Skúlagöt er samfellt röð, upprunaðlega ibúðarbygginga, 4 hæðir vestan til ena upp í 6 hæðir austast af reitnum. Byggingardráfið er: Skúlagata 26 árið 1947; 28 árið 1935; 30 árið 1934 og 32-4 árið 1959; Barónstígur 2 er byggt árið 1933. Í þessum byggingum er nú blönduð notkun, þar ber helst að nefna gengi, búseta og þjónustu/ávinnumark. Við Barónstígur 2 sem er 5 hæða hús byggt árið 1968/2002, bar er hótelreksíður í dag og, Barónstígur 4. Barónstígur 4 (1895 F) 1 hæðar hús upprunaða byggt sem fóss. Ekkir er kunnugt um forminjar á svæðinu, en austan myndar Hverfisgötu 83 stóð, vitinni sem gaf Vitastígum natið.

Kvöld er um aðkomu að lóð Skúlagöt 32-34 frá Vitastíg.

Gildandi deliskipulag heimildar viðtakti númerifl Skúlagöt 26-30 samhildu uppbryggingu þrigga 15 hæða ibúðarhúsa, samþyggi um neðstu 6 hæðirnar. Sömuleiðis gerir sklipulagið röð fyrir stóðaribúðum í tveimur línelegum fjölbýlishúsum, upp við Hverfisgötu, 5 og 4 hæðir.

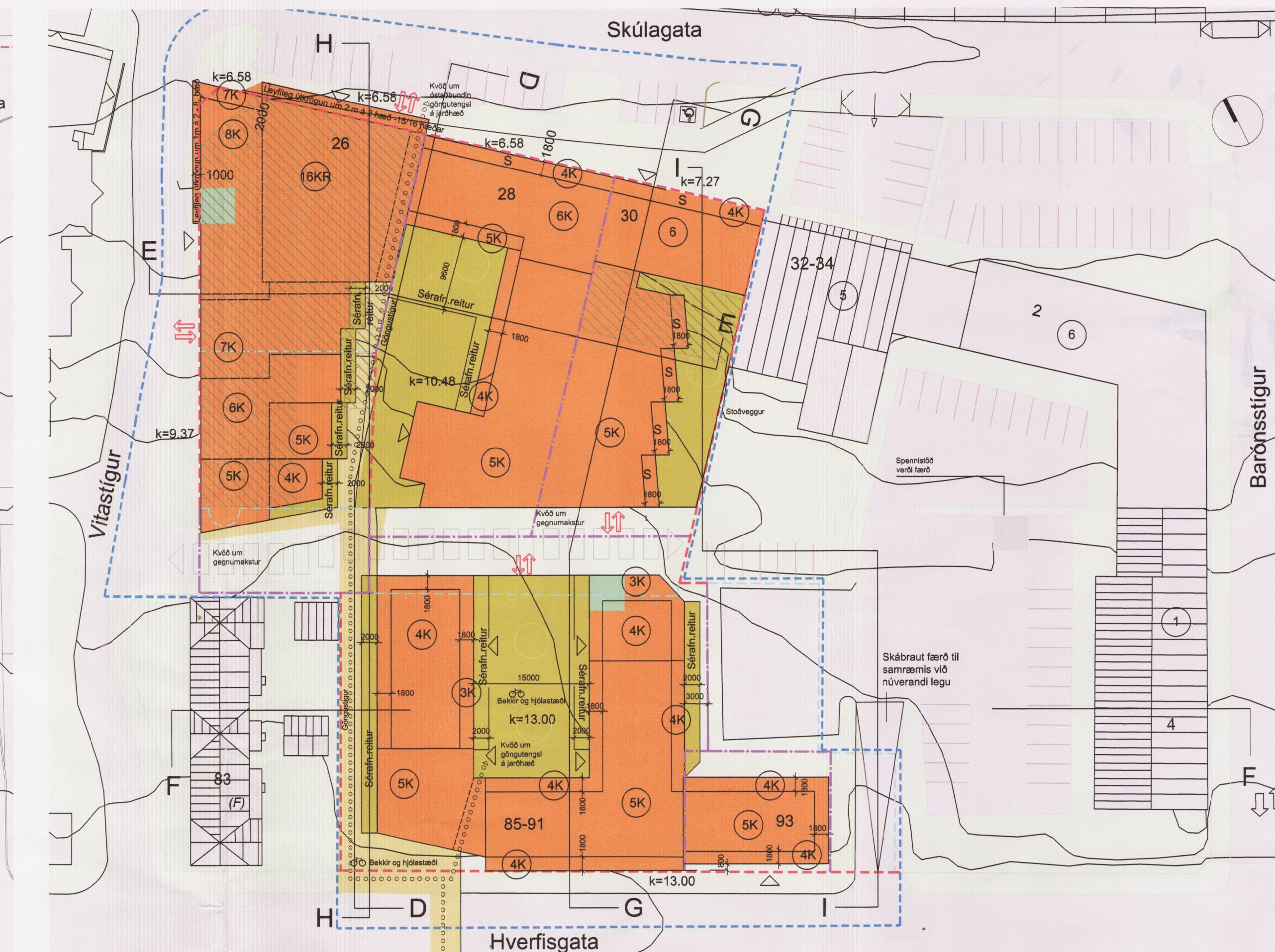
2.1. Vitastígur 3

Númerandi hús er steinsteypt hús upprunaða byggt 1935 sem verksmiðja ein hæð og kjallari. Húsið var stækkað í átöngum til ársins 1954. Ýmsar breytingar hafa verið gerðar á því síðar. Deliskipulagið gildi.

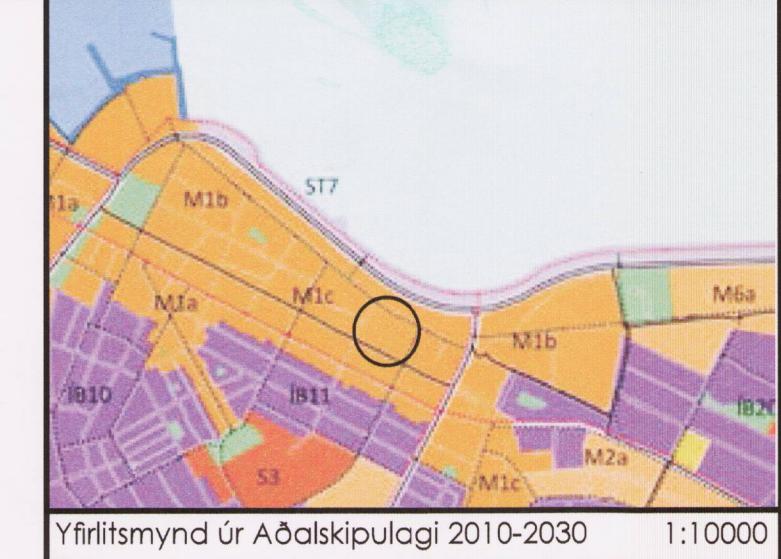
Hús stendur óbreytt, 1195 m² á óbreytti lóð sem er 461 m².

2.2. Vitastígur 5

Hús hefur verið fjarlaegt.



TILLAGA AD BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - 1:500



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000

Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

SKÝRINGAR:

MÓRK DELISKIPULAGS
ELDRI LÓÐAMÖRK
NY LÓÐAMÖRK Á FÝRA SKIPULAGI OG OBREYTT LÓÐAMÖRK Á NYU SKIPULAGI (einhöngu á gildandi deliskipulagi)
TILLAGA AD NYJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIDUR
NÚVERANDI BYGGINGAR
BYGGINGARREITUR HÁMARK
FRIDAD HÚS
TILLAGA AD FRIBUND
HÚS SEM ÁÐ FJARLÆGA
SPENNISTÖÐ STADSETNING LEIDBEINANDI
TORG / SÉRAFNOTAREITIR
KVÓÐ UM GÖNGUSTIG/STADSETNING LEIDBEINANDI
KVÓÐ UM UMFERÐ/ADLENGI ADLEGGJANDI LÓÐA

1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá góðu sem hús standi við

1KR HÆÐIR / KJALLARI NYTANLEGTRÍS hæðir miðast við þá góðu sem hús standi við

10 GÖTUNUMER

S SVALIR

(F) FRIBUD HÚS

△ INNANGUR/STADSETNING LEIDBEINANDI

□ ÚTTKEYRSLA

□ BIÐAGEYMSLUS/TADSETNING LEIDBEINANDI

◊ BEKKIR/HJALLAST/ÆÐI STADSETNING LEIDBEINANDI

Breytt til samræmis við bréf Skipulagsstofnunar 22. janúar 2016 og umsögn (netþóði) ISAVIA 10.2.2016

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsjága nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfum skjálfum ráða pann 10. feb. 2016 og í 13. mars 2016.

Tillagan var auglýst frá 29. feb. 2016 með athugasemdafræsti til 01. dec. 2016.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarfélinda þann 20.

Pállur Adalur

VERKHETI
DEILISKIPULAG
STADGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 06.07.2015
Breytt 15.07.2015
Breytt 24.08.2015
Breytt 28.10.2015
Breytt 10.02.2016

D.ark TEKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLT 6 105 REYKJAVÍK