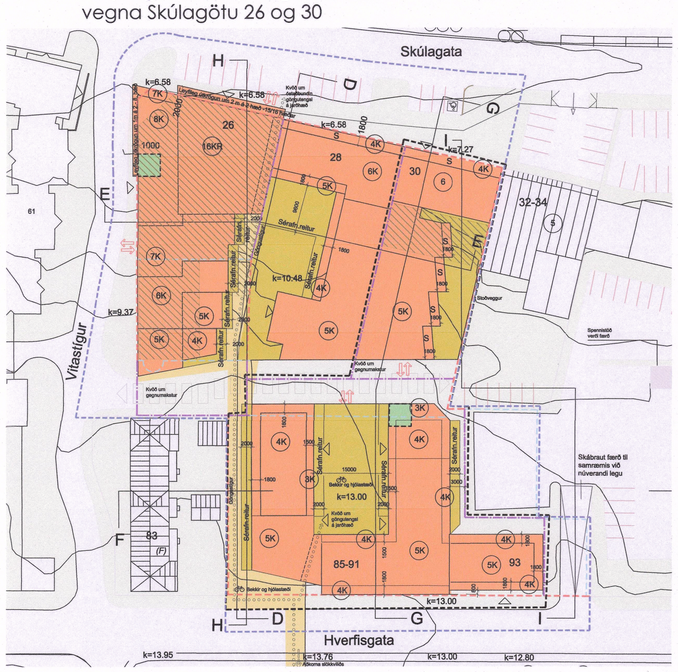
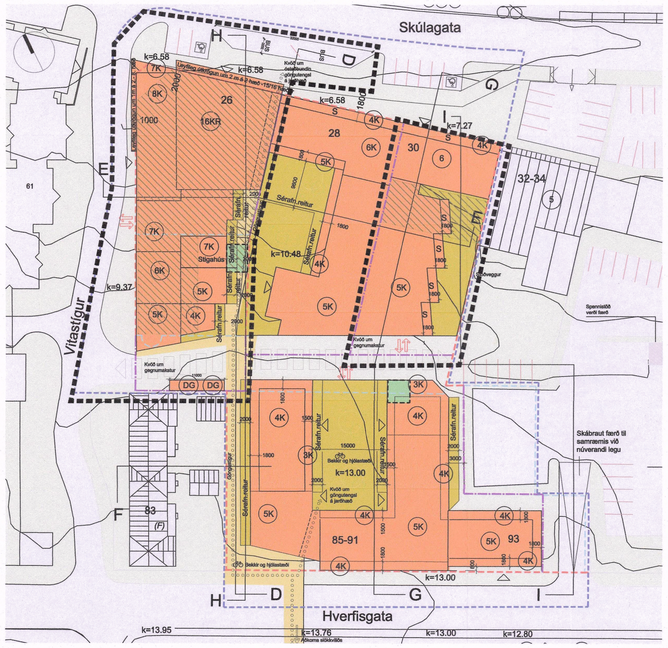
REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits"
vegna Skúlagötu 26 og 30



GILDANDI DEILISKIPULAG „Barónsreits" 1.154.3
samþykkt í borgarráði 03.03.2016 auglýst í B-deild 7.4.2016. 1:500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.
1:500

Greinagerð

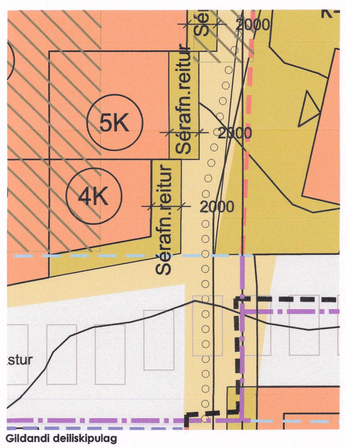
Í gildi er deiliskipulag Barónsreita sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónstíg og Skúlagötu samþykkt í borgarráði 3.mars 2016, ásamt síðari breytingum. Það deiliskipulag, almennir skilmálar þess og sérskilmálar annarra lóða gilda áfram, með neðangreindum breytingum.

Breytingar:

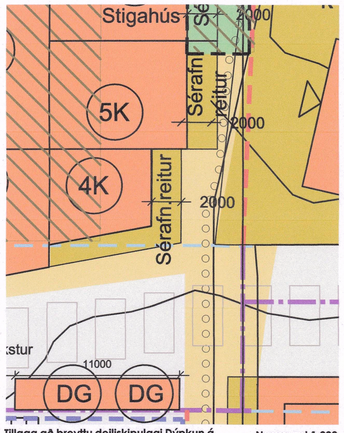
- Bílastæðaskilmálar íbúða breytist frá því að vera 1 bst/íbúð í 1 bst á 120m2 af íbúðarhúsnæði þar sem reiturinn er miðsvæðis í góðum tengslum við almenningssamgöngur og óbreyttir að öðru leiti. Sjá meðfylgjandi 3.11 af uppdrætti, breyting er feitletruð.
- Varðandi Skúlagötu 26 er óskað eftir stækkun á byggingareit á annarri innstöllun frá suðri, inn í inngarðinn til hagkvæmni fyrir burðarvirki og hámörkun bílastæða í kjallara.
- Hluta almennra staða í borgarlandi, framan við Skúlagötu 26, er breytt í rútustæði. Fyrirkomulag á uppdrætti er leiðbeinandi. Nánari útfærsla verður í samráði við samgöngudeild Reykjavíkurborgar.
- Spennistöð flutt til á reit.
- Staðsetning djúpgáma skilgreind. Fjöldi gáma skal vera í samráði við Heilbrigðisnefnd Reykjavíkurborgar.
- Skilgreind er heimild fyrir stigahús upp á 7. hæð með sjálfstæðum hæðarkóta. Á 7. hæð er ekki heimilt að nýta þessa hækkun til annars

Gildandi deiliskipulag:
3.11. Bílastæðaskilmálar:
Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.
Gera skal ráð fyrir að lágmarki:
· 1 bst/almenna íbúð.
· 1 bst/100 m2 verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m2 að hámarki.
· 1 bst/300 m2 lager og tæknirýmis.
· 1 bst/130 m2 fyrir hótelstarfsemi.
· Staðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólastæðum fyrir hverja íbúð.
· Staðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólastæði á hverja 1000 m2 atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
Þar sem bílstæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskrá um bílastæðagjöld, sbr. 19. gr. skipulagslaga.
Fjöldi bílastæði fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.

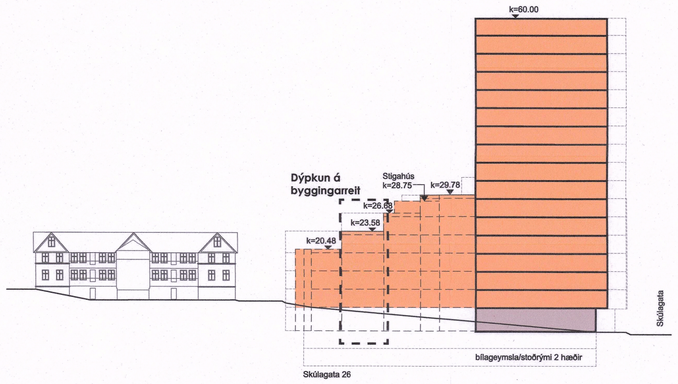
Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
3.11. Bílastæðaskilmálar:
Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.
Gera skal ráð fyrir að lágmarki:
· **1 bst/ pr. 120 m2 íbúðarhúsnæðis**
· 1 bst/100 m2 verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m2 að hámarki.
· 1 bst/300 m2 lager og tæknirýmis.
· 1 bst/130 m2 fyrir hótelstarfsemi.
· Staðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólastæðum fyrir hverja íbúð.
· Staðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólastæði á hverja 1000 m2 atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
Þar sem bílstæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskrá um bílastæðagjöld, sbr. 19. gr. skipulagslaga.
Fjöldi bílastæði fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.

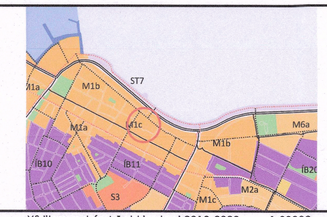


Gildandi deiliskipulag

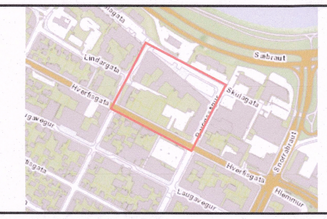


Tillaga að breyttu deiliskipulagi Dýpkun á byggingarreit og djúpgámar — Nærmynd 1:200





Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:20000



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÓBREYTT LÓÐAMÖRK Á NÝJU SKIPULAGI (eingöngu á gildandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- FRIÐAÐ HÚS
- TILLAGA AÐ FRIÐUN
- HÚS SEM Á AÐ FJARLÆGJA
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR ÍBÚÐA
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ/AÐGENGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARI — hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- DG DJÚPGÁMAR
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS — hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- (F) FRIÐAÐ HÚS
- INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA Í BÍLAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BEKKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embætti skipulagsfulltrúa þann 4. jan. 2019.
Tillagan var grenndarkynnt frá 22. nóv. 2018 með athugasemdafresti til 20. des. 2018.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. jan. 2019.

Björn Axelsson

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:1000/A3 DAGS. 13.08.2018

T.ark
TEIKNISTOFAN HÁTÚN 2B — ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK

síða 1af 1

Núverandi ástand

GÖTUHEITI OG NR.	NÚV. LÓÐAR STÆRÐ	NÚVERANDI ÁSTAND	
	m²	NHLF	m²
Skúlagata 26	829	**2.63**	2347
Skúlagata 30	828	2.83	1364.8
Skúlagata 26 (Sameinuð Vitastíg 3)			
SAMTÖLUR	6048		7611.7

Gildandi deiliskipulag

LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAG./ STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²		
										Skúlagata 26 sameinuð Vitastíg 3, sjá skilmála neðar í töflunni.
905	3.05	2762.0	0.08	75.0	0.09	78.0	3.22	800.0	0-22 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi ramhús ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða niðurrifi núverandi stálgrindarvirðbyggingu bakatil og flöttastiga Skúlagötu 28. Verslunþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhliðar. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðar í bílakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgengi frá suðri. Heimilt er að tengja bílakjallara óðrum sílkum á reitnum og aðgangsstýra á milli þeirra á lóðarmörkum ef þörf krefur. Pinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleyfi er samþykkt. Kvöð er um akstursleið með aðgengi 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
1534	6.38	9780.0	0.41	630.0	0.65	1000.0	7.44	5712.0	27-70	Lóð er bæði sameinuð lóðinni Vitastígur 3 og stækkuð til suðurs. Á jarðhæð að Skúlagötu skal amk 50% úveggjar vera gagnsær. Um jarðhæðir almennt gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhliðar. Kvöð er um aðgengi fyrir almenning frá Skúlagötu að inngarði sem heimilt er að loka að næturlagi. Í nýrsta hluta hússins, 8 hæðir eða hærri er heimil verslun/þjónusta, íbúðir eða hótelrekstur en í húsi að Vitastíg, sem er 7 hæðir eða minna, er heimild fyrir þjónusta/atvinnur. á 2.hæð að Vitastíg og Lindargötu, en íbúðir á öðrum hæðum. Krafa er á uppbrot á Vitastígshlíð hússins, amk. á 20m fresti. Á hluta hlíðarinnar er heimilt að byggja út yfir Vitastíginn allt að 1m sbr. uppdrátt. Krafa er um þaksvalir á efstu hæðum. Handrið þaksvala skal vera gróðurbeð að lágm. 0,8m breið og falla að arkitektúr úveggja. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Heimilt er að úveggur norðurhliðar turnbyggingar nái allt að 2m. út yfir gangstétt/lóðamörk, frá 2. hæð. Krafa er um að húsið sé hannað með tillíti til veðuraðstæðna og nekiveð áhrif á vindstrengi lágmarkaðir. Krafa er um sjónrænna lóðrétta skiptingu á norður og suður ásýndum hússins frá amk. 9.hæð. Hver hæð frá og með 9.hæð má ekki hafa stærra brúttóflatarmál en 385m². Setja skal á húsið hindranalýsingu samkvæmt reglugerð nr. 75/2016 um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli. Bílakjallari er sameiginlegur með Skúlagötu 28 og má nð að því húsi og út að lóðarmörkum annarstaðar, nema virða þarf kröfur um götuhliðar. Heimilt að skipta honum á milli húsanna. Óstaðsett heimild fyrir innakstri í bílakjallara er frá Vitastíg og/eða Skúlagötu. Heimilt er að samtengja bílakjallarann óðrum sílkum á reitnum og aðgangsstýra á milli þeirra á lóðarmörkum ef þörf krefur. Pinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleyfi er samþykkt. Kvöð er um spennistöð á lóðinni óski Orkuveita Reykjavíkur eftir því. Kvöð er um jarðstreng, grött og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Orkuveitunnar) syðst í gegnum lóðina. Krafa er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Húsið skal sérstaklega lagt fyrir Umhverfis- og skipulagsráð til umsagnar og samþykkis. Kvöð er um akstursleið með aðgengi að Skúlagötu 28, 30 og 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
6048		21751.0		1535.0		1588.0		12093.0	80/175	Efri- og neðri mörk íbúðafjölda í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.

Tillaga að nýju deiliskipulagi

LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAG./ STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²		
										Breytingar eru feitletraðar í töflunni
										Skúlagata 26 sameinuð Vitastíg 3, sjá skilmála neðar í töflunni.
905	3.05	2762.0	0.08	75.0	0.09	78.0	3.22	**1370.0**	0-19 í nýb.	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús ásamt 4 hæða bakbyggingu samhliða niðurrifi núverandi stálgrindarvirðbyggingu bakatil og flöttastiga Skúlagötu 28. Verslunþjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð að Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhliðar. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðar í bílakjallara, og bæta við að lóðarmörkum með aðgengi frá suðri. Heimilt er að tengja bílakjallara óðrum sílkum á reitnum og aðgangsstýra á milli þeirra á lóðarmörkum ef þörf krefur. Pinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleyfi er samþykkt. Kvöð er um spennistöð á lóðinni óski Orkuveita Reykjavíkur eftir því. Kvöð er um jarðstreng, grött og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Orkuveitunnar) syðst í gegnum lóðina. Krafa er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Húsið skal sérstaklega lagt fyrir Umhverfis- og skipulagsráð til umsagnar og samþykkis. Kvöð er um akstursleið með aðgengi að Skúlagötu 28, 30 og 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
1534	**6.38**	9780.0	0.41	630.0	0.65	1000.0	7.44	5712.0	27-70	Lóð er bæði sameinuð lóðinni Vitastígur 3 og stækkuð til suðurs. Á jarðhæð að Skúlagötu skal amk 50% úveggjar vera gagnsær. Um jarðhæðir almennt gilda ákvæði AR2010-2030 um götuhliðar. Kvöð er um aðgengi fyrir almenning frá Skúlagötu að inngarði sem heimilt er að loka að næturlagi. Í nýrsta hluta hússins, 8 hæðir eða hærri er heimil verslun/þjónusta, íbúðir eða hótelrekstur en í húsi að Vitastíg, sem er 7 hæðir eða minna, er heimild fyrir þjónusta/atvinnur. á 2.hæð að Vitastíg og Lindargötu, en íbúðir á öðrum hæðum. Krafa er á uppbrot á Vitastígshlíð hússins, amk. á 20m fresti. Á hluta hlíðarinnar er heimilt að byggja út yfir Vitastíginn allt að 1m sbr. uppdrátt. Krafa er um þaksvalir á efstu hæðum. Handrið þaksvala skal vera gróðurbeð að lágm. 0,8m breið og falla að arkitektúr úveggja. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Heimilt er að úveggur norðurhliðar turnbyggingar nái allt að 2m. út yfir gangstétt/lóðamörk, frá 2. hæð. Krafa er um að húsið sé hannað með tillíti til veðuraðstæðna og nekiveð áhrif á vindstrengi lágmarkaðir. Krafa er um sjónrænna lóðrétta skiptingu á norður og suður ásýndum hússins frá amk. 9.hæð. Hver hæð frá og með 9.hæð má ekki hafa stærra brúttóflatarmál en 385m². Setja skal á húsið hindranalýsingu samkvæmt reglugerð nr. 75/2016 um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli. Bílakjallari er sameiginlegur með Skúlagötu 28 og má nð að því húsi og út að lóðarmörkum annarstaðar, nema virða þarf kröfur um götuhliðar. Heimilt að skipta honum á milli húsanna. Óstaðsett heimild fyrir innakstri í bílakjallara er frá Vitastíg og/eða Skúlagötu. Heimilt er að samtengja bílakjallarann óðrum sílkum á reitnum og aðgangsstýra á milli þeirra á lóðarmörkum ef þörf krefur. Pinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleyfi er samþykkt. Kvöð er um spennistöð á lóðinni óski Orkuveita Reykjavíkur eftir því. Kvöð er um jarðstreng, grött og umferð Rafmagnsveitu Reykjavíkur (Orkuveitunnar) syðst í gegnum lóðina. Krafa er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Húsið skal sérstaklega lagt fyrir Umhverfis- og skipulagsráð til umsagnar og samþykkis. Kvöð er um akstursleið með aðgengi að Skúlagötu 28, 30 og 32-34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
6048		21751.0		1535.0		1588.0		**12663.0**	80/175	Efri- og neðri mörk íbúðafjölda í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykktar eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsáætlunar.