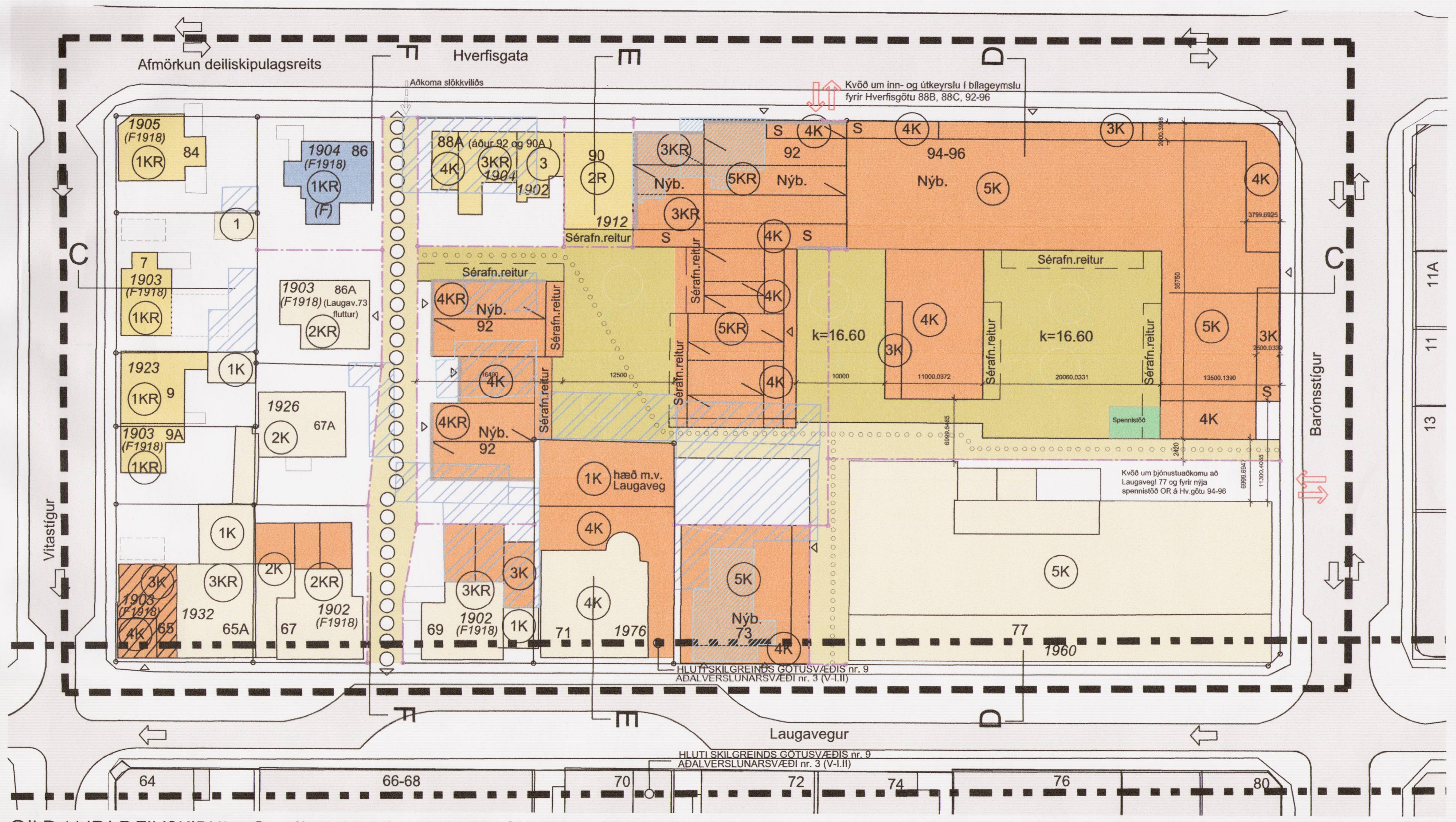
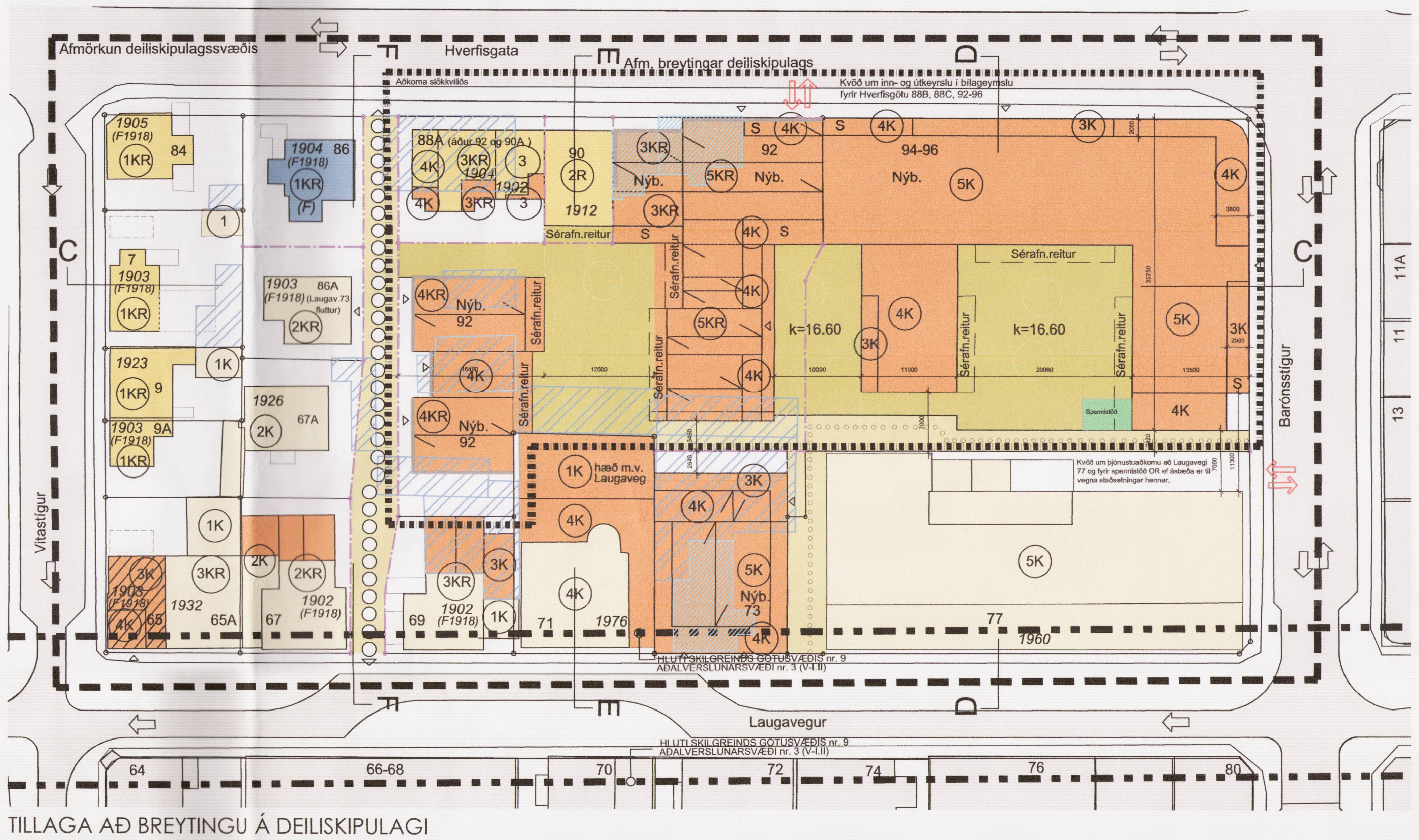
REYKJAVÍKURBORG

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

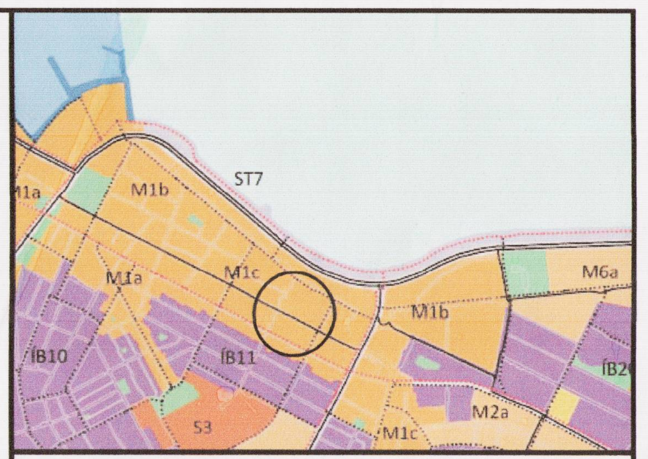
REITUR 1.174.0
Skipulagsuppdráttur



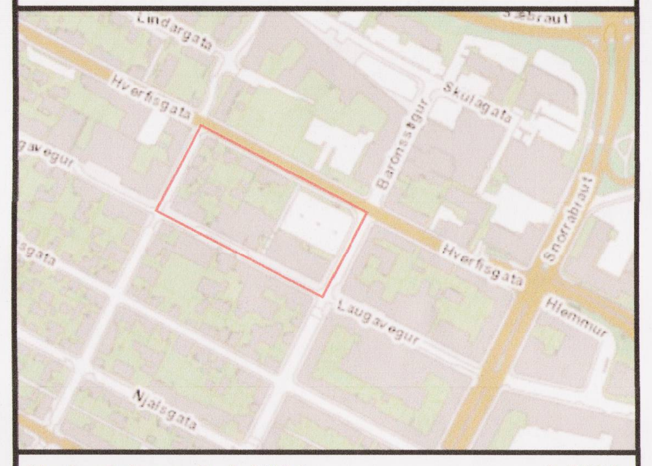
GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 28.01.2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.3.2016



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000



Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRIÐUÐ GÖTUMYND
- FRIÐLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÖÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1948 BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- INNGANGUR
- KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Gildandi deiliskipulag

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAGEYMSLA/ STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	stk	
Hverfisgata 88A (VG)	239,6	**1,34**	*320*	0,08	*20*	0,13	*30*	1,54	*100*	*0-2*	Lóð minnkuð,íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að rífa núverandi hús og flytja hús frá Hverfisgötu 90 (timburhluta) og 92 á lóðina . Heimilt að bæta hæð við hús sem nú stendur við Hverfisgötu 92, og gera breytingar á útliti þess í núverandi stíl vegna nýrrar stöðu þess sem hornhúss. Heimilt er að setja aðalinngang á NV horn.Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Hverfisgata 92	1524,5	**1,82**	*2780*	0,18	*280*	0,05	*70*	2,05	*2388*	*15-24*	Lóð stækkuð með sameiningu við aðrar lóðir. Kvöð um flutning núverandi húss á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbyggingu). Heimil nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðinni. Annað með aðgengi frá Hverfisgötu og frá inngarði frá Laugavegi. Hitt er tvö hús, tengd með stigahúsi sem standa við nýjan stíg vestast á lóðinni. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit, þó ekki út fyrir lóðarmörk**Heimild er fyrir bílakjallara aftan við Hverfisgötuhús til suðurs og austurs út í lóðarmörk og að fjölbýlishúsum til vesturs. Kvöð er um samnýtingu innkeyrslu með Hverfisgötu 94-96. Bílakjallari í hæð í -1 frá Hverfisgötu má ná út í lóðamörk á allar hliðar.**A.m.k. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslunni. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum íbúða sinna. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu á báðum húsum. Kvöð er um göngustíg syðst á lóð.**Gönguleið um reitinn innan lóða skal vera opin, eðlileg og aðgengileg á daginn og ekki er heimilt að þrengja að henni á nokkurn hátt. Heimilt er að loka aðkomu fyrir almenning inn á göngugötur á lóðum að næturlagi frá kl. 23 á kvöldin til kl. 9 á morgnana, með hliðum sem ekki byrgja sýn inn á reitinn.**Heimild er fyrir göngustíg sunnan við Hverfisgötu 88 ofan á bílageymslunni. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Hverfisgata 94-96	1914,4	**2,88**	*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 samhliða lóðamörkum til vesturs samanber uppdrátt. 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 inngörðum frá Laugavegi. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit nýbyggingar, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara á hluta jarðhæðar, aftan við jarðhæð Hverfisgötu og tvær hæðir niður, út í lóðarmörk til suðurs og austurs og að vestari lóðamörkum sbr. uppdrátt. Amk. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslu. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa a.m.k 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu. Kvöð er um þjónustuaðkomu að Laugavegi 77. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Samtölur	8035,4		19.541		1279,2		1021,4				

Tillaga að nýju deiliskipulagi

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAGEYMSLA/ STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR breytingar eru **feitletraðar**
	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	stk	
Hverfisgata 88A (VG)	239,6	**1,34**	*320*	0,08	*20*	0,13	*30*	1,54	*100*	*0-2*	Lóð minnkuð,íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt að rífa núverandi hús og flytja hús frá Hverfisgötu 90 (timburhluta) og 92 á lóðina . Heimilt að bæta hæð við hús sem nú stendur við Hverfisgötu 92, og gera breytingar á útliti þess í núverandi stíl vegna nýrrar stöðu þess sem hornhúss. Heimilt er að setja aðalinngang á NV horn.**Heimilt er að breyta bakhlið húsanna skv. núverandi stíl þeirraGerð er krafa um** umsögn Minjastofnunar vegna breytinga á húsunum.
Hverfisgata 92	1527,6	**1,82**	*2780*	0,18	*280*	0,05	*70*	2,05	*2388*	*15-24*	Lóð stækkuð með sameiningu við aðrar lóðir. Kvöð um flutning núverandi húss á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbyggingu). Heimil nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðinni. Annað með aðgengi frá Hverfisgötu og frá inngarði frá Laugavegi. Hitt er tvö hús, tengd með stigahúsi sem standa við nýjan stíg vestast á lóðinni. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara aftan við Hverfisgötuhús til suðurs og austurs út í lóðarmörk og að fjölbýlishúsum til vesturs. Kvöð er um samnýtingu innkeyrslu með Hverfisgötu 94-96. Bílakjallari í hæð í -1 frá Hverfisgötu má ná út í lóðamörk á allar hliðar. A.m.k. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslunni. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum íbúða sinna. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu á báðum húsum. Heimild er fyrir göngustíg sunnan við Hverfisgötu 88 ofan á bílageymslunni. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Hverfisgata 94-96	1911,3	**2,88**	*5533*	0,31	*600*	0,17	*320*	3,38	*4200*	*0-54*	Ný lóð úr norðurhluta lóðar Laugavegar 77. Heimil nýbygging við Hverfisgötu og Barónsstíg og samhliða lóðamörkum til vesturs samanber uppdrátt. 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 inngörðum frá Laugavegi. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit nýbyggingar, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara á hluta jarðhæðar, aftan við jarðhæð Hverfisgötu og tvær hæðir niður, út í lóðarmörk til suðurs og austurs og að vestari lóðamörkum sbr. uppdrátt. Amk. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslu. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa a.m.k 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu. Kvöð er um þjónustuaðkomu að Laugavegi 77. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Samtölur	8035,4		19.541		1279,2		1021,4				

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 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

Um er að ræða sjö breytingar á núgildandi deiliskipulag;
Lóð Hverfisgötu 92 stækkar og lóð Hverfisgata 94-96 minnkar á móti.
Bindandi byggingarlína bakgarðsmegin er fjarlægð við lóðarmót Hverfisgötu 92 og Hverfisgötu 94-96.
Samskonar bindandi byggingalína er stytt milli Hverfisgötu 92 og Hverfisgötu 88.
Stækkaðir eru byggingarreitir á lóð Hverfisgötu 88.
Byggingarreitur á Hverfisgötu 92 (bakhús) stækkar um 1 metri til vesturs.
Göngukvöð um inngarð er fjarlægð og sérafnotareitur norðan bakhúss Hverfisgötu 92 afnumin.
Engar textabreytingar eru á greinargerð en sérskilmálum lóða uppfærðir í skilmálatöflu.
Að öðru leyti gildir deiliskipulag Landsbankareits, 1.174.0 sem samþykkt var í borgarráði 28. janúar 2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.3.2016.

Hverfisgata 88

Í kjölfar flutnings og endurgerðar hús sem færð eru á lóð nr. 88 er lagt til að megi dýpka þau og laga sunnantil skv. tillögum arkitekta sem fylgja sem skýringagögn. Byggingarmagn helst óbreytt.

Hverfisgata 92

Tillagan leggur til að kvöð um gönguleið er felld niður. Lóðarmörkum aðliggjandi Hverfisgötu 94-96 er breytt og stækkar lóð Hverfisgötu 92 um 3,1 m2 á kostnað Hverfisgötu 94-96. Þetta er gert til að besta nýtingu á bílakjallara. Byggingarreitur á byggingu vestast á lóðinni stækkar til vesturs vegna anddyris. Byggingarmagn helst óbreytt. Bindandi byggingarlína á bakhúsi við lóðarmörk Hverfisgötu 94-96 er fjarlægð.

Hverfisgata 94-96

Lóð minnkar um 3,1m2 - sjá skýringar við breytingu á lóð við Hverfisgötu 92.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á umhv. og skipulagsráði þann 26. apríl 2017.

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.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. maí 2017.

Björn Axelsson

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.174.0
LANDSBANKAREITUR
VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
HVERFISGÖTU 88, 92
og 94-96

DAGS.: 25.01.2017
STÆRÐ: A1

T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTI 6 105 REYKJAVÍK