Skúlagötuskipulag - breyting á deiliskipulagi vegna lóðanna Hverfisgata 65 og 67

NÚVERANDI ÁSTAND

Hverfisgata 65 og 67
Staðgreinireitur 0. 1.1153.213-215,
landnr. 101109-101111.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er hverfisvernd á öllu svæðinu innan gömlu Hringbrautar. Reiturinn sem afmarkast af Hverfisgötu, Frakkastíg, Lindargötu og Vitastíg nýtur byggðarmynstursverndunar og er heillegasti reitur með timburhúsabyggð sem eftir er norðan Hverfisgötu. Sem slík hefur byggðin öll sem samstæð heild einstakt varðveislu- og fágætisgildi. Lög um menningarminjar nr. 80/2012 tóku gildi þann 1. janúar 2013. Samkvæmt lögunum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð.

Gildandi deiliskipulag, svonefnt Skúlagötuskipulag, er frá árinu 1986, með síðari breytingum. Deiliskipulaginu hefur ekki verið breytt á þessum stað. Götureiturinn er nokkuð heillegur með upprunalegri byggð lítilla og meðalstórra timburhúsa.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir útvíkkun á göturými til norðurs við lóðirnar nr. 67 - 71 um ca. 3 metra. Lóðirnar verði fyrir vikið minnkaðar og samsvarandi byggingarreitir færðir til. Horfið hefur verið frá þessari ráðstöfun að svo stöddu þar sem gerð var breyting á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 71 sem tók gildi í nóvember 2010 en þar er staðfest að byggingar á lóðinni standi áfram þar sem þær eru í dag, við lóðarmörk að götu.

NÚVERANDI STÆRÐIR

Hverfisgata 65 núverandi ástand:
Lóðarstærð: 168,8 m2
Á lóðinni stendur lítið einlyft timburhús á hlöðnum kjallara með lágu risþaki.
Stærð byggingar: 61,2 m2 (skv. fasteignaskrá)
Byggingarár: 1900
Nýtingarhlutfall lóðar: 0,36

Hverfisgata 67 núverandi ástand:
Lóðarstærð: 403,6 m2
Á lóðinni standa tvær aðskildar en sambyggðar eignir, tvö lítil timburhús á hlöðnum kjallara, annað með bröttu risþaki, hitt án sýnilegs (lítið hallandi einhalla) þaks.
Stærð byggingar: 200,2 m2 (skv. fasteignaskrá)
Sundurliðað:
- Bygging austanvert: 109,4 m2
- Byggingarár: 1905
- Bygging vestanvert: 90,8 m2
- Byggingarár: 1901

Nýtingarhlutfall lóðar: 0,50

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Fallið er frá áformum gildandi deiliskipulags um útvíkkun göturýmis og gengið út frá því að byggingar standi áfram þar sem þær standa í dag. Gert er ráð fyrir að stækka húsin að Hverfisgötu 65 og 67. Á efri uppdrætti hefur tillaga verið sett inn á uppdrátt af aðliggjandi byggð eins og hún er, en á neðri uppdrætti er deiliskipulagsbreytingin sýnd á gildandi deiliskipulagsuppdrætti staðfestum 13.5.1986 með deiliskipulagsbreytingu fyrir Hverfisgötu 71, sem staðfest var 9.11.2010.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Húsin eru friðuð. Allar breytingar og viðbyggingar skal gera upp á forsendum húsanna og skulu breytingarnar taka mið af upprunalegri gerð. Allar breytingar eru háðar samþykki Minjastofnunar og skal umsögn Minjastofnunar liggja fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi ásamt umsögn Borgarsögusafns. Einnig skal leggja fram sérteikningar af öllu tréverki og klæðningum og skulu þær lagðar fyrir Minjastofnun áður en framkvæmdir hefjast.

Mæla skal húsin upp áður en framkvæmdir hefjast. Huga skal að eldvörnum við endurhönnun húsanna. Ekki er heimilt að reka gististarfsemi á lóðunum.

Viðbyggingar við timburhús skulu vera úr timbri.

Áður en framkvæmdir hefjast á lóðunum þarf að hafa samband við Borgarsögusafn og Minjastofnun varðandi fornminjar. Fornleifafræðingur þarf að hafa eftirlit með öllu jarðraski á lóðinni og komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en haldið er áfram.

Bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða. Þar sem byggingamagn er aukið og íbúðum fjölgað getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19.gr. skipulagslaga, í samræmi við þá reglu að greitt skuli fyrir eitt bílastæði fyrir hverja nýja íbúð óháð stærð og fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.

Skilmálar fyrir Hverfisgötu 65:

Byggingarreitur stækkar til austurs og verður 9 metrar á lengd en bakhlið um 5,4 m. Heildarhúsbreidd verður óbreytt. Grunnflötur húss verði að hámarki 55 m2, kjallari, aðalhæð og portbyggð rishæð, samtals um 165 m2. Vegghæð að götu hækki úr ca. 2,7 m (fyrirvari um mælingu) í 3,4 m og heildarhæð húss frá götu upp á mæni verði um það bil 6,3 metrar. Heimilt verði að byggja kvist sem nær fram í útvegg að götu, hámarkbreidd skal vera 2.0 metrar. Lágmarksfjarlægð kvists frá mænisási skal vera 0,3 m. Bakhlið verður hækkuð og sett á risþak og þannig verður til nýtanleg, portbyggð rishæð. Byggja má svalir á göflum rishæðar sem ná allt að 1.0 metra út fyrir húsvegg.
Heimilt er að vera með allt að 2 íbúðir í húsinu.

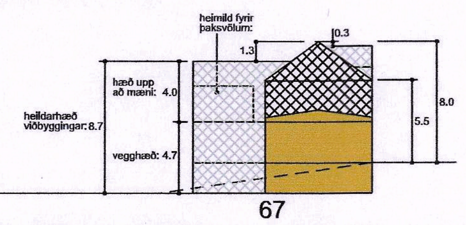
Lóðarstærð: 168,8 m2
Stærð byggingar: 180 m2
Nýtingarhlutfall: 1,1

Skilmálar fyrir Hverfisgötu 67:

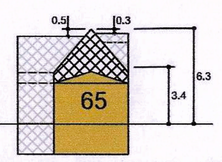
Eign I, vestara hús.
Grunnflötur húss verði óbreyttur, um 46 m2, kjallari, aðalhæð og ris, samtals um 109,4 m2. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þessu húsi að öðru leyti en því að heimilt verður að byggja kvisti á báða þakfleti að götu og garði. Við þessa ráðstöfun stækkar nýtanlegur grunnflötur rishæðar um 5 m2.
Í húsinu er heimilt að vera með eina íbúð.

Eign II, eystra hús.
Grunnflötur húss stækki og verði um 78,7 m2, kjallari, aðalhæð og ris með háu porti, samtals um 238,9 m2. Húsið verði hækkað og sett á það risþak. Þannig verður til nýtanleg, portbyggð rishæð. Jafnframt verði húsið lengt til norðurs niður í lóðina. Vegghæð að götu hækki úr ca. 3 m (fyrirvari um mælingu) í 5,5 m og heildarhæð húss frá götu upp á mæni verði um það bil 8 metrar.
Í húsinu er heimilt að vera með allt að 3 íbúðir.

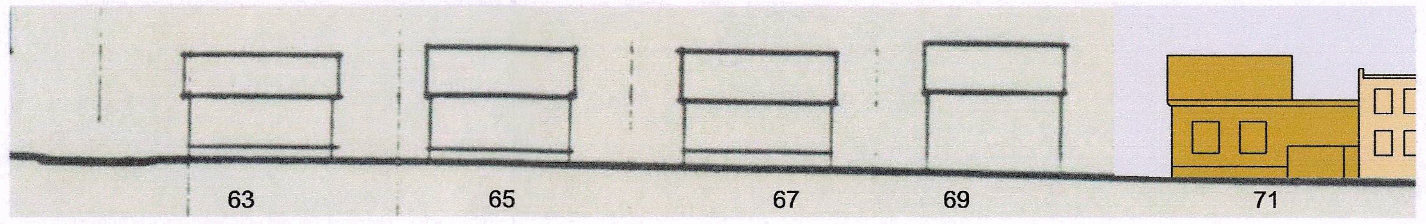
Lóðarstærð: 403,6 m2
Stærð byggingar: 353,3 m2
Sundurliðað:
- Bygging vestanvert, eign I: 114,4 m2
- Bygging austanvert, eign II: 238,9 m2
- Nýtingarhlutfall: 0,88



SKÝRINGAMYND - SNIÐ A-A - TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - MKV. 1:500

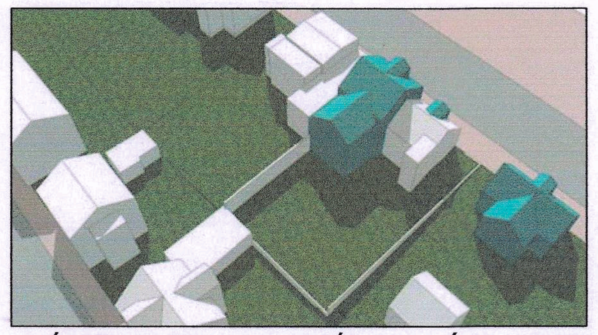


SKÝRINGAMYND - SNIÐ B-B - TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - MKV. 1:500



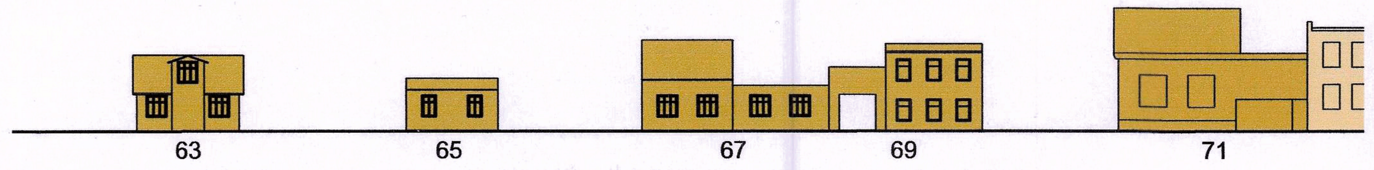
SKÝRINGARMYND - HVERFISGATA TIL NORÐURS - NÚGILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTUSVÆÐIS - MKV. 1:500

NÚGILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTUSVÆÐIS - MKV. 1:500
Samþykkt í borgarstjórn 19.09.1985, staðfest 13.05.1986, breyting á Hverfisgötu 71 samþykkt 24.09.2010, auglýst í B-deild 09.11. 2010

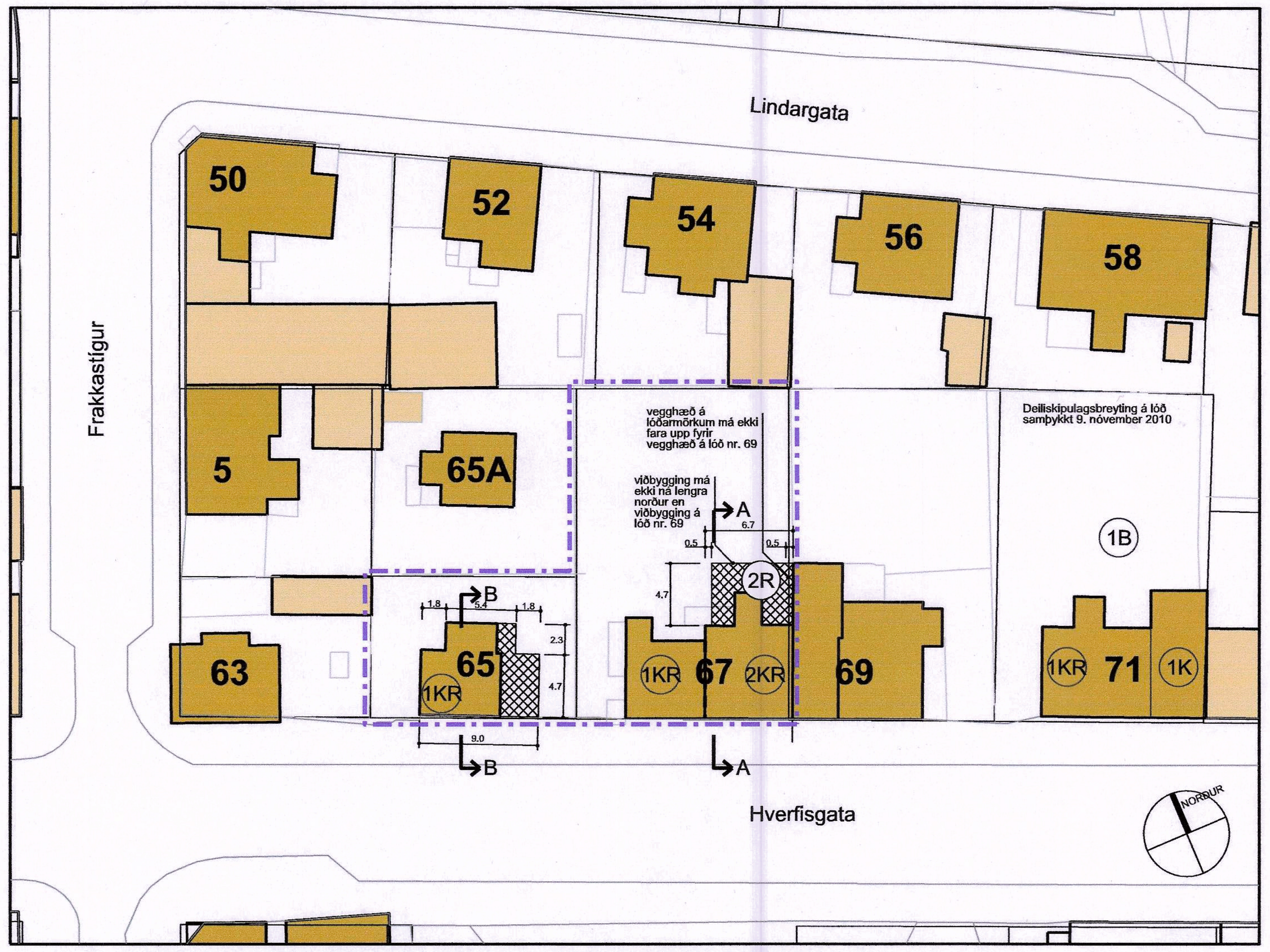


SKÝRINGARMYND - VIÐBÓT VIÐ NÚGILDANDI DEILISKIPULAG SÝNT GRÆNT

SKÝRINGARMYND - ÞAKFORM - VIÐBÓT VIÐ NÚGILDANDI DEILISKIPULAG SÝNT GRÆNT



SKÝRINGARMYND - HVERFISGATA TIL NORÐURS - NÚVERANDI ÁSTAND - MKV. 1:500

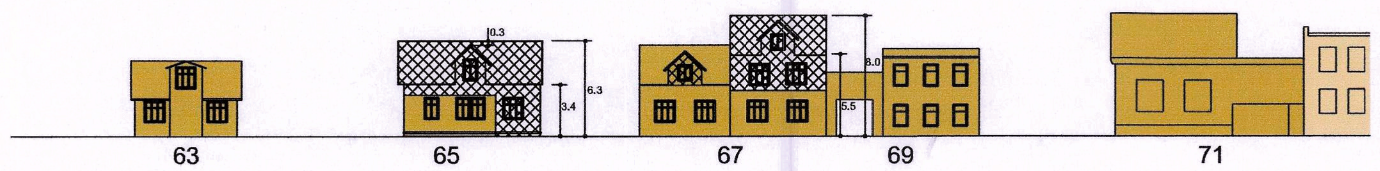


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MIÐAÐ VIÐ NÚVERANDI AÐSTÆÐUR - MKV. 1:500

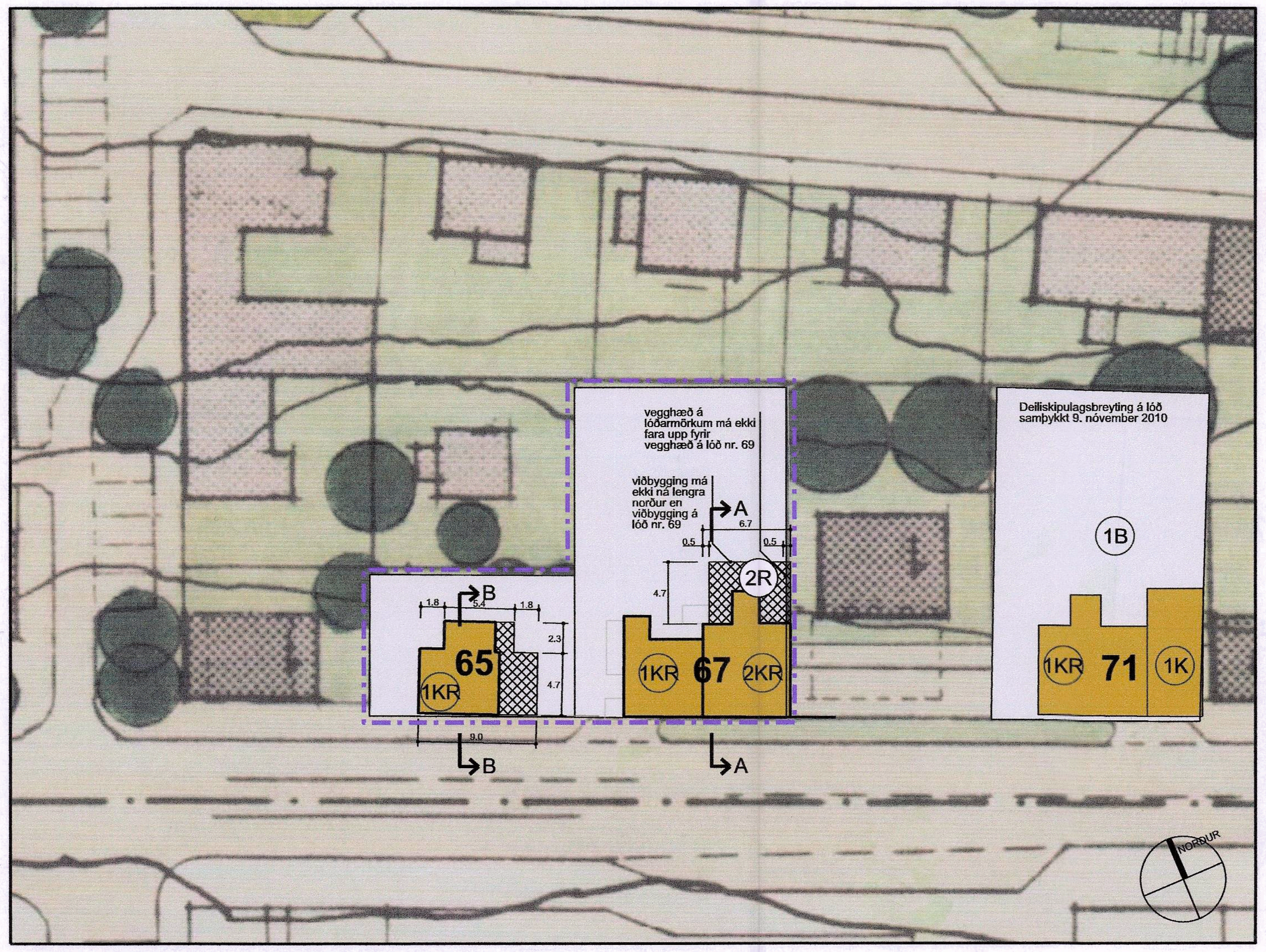
Skilmálar:

Núverandi ástand				Tillaga að deiliskipulagi		
Heiti	lóð m2	bygg.m.	N:	lóð m2	bygg.m.	N:
Hverfisgata 65	168,8	61,2	0,36	168,8	180,0	0,98
Hverfisgata 67	403,6	200,2	0,50	403,6	353,3	0,88

Fyrirvari um stærðir: Ekki er víst að hægt sé að nýta allt það byggingarmagn sem gefið er upp í skilmálatöflu. Byggingareitir takmarka byggingarmagnið.



SKÝRINGARMYND - HVERFISGATA TIL NORÐURS - TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - MKV. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - MKV. 1:500

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

SKÝRINGAR:

- Byggingarréttur skv. deiliskipulagi Skúlugötusvæðis frá 1986.
- byggingareitir
- friðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt á emb. afgr. f. skipulagsfulltr.
þann 13. desember 2019

Tillagan var grenndarkynnt frá 12. nóvember 2019
með athugasemdarfresti til 10. desember 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deilid Stjórnatíðinda þann 7. janúar 2020

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfirf.:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B: Uppfæra teikningar	21.10.2019	BGH	RÓB
A: Uppfæra teikningar	27.09.2019	BGH	RÓB

SKÚLAGÖTUSKIPULAG
Breyting á deiliskipulagi vegna lóðanna Hverfisgata 65 og 67

VERKKAUPI: Byggingarfélagið Vöxtur ehf.
KENNITALA VERKKAUPA: 710306-0520

DEILISKIPULAG — NÚMER 1 AF 3

EFNI:	Tillaga að deiliskipulagsbreytingu		
MÆLIKVARÐI:	1:500		
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A2		
TEIKNAÐ:	BGH	VERKNR:	1507
YFIRFARIÐ:	RÓB	TEIKN. NR:	100
DAGSETNING ÚTGÁFU:	28.07.2015	ENDURSK.:	B

VA ARKITEKTAR
borgartún 6
105 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem — KT:210850-4499