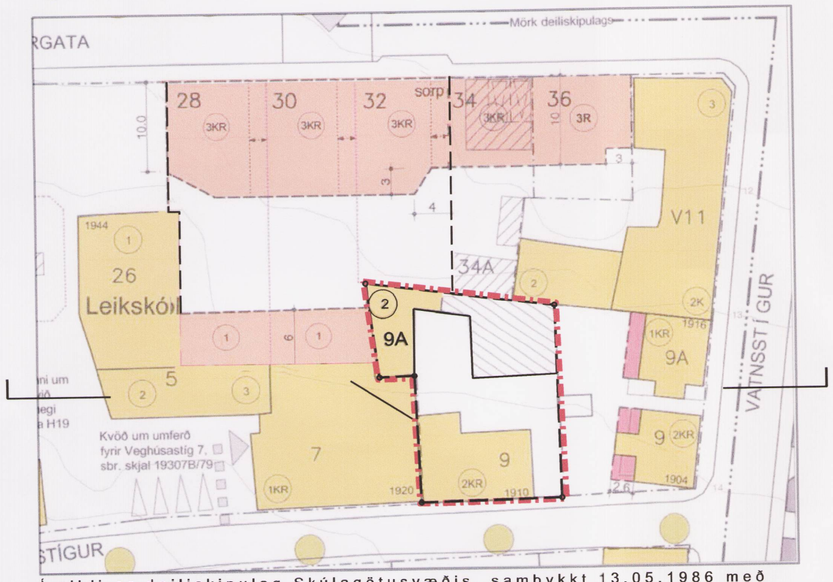
Skuggahverfi, staðgreinireitir 1.152.208 til 1.152.213 og 1.152.4

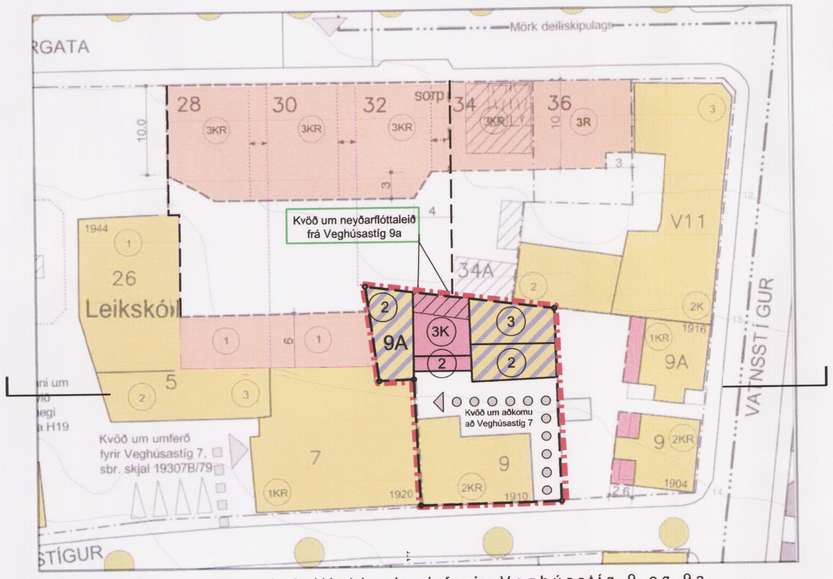
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Veghúsastígur 9 og 9a, stgr. 0-1-1152418

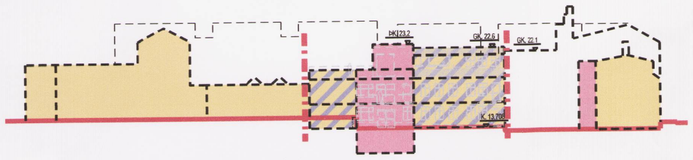


Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðis, samþykkt 13.05.1986 með síðari deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í borgarráði 13.04.2004 ásamt skilmálabreytingu er tók gildi þann 4. júní 2015

Sneið fyrir breytingu



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Veghússtíg 9 og 9a



Sneið eftir breytingu

Greinargerð:

Veghúsastígur 9 og 9a

Staðgreinir: 1.152.4. Reiturinn afmarkast af Veghúsastíg, Klapparstíg, Lindargötu og Vatnsstíg.

1. Skipulagsleg staða:

Í gildi er deiliskipulag Skúlagötusvæðis samþykkt 13.05.1986 með síðari deiliskipulagsbreytingum sem ná meðal annars yfir Veghúsastíg 9 og 9a, samþykkt í borgarráði 13.4.2004 og auglýst í B- deild Stjórnartíðinda 14.6.2004. Skv. skilmálum deiliskipulagsins er annað bakhús lóðarinnar merkt með skýringunni: „Tillaga að endurnýjun og/eða niðurrifi bygginga byggðra eftir 1918." Hin byggingin er íbúðarhús og er skv . skipulaginu höfð óbreytt eftir gildistöku þess. Nýtingarhlutfall lóðarinnar í skilmálatöflu lækkar úr 1,70 í 1,30, niðurrif uþb. 164 m².

Þann 13. maí 2015 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði skilmálabreyting, sem staðfest var með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. júní 2015. Skilmálabreytingin heimilaði breytingu á notkun geymsluhúsnæðisins í íbúðar og/eða atvinnuhúsnæði og hélst nýtingarhlutfall óbreytt eftir breytingu.

Deiliskipulagsbreytingin nær til Veghúsastígs 9 og 9a. Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags samþykkt í borgarráði þann 13. 4. 2004.

Veghúsastígur 9A er á í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030 á svæði blandaðrar miðborgarbyggðar M1c. Þar segir m.a.: „Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu, Heimildir um íbúðarhúsnæði sem sérstaklega er ætlað til útleigu til ferðamanna, skal skilgreina í deiliskipulagi."

Skv töflu 3. gististaðir, er heimilt að vera með gististað í flokki I, II eða III á svæði M1C sé þess getið í deiliskipulagi.

2. Breytingin fellst í:

Breytingu á notkun íbúðarhúsnæðis á vestari hluta lóðar í íbúðar- og/eða atvinnuhúsnæði og heimild til reksturs gisiheimilis í flokki I, II eða III.

Heimild til að rífa núverandi tengibyggingu á baklóð og byggja nýja tengibyggingu með kjallara milli húsanna. Byggingareitur er stækkaður til suðurs.

Heimild til að endurbyggja í sömu mynd geymsluskúr á austari hluta lóðar og íbúðarhúsnæði á vestari hluta lóðar og innrétta þar gistirými.

Byggingareitur tengibyggingar er stækkaður til suðurs og þar verður nýr inngangur í byggingarnar með lyftu- og stigahúsi. Lyftustokkur má ná upp fyrir þak húsa.

Hækkun á hæðarkvóta vegna hækkunar gólfa og endurnýjunar þaks.

Þakkóti þakhæðar á austurhúsi fer úr k= 21,8 í k=22,6 . Heimilt verður að víkja lítillega frá hæðarkóta, þó ekki meira en 0,5 metra.

Breyting á nýtingarhlutfalli frá 1,7 í 1,8. Kjallari er ekki reiknaður með í nýtingarhlutfalli, sbr. gildandi deiliskipulag frá 2004.

Svalir verða settar á suðurhlið stigahúss og mega svalir ná einn meter út fyrir byggingarreit. Þaksvalir eru á 3. hæð í austurhúsi og sameiginlegar svalir verða á þaki vesturhúss.

Kvöð um aðkomu að Veghúsastíg 7 verður á milli framhúss og bakhúsa.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Veghúsastígur 9a

Gildandi deiliskipulag 2004			Eftir skilmálabreytingu 2015**		Eftir breytingu á deiliskipulagi								
Heiti lóðar	Lóð m²	NH	Lóð m²*	NH	Lóð m²	Nb m²	Niðurrif***	Nýb m²	Samtals (a):	NH(a)	Svalir (b)	NH(a+b)	Svalir (c)*****	NH(a+b+c)
Bygging ofanjarðar	411,2	1,3	419,0	1,7	419	655,2	28,0	129	756,2	1,80	0	1,80	70	1,97
Kjallari****								90	90					
Heildarbyggingamagn	411,2	1,3		1,7	419	655,2	28,0	219,0	846,2	2,02	0	2,02	70	2,19

* Lóðarstærð skv. nýju mæliblaði 2015

**Heimilt að endurbyggja skemmu

*** Núverandi tengigangur í porti fjarlægður

**** Kjallarar í nýbyggingum eru ekki reiknaðir með í nýtingarhlutfalli skv.gildandi deiliskipulagi 2004

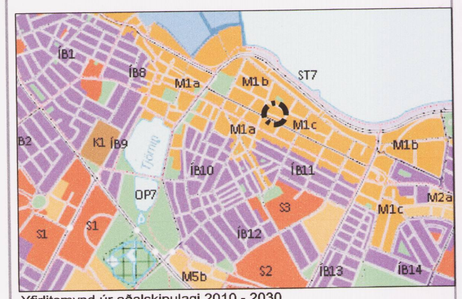
*****Þaksvalir yfir vesturhúsi uþb. 50m²

Götumynd eftir breytingu

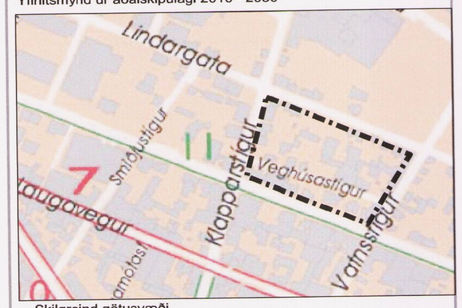
Skýringarmynd eftir breytingu

Port fyrir breytingu

Port eftir breytingu



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi 2010 - 2030



Skilgreind götusvæði

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR 2015
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nb — ENDURGERÐ, ÍBÚÐIR / ATVINNUHÚSNÆÐI
- Nýb — VIÐBYGGINGARÉTTUR ÍBÚÐIR / ATVINNUHÚSNÆÐI
- TILLAGA AÐ ENDURNÝJUN OG / EÐA RIFI BYGGINGA BYGGÐUM EFTIR 1918
- 1KR — HÆÐIR KJALLARI / NÝTANLEGT RÍS
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- KVÖÐ UM AÐKOMU
- F1918 — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- 1948 — BYGGINGARÁR
- 00 — HÚSNÚMER

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsr. þann 16. mars 2016 og í Borgarráði þann 31. mars 2016.

Tillagan var auglýst frá 8. jan. 2016 með athugasemdafresti til 19. feb. 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt íB-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

Breytt að lokinni auglýsingu, 26.04.2016;
Dagsetningar lagfærðar og skraferingar á uppdrætti.

Kortagrunnar sem notaðir eru við gerð deiliskipulagstillögunar eru fengnir úr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar LUKR

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í samþykktum þróunaráætlunar miðborgarinnar

VEGHÚSASTÍGUR 9 OG 9A

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

mælikvarði og stærð teikninga:	1:500 | A2
dagsetning:	16.11.2015
stærð og nr.teikningar:	001

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík arkstudio@arkstudio.is s: 571 2033

Elín Kjartansdóttir arkitekt fai
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fai kt: 300566 3409 s: 847 0099
Helga Benediktsdóttir arkitekt fai