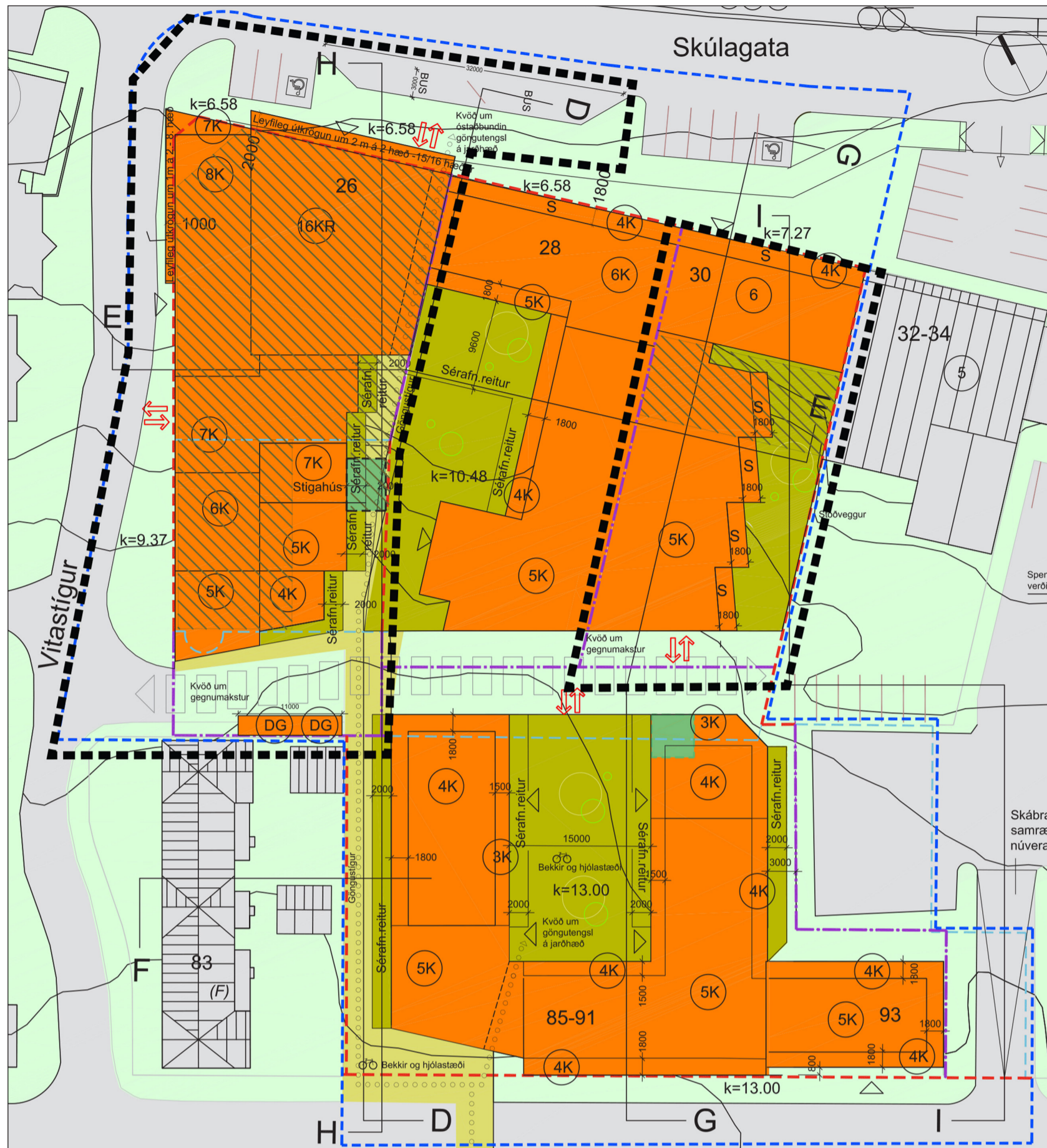


REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 26, 28 og 30



GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 26 OG 30 samþykkt í embættisafgreiðslu skipulagsfulltrúa 04.01.2019 og auglýst í B-deild 11.01.2019 - 1:500

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.154.3

1. Samantekt

1.1. Afmörkun deiliskipulagsvæðisins:

Deiliskipulagsbreytingin tekur til hluta staðgreinireits 1.154.3 sem afmarkast af Vítastig, Hverfisgötu, Barónsstíg og Skúlagötu. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn dags. 03.03.2016 ásamt síðari breytingum.

-Aðkomuáæð Skúlagötumegin, sem áður var 1.hæð er nú öll talin kjallari og 1.hæð teist þá frá gatnamótum Lindargötu og Vítastigs. Hæðir hússins hafa verið endurskráðar í því ljósi.

-Heimil hámarkshæð hússins er hækkuð að hluta til úr 60,0m.y.s. í 66,5m.y.s. til að koma fyrir þakformi og tæknirýmum.

-Bætt er við heimild til að vera með útsýnsvæðði á þaki í 60,0m.y.s.

-Heimild til að fara með einstaka útlits- og vinduppröstengda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.

-Spennistöð er flutt úr inngarði út að horni Vítastigs.

1.2. Breyting

Um eftirfarandi breytingar er að ræða:

Skúlagata 26:

- Byggingin hefur verið endurhönnuð og hún kynnt fyrir borgaryfirvöldum. Gerðar eru eftirlitdar breytingar samhliða nýrri hönnun:
- Lóðin stækkar fram í Skúlagötu til norðurs í línu við yfirhang sem leyfilegt er á efri hæðum og einnig að Vítastig fyrir innakstursramp/spennistöð. Lóðin stækkar vegna þessa en byggingarmagn breytlst ekki. Af þeim sökum minnkar nýltingarhlutfall lífillega.
- Byggingareitinn stækkar að Vítastigi fyrir innakstursramp/spennistöð og loks inn í inngarði fyrir útsýnslyftu.
- Aðkomuáæð Skúlagötumegin, sem áður var 1.hæð er nú öll talin kjallari og 1.hæð teist þá frá gatnamótum Lindargötu og Vítastigs. Hæðir hússins hafa verið endurskráðar í því ljósi.
- Heimil hámarkshæð hússins er hækkuð að hluta til úr 60,0m.y.s. í 66,5m.y.s. til að koma fyrir þakformi og tæknirýmum.
- Bætt er við heimild til að vera með útsýnsvæðði á þaki í 60,0m.y.s.
- Heimild til að fara með einstaka útlits- og vinduppröstengda byggingahluta út fyrir byggingalínu er bætt við.
- Spennistöð er flutt úr inngarði út að horni Vítastigs.

Skúlagata 28:

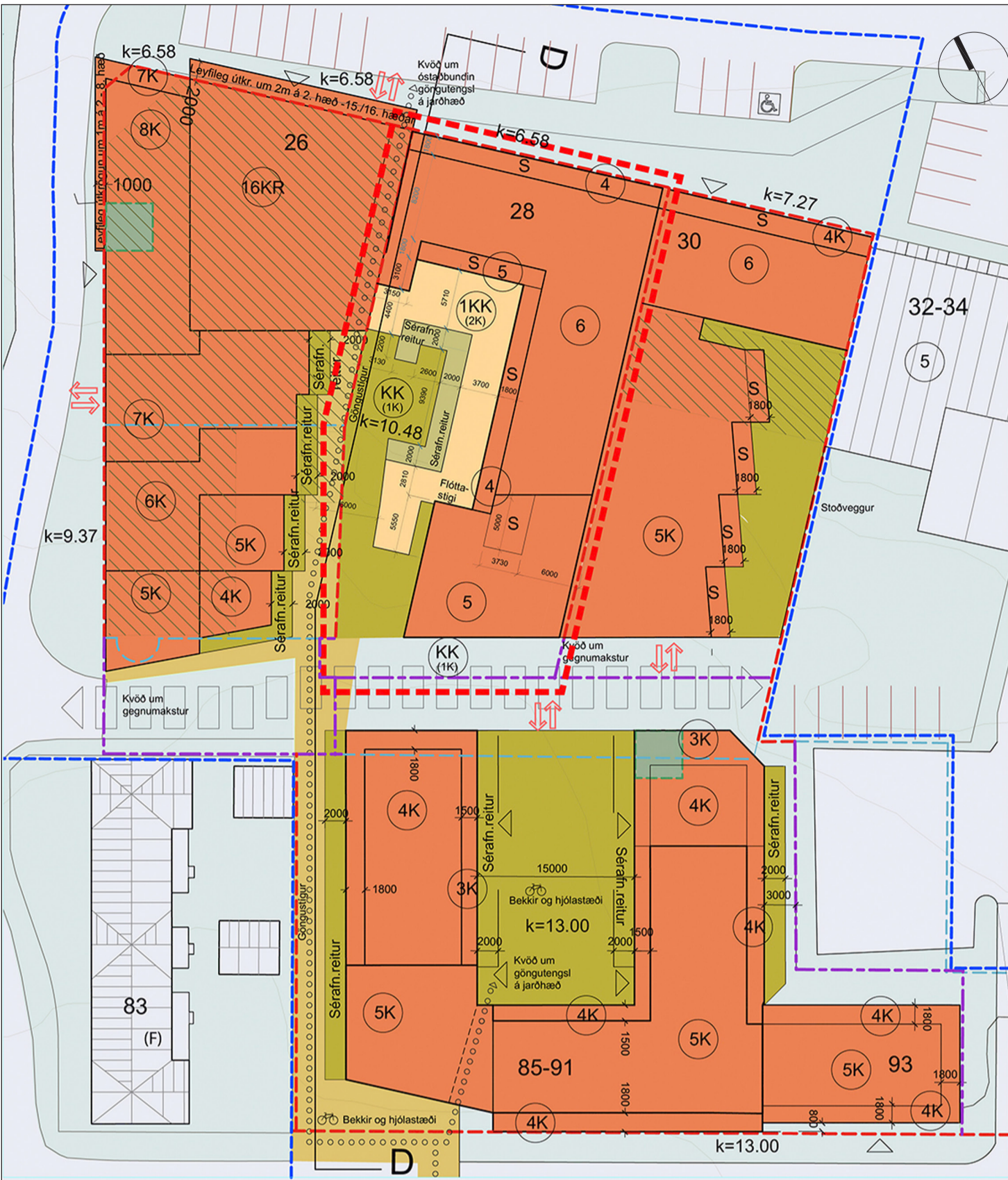
- Flóttastigar eru betur skilgreindir með byggingareitum á DSK.
- Inndregnar svalir sem áður voru ofan á 4.hæð eru nú heimilaðar ofan á 5.hæð til að gefa 6.hæðinni svalir og aðgengi í flóttastiga.
- Bila- og hjólastæðakröfur breytast.

Skúlagata 30:

Engar breytingar eru á skilmálum öðrum en að bila- og hjólastæðakröfur breytast.

Allar lóðir (26-30)

Bila- og hjólastæða kröfur breytast skv. Reglum um fjölda bila- og hjólastæða í Reykjavík sem gefin var út 2018. Fyrir lóðirnar Skúlagötu 26 og 30 hefur verið gefið Samgöngumat (EFLA verkfræðistofa 15.7.2019) og er það hluti bílastæðaskilmála fyrir þær lóðir.



GILDANDI DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 28 samþykkt í borgarráði 05.07.2019 og öðlaðist gildi 23.05.2019 - 1:500

2. Gildandi sérskilmálar

2.3. Skúlagata 26 / Vítastig 3

Lóðirnar Vítastig 3 og Skúlagata 26 eru sameinaðar í eina lóð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á lóð rífin á kostnað lóðarhafa. Byggingareitirinn og lóðin eru stækkuð fram í Skúlagötu í línu við yfirhang sem leyfilegt er á efri hæðum og að Vítastig fyrir innakstursramp. Lóðin stækkar vegna þessa, byggingarmagn breytlst ekki, því minnkar nýltingarhlutfall lífillega. Gæta verði að því að vegur vegna rampa megi ekki skygga á sýn næst útkerflu og útrágun hindri ekki aðgengi að kjallara. Fallið er frá framlingingu Lindargötu og lóðin Skúlagata 26 stækkar vegna þessa. Austast á lóðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hötelstarfsemi. Heimilt er að hafa gíslstarfsemi í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vítastig, í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfa um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýlting þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vítastig að Skúlagötu 28, str. snið og útlit. Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimilt er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfa um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfa um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði. Gerð er kröfa um lóðarétt uppbrot eða stöllum í háhýsi, ofan við 8. hæð. Heimilt er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 2. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 8.hæð er rúmur, en grunnflötur hverrar hæðar yfir 8.hæð skal ekki vera stærri en 385 m2 bruttó, sem er c.a. 83% af byggingareit. Vítastigmegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllum til norðurs. Kröfa er um uppbrot vestríðar að Vítastig, amk. á 20m fresti. Við hönnun hússins verði gerðar ráðstafanir til að skýla svölum og verndum eins og kostur er fyrir hafgölu. Eftu íbúðir skulu hafa þaksvallir til suðurs. Handrið þaksvalla skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynð úthliða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út fyrir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út fyrir lóðarmörk. Húsin skulu sambyggt, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í lóðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vítastig. Östaðbundinn innakstur getur verið frá Vítastig og/eda Skúlagötu. Heimild er til að tengja bílakjallaranum við aðra bílakjallara á reitnum. Sjá nánar skilmálatöflu.

2.4. Skúlagata 28

Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina tvær á bakhús. Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gíslstarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gíslstarfsemi. Kvæð er um jarðstreng, gróft og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sýna skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnantil. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á lóð. Kvæð er um jarðstreng, gróft og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sýna skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnantil. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á lóð.

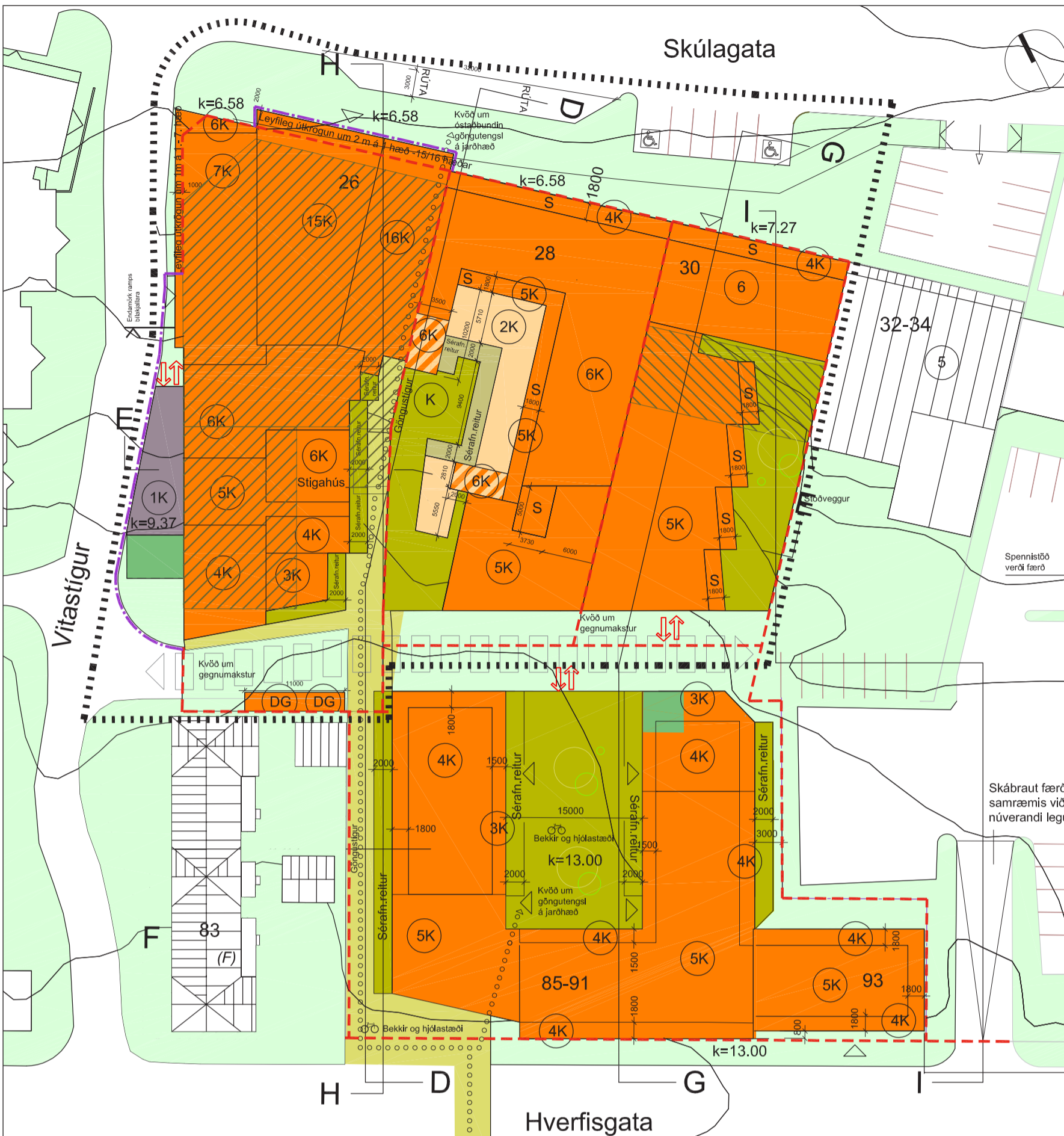
2.5. Skúlagata 30

Heimilt er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu upp að bakbyggingu Skúlagötu 28. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gerð er ráð fyrir íbúðum eða gíslstarfsemi í bakbyggingunni og á efri hæðum framhúss, en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitir svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara oftan við 1.hæð hússins.

2.11. Bílastæðaskilmálar:

Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki:

- 1 bst/120 m2 íbúðarhúsnæðis.
- 1 bst/100 m2 verslunar- og þjónusturýmis að lágmarki, 1 bst/50 m2 að hámarki.
- 1 bst/300 m2 lager og tæknirým.
- 1 bst/130 m2 fyrir hötelstarfsemi.
- Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólagæymslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
- Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m2 atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald str. gjaldskrá um bílastæðagjöld, str. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæði fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingareglugerð.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG SKÚLAGÖTU 26, 28 OG 30 - 1:500

2. Breyttir sérskilmálar lóðanna

2.3. Skúlagata 26 / Vítastig 3

Lóðirnar Vítastig 3 og Skúlagata 26 eru sameinaðar í eina lóð. Skúlagötu 26 og skulu núverandi hús á lóð rífin á kostnað lóðarhafa. Byggingareitirinn og lóðin eru stækkuð fram í Skúlagötu í línu við yfirhang sem leyfilegt er á efri hæðum og að Vítastig fyrir innakstursramp. Lóðin stækkar vegna þessa, byggingarmagn breytlst ekki, því minnkar nýltingarhlutfall lífillega. Gæta verði að því að vegur vegna rampa megi ekki skygga á sýn næst útkerflu og útrágun hindri ekki aðgengi að kjallara. Fallið er frá framlingingu Lindargötu og lóðin Skúlagata 26 stækkar vegna þessa. Austast á lóðinni, upp að Skúlagötu 28, er heimild að byggja háhýsi fyrir íbúðir, atvinnu og/eda þjónustu-eda hötelstarfsemi. Heimilt er að hafa gíslstarfsemi í þeim hluta hússins sem liggur að Skúlagötu og í hornhúsinu að Skúlagötu/ Vítastig, í þeim hluta byggingarinnar sem er átta hæðir og hæri. Er gerð kröfa um að atvinnu / þjónustustarfsemi verði á neðstu hæð. Nýlting þess skal ná fyrir horn Skúlagötu/Vítastig að Skúlagötu 28, str. snið og útlit. Kvæð er um aðgengi fyrir almenning, frá Skúlagötu að inngarði, sem heimilt er að loka að næsturlagi. Kvæð er um aðgengi slökkvibíla að bakgarði. Gerð er kröfa um veðurgreiningu á áhrifum hússins á nærumhverfið og að hönnunin lágmarki neikvæð áhrif veðurs á nærumhverfið. Sökum stærðar og staðsetningar er um að ræða lykilyggingar á reitnum og gerð er kröfa um byggingalist í hæsta gæðaflokki. Skal hönnun þeirra sérstaklega kynnt fyrir Umhverfis- og skipulagsráði. Heimilt er að útveggur norðurhlíðar turnbyggingar nái allt að tvo metra út yfir gangstétt frá 1. hæð. Byggingareitir háhýsisins yfir 7.hæð er rúmur, en grunnflötur hverrar hæðar yfir 7.hæð skal ekki vera stærri en 385 m2 bruttó, sem er c.a. 83% af byggingareit. Vítastigmegin er um að ræða fjölbýlishús sem stallað upp í sjö hæðir. Einkennandi fyrir húsið er hækkandi stöllum til norðurs. Kröfa er um uppbrot vestríðar að Vítastig, amk. á 20m fresti. Við hönnun hússins verði gerðar ráðstafanir til að skýla svölum og verndum eins og kostur er fyrir hafgölu. Eftu íbúðir skulu hafa þaksvallir til suðurs. Handrið þaksvalla skulu vera amk. 0,8 m djúp gróðurker, sem fellt eru að ásynð úthliða. Svalir skulu vera hluti af burðarvirki hússins og mega ekki vera sjálfberandi einingar utan á húsinu. Svalir mega ná allt að 0,6 m út fyrir byggingareit hússins nema þar sem byggingareitir nær út fyrir lóðarmörk. Húsin skulu sambyggt, og hafa sameiginlegan bílakjallara með Skúlagötu 28. Bílakjallari má ná út í lóðarmörk á öllum hlöðum, nema virða þarf kröfu um þjónustu á jarðhæð að Skúlagötu/Vítastig. Östaðbundinn innakstur verður frá Vítastig, Heimild er til að tengja bílakjallaranum við aðra bílakjallara á reitnum. Sjá nánar skilmálatöflu.

2.4. Skúlagata 28

Heimilt að byggja tvær inndregnar hæðir ofan á núverandi framhús og eina tvær á bakhús. Inndregnar svalir sem áður voru ofan á 4.hæð eru nú heimilaðar ofan á 5.hæð til að gefa 6.hæðinni svalir og aðgengi í flóttastiga. Flóttastigar eru betur skilgreindir á DSK. Verslun/þjónusta er á jarðhæð að Skúlagötu en gíslstarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulag) um götuhlíðar. Veitingareitir er heimild á 2.hæð en eingöngu sem hluti af gíslstarfsemi. Kvæð er um jarðstreng, gróft og umferð Ráfmagnsveitu Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sýna skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvæð er um aksturleið með aðgengi að Skúlagötu 30, 32 og 34 og Hverfisgötu 85-91 um stækkaða lóð sunnantil. Heimild er fyrir kjallara neðanjarðar út í lóðarmörk samanber kafla 3.1. Heimild er fyrir skyggni yfir sérafnotareit á lóð.

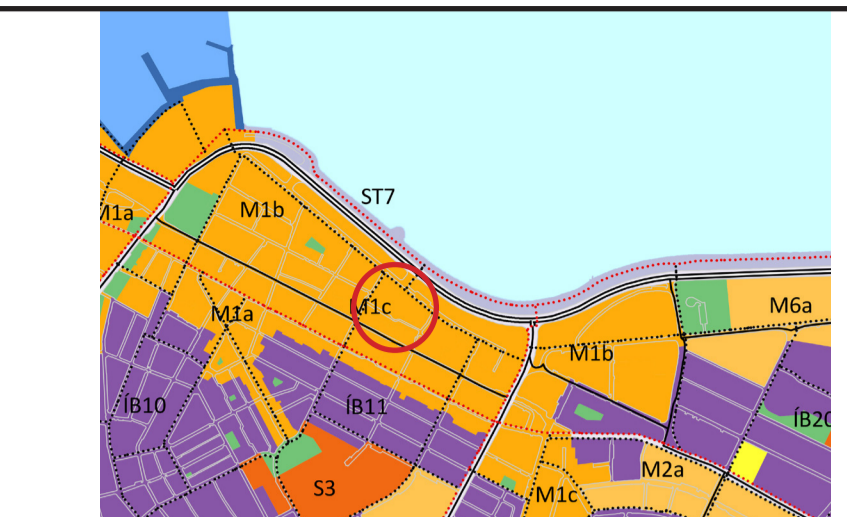
2.5. Skúlagata 30

Heimilt er að bæta tveimur inndregnum hæðum ofan á núverandi byggingu ásamt því að byggja fjögurra hæða bakbyggingu upp að bakbyggingu Skúlagötu 28. Flóttastigi Skúlagötu 28 verður fjarlægður. Gerð er ráð fyrir íbúðum eða gíslstarfsemi í bakbyggingunni og á efri hæðum framhúss, en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1.hæð framhúss. Byggingareitir svala er skilgreindur á uppdrætti. Heimilt er að stækka og breyta núverandi kjallara á 1.hæð í bílakjallara oftan við 1.hæð hússins.

2.11. Bílastæða – og hjólastæðaskilmálar, samgöngumat:

Sjá síðu 2.

REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:20000



Staðsetning reits 1.154.3 1:10000

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRÍ LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBRYTT LÓÐARMÖRK Á NYJU SKIPULAGI (eingöngu á gílandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NYJUM LÓÐUM / LÓÐARMÖRKUM
- LÓÐARMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BYGGINGARREITUR - SÓLSKALI
- SÉRAFNOTAREITUR MEÐ SKYGGNI
- FRÍBÁÐ HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍBUD
- HÚS SEM Á AÐ FJARLEGI
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR IÚÐA
- FLÓTTASTIGI
- KVÖÐ UM GÖNGUSTIG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ/ADGENGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
- HÆÐIR / KJALLARI hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- DG DJÚPGAMAR
- HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- 10 GÖTUNUMER
- S SVALIR
- (F) FRÍBÁÐ HÚS
- INNANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKERFLA Í BILAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- OD BEKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvæði 1., mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:1000/A3 DAGS: 20.06.2019
Breytt 17.07.2019
Breytt 29.08.2019

T.ark

TEIKNISTOFAN HÁTÚN 2B ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK

síða 1 af 3

REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 26, 28 og 30

2.11 Bilastæða- og hjólastæðaskilmálar, samgöngumati
Tölur sýna víðmið bíla- og hjólastæða á svæði 1 m.v., Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík og forsendur fyrir áætlaða uppbyggingu Skúlagötu 26 og 30.

	FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Víðmið		Víðmið	
Íbúðir	1 herbergi	1	0,25		0	
	2 herb	14	0,5		7	
	3 herb	14	0,75		11	
	4+ herb		0,75		0	
	Gestir	29	0,1		3	
Alls íbúðir	29	0,1		21		
Avinnumarkaður	Hótel S26	203	0,1/herb		20	
	Veitingaástaða	400	1/100m²		4	
	Fundaraástaða	100	1/100m²		0,5	
Alls atv.				25		
Samtals Skúlagata 26				46		

	FORSENDUR		BÍLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Víðmið		Víðmið	
Avinnumarkaður	Hótelíbúðir, S30	35	0,1/herb		4	
	Alls	35	0,1		4	
Samtals Skúlagata 30				4		

	FORSENDUR		HJÓLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Lágmark		Lágmark	
Íbúðir	1 herbergi	1	2		2	
	2 herb	14	2		28	
	3 herb	14	2		28	
	4+ herb		2		0	
	Gestir	29			-	
Alls	58			58		
Avinnumarkaður	Hótel	4.000	1/100m²		41	
	Veitingaástaða	400	1/100m²		4	
	Fundaraástaða	100	0,5/100m²		0,5	
	Alls				45	
Samtals Skúlagata 26				103		

	FORSENDUR		HJÓLASTÆÐAKRÖFUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA	
	Stærð (m²)	Fjöldi	Lágmark		Lágmark	
Avinnumarkaður	Hótelíbúðir, S30	1.677m²	1/100m²		17	
	Alls				17	
Samtals Skúlagata 30				17		

Í tengslum við deiliskipulagsvinnu vegna Skúlagötu 26-30 var EFLA fengin til að vinna samgöngumat, áætla umferð, bílastæðapörf og koma með tillögum að mögulegri ásynð Vítastígs m.t.f. aðkomu að bílakjallara. Samgöngumat/minnisblað EFLU verkfræðistofu, nr.7435-005-MIN-001-V06 dags 29.08.2019, fyrir lóðirnar Skúlagötu 26 og 30 er fylgiskjal með deiliskipulagsbreytingunni, vísað er til hennar er varðar nánari upplýsingar um matið.

Samgöngumat leiðir í ljós að hæfilegur fjöldi bílastæða fyrir Skúlagötu 26 sé samkvæmt víðmiði 46 og 36 stæði að teknu tilliti til þeirra þátta sem eru hluti af samgöngumati svo sem samnýtingu, nokkurn deilila fyrir íbúðir og samgönguslefnu og. Forsendur fyrir lækkun á bílastæðapörf er að uppfyllt séu skilyrði sem sett eru fram í matinu. Við gerð aðaluppdráttar/ byggingarýsingu þarf að gera grein fyrir því hvæmíg skilyrðin eru uppfyllt. Fylgja þarf þessu eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Bílastæði:	viðmið	Háð skilyrðum úr samgöngumati
Fyrir Skúlagötu 26 er þörfin	46 bst	36 bst
Fyrir Skúlagötu 28 er þörfin	14 bst	
Fyrir Skúlagötu 30 er þörfin	4 bst	
Hjólastæði:		
Fyrir Skúlagötu 26 er þörfin	103 stk	
Fyrir Skúlagötu 28 er þörfin	48 stk	
Fyrir Skúlagötu 30 er þörfin	17 stk	

Miðað er við víðmiðunarmark hjá Skúlagötu 28 fyrir bíla- og hjólastæðamark vegna starfsemi á þeirri lóð. Miðað er við veitingastað á 1.hæð (10 bílastæði (1 á 100m²) og 22 hjólastæði (2-3 á 100m²)) og gististarfsemi á efri hæðum (4 bílastæði (0,1 á herbergi) og 26 hjólastæði (1-2 á 100m²)). Þar sem bílastæðum verður ekki við komið innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjöldi str. gjaldskrá um bílastæðagjöldi, str. 9. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal reikna út m.v. byggingarreglugerð.

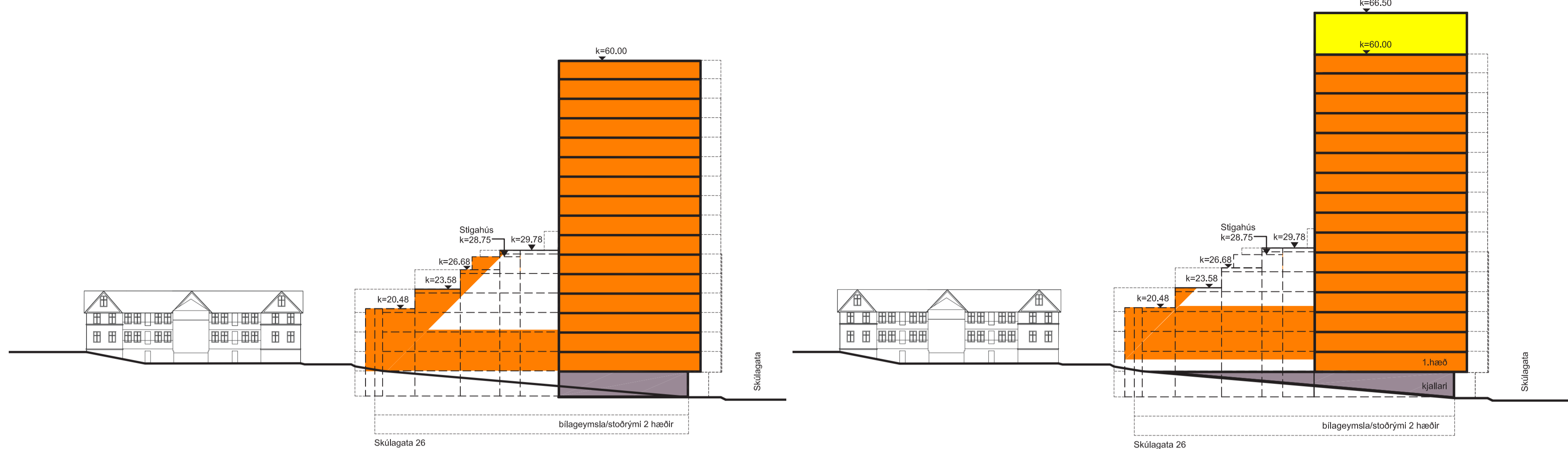
Gildandi deiliskipulag

GÖTUEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A	B	C	A.B HEILD	BILAG/STODRYMI neðanjarðar	IBUÐR lágmark/alt.áb				
Skúlagata 28	1201	3.17	3810.0	0.07	80.0	3.24	1262.0	0-16 í nýja			
Skúlagata 30	905	3.05	2762.0	0.08	75.0	3.22	1370.0	0-22 í nýja			
Skúlagata 26	1534	6.38	9780.0	0.41	630.0	0.65	1000.0	7.44	5712.0	27.70	
SAMTÖLUR	6048	21751.0	15350.0	1478.0	12864.0	80175	6266	21751.0	1535.0	12864.0	80175

LÓÐAR STÆRÐ	A	B	A.B HEILD	BILAG/STODRYMI neðanjarðar	IBUÐR lágmark/alt.áb	SKILMÁLAR
1201	3.17	3810.0	0.07	80.0	3.24	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi húsi. Einnig er heimilt að byggja stíghús við vesturenda bakhúss. Verslunþjónusta er á jarðhæð Skúlagötu en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvaði AF2010-2030 um göluhár. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðir í bílakjallara, og bæta við á lóðum í gegnum lóðina. Kvóð er um akurskipti með aðgangi Skúlagötu 30 og 32-34 og Hverfisgata 85-91 um stækkaða lóð skammti. Heimilt er fyrir samgöngumati bílakjallara á lóðinni með Skúlagötu 26, sjá nánar skilmála um bílakjallara þar.
905	3.05	2762.0	0.08	75.0	3.22	Lóð er stækkuð til suðurs. Heimilt að byggja tveir innregnar hæðir ofan á núverandi framhúsi ásamt 4 hæða bakbyggingu samtíða núverandi stálgangarbyggingu bakanti og fötillaga Skúlagötu 28. Verslunþjónusta er á jarðhæð Skúlagötu og heimil á 2.hæð framhúss, en gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um jarðhæð Skúlagötu gilda ákvaði AF2010-2030 um göluhár. Heimilt er að breyta kjallara 1.hæðir í bílakjallara, og bæta við á lóðum í gegnum lóðina. Heimilt er að tengja bílakjallara öðrum skurum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðum öðrum ef þörf krefur. Þingja þarf kvóðum áður en byggja er sett. Kvóð er um akurskipti með aðgangi 32-34 og Hverfisgata 85-91 um stækkaða lóð sunnan til.
1752	5.58	9780.0	0.36	630.0	6.51	Lóð er bæði samnefnd lóðinni Vítastígur 3 og stækkuð til suðurs. Á jarðhæð Skúlagötu skal amk 50% úrveggir vera gásgætt. Um jarðhæð skammti gilda ákvaði AF2010-2030 um göluhár. Kvóð er um aðgangi fyrir ásynning frá Skúlagötu að jarðhæð sem heimilt er að loka að nautalagi. Í nýrta húsa húsnæmni 7 hæðir eða færri er heimil verslunþjónusta, íbúðir eða heildarstarfsemi í húsi að Vítastíg, sem er 6 hæðir eða minna, en heimilt fyrir þjónustaásynningu á 1.hæð að Vítastíg og Lindargötu, en íbúðir á öðrum hæðum. Krata er á upptöf og Vítastígahúsi húsnæmni, amk. á 20m hæð. Á húsi niðanfærir er heimilt að byggja 2 yfir Vítastígum allt að 1m stór uppdrátt. Krata er um þakavali á efstu hæðum íbúðarhúsa. Heimil þakavali skal vera gróðurhæð að lágum. Öðrum breið og falla að arkitektúr óveggja. Svafir skulu vera húsi af burðarvirkni húsnæmni og mega ekki vera sjálfbærnd einingar utan á húsinu. Krata er um að húsið sé hannað með tilliti til veðurbættis og neikvæð áhrif á vinstingni lágmarkaðir og heimilt að fara með útlit- og vinstingnistærðna byggingaáhrifum á Vítastígum. Krata er um spjónuá lóðetta skiptingunni á norður og suður ásynndum húsnæmni frá amk. 8.hæð. Hver hæð frá og með 8.hæð má ekki hafa stærra brottfötum en 288cm. Sjája skal á húsið hindralýsingu samkvæmt reglugerð nr. 75/2016 um loftur og ljósmiðun með með vaxa kvæm. Blakjallari má rá á að lóðum öðrum, nema við þar loftur og gálfærir. Öðrabætt heimil fyrir innkasti í bílakjallara er frá Vítastíg og eða Skúlagötu. Heimilt er að samtengja bílakjallaram öðrum skurum á reitnum og aðgangsgátu á milli þeirra á lóðum öðrum ef þörf krefur. Þingja þarf kvóðum áður en byggja er sett. Kvóð er um akurskipti með aðgangi 32-34 og Hverfisgata 85-91 um stækkaða lóð sunnan til. Heimil er fyrir útsýnislúnum á þaki 16.hæðar og handrúfi á þakanti. Tæknirými lúms mega ná allt að 5m yfir hæð þaks (gumert á uppdrætti, allt að 65 m.y.).
6266	21751.0	15350.0	1478.0	12864.0	80175	Eftir- og neðri mörk búðagjöldi í nýbyggingum á reitnum þ.e.a.s. íbúða sem samþykkt eru eftir gildistöku þessarar deiliskipulagsbreytingar.

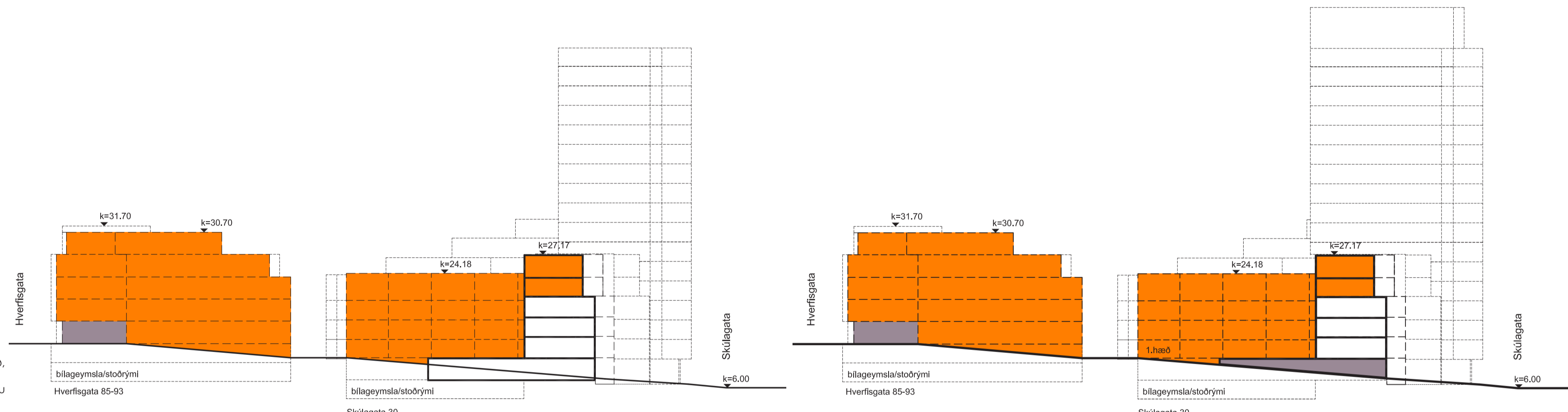
SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



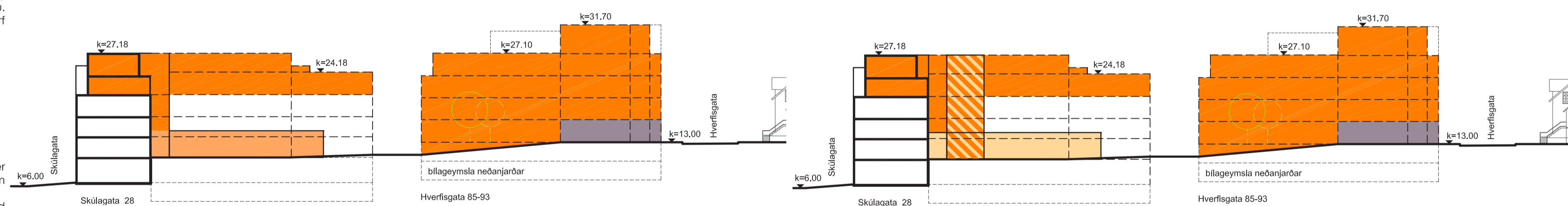
SNEIDING H-H Gildandi skipulag. 1/500

SNEIDING H-H Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



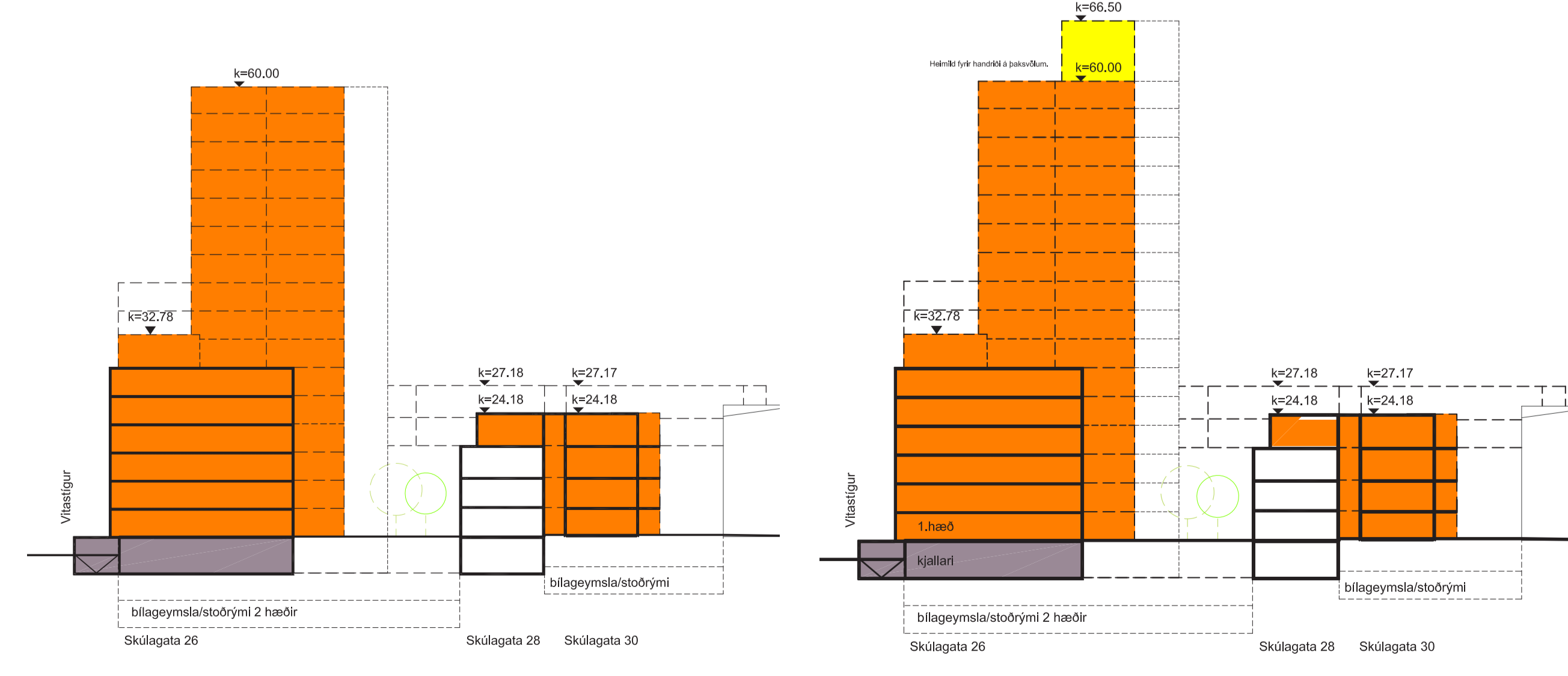
SNEIDING H-I Gildandi skipulag. 1/500

SNEIDING H-I Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



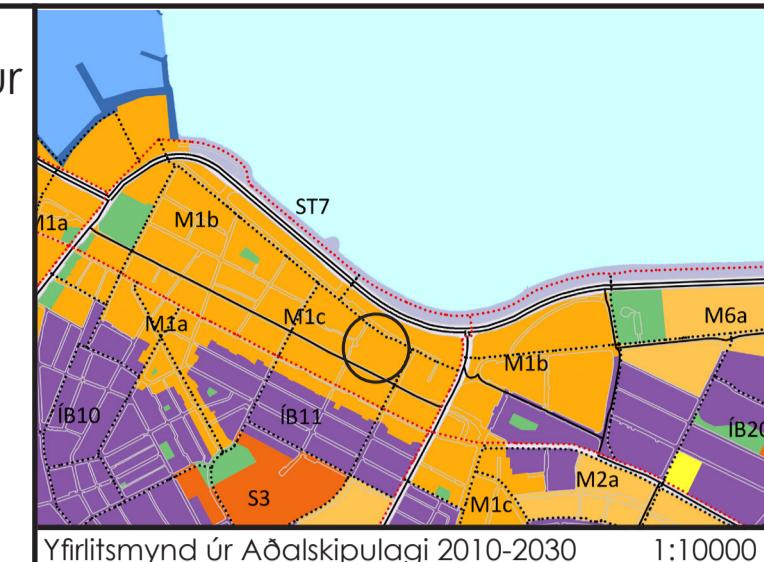
SNEIDING D-D Gildandi skipulag. 1/500

SNEIDING D-D Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



SNEIDING E-E Gildandi skipulag. 1/500

SNEIDING E-E Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
 - BYGGINGARREITUR - HÁMARK
 - TEKNIRYMI, STIGAR & ÞAKFORM
 - BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdadörfestni til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 20.06.2019
Breytt 17.07.2019
Breytt 29.08.2019

T.ark
TEIKNISTOFAN HÁTUN 2B
ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK

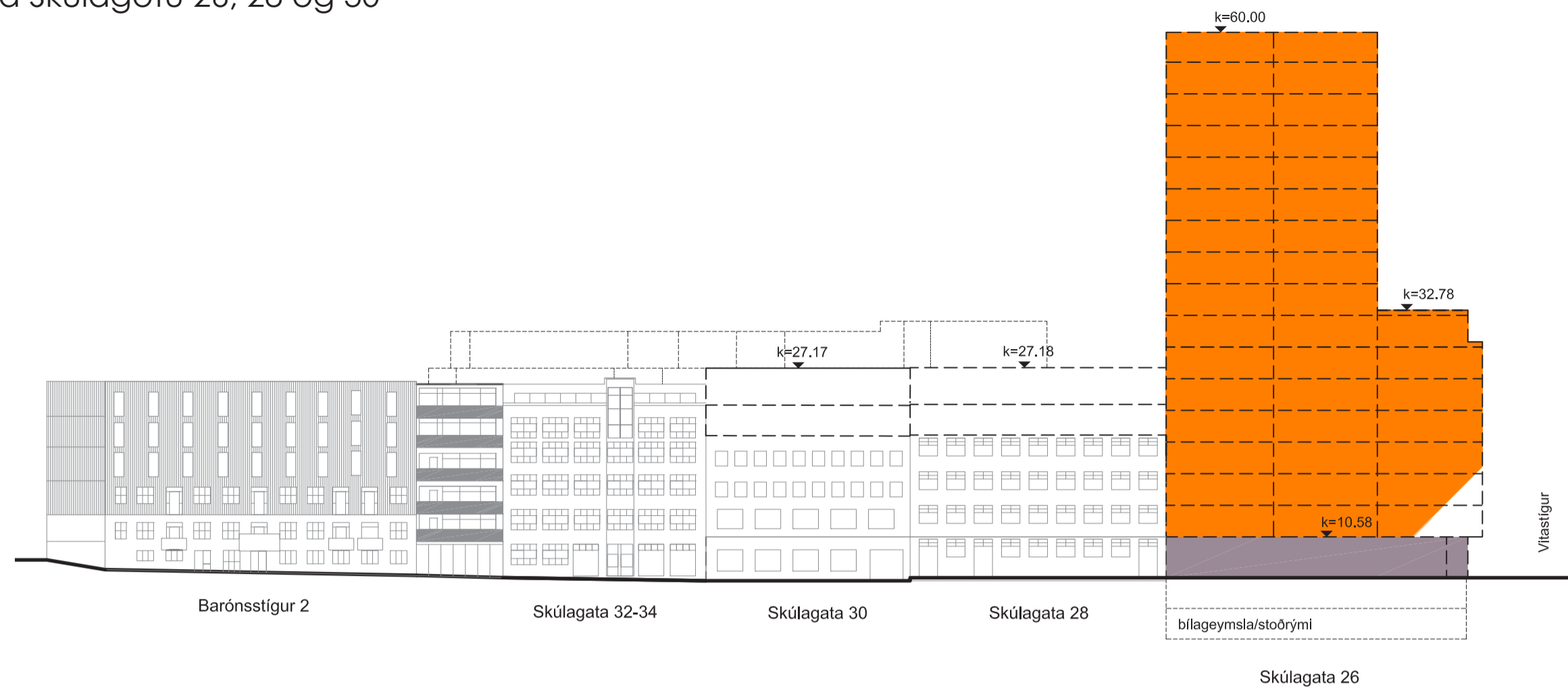
síða 2 af 3

REYKJAVÍKURBORG

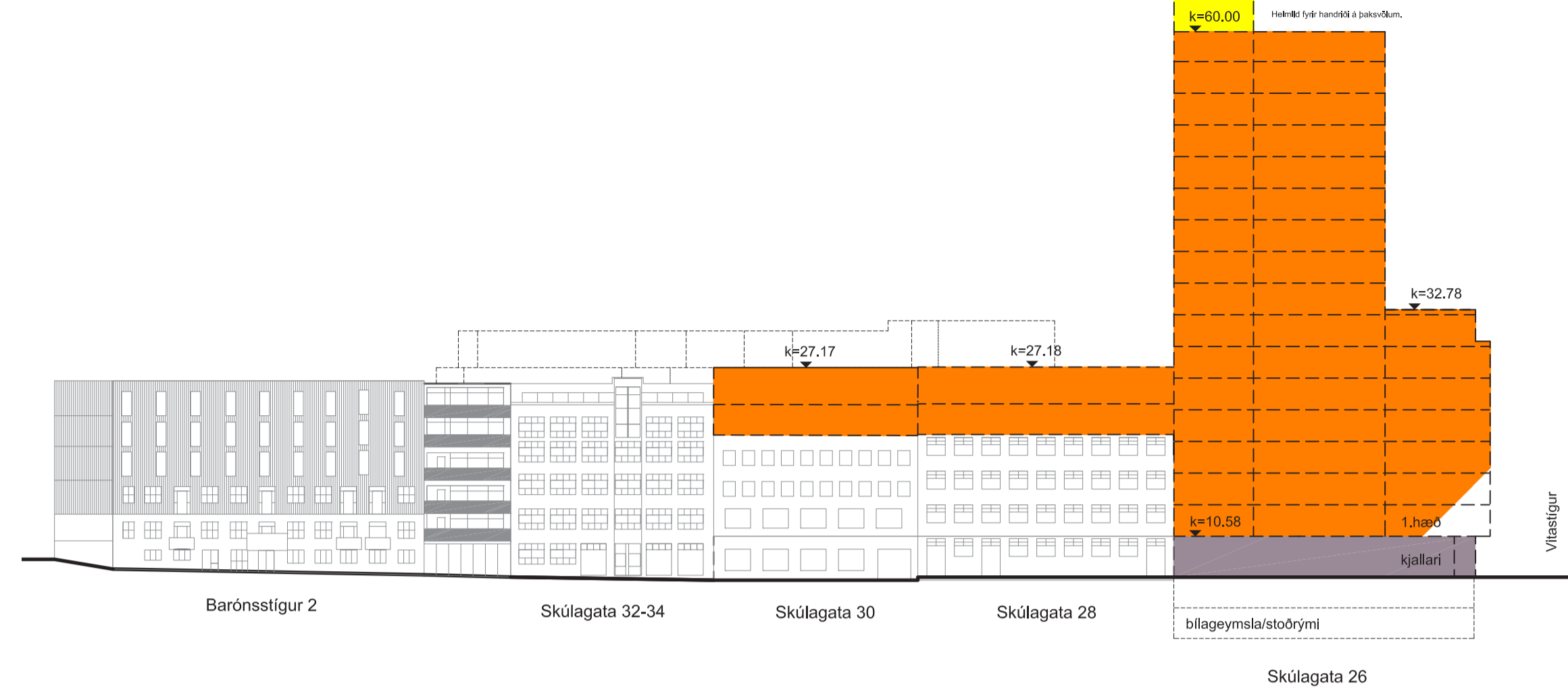
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“ vegna Skúlagötu 26, 28 og 30

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

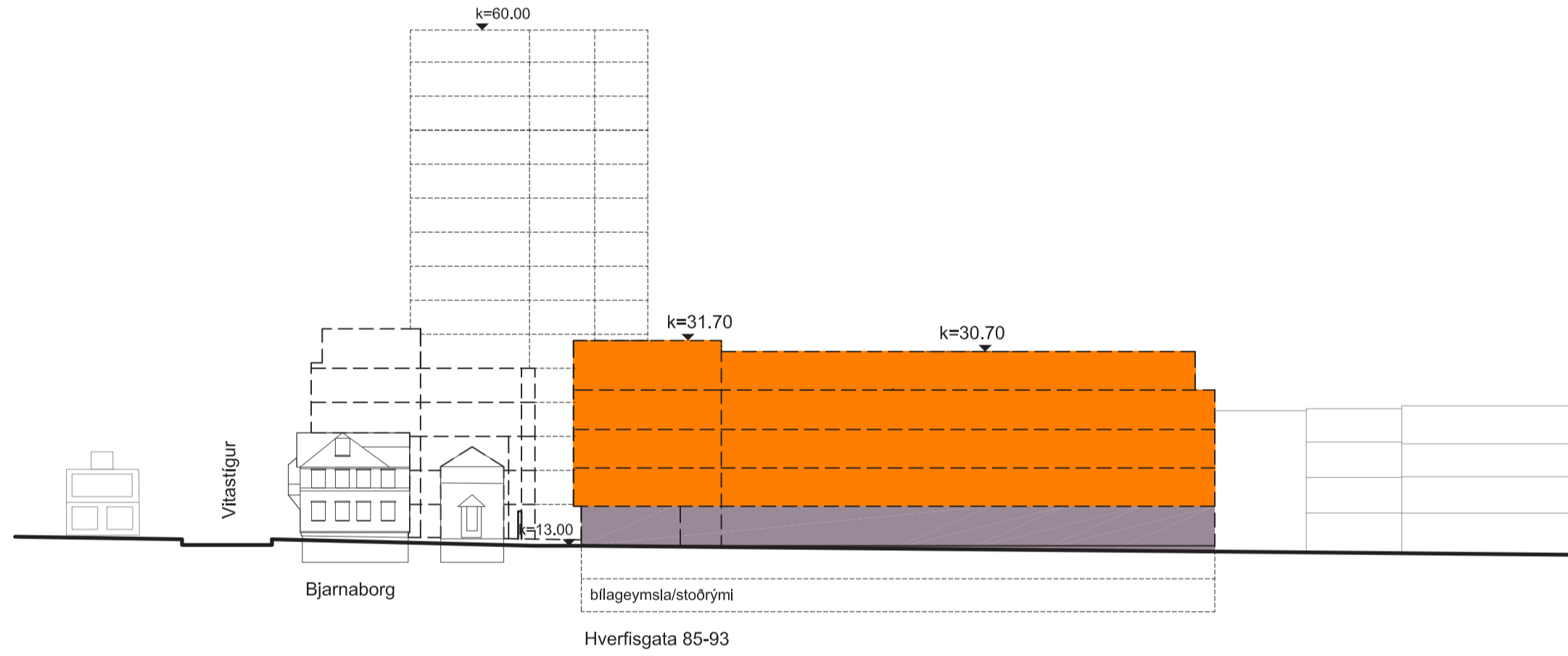
REITUR 1.154.3 Skipulagsuppdráttur



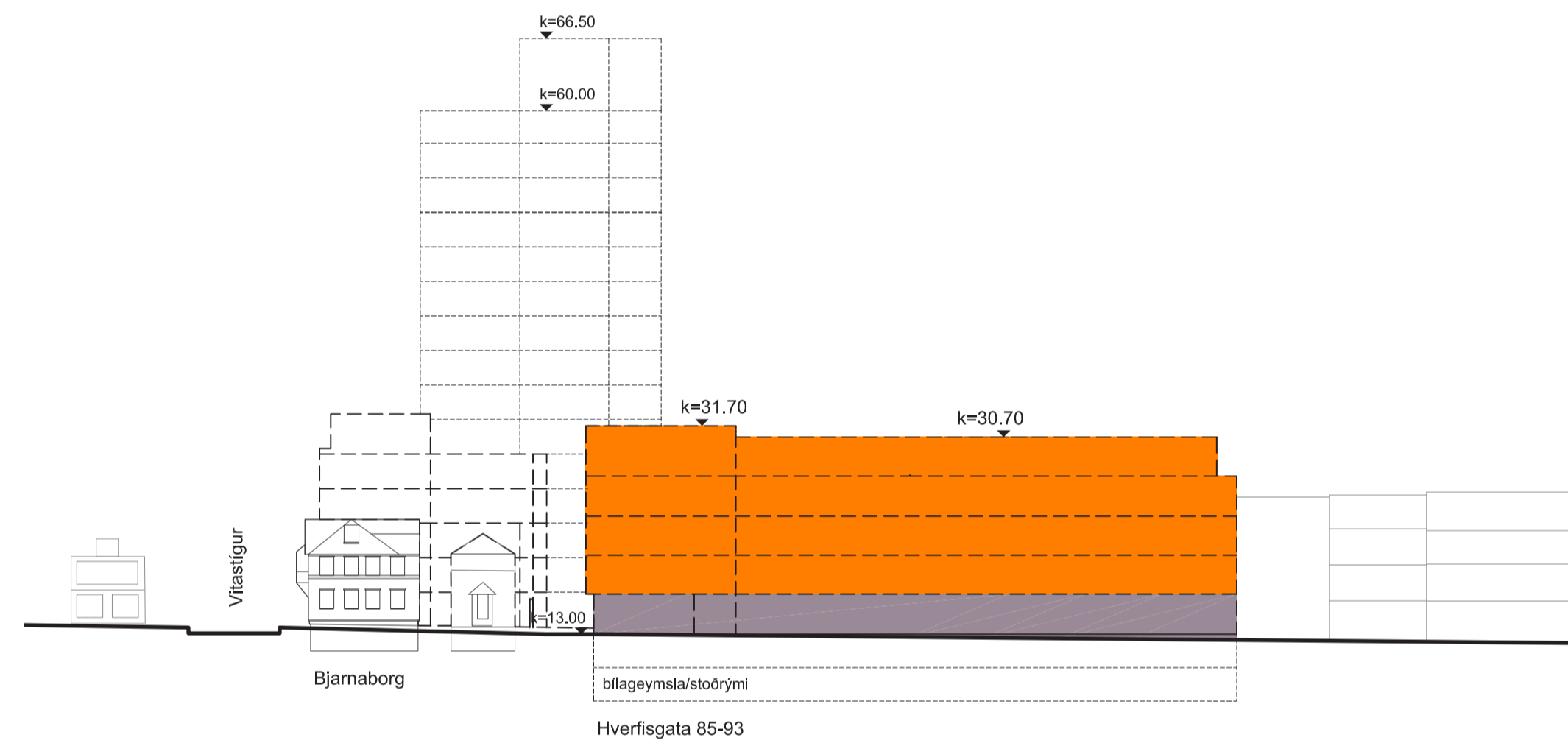
ÁSÝND NORÐUR Gildandi skipulag. 1/500



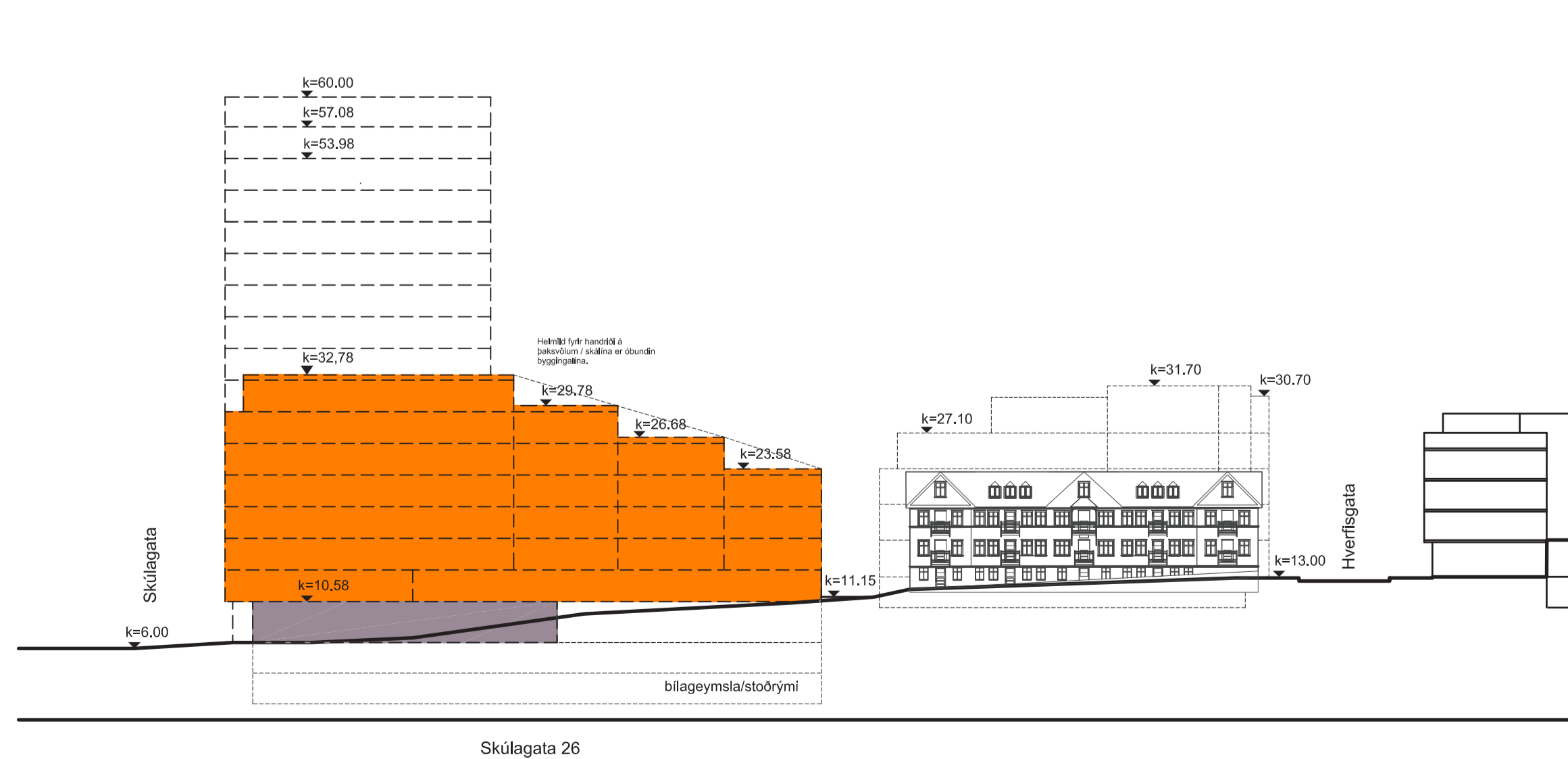
ÁSÝND NORÐUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



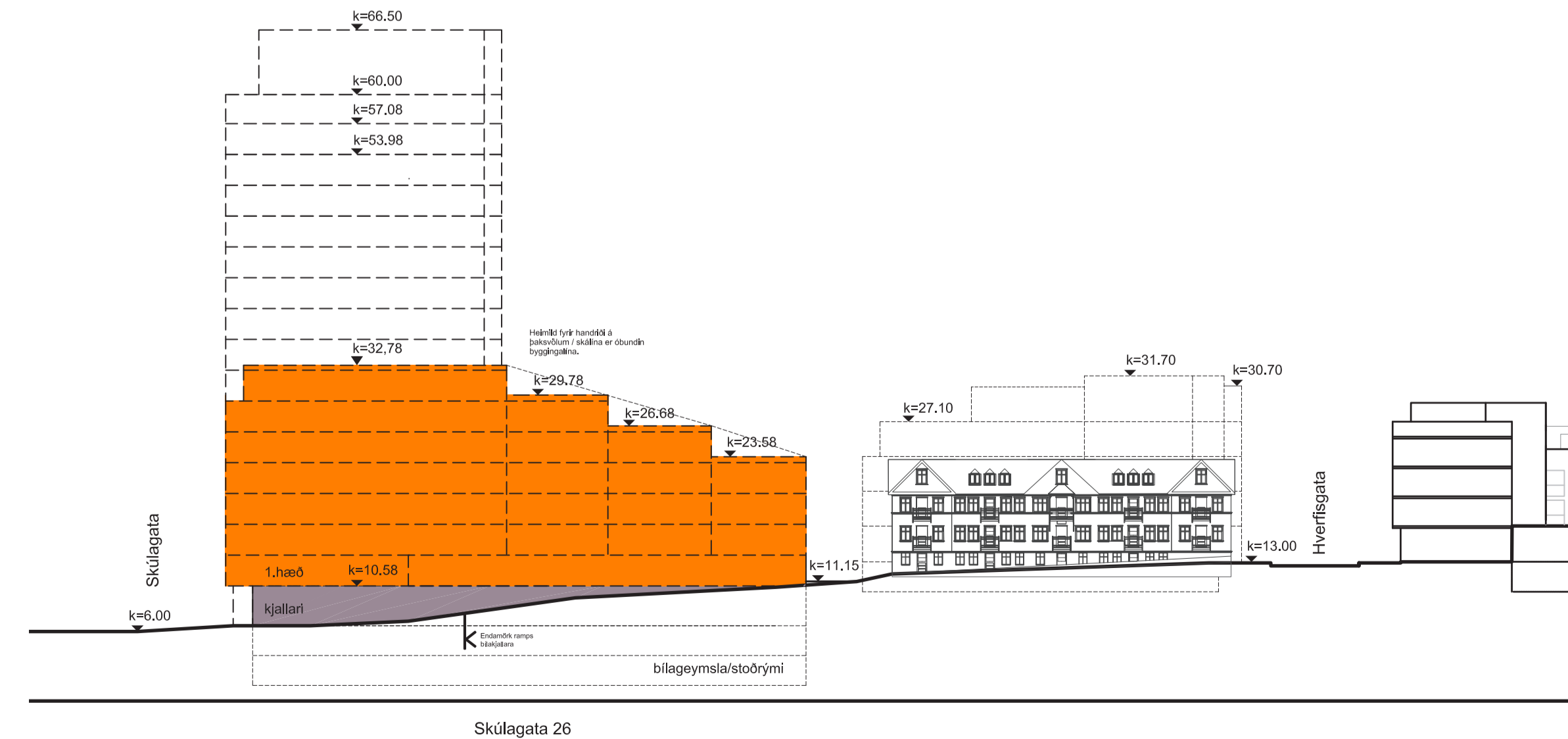
ÁSÝND SUÐUR Gildandi skipulag. 1/500



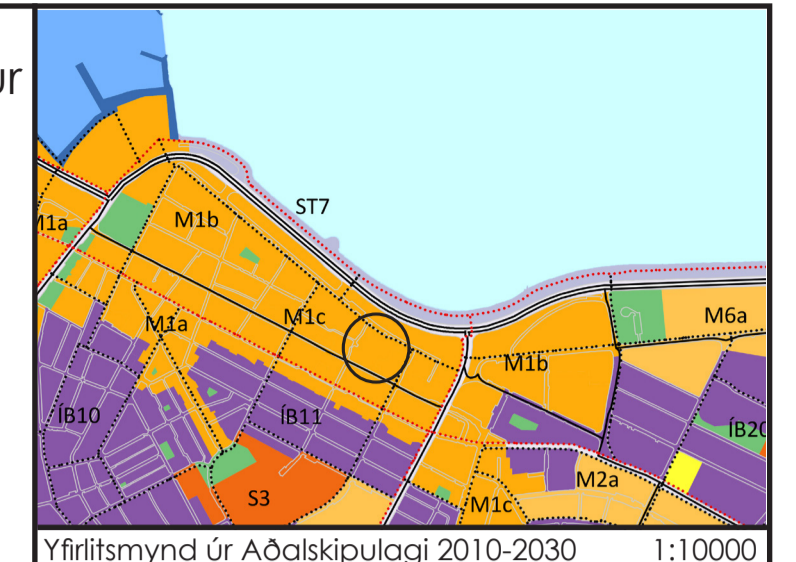
ÁSÝND SUÐUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



ÁSÝND VESTUR Gildandi skipulag. 1/500



ÁSÝND VESTUR Tillaga að breyttu skipulagi. Skilmálateikning. 1/500



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:**
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNA
 - BYGGINGARREITUR - HÁMARK
 - TÆKNIRYMI, STIGAR & ÞAKFORM
 - BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tilgan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERKHEITI
**DEILISKIPULAG
 STAÐGREINIREITUR 1.154.3**

VERK
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS: 20.06.2019
 Breytt 17.07.2019
 Breytt 29.08.2019

TEIKNISTOFAN HÁTUN 2B ARKITEKTAR ehf. 105 REYKJAVÍK