



Reykjavík 29.06.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 27. júní 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Skúlagata 28

Lögð fram umsókn Magnúsar Jenssonar f.h. S28 ehf. dags. 21. mars 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðarinnar nr. 28 við Skúlagötu. Í breytingunni felst m.a. ýmsar breytingar á byggingarreitum m.a. er 6. hæðin stækkuð til suðurs, bætt við byggingarreit fyrir glerskála í inngarð og byggingarreitur til vesturs minnkaður. Einnig er breytt heimild til nýtingar kjallararýma úr bílageymslu í fjölþættari notkun, samkvæmt uppdr. Magnúsar Jenssonar dags. 18. mars 2018 síðast breytt 30.mai 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

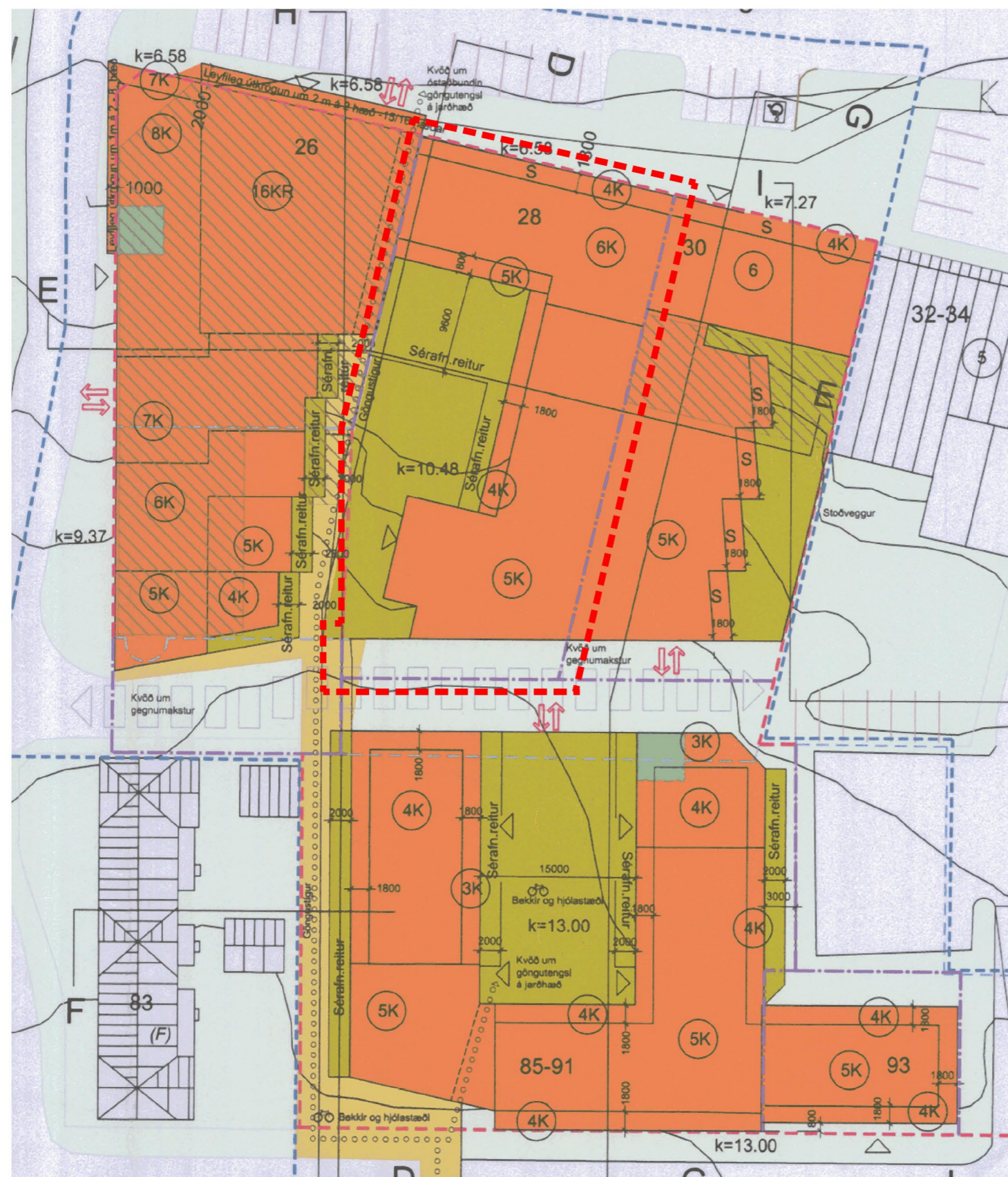
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

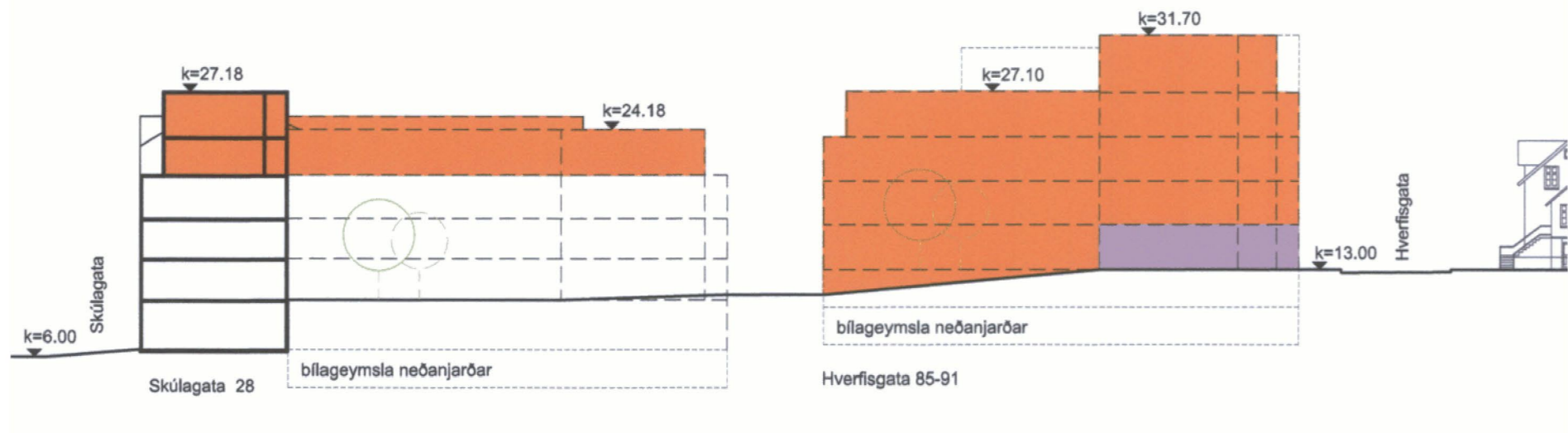
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Magnúsar Jenssonar dags. 18. mars 2018 síðast breytt 30. mai 2018.

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits 1.154.3“ vegna Skúlagötu 28



Gildandi deiliskipulag "Barónsreits 1.154.3" samþykkt í borgarráði 3.3. 2016, öðlaðist gildi 7. apríl 2016
Grunnmynd (fyrir ofan), skilmálasnið DD (fyrir neðan) 1:500



Gildandi skilmálar fyrir lóðina:

Hluti kafla 2 - Núverandi ástand

2.4. Skúlagata 28
Húsið er steinsteypð lóðarhúsið byggt 1935 (Kexverksmiðjan Frón), sem þriggja hæða framhús. Árið 1941 og 1963 er byggð bygging aftan úr húsinu. Hús er hækkað í núverandi hæð 1978. Kvöð er á lóðinni um Jarðstreng OR sem liggur að Skúlagötu 26.

Hluti kafla 3.1.

3.1. Almenn um breytinguna/tillöguna

Á svæðinu verður heimil blönduð byggð íbúðarhúsnæðis, hótél- og gististarfsemi auk verslunar-, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Miðað er við lágmark 10% íbúða verði í langtímaútleigu. Gert er ráð fyrir 80-175 íbúðum. Lagt er til að Skúlagata 28 og 30 fái að standa og að heimilt verði að byggja ofan á húsinn tvær hæðir og viðbyggingar á baklóðum.

Á lóðum nýbygginga er heimils fyrir bilakjallara neðanjarðar út í lóðamörk. Verði bilakjallara samtengdir skal setja gagnkvæma kvöð á lóðir um akstur vegna þess. Heimilt er að loka á milli bilakjallara á lóðamörkum og aðgangsþýra ef þörf krefur. Þinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleið er samþykkt.

Heimilt er að víkja lítilliga frá hámarkshæðum nýbygginga vegna umfangsliðla húsluta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, þessir húslutar eru til að mynda lyftuhús og uppbrót á þökum og mega þeir fara allt að 3,0m upp fyrir hámarkshæðir.

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRD	A Ofanjarðar		B		C Allt að		A,B,C HEILD	BÍLAG./STODRYMI neðanjarðar	ÍBÚDIR Lágmark/ Allt að
		m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF			
Skúlagata 28	1201	3,17	3810	0,07	80,0	0,09	110,1	3,33	1061	0-16 í nýb.

3.4. Skúlagata 28/nýir skilmálar

Heimilt er að bæta tvíemur inndregnum hæðum ofaná núverandi framhús og einni inndreginni á bakhús ásamt því að gera stíghús á vesturgaf bakhúss. Gert er ráð fyrir íbúðum eða gististarfsemi á efri hæðum og í bakhúsi en atvinnu-/þjónustustarfsemi á 1. hæð að Skúlagötu. Nýjar hæðir eru inndregnar frá Skúlagötu og inngarði. Flóttastigi fyrir Skúlagötu 28, sem liggur á lóð Skúlagötu 30 verður fjarlægður og nýtt stíghús á vesturgaf hússins nr. 28 nýttur í staðinn. Sýna skal nýja legu jarðstrengs á lóðinni í samráði við OR.

3.9. Göngustigar

Kvöð er um aðgengi frá Skúlagötu að inngarði í gegnum Skúlagötu 26 og áfram upp í gegnum svæðið að Hverfisgötu, sem heimilt er að loka að næturlagi sé þess óskað. Kvöð er um göngustig austanmegin hlaðins veggjar meðfram lóðamörkum Hverfisgötu 83 sbr. uppdrátt. Stígurinn skal vera að lágmarki 4m breiður og lagður götusteinum.

3.10. Brunahönnun

Aðkoma slökkviliðs inn á reitinn er frá Hverfisgötu og Vitastig. Bilageymstur skulu vera með flóttaleiðum um innkeyrslu og um stíghús í gagnstæðum endum.

3.11. Bilastæðaskilmálar

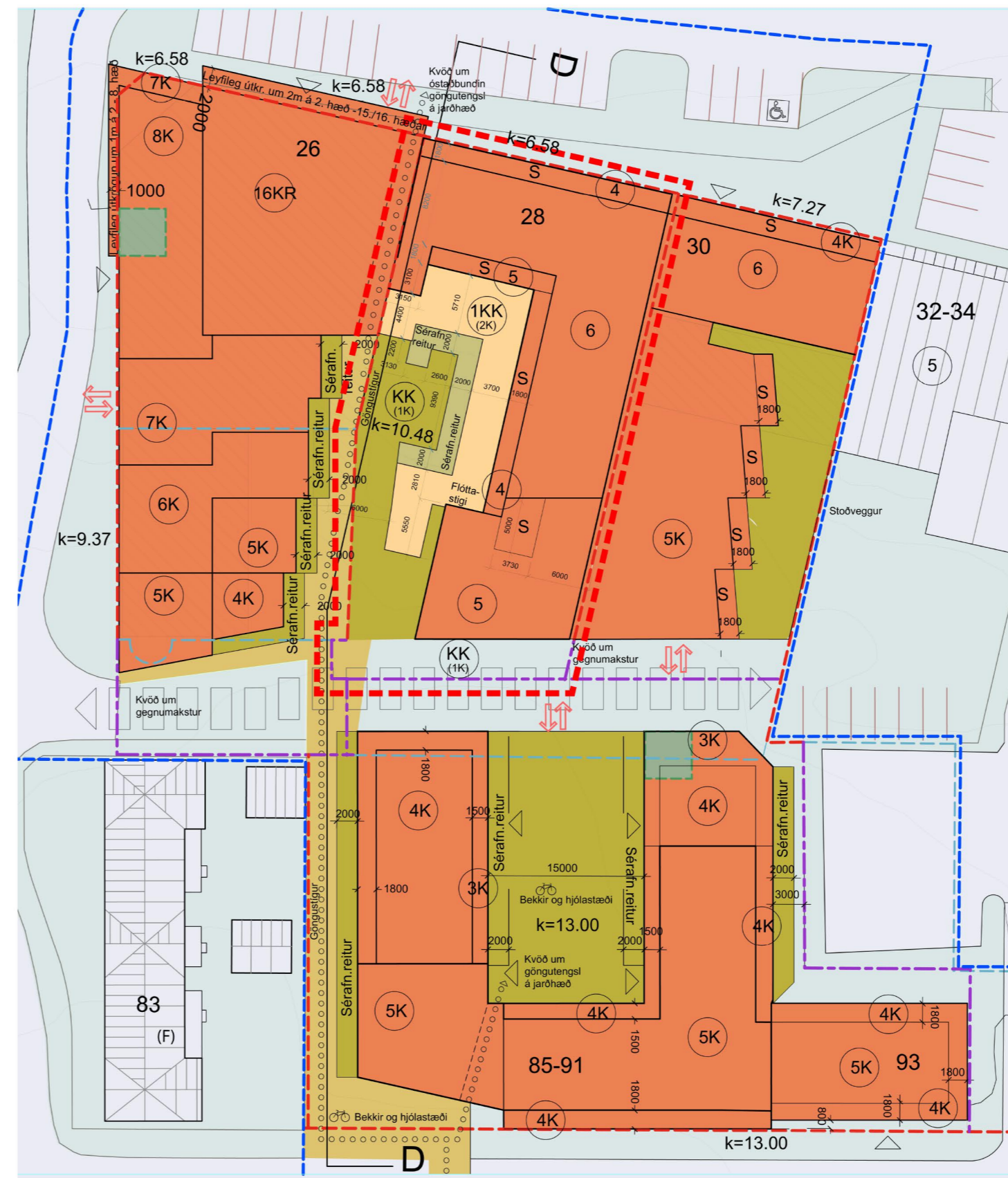
Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.

Gera skal ráð fyrir að lágmarki:

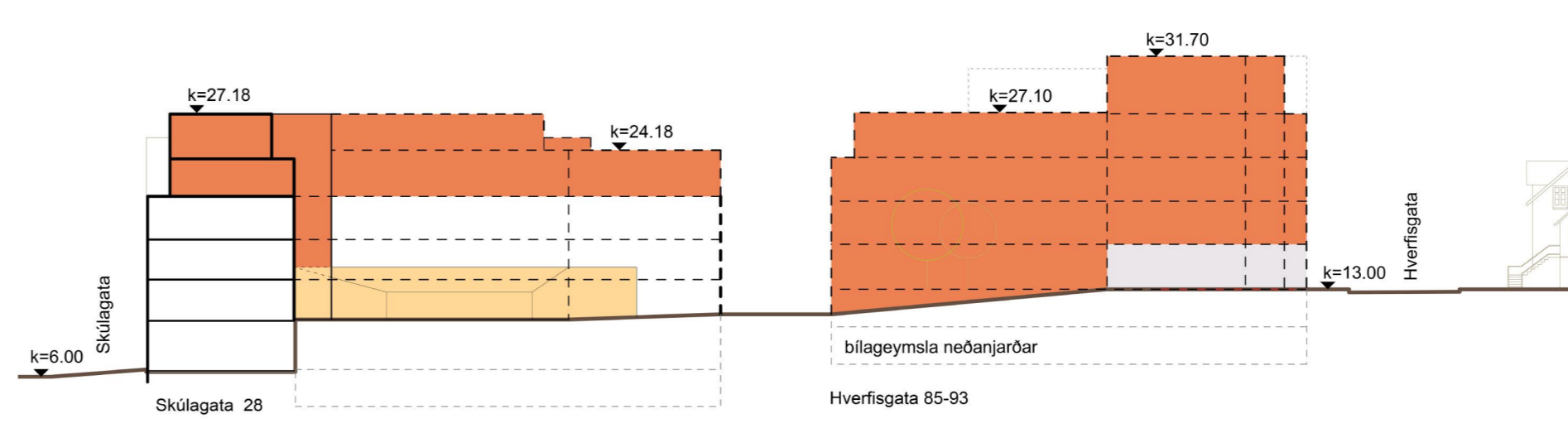
- 1 bst/almenna íbúð
- 1 bst/100 m² verslunar- og þjónusturymis að lágmarki, 1 bst/50 m² að hámarki.
- 1 bst/300 m² lager og tækniryms.
- 1 bst/130 m² fyrir hótélstarfsemi.

- Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
- Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.

Þar sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjöld, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bilastæða fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna Skúlagötu 28 - grunnmynd og skilmálasnið DD 1:500



Greinargerð:

Í Gildi fyrir svæðið/götureitinn er deiliskipulag „Brónsreitir“ samþykkt í borgarráði 3.3.2016, breyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar Skúlagötu 28.

Lýsing á breytingunni:

Deiliskipulagsbreytingin felst í megin atriðum í því að byggingarreitir 6. hæðar er stækkaður, bætt er við byggingareit fyrir sólskála í inngarði, byggingarreitir úr vestur (fyrir stíghús) er lagður af. Einnig er heimild til nýtingar kjallara breytt þannig að ekki er skilt að nýta hluta hans fyrir bilakjallara.

2.4. Skúlagata 28

Öbreyttur

3.1. Almenn um breytinguna/tillöguna

Öbreyttur

LÓÐAR STÆRD	A Ofanjarðar		B		A,B HEILD	BÍLAG./STODRYMI neðanjarðar	ÍBÚDIR Lágmark/ Allt að
m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	
1201	3,17	3810	0,07	80,0	3,24	1262	0-16 í nýb.
Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	Öbreytt	-0,09	+201	Öbreytt

3.4. Breyttir sérskilmálar fyrir lóðina 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 gististarfsemi eða íbúðir á öðrum hæðum. Um Jarðhæð Skúlagötu gilda ákvæði AR2010-2030 (aðalskipulagi) og götuhliðar. Veitingarektur er heimild á 2. Hæð en eingöngu sem hluti af gististarfsemi. Kvöð er um jarðstreng, gröft og umferð Rafmagnsveiti Reykjavíkur (Veitur) í gegnum lóðina. Sýna skal legu jarðstrengs á aðaluppdráttum í samráði við Veitur. Kvöð er um aksturleið með aðgengi 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 séránotareit á lóð.

3.9. Göngustigar

Öbreyttur

3.10. Brunahönnun

Öbreyttur

3.11. Bilastæðaskilmálar

Eftirfarandi kröfur gilda um nýbyggingar.

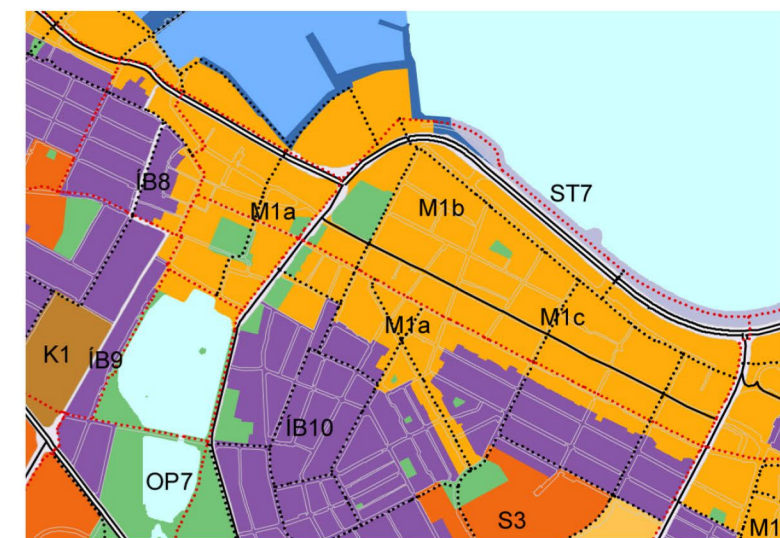
Gera skal ráð fyrir að lágmarki:

- 1 bst/pr 120 m² íbúðarhúsnæðis.
- 1 bst/100 m² verslunar- og þjónusturymis að lágmarki, 1 bst/50 m² að hámarki.
- 1 bst/300 m² lager og tækniryms.
- 1 bst/130 m² fyrir hótélstarfsemi.

- Stæðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólstæðum fyrir hverja íbúð.
- Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.

Þar sem bilastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjöld, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bilastæða fyrir fatlaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, staðsetning svæðisins.

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- ELÐRI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK Á FYRRA SKIPULAGI OG ÖBREYTT LÓÐAMÖRK Á NÝJU SKIPULAGI (eingöngu á gildandi deiliskipulagi)
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- FRÍÐAD HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍÐUN
- HÚS SEM ÁÐ FJARLÆGJA
- SPENNISTÓÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTIG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐI/ADGengi AÐLIGGJANDI LÓÐA
- (1K) HÆÐIR / KJALLARI hæðir móðast við þá götu sem hús standa við
- (1KR) HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS hæðir móðast við þá götu sem hús standa við
- 10 GÖTUNUMER
- S SVALAR
- (F) FRÍÐAD HÚS
- INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA Í BÍLAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BEKIRI/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- --- ÖBUNDIN BYGGINGARLINA
- --- BYGGINGARREITUR - HÁMARK
- --- BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓNUSTA
- --- BYGGINGARREITUR - SÓLSKÁLI
- --- SÉRAFNOTAREITUR MED SKYGGNI

Samþykktir:

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 athugasemda-fresti til _____ 20__.

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