

Almennar upplýsingar:

Nafn Teiknistofan Arkitektar ehf

Erindi nr. P-2018-03-05-0131

Kennitala 7101780119

Heimilisfang BRAUTARHOLTI 6

Póstnúmer 105

Símanúmer 8438707

Netfang halldor@tark.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Friðjón Sigurðarson

Netfang tengiliðs fridjon@reitir.is

Greiðanda kennitala 6903100900

Greiðanda nafn Reitir VII ehf.

Greiðanda netfang fridjon@reitir.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Barónsstígur 2-4 Skúlagata 36

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sótt er um viðbótar byggingamagn og bætt borgarrými.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 1.153.4-Baronstigur-2-4-Deiliskipulag2018.pdf skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn 2018.03.05-Fylgibref-med-innlogn-.pdf skjals

-

Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki. Áður hefur verið rætt við OR um flutning á spennistið sem er á lóðinni. Drög að deiliskipulagi gera kvöð um samþykki og samráð við OR við flutning á umræddri spennistið. Aðrar lagnir og kvaðir eru óbreyttar.

6. mars 2018

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu á staðgreinireit 1.154.3.
Barónsreitur 2-4, Skúlagata 36

Nú eru lögð inn deiliskipulagsbreyting á tveimur blaðsíðum þar sem deiliskipulagður er austari hluti ofangreinds staðgreinireits. Tekið var jákvætt í erindið á embættisfundi Skipulagsfulltrúa 3.nóvember sl. að gefnu tilliti til umsagna embættisins.

Meðfylgjandi eru drög að deiliskipulagi á þeim grunni sem lagður var fram í umræddri fyrirspurn og með breytingum í kjölfar athugasemda þeirra sem Skipulagsfulltrúi hafði í umsögn sinni.

Helstu breytingar má telja:

- Ekki er gerð tillaga að uppbyggingu á lóð Skúlagötu 36.
- Enn er gert ráð fyrir tengibyggingu aðlægt Skúlagötu 32-34, en hún lækkuð í einungis eina hæð, sem skilyrt er að sé lægri en suðursvalir Skúlagötu 32-34. Er þessum möguleika haldið, þar sem mikilvægt er talið fyrir hótelfstarfsemina að hafa hringumferð, þó hún sé einungis á 1.hæð (frá Hverfisgötu). Á þennan hátt skerðir slík tengibygging ekki gæði íbúa í Skúlagötu 32-34.
- Íbúðum í skilmálatöflu er fjölgað upp í frá 14-22.
- Gert er ráð fyrir stæði fyrir rútu við Hverfisgötu.

Um er að ræða að bætt er við nýbyggingum á reitinn; L-laga utan um skjólsælt torg vestan Barónsfjós sem opnast til suðurs. Að torginu, sem er nýtt almannarými á ofanverðri Hverfisgötu snúa veitinga- og þjónusturými, m.a. nýr aðalinngangur fyrir stækkað hótél Barón. Í staðinn myndi verslun 10-11 færast niður í núverandi inngang hótelsins á jarðhæð við Skúlagötu. Stefnt er að veitingarekstri í Barónsfjósinu.

Virðingarfyllst,


Halldór Eiríksson
Arkitekt FAÍ

REYKJAVÍKURBORG

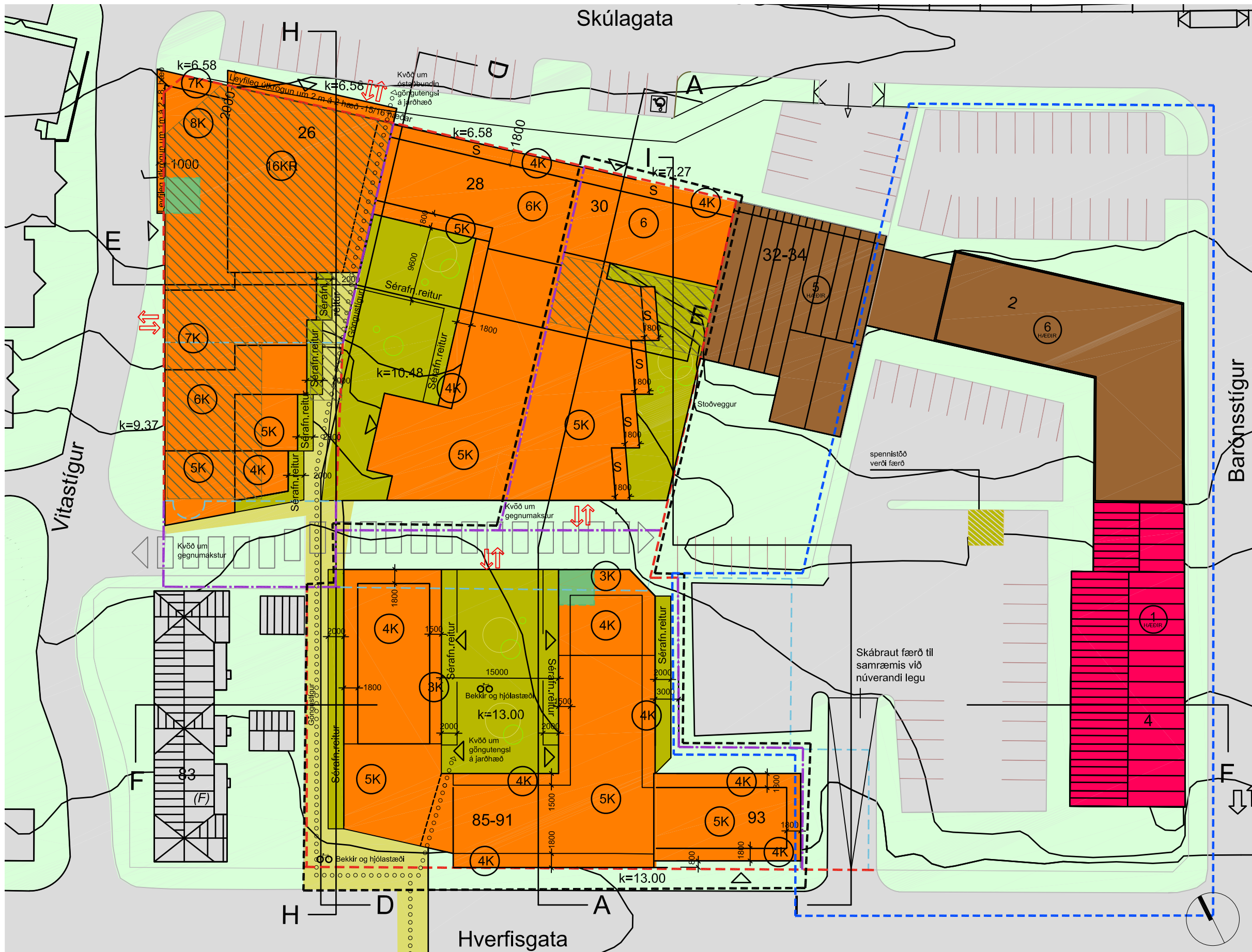
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

BARÓNSSTÍGUR 2-4 OG SKÚLAGATA 36

REITUR 1.154.3

Skipulagsuppráttur



GILDANDI DEILISKIPULÖG „Barónsreits“ 1.154.3 fyrir vesturhluta reitsins, samþykkt 17.02.2017 ö.g. 23.3.2017 og fyrir eystrí hluta reitsins samþykkt í borgarráði 20.10.2005 ö.g. 6.3.2006. 1:500

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.154.3

1. Samantekt

1.1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins:

Deiliskipulagsbreytingin tekur til hluta staðgreinireits 1.154.3 sem afmarkast af Hverfisgötu, Barónsstíg, Skúlagötu og lóðarmörkum Hverfisgötu 85-93/Skúlagötu 32-4. Í gildi eru tvær deiliskipulagsættir fyrir reitinn í heild, sú eldri dags. 20.10.2005 og yngri dags 04.03.2016. Breytingartillagan nær til lóðanna Barónsstígur 2-4 og Skúlagötu 36 sem falla undir eldri skipulagið.

1.2. Lýsing á breytingunni

Skilgreindir eru uppbyggingarmöguleikar á austurhluta reitsins sem ekki hafa verið tekin afstaða til áður. Tvær samhengdar nýbyggingar 4 og 5 hæða eru byggðar í suð-vesturmörk lóðar við Hverfisgötu og þvert yfir hana miðja og afmarka þannig ásamt Barónsstígi og Hverfisgötu torg á miðjum sunnanverðum reitnum. Einnig kemur einnar hæðar tengibygging áfram niður vesturmörk lóðar frá byggingu á miðjum reitnum að vesturenda Barónsstíg 2. Barónsstígur 4 “Barónstífos” er fríðud bygging og mun hún verða gerð upp. Norðan við hana, aðliggjandi Barónstíg 2 er viðbygging frá 1925. Lagt er til að viðbyggingin sé rifin og í staðinn nái 5 hæða nýbygging á miðri lóð út á milli Barónsstígs 2 og 4, með flóttaleið fyrir nr.2 og innaksturleið fyrir bílakjallara. Staðsemi: Nýbyggingar skiptast í íbúðir, gistingu og atvinnurými. Aukning gistingar felst stækkun núverandi hótels að Barónsstíg 2 inn í miðbygginguna. Breytingar á atvinnurými felast í möguleikum á auknum veltunga- og þjónusturýmum umhverfis skjólsælt og sólríkt torg aðliggjandi Hverfisgötu. Íbúðir verða á efri hæðum vestan við torgið, að Hverfisgötu. Steini er á að gistingu viki úr Barónsstígsinu og útgangur til vesturs verði opnaður út á torgið. Lagt er til að spennistöð á miðri lóðinni sé færð út í lóðarmörk Lóðin Barónsreitur 2-4 var í skipulaginu frá 2005 sýnd í þáverandi ástandi/ mynd og ekki lögð til þróunaruppbygging hennar, því þykir tímabært að hofa til mögulegra uppbygginga hennar m.t.t. þéttlingar byggðar og húsnæðar, og þá sérstaklega tryggja Barónstíg 4 “Barónstífos” umhverfi við hæfi.

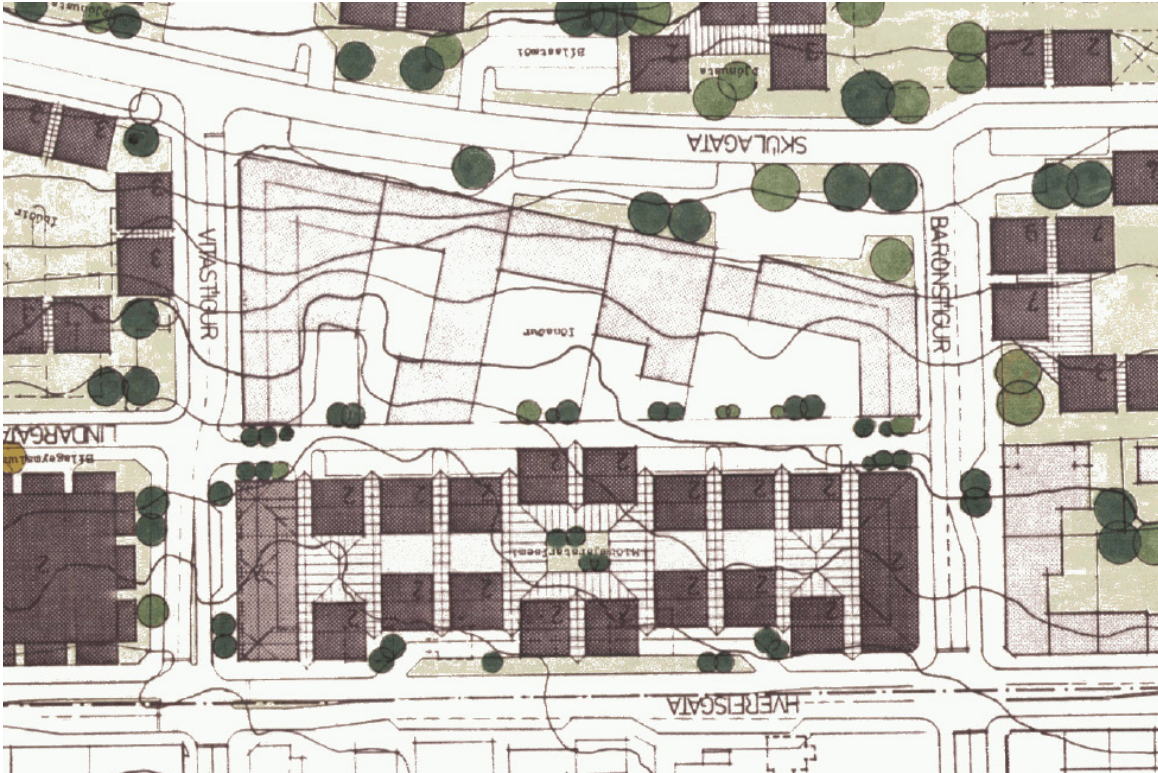
2. Núverandi ástand/gildandi skilmálar:

Yfirbæð bygginga á lóðinni einkennist af randbyggð tveggja bygginga: Barónstífos byggð 1895, með viðbyggingu frá 1925 og Barónsstígs 2, upprunalega frá 1933, en stækkað í áðingum 1968 og 2002. Miðbiki lóðarinnar að vestari mörkum er óbyggt að undanskildri spennistöð á miðjum reitnum. Ekki er kunnugt um formnjar á svæðinu. Að vesturmörkum lóðar, bæði við Hverfisgötu og Skúlagötu liggja gluggalausir gafflar aðliggjandi bygginga. Í gildandi deiliskipulagi frá 2005 var lóðarmörkum við Hverfisgötu breytt, en þær komust ekki til framkvæmda og voru dregnar til baka með breyttu skipulagi aðliggjandi lóða vestanmegin, 4.3.2016.

2.1. Barónsstígur 2

Núverandi ástand:

Núverandi hús er steinsteyppt hús upprunalega byggt 1933 sem verksmiðja. Húsið var stækkað í áðingum 1968 og 2002. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 3604,4 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m². Gildandi deiliskipulag heimilar tvær hæðir ofan á Barónsstíg 2 (þegar reistar) og heimilar 250 bíla bílakjallara á þremur hæðum á lóðinni, auk fríðum Barónstífsins. Samskiðis er gert ráð fyrir neðanjarðartengingu milli bílakjallara undir Hverfisgötu yfir á lóð Laugavegar 77 en vegna breytinga á deiliskipulagi staðgreinireits 1.173.0 hefur það enga merkingu lengur. Að öðru leiti visar skipulagið frá 2005 í heildardeiliskipulag “Skúlagötusvæðisins” frá 1986. Samkvæmt því má nýting lóðar vera 1,5.



2.2. Barónsstígur 4

Núverandi ástand:Núverandi hús sem byggt er 1895 er fríðað.. Það er fyrsta steinsteyppta húsið í Reykjavík, byggt fyrir tilfalli barón Charles Goulardée-Boilleau sem fjós í mjólkurbú. Um tíma var lóð nr.4 afgirt með vegg, sem sjá má leyfar af á horni Hverfisgötu og Barónsstígs og fríðaður er með húsinu. Um 1950 var lóðin stækkuð til vesturs og veggurinn rifinn, en við Hverfisgötuna stóð hann fram yfir 1990. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 913,8 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m², sjá umfjöllun um deiliskipulag í gildi undir Barónsstíg 2. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á Barónstígsinu í því skipulagi.

2.3. Barónsstígur 4a

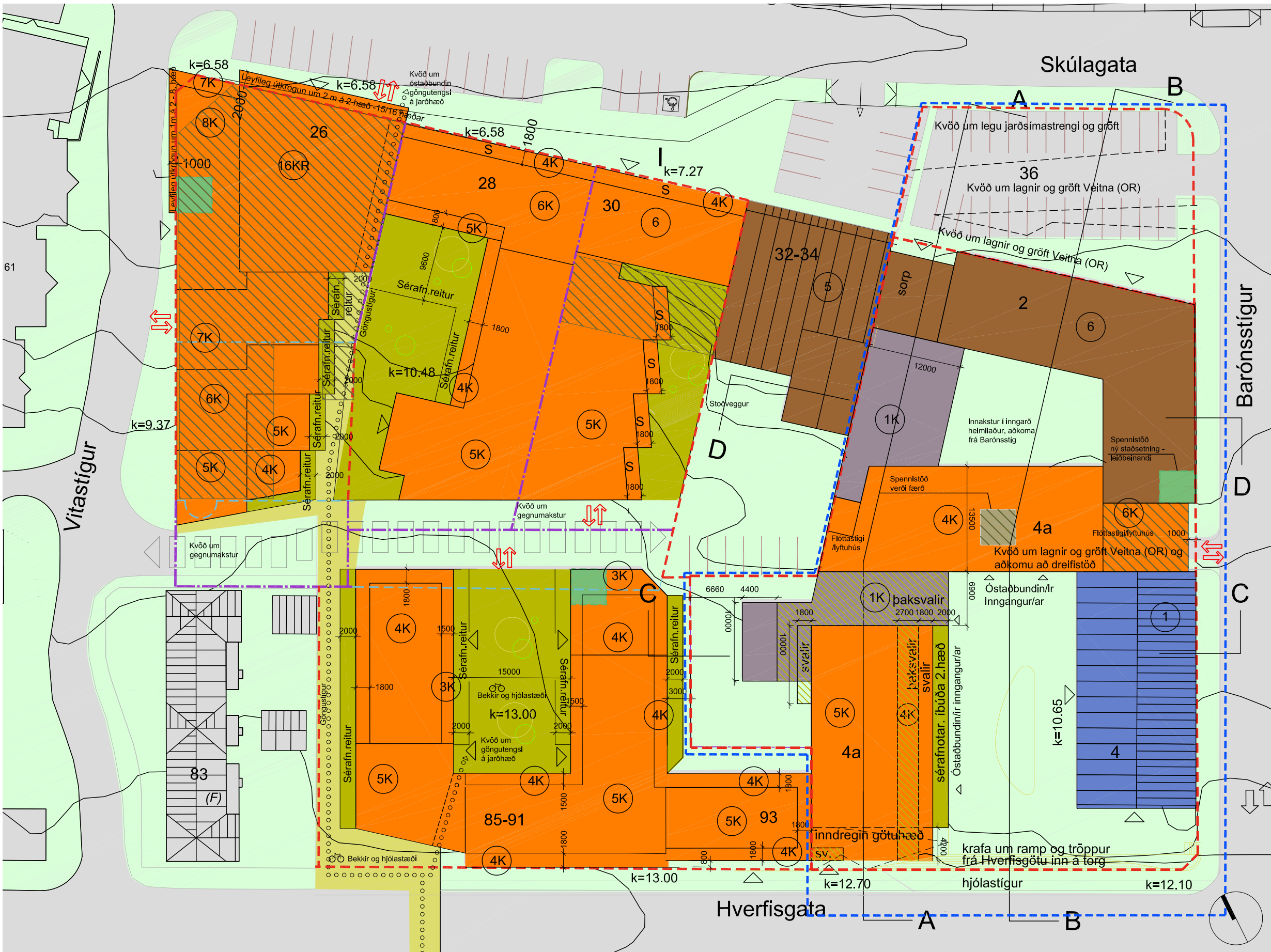
Núverandi ástand:

Núverandi hús er spennistöð, byggð 1934. Smærri byggingar hafa komið og farið innan afmarka Barónsstígs 4, en lengi stóðu byggingar við norðurmörk lóðar Barónsstígs 4, sem spennistöðin er stóstu minjar um. Kvæð er um aðgengi í Veita/OR að spennistöðinni. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 45 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m².

2.3. Skúlagata 36

Núverandi ástand/deiliskipulag í gildi:

Ekki er byggingaheimild á lóðinni og eru á henni ýmsar kvaðir um lagnir. Á henni eru bilastæði. Deiliskipulag í gildi: Ekki er fjallað um lóðina á deiliskipulaginu frá 2005. Því gildir fyrir hana heildardeiliskipulag “Skúlagötusvæðisins” frá 1986, en umrædd lóð er skygð með öðrum lóðum á staðgreinireitnum. Þar er staðgreinireit 1.154.3 lýst þannig: “Á reitnum er m.a. athafnasvæði Náð, Hreins, og Sírusar, önnur lóðaðarstarfsemi, skrifstofur, verslanir og íbúðir, þ.d.m. Bjarnarborg, Skv. aðalskipulagi 83 er landnotkun dæltuð lóðaður og miðbæjarstarfsemi, með nýtingu lóða 1.5. Lagt er til að landnotkun verði lóðaður á nýrri heiming reitsins.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - 1:500

3. Breyting á gildandi deiliskipulagi/nýir sérskilmálar

3.1. Nýtingarheimildir og starfsemi

Á svæðinu verður heimil blönduð byggð íbúðarhúsnæðis, hótél- og gististarfsemi auk verslunar-, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir 17-21 íbúðum. Sjá einnig kafla 1 hér á undan. Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreyttlegir, íbúðirnar skulu vera 1-4 herbergja. Engin ein íbúðarstærð má vera meira en 35% af íbúðarfjölda og hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%. Heimilt er að hafa íbúðir í skammtafaleigu. Áhersla er lögð á nýtt almenningstorg á sunnanverðri lóðinni, með verslun og þjónustu umhverfis. Möguleiki er á því að flytja aðkomu hótels að torginu og nýta þá núverandi aðkomu hóðsins við Skúlagötu undir verslunar og/eða þjónustustarfsemi. Varðandi nýbyggingar er vísað í sérskilmála í skilmálatölðu.

3.2. Nýir almennir skilmálar

Undir allri lóð utan núverandi bygginga er heimild fyrir bílakjallara neðanjarðar á einni hæð, út í lóðarmörk lóðar. Heimilt er að vika lítillaga frá hámarkshæðum nýbygginga vegna umfangsflílla húshluta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, þessir húshlutar eru til að mynda lyftu- og stíghús og mega þeir fara allt að 2,0m upp fyrir hámarkshæðir.

Breyttir sérskilmálar

Engir sérskilmálar eru í gildi á umræddum lóðum og/eða húsum.

Barónsstígur 2

Heimilt er að stækka húsið með því að framlengja 1.hæð við Skúlagötu til suðurs undir inngarð, að nýjum bílakjallara, og lyfta lóð sunnan við hús sem því nemur. Heimilaður er inngangur á Jarðhæð frá Barónsstíg inn á þá 1.hæð, sbr. upprátt. Heimild er fyrir verslun, veltungum eða gistipjónustu á þeirri hæð. Gert er ráð fyrir sarggeymslum fyrir reitinn í NV horni hússins að Skúlagötu. Ekki er um bindandi staðsetningu að ræða.

Barónsstígur 2 er á svæði M1b skv. gildandi aðalskipulagi og eru allir flokkar gististaða leyfðir. Húsnúmer spennistöðvar er felld niður og hún færð, í d. suðurenda núv. byggingar, með aðgengi frá Barónsstíg. Gerð er krafa um samráð og samþykki OR vegna flutningsins. Nýbyggingar: Heimilt er að byggja L-laga byggingu á mið- og SV hluta lóðarinnar og fellur sú nýbygging undir svæði M1c, miðhluti skv. gildandi aðalskipulagi. Gerð er krafa um að útlit bygginga sé látaust og taki fyllt til Barónsstígs 4 sem lykilhúss við torgið. Á fyrstu hæðinni, frá Hverfisgötu er heimild fyrir verslun / þjónustu- og veltungahald í flokki I og II. Að lágmarki 50% úthlðar 1. hæðar sem sem sýnr að torgi við Hverfisgötu skulu vera gegnsæjar. Ekki er heimilt að loka þeim með flumum. Ofan á 1. hæð, á miðjum reitnum, er heimild fyrir þremur hæðum af gististarfsemi sambyggðri Barónstíg 2 og 4. Á Suð-vestur horni reitsins er heimild fyrir 4 hæðum ofan á 1. hæðina (2-5. hæð frá Hverfisgötu) fyrir íbúðir, sbr. 3.1. Á þaki 1. hæðar er heimild fyrir þakgöðum. Handrði svala ofan á þaki 1. hæðar að torgi skulu vera heil og lokað ef þau eru við brún 1. hæðar. Heimilt er að tengja nýbyggingu með einnar hæðar tengibyggingu aftan til vestast á reitnum í núverandi hótél. Hámarkshæð hennar er á uppráttum. Bílakjallari er sameiginlegur og er heimild um bílakjallara að lóðarmörkum nema að núv. byggingum á lóð. Aðkomu bílakjallarsins skal vera frá Barónsstíg sbr. upprátt. Um jarðhæðir almennit gilda ákvæði R2010-2030 um götuhliðar. Aðgengi er frá Hverfisgötu og um torg. Notkun torgsins fyrir Barónstíg 2 er hlíðstæð og hér að neðan fyrir Barónstíg 4. Nýtingarhlutfall Barónstígs 2 hekkar til að gera ráð fyrir stækkaðri 1. hæð undir inngarði neðanjarðar, að bílakjallara.

Barónsstígur 4

Heimilt er að rífa viðbyggingu frá 1925 nýrst við húsið og byggja nýbyggingu Barónstígs 2 í staðinn. Starfsemin má leyfa sig út á aðliggjandi torg. Heimildin takmarkast við veltungaheimildir í flokki I og II en Barónsstígur 4 er á svæði M1c skv. gildandi aðalskipulagi. Notkun starfsemi Barónstígs 4 á torginu er 10 m út frá virkri húshlíð, þó ekki nær næstu starfsemi en 3m. Um skilmála sem gilda fyrir torgið er fjallað í 3.4.

Barónsstígur 4a

Lóðarnúmerið er felld niður.

Skúlagata 36

Skilmálar eru óbreyttir. Kvaðir um lagnir vegna veitu. Lóðin er bilastæðalóð og enginn byggingarreitir. Kvaðir eru á lóð um legu jarðsmastrengi og grótt, lagnir og grótt Veitna (OR). Bilastæði koma til frádráttar bilastæðakröfum á lóðinni Barónstígur 2-4.

3.3. Skilmálatöfla

Skilmálatöfla er sett upp eins og í skipulagi vestari hluta reitarins, frá 2016, varðandi skiptingu nýtingarhlutfalls í A og B nýtingarhlutfalli/rými. Bilageymslur eru skráðar undir „Bilgeymsla/ stóðrými neðanjarðar“ ásamt þeim geymslum, tæknrymum og öðrum stóðrymum sem eru undir yfirborði.

3.4. Torg við Hverfisgötu

Gerð er krafa um torg á miðbiki sunnanverðs reitsins til almenningsnota. Ekki má girða torgið af, eða takmarka almenna umgengni að öðru leiti en umlykjandi byggingingar gera. Almennur hæðakóti torgsins skal grundvallast á gölfkóta Barónstígs 4 og aðgengi út um dyr þess húss til vesturs og suðurs. Torg má halla upp að Hverfisgötu og upp að nýbyggingu vestanmegin, en tröppustöðun er óheimil. Halli torgs má hvergi vera meiri en 1:20. Tryggja skal hjólastólaaðgengi inn á torgið frá Hverfisgötu og 60% af hlöð torgsins sem sýnr að Hverfisgötu skal vera tröppur, mælt frá nýbyggingu í vestri að horni Barónstígs/ Hverfisgötu í austri. Torg skal vera hellullagt og stöðvegir hlaðnir úr steini. Áhersla er lögð á gróður til fegurunar sem hámarkar sólargæði notanda og hugað sé að list í almannaryminu. Veltunga- og þjónusturými umhverfis torgið mega nýta torgið undir starfsemi sína, og er því verslunar- og veltungastarfsemi leyfð á torginu 10 m út frá virkri húshlíð, þó ekki nær næstu starfsemi en 3m. Úlmarkaðir og útfellingar eru leyfðar skv. Aðalskipulagi. Óheimilt er að hindra aðgengi almennings um torgið.

3.5. Inngarður sunnan við Barónstíg 2

Heimilt er að framlengja 1.hæð Barónstígs 2 inn að bílakjallara og lyfta lóð sunnan við hús sem því nemur afar. Heimilt að setja stæði eða vörumöttöku í inngarðinn.

3.10. Brunahönnun

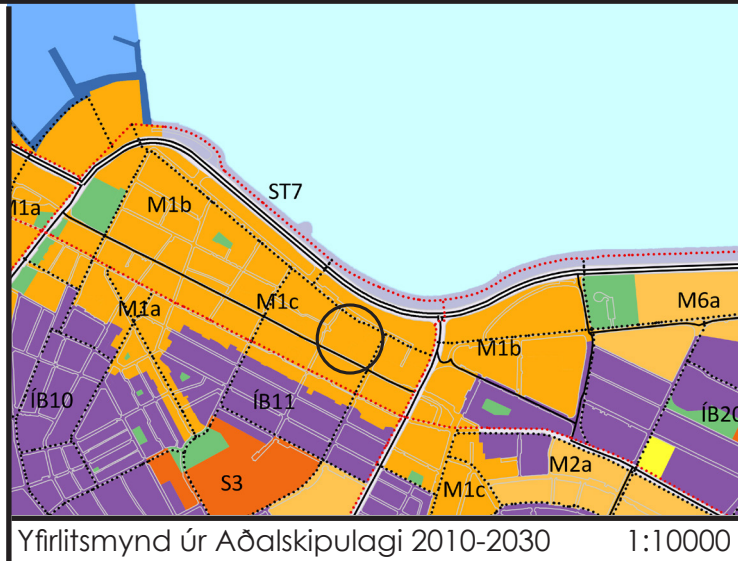
Aðkoma slökkviliðs er frá götum umhverfis. Ekki er gert ráð fyrir aktíri þess inn á reitinn, en góð aðkoma að byggingunum er frá aðliggjandi götum og um innaksturkvæð á vestanverðum reitnum inn á baklóð Skúlagötu 32-4. Bilageymslur skulu vera með flóttaleiðum um innkeyrslu og um stíghús í gagnstæðu endum.

3.11. Bilastæðaskilmálar:

Ellifrarandi 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 tæknrymis.
- 1 bst/130 m² fyrir hótelfarfsemi.
- Stæðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Þar sem bilstæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bilastæðagjald sbr. gjaldskrá um bilastæðagjald, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bilastæði fyrir fallaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.



SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ELDRÍ LÓÐARMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐARMÖRKUM
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- FRÍBÁÐ HÚS
- TILLAGA AÐ FRÍBUN
- HÚS SEM Á AÐ FJARLEGJA
- SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- GANGSTÉTTIR/LANDYFIRBÖRD
- GÖTUR/BILASTÆÐI
- SÉRFAHOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ/ADGengi ABLIGGJANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS hæðir mældar við þá götu sem hús standa við
- 10 GÖTUNÚMÉR
- S SVALIR
- (F) FRÍBÁÐ HÚS
- INNANGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA í BILAGEYMSLU/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BÆKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

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

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda pann _____ 20____.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
LÓÐIN BARÓNSSTÍGUR 2-4

MÁL: 1:500/A1 DAGS: 14.02.2018
BR. 21.06.2018
E. YFIRFERÐ.

T.ark

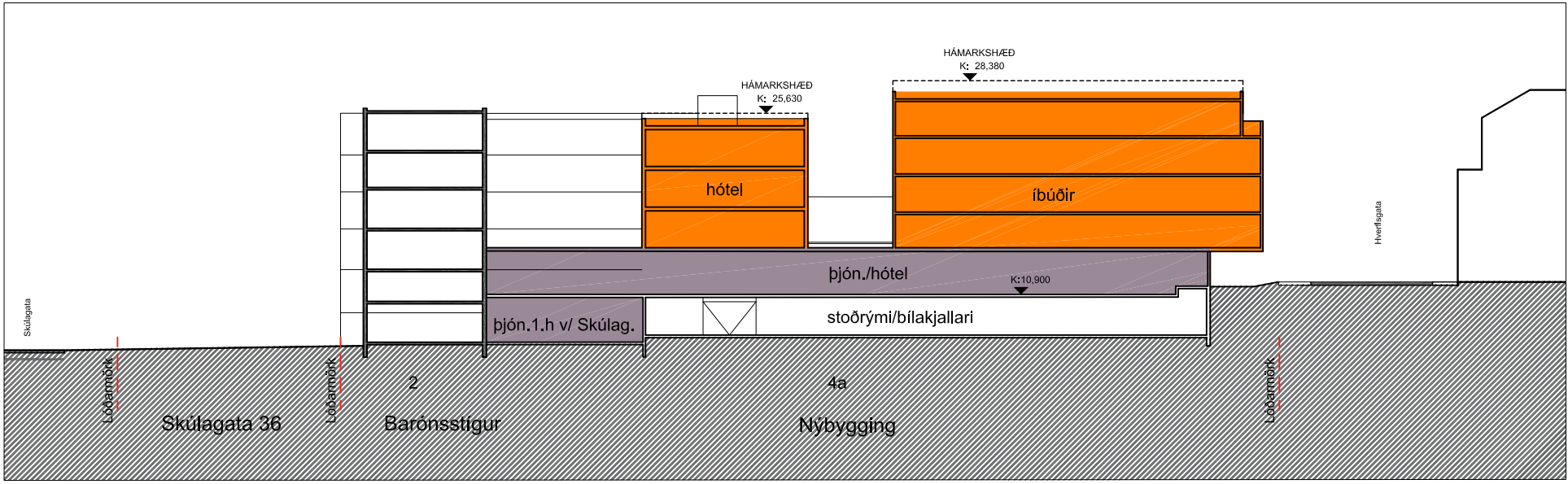
TEKNIÐSTOFN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK

siða 1 af 2

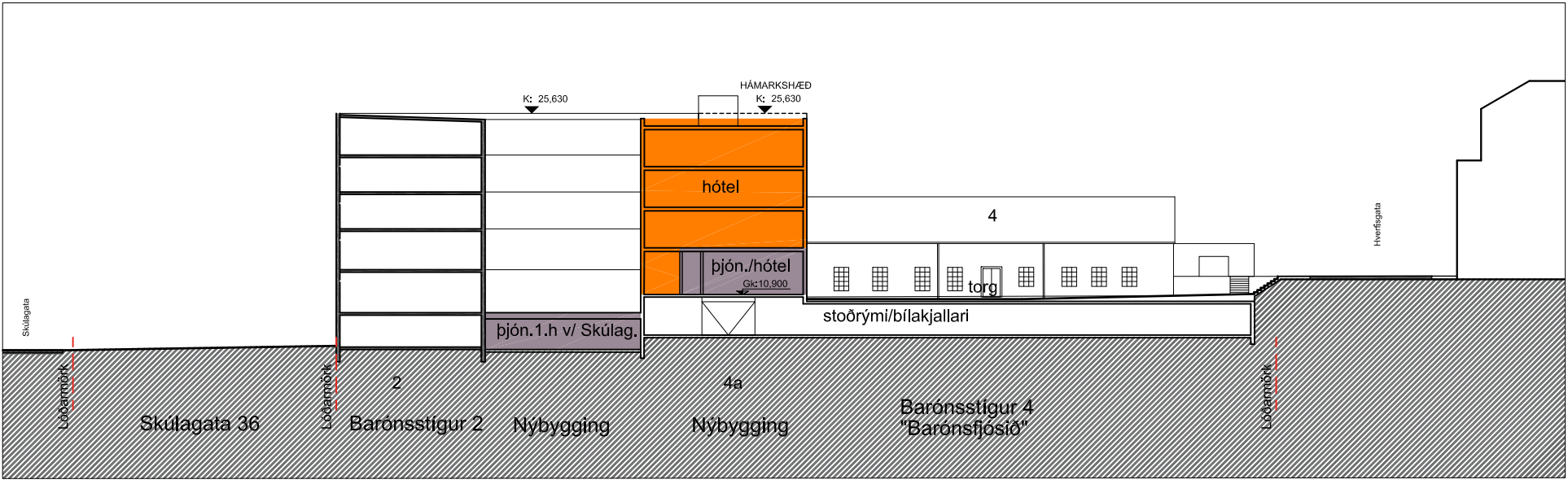
REYKJAVÍKURBORG
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR
BARÓNSSTÍGUR 2-4 OG SKÚLAGATA 36

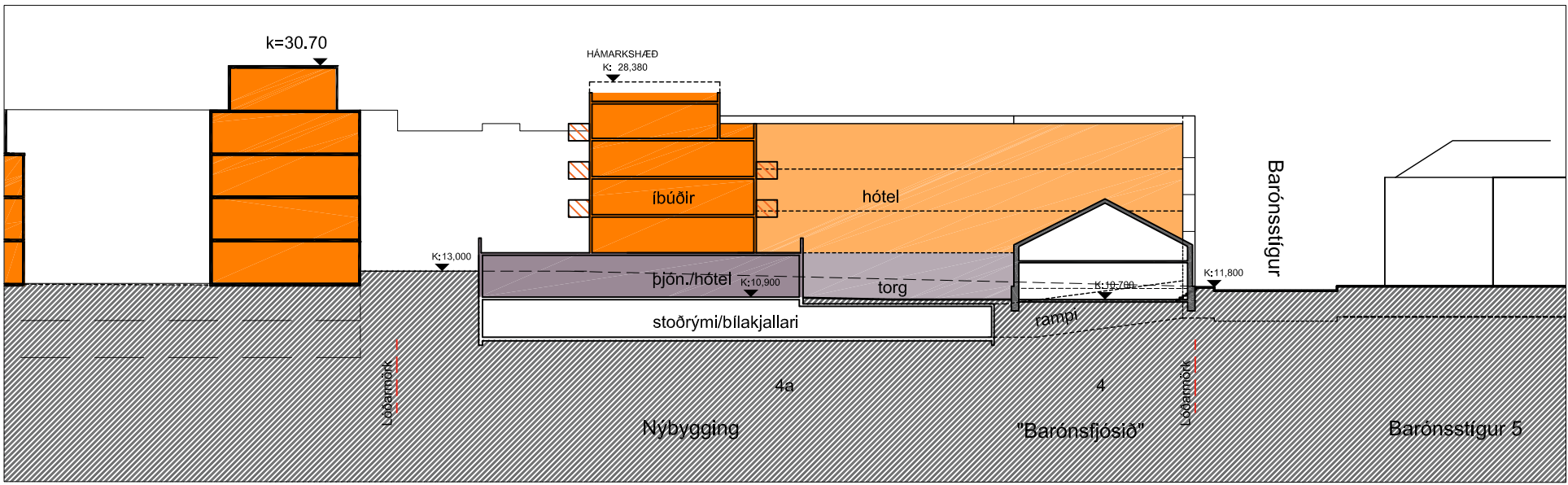
REITUR 1.154.3
Skipulagsuppráttur



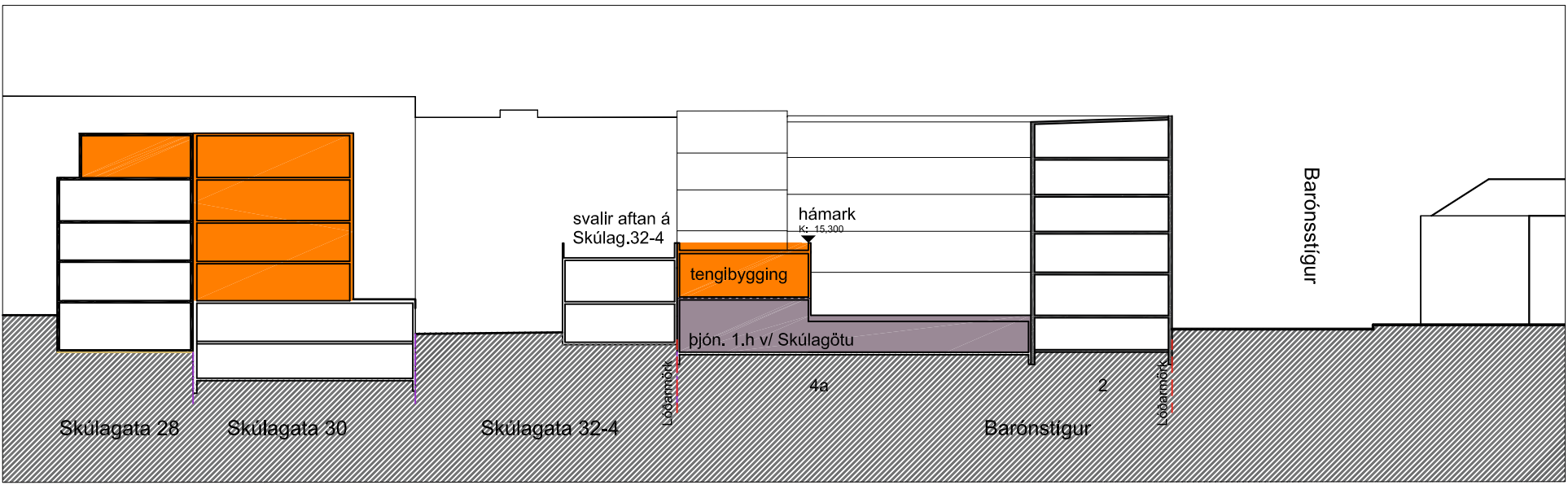
SNEIÐING A-A



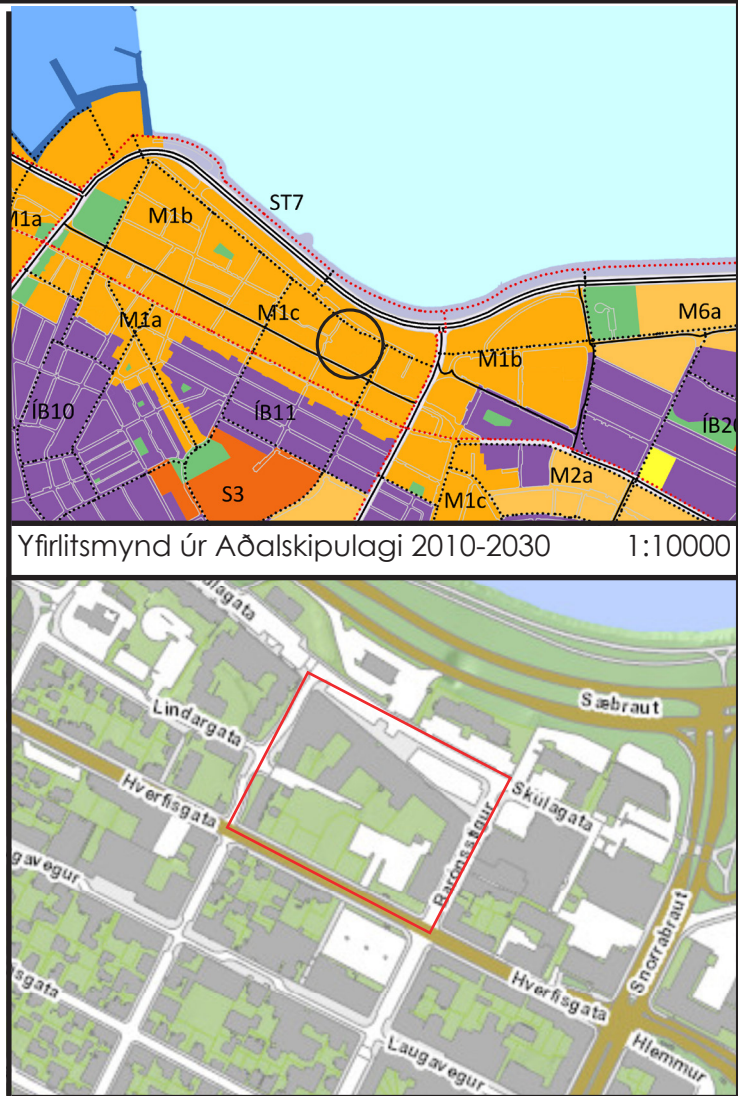
SNEIÐING B-B



SNEIÐING C-C



SNEIÐING D-D



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

- SKÝRINGAR:
- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍN
 - BYGGINGARREITUR - HÁMARK
 - BYGGINGARREITUR - VERSLUN & ÞJÓUSTU

Núverandi ástand						Tillaga að nýju deiliskipulagi													
GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆÐ	NÚVERANDI BYGGINGAR	IBÚÐIR	BÍLST. FJ.	NÚVERANDI HEIMLÖD	LÓÐAR STÆÐ	A ofangjarðar		B		A og B HEILD	A og B HEILD	BÍLST. KRÁFA	BÍLAGJEMSLA / STODRYMI reðningar	IBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR			
	m²	núv. NHLF	m²	stk	m²/stk	núv. NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²	NHLF	m²/staði	m²	m²				
Barónsstígur 2 núverandi hótél og nybyggingar	3923.0		3649	0		1.5			10040	252	10292	2.62	1/130m2 gisting 1/120m2 íbúðir	56	2200	17-21	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1		
Barónsstígur 4 "Barónsfjósíð" (F)			1031	0		1.5			1031	20	1051	0.27	100	5	0	0	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1		
Samantekt: Barónsstígur 2 og 4		1.2	4680	0	0		1.5	5885		2.82	11071	0.07	272	11343	2.89	mism.	61	2200	17-21
Skúlagata 36	764	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0.00	0	0	24	0	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1		
SAMTÖLUR	4,687	1,00	4,680	0	0	1,5	7,031		4,687	2,36	11,071	0,06	272	11,343	2,42		2,200	17-21	

SKILMALATAFLA



HORFT INN Á TORGID FRA HVERFISGOTU

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 afhugasemdafresti til 20.

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

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
LÖÐIN BARÓNSSTÍGUR 2-4

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 14.02.2018

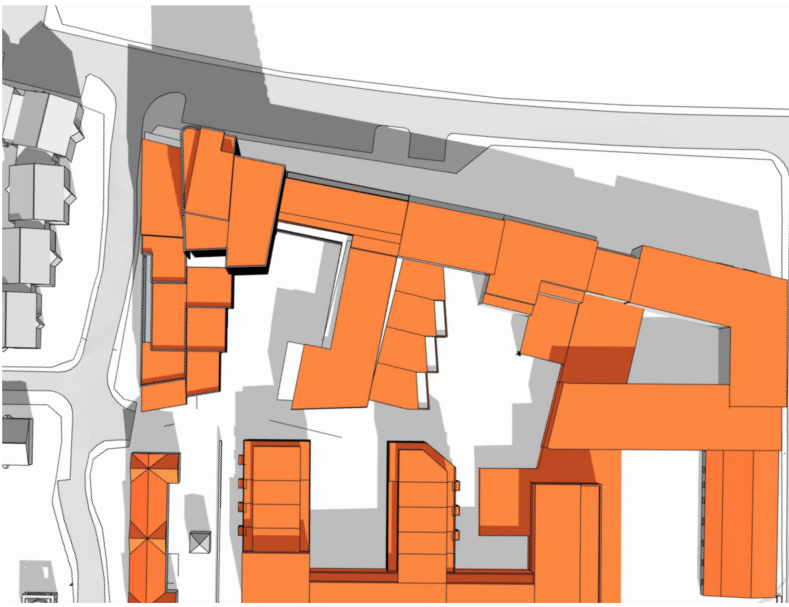
BR. 21.06.2018
E. YFIRFERÐ.

T.ark

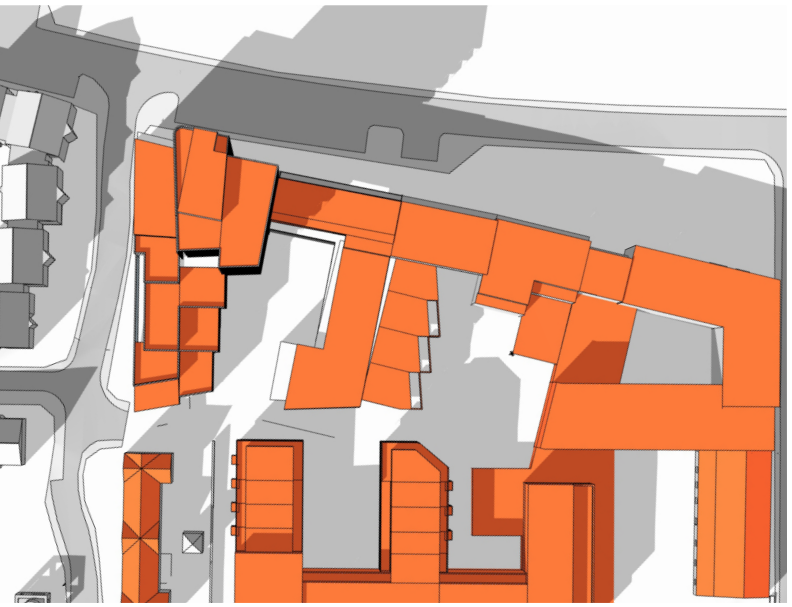
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTÍ 6 105 REYKJAVÍK



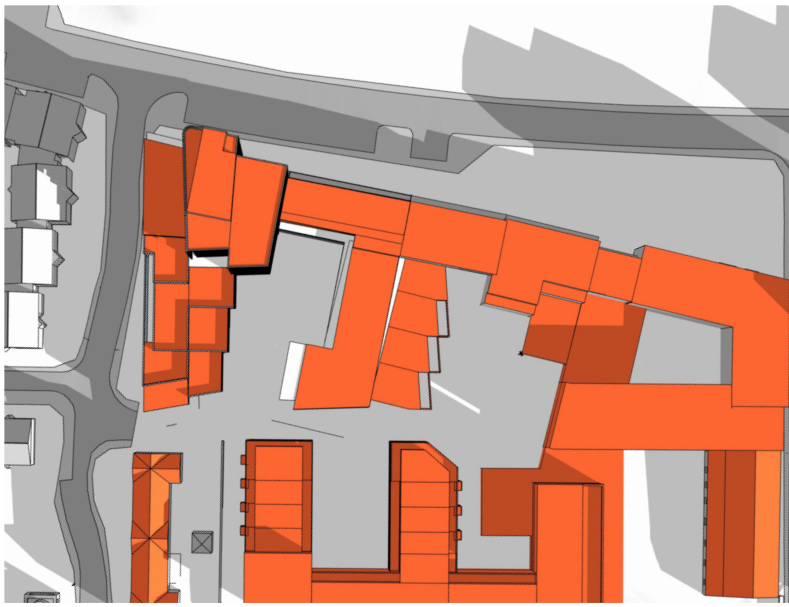
SUMARSÓLSTÖÐUR KL 10:00



SUMARSÓLSTÖÐUR KL 13:30



SUMARSÓLSTÖÐUR KL 16:00



JAFNDÆGUR KL 10:00



JAFNDÆGUR KL 13:30



JAFNDÆGUR KL 16:00

REYKJAVÍKURBORG

Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

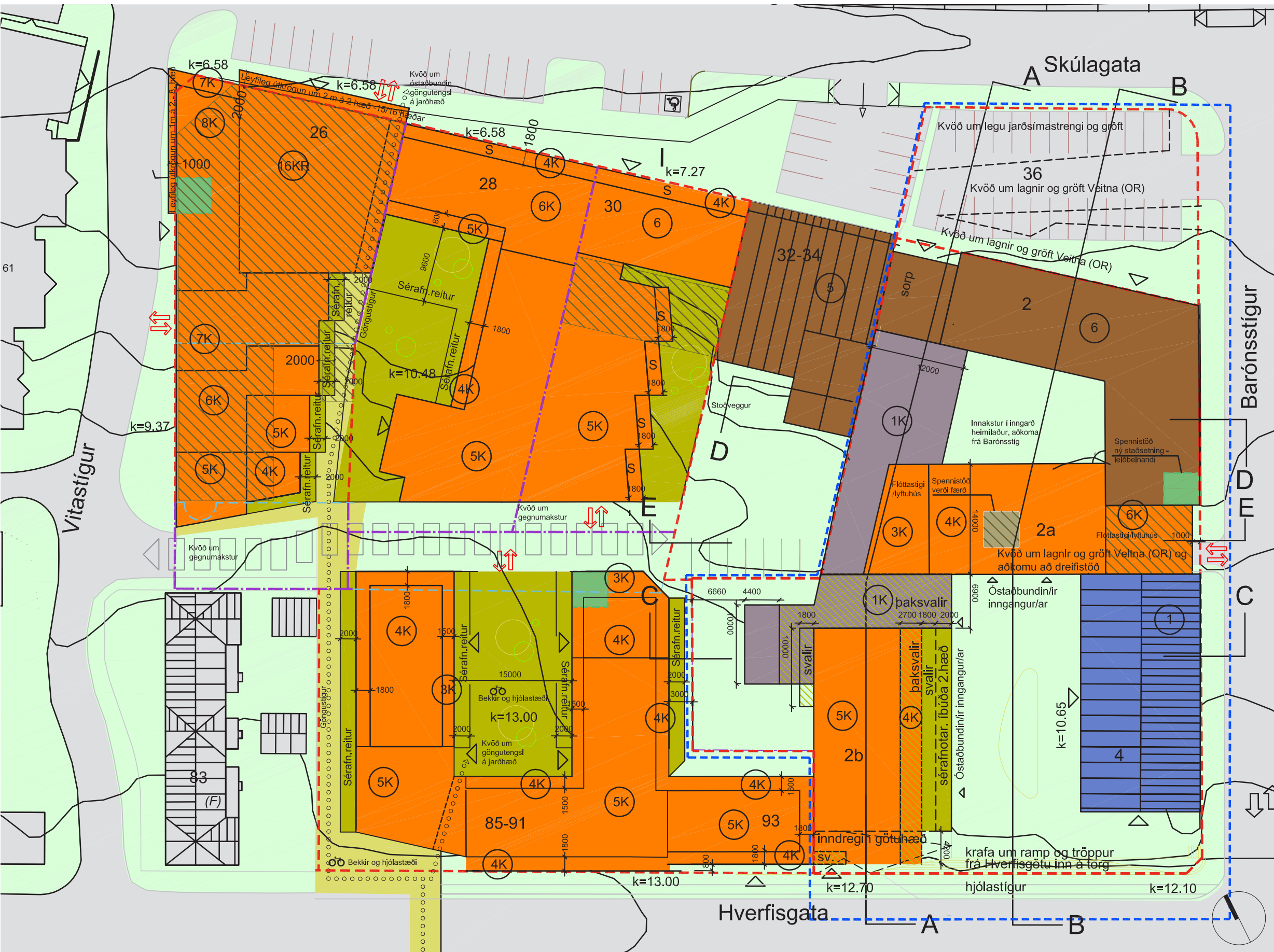
BARÓNSSTÍGUR 2-4 OG SKÚLAGATA 36

REITUR 1.154.3

Skipulagsuppráttur



GILDANDI DEILISKIPULÖG „Barónsreits“ 1.154.3 fyrir vesturhluta reitsins, samþykkt 17.02.2017 ö.g. 23.3.2017 og fyrir eystrí hluta reitsins samþykkt í borgarráði 20.10.2005 ö.g. 6.3.2006. 1:500



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI - 1:500

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.154.3

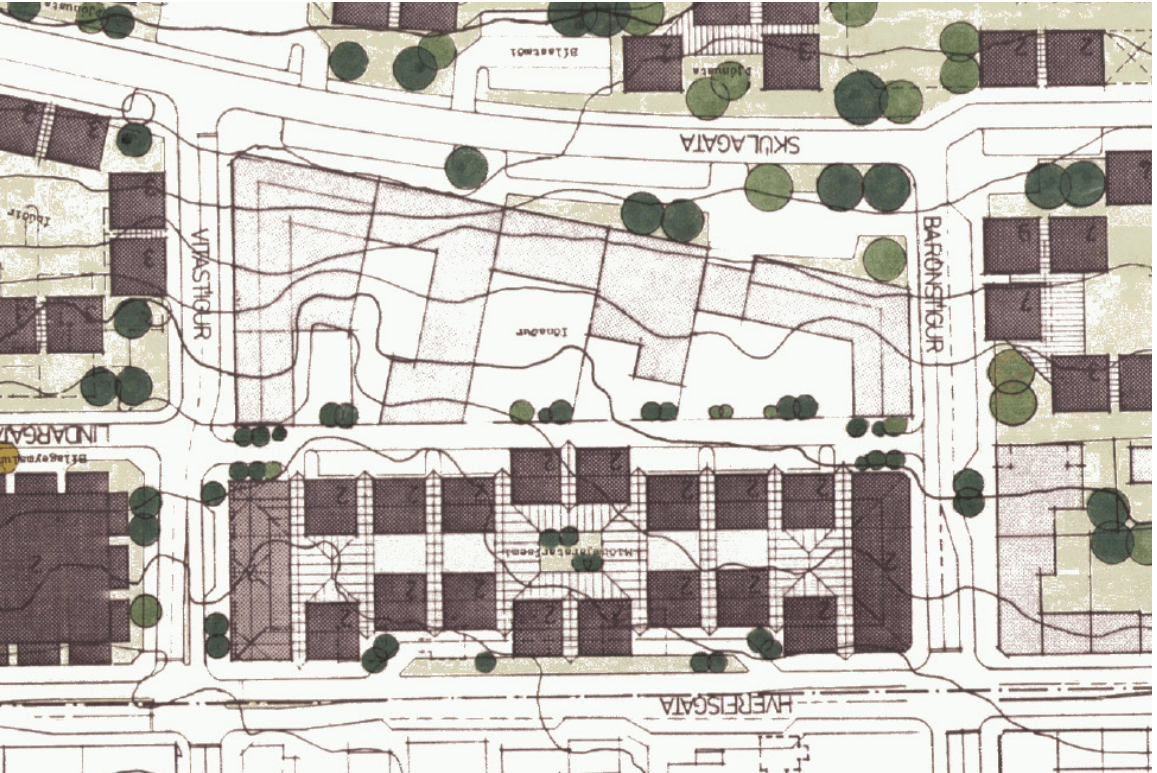
1. Samantekt

1.1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins: Deiliskipulagsbreytingin tekur til hluta staðgreinireits 1.154.3 sem afmarkast af Hverfisgötu, Barónsstíg, Skúlagötu og lóðarmörkum Hverfisgötu 85-93/Skúlagötu 32-4. Í gildi er tvær deiliskipulagsætlir fyrir reitinn í heild, sú eldri dags. 20.10.2005 og yngri dags 04.03.2016. Breytingartillagan nær til lóðanna Barónsstígur 2-4 og Skúlagötu 36 sem falla undir eldri skipulagið.

1.2. Lýsing á breytingunni: Skilgreindir eru uppbyggingarmöguleikar á austurhluta reitsins sem ekki hafa verið tekin afstaða til áður. Tvær samhengdar nýbyggingar 4 og 5 hæða eru byggðar í suð-vesturmark lóðar við Hverfisgötu og þvert yfir hana miðja og afmarka þannig ásamt Barónsstígi og Hverfisgötu torg á miðjum sunnanverðum reitnum. Einnig kemur einnar hæðar tengibygging áfram niður vesturmörk lóðar frá byggingu á miðjum reitnum að vesturenda Barónsstíg 2. Barónsstígur 4 "Barónsstígi" er fríðuð bygging og mun hún verða gerð upp. Norðan við hana, aðliggjandi Barónsstíg 2 er viðbygging frá 1925. Lagt er til að viðbyggingin sé rifin og í staðinn nái 5 hæða nýbygging á miðri lóð út á milli Barónsstígs 2 og 4, með flóttaleið fyrir nr.2 og innaksturleið fyrir bílarkjallara. Staðsemi: Nýbyggingar skiptast í íbúðir, gistingu og atvinnurými. Aukning gistingar felst stækkun núverandi hótels að Barónsstíg 2 inn í miðbygginguna. Breytingar á atvinnurými felast í möguleikum á auknum veitinga- og þjónusturýmum umhverfis skjólsælt og sólríkt torg aðliggjandi Hverfisgötu. Íbúðir verða á efri hæðum vestan við torgið, að Hverfisgötu. Steini er á að gistingu viki úr Barónsstígsinu og útgangur til vesturs verði opnaður út á torgið. Lagt er til að spennistöð á miðri lóðinni sé færð út í lóðarmörk lóðin Barónsreitur 2-4 var í skipulaginu frá 2005 sýnd í þáverandi ástandi/ mynd og ekki lögð til þróunaruppbygging hennar, því þykir tímabært að hofa til mögulegra uppbyggingar hennar m.t.t. þéttlingar byggðar og húsnæðis, og þá sérstaklega tryggja Barónsstíg 4 "Barónsstígi" umhverfi við hæfi.

2. Núverandi ástand/gildandi skilmálar: Yfirbragð bygginga á lóðinni einkennist af randbyggð tveggja bygginga: Barónsstígi byggðu 1895, með viðbyggingu frá 1925 og Barónsstígs 2, upprunalega frá 1933, en stækkad í áföngum 1968 og 2002. Miðbiki lóðarinnar að vestari mörkum er óbyggð að undanskildri spennistöð á miðjum reitnum. Ekki er kunnugt um formfjarir á svæðinu. Að vesturmörkum lóðar, bæði við Hverfisgötu og Skúlagötu liggja gluggalausrir gæfar aðliggjandi bygginga. Í gildandi deiliskipulagi frá 2005 var lóðarmörkum við Hverfisgötu breytt, en þær komust ekki til framkvæmda og voru dregnar til baka með breyttu skipulagi aðliggjandi lóða vestanmegin, 4.3.2016.

2.1. Barónsstígur 2: Núverandi ástand: Núverandi hús er steinsteypt hús upprunalega byggt 1933 sem verksmiðja. Húsið var stækkad í áföngum 1968 og 2002. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 3604,4 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m². Gildandi deiliskipulag heimilar tvær hæðir ofan á Barónsstíg 2 (þegar reistar) og heimilar 250 bíla bílarkjallara á þremur hæðum á lóðinni, auk fríðum Barónsstígsins. Samskiðis er gert ráð fyrir neðanjarðartengingu milli bílarkjallara undir Hverfisgötu yfir á lóð Laugavegar 77 en vegna breytingar á deiliskipulagi staðgreinireits 1.173.0 hefur það enga merkingu lengur. Að öðru leiti visar skipulagið frá 2005 í heildardeiliskipulag "Skúlagötusvæðisins" frá 1986. Samkvæmt því má nýting lóðar vera 1,5.



2.2. Barónsstígur 4: Núverandi ástand: Núverandi hús sem byggt er 1895 er fríðuð. Það er fyrsta steinsteypta húsið í Reykjavík, byggt fyrir tilstilli barón Charles Goulard-Baillieu sem fjós í mjólkurbúi. Um tíma var lóð nr.4 afgirt með vegg, sem sjá má leyfar af á horni Hverfisgötu og Barónsstígs og fríðuðar er með húsinu. Um 1950 var lóðin stækkuð til vesturs og veggurinn rifinn, en við Hverfisgötuna stóð hann fram yfir 1990. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 913,8 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m², sjá umfjöllun um deiliskipulag í gildi undir Barónsstíg 2. Ekki er gert ráð fyrir stækkun á Barónsstígsinu í því skipulagi.

2.3. Barónsstígur 4a: Núverandi ástand: Núverandi hús er spennistöð, byggð 1934. Smærri byggingar hafa komið og farið innan afmarka Barónsstígs 4, en lengi stóðu byggingar við norðurmörk lóðar Barónsstígs 4, sem spennistöðin er stóstu minjar um. Kvæð er um aðgengi Veiða/OR að spennistöðinni. Deiliskipulag í gildi: Hús stendur óbreytt, 45 m² á öðreythri sameiginlegri lóð með Barónsstíg 2 og 4a sem er 3921 m².

2.3. Skúlagata 36: Núverandi ástand: Deiliskipulag í gildi: Ekki er byggingaheimild á lóðinni og eru á henni ýmsar kvaðir um lagfir. Á henni eru bílastæði. Deiliskipulag í gildi: Ekki er fjallað um lóðina á deiliskipulaginu frá 2005. Því gildir fyrir hana heildardeiliskipulag "Skúlagötusvæðisins" frá 1986, en umrædd lóð er skygð með öðrum lóðum á staðgreinireitnum. Þar er staðgreinireit 1.154.3 lýst þannig: "Á reitnum er m.a. athafnasvæði Nóa, Hreins, og Sírusar, önnur lóðarstarfsemi, skrifstofur, verslanir og íbúðir, þ.d.m. Bjarnarborg, Skv. aðalskipulagi 83 er landnotkun ætluð lóðnaður og miðbæjarstarfsemi, með nýtingu lóða 1.5. Lagt er til að landnotkun verði lóðnaður á nýrri heiming reitsins.

3. Breyting á gildandi deiliskipulagi/nýir sérskilmálar

3.1. Nýtingarheimildir og starfsemi: Á svæðinu verður heimil blönduð byggð íbúðarhúsnæðis, hótél- og gististarfsemi auk verslunar-, atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir 17-21 íbúðum. Sjá einnig kafla 1 hér á undan. Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera 1-4 herbergja. Engin ein íbúðarstærð má vera meira en 35% af íbúðarfjölda og hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60%. Heimilt er að hafa íbúðir í skammtimalaigu. Áhersla er lögð á nýtt almenningstorg á sunnanverðri lóðinni, með verslun og þjónustu umhverfis. Möguleiki er á því að flytja aðkomu hótels að torginu og nýta þá núverandi aðkomu hótels við Skúlagötu undir verslun og/eða þjónustustarfsemi. Varðandi nýbyggingar er vísað í sérskilmála í skilmálatöflu.

3.2. Nýir almennir skilmálar: Undir allri lóð utan núverandi bygginga er heimild fyrir bílarkjallara neðanjarðar á einni hæð, út í lóðarmörk lóðar. Heimilt er að vika íllitlega frá hámarkshæðum nýbygginga vegna umfangsfylla húshluta, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, þessir húshlutar eru til að mynda lyftu- og stigahús og mega þeir fara allt að 2,0m upp fyrir hámarkshæðir.

Breyttir sérskilmálar: Engir sérskilmálar eru í gildi á umræddum lóðum og/eða húsum.

Barónsstígur 2. 2a og 2b: Heimilt er að stækka húsið með því að framlengja 1.hæð við Skúlagötu til suðurs undir inngarð, að nýjum bílarkjallara, og lyfta lóð sunnan við hús sem því nemur. Heimilaður er inngangur á jarðhæð frá Barónsstíg inn á þá 1.hæð, sbr. upprátt. Heimild er fyrir verslun, veitingum eða gistipjónustu á þeirri hæð. Gert er ráð fyrir soppgeymslur fyrir reitinn í NV horni hússins að Skúlagötu. Ekki er um bindandi staðsetningu að ræða. Barónsstígur 2 er á svæði M1b skv. gildandi aðalskipulagi og eru allir flokkar gististaða leyfðir. Húsnúmer spennistöðvar er felld niður og hún færð, t.d. í suðurenda núv. byggingar, með aðgengi frá Barónsstíg. Gerð er krata um samráð og samþykki OR vegna flutningsins. Nýtingarhlutfall Barónsstígs 2 hækkar til að gera ráð fyrir stækkaðri 1. hæð undir inngarði neðanjarðar, að bílarkjallara.

Nýbyggingar Barónsstígur 2a og 2b: Heimilt er að byggja L-laga byggingu á mið- og SV hluta lóðarinnar og fellur sú nýbygging undir svæði M1c, miðhluti skv. gildandi aðalskipulagi. Gerð er krata um að útlit bygginga sé látaust og taki tillit til Barónsstígs 4 sem lykilhúss við torgið. Á fyrstu hæðinni, frá Hverfisgötu er heimild fyrir verslun/ þjónustu- og veitingahúsi í flokki I og II. Að lágmarki 50% úthlitað 1. hæðar sem sem nýr að torgi við Hverfisgötu skulu vera gagnsærar. Ekki er heimild að loka þeim með flumum. Ofan á 1. hæð, á miðjum reitnum, er heimild fyrir þremur hæðum af gististarfsemi sambyggðri Barónsstíg 2 og 2a. A suð-vestur horni reitsins er heimild fyrir 4 hæðum ofan á 1. hæðina (2-5. hæð frá Hverfisgötu) fyrir íbúðir, sbr. 3.1. Stigahús Barónsstígs 2b skal vera öryggisstigahús. Heimilt er að vika frá því í samráði við Forvarnardeild SHS ef tækniskipti eða breytt hönnun leiðir til annarrar áætlanagerðar lausnar að mati SHS. Á þaki 1. hæðar er heimild fyrir þakgöðum. Handrði svola ofan á þaki 1. hæðar að torgi skulu vera heil og lokuð ef þau eru við brún 1. hæðar. Heimilt er að tengja nýbyggingu með einnar hæðar tengibyggingu aftan til vestast á reitnum í núverandi hótél. Hámarkshæð hennar er á uppráttum. Bílarkjallari er sameiginlegur og er heimild um bílarkjallara að lóðarmörkum nema að núv. byggingum á lóð. Aðkomu bílarkjallarans skal vera frá Barónsstíg sbr. upprátt. Aðgengi skal vera í inngarð Skúlagötu 2, helst utanhúss undir húsið meðfram bílarkjallarampli en að öðrum kosti í gegnum almenningssýrmi á 1.hæð við torg á Hverfisgötu. Um jarðhæð almenn gilda ákvæði R2010-2030 um gæðuhliðar. Aðgengi er frá Hverfisgötu og um torg. Notkun torgsins fyrir Barónsstíg 2a er bílastæð og hér að neðan fyrir Barónsstíg 2b. Inntakstútar stigleiðs húsa skulu vera frá Hverfisgötu og Barónsstíg.

Barónsstígur 4: Heimilt er að rífa viðbyggingu frá 1925 nýrst við húsið og byggja nýbyggingu Barónsstígs 2 í staðinn. Starfsemi má tengja sig út á aðliggjandi torg. Heimildin takmarkast við veitingaheimildir

í flokki I og II en Barónsstígur 4 er á svæði M1c skv. gildandi aðalskipulagi. Notkun starfsemi Barónsstígs 4 á torginu er 10 m út frá virkri húðhlið, þó ekki nær næstu starfsemi en 3m. Um skilmála sem gilda fyrir torgið er fjallað í 3.4.

Barónsstígur 4a: Lóðarnúmerið er felld niður.

Skúlagata 36: Skilmálar eru óbreyttir. Kvaðir um lagfir vegna veitu. Lóðin er bílastæðalóð og enginn byggingarreitir. Kvaðir eru á lóð um legu jarðsímastrengi og grótt, lagfir og grótt Veiða (OR). Bílastæði koma til frádráttar bílastæðakröfum á lóðinni Barónsstígur 2-4.

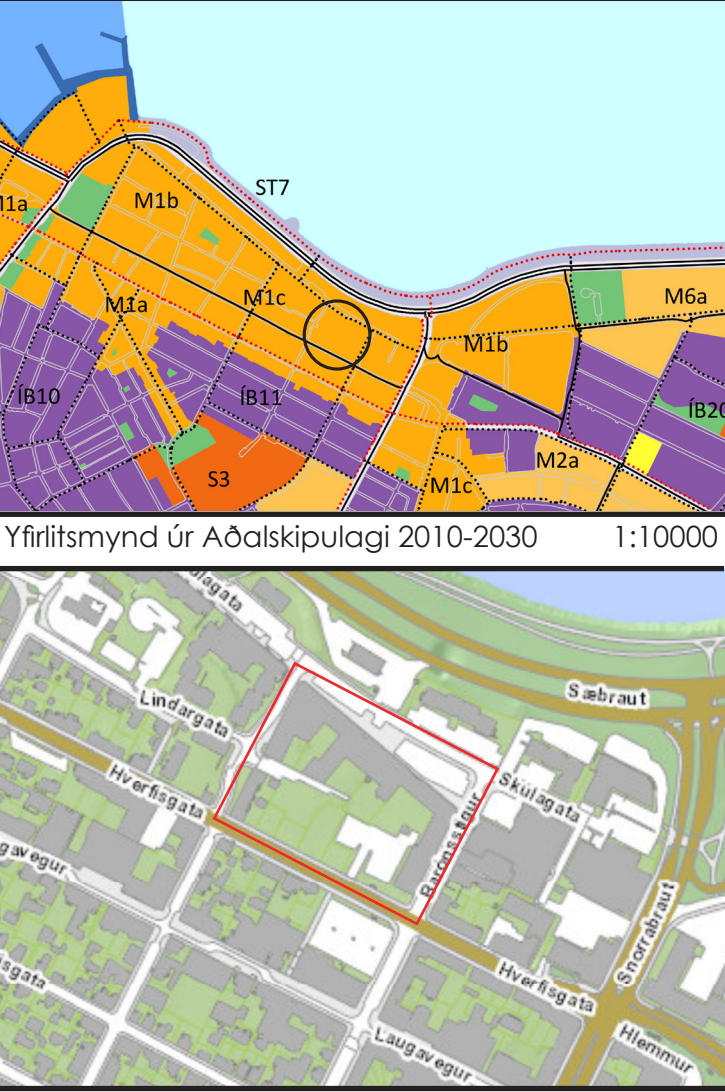
3.3. Skilmálatöflu: Skilmálatöflu er sett upp eins og í skipulagi vestari hluta reitarins, frá 2016, varðandi skiptingu nýtingarhlutfalls í A og B nýtingarhlutfalli/rými. Bílageymslur eru skráðar undir „Bílageymsla/ stöðrými neðanjarðar“ ásamt þeim geymslur, tæknirýmum og öðrum stöðrýmum sem eru undir yfirborði.

3.4. Torg við Hverfisgötu: Gerð er krata um torg á miðbiki sunnanverðs reitsins til almenningssnota. Ekki má girða torgið af, eða takmarka almenna umgengi að öðru leiti en umlykjandi byggingar gera. Almennur hæðakóli torgsins skal grundvallast á gölfköfla Barónsstígs 4 og aðgengi út um dyr þess húss til vesturs og suðurs. Torg má halla upp að Hverfisgötu og upp að nýbyggingu vestanmegin, en tröppustíllun er óheimil. Halli torgs má hvergi vera meiri en 1:20. Tryggja skal hjólastaðaáðgengi inn á torgið frá Hverfisgötu og 60% af hlö torgsins sem snýr að Hverfisgötu skal vera tröppur, mælt frá nýbyggingu í vestri að horni Barónsstígs/ Hverfisgötu í austri. Torg skal vera hellulagt og stöðvegir hlaðnir úr steini. Áhersla er lögð á gróður til fegurunar sem hámarkar sólargæði notanda og hugað sé að list í almannarýmum.

3.5. Inngangur sunnan við Barónsstíg 2: Heimilt er að framlengja 1.hæð Barónsstígs 2 inn að bílarkjallara og lyfta lóð sunnan við hús sem því nemur afar. Heimilt að setja stæði eða vörumöttku í inngarðinn.

3.10. Brunahönnun: Aðkoma slökkviliðs er frá götum umhverfis. Ekki er gert ráð fyrir akstri þess inn á reitinn, en góð aðkoma að byggingunum er frá aðliggjandi hlöðum og innaksturkvæð á vestanverðum reitnum inn á baklóa Skúlagötu 32-4. Bílageymslur skulu vera með flóttaleiðum um innkeyrslu og um stigahús í gagnstæðu endum.

3.11. 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 tæknirýmis. - 1 bst/130 m² fyrir hótélstarfsemi. - Staðum fyrir reiðhjól eða hjólageymslu; 1,25 reiðhjólstaðum fyrir hverja íbúð. - Staðum fyrir reiðhjól, 8 reiðhjólstaði á hverja 1000 m² atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi. Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldskrá um bílastæðagjöld, sbr. 19. gr. skipulagslaga. Fjöldi bílastæða fyrir fallaða skal reikna út skv. byggingarreglugerð.



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

SKÝRINGAR:	
	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
	ELDRI LÓÐAMÖRK
	TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
	NÚVERANDI BYGGINGAR
	BYGGINGARREITUR HÁMARK 1. HÆÐ / FL. HÆÐIR
	FRÍÐAÐ HÚS
	TILLAGA AÐ FRÍÐUN
	HÚS SEM ÁÐ FJARLÆGJA
	SPENNISTÖÐ STAÐSETNING LEIBBEINANDI
	GANGSTÉTTIR/LANDYFIRBORD
	GÖTUR/BÍLASTÆÐI
	TORG / SÉRAFNOTAREITIR
	KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG/STAÐSETNING LEIBBEINANDI
	KVÖÐ UM UMFERÐ/ADGengi AðLIGGJANDI LÓÐA
	HÆÐIR / KJALLARI
	HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
	hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
	hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
	GÖTUNÚMER
	SVAILIR
	FRÍÐAÐ HÚS
	INNANGUR/STAÐSETNING LEIBBEINANDI
	INN- OG ÚTKEYRSLA
	BÍLAGYMSLU/STAÐSETNING LEIBBEINANDI
	BEKKIR/HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIBBEINANDI

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

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda pann _____ 20____.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
Breyting á deiliskipulagi
lóðin Barónsstígur 2-4

MÁL: 1:500/A1 DAGS: 14.02.2018
BR. 03.11.2018
E. AUGLYSINGU.

T.ark

TEIKNISTOFAN
HÁTUN 2B

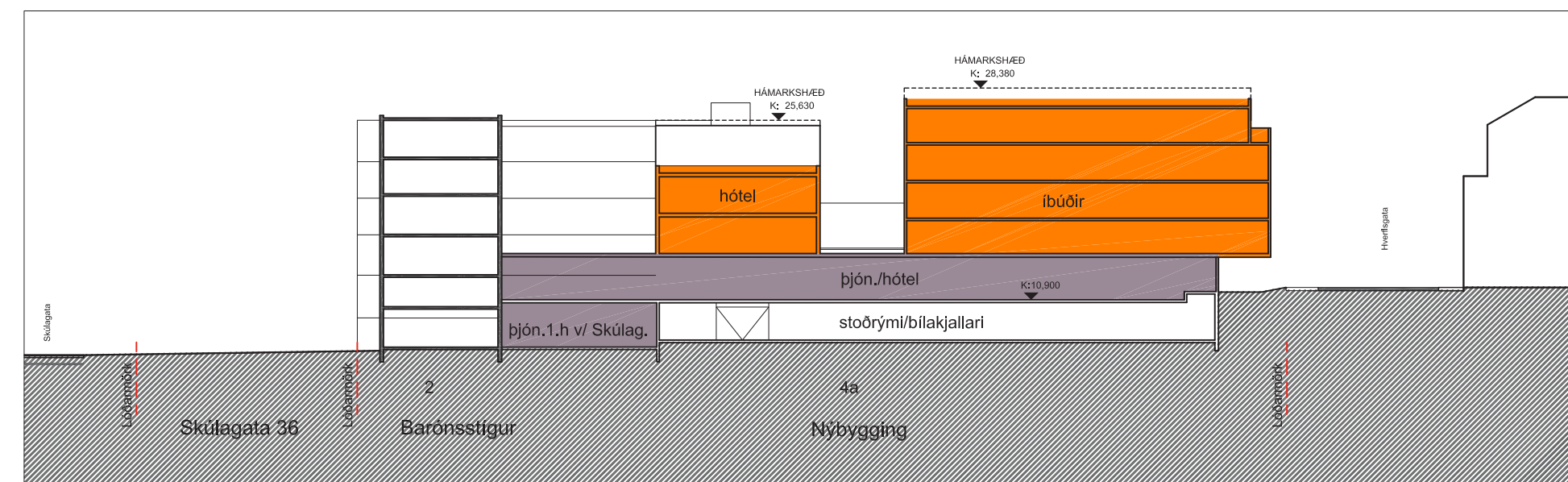
ARKITEKTAR ehf.
105 REYKJAVÍK

siða 1 af 2

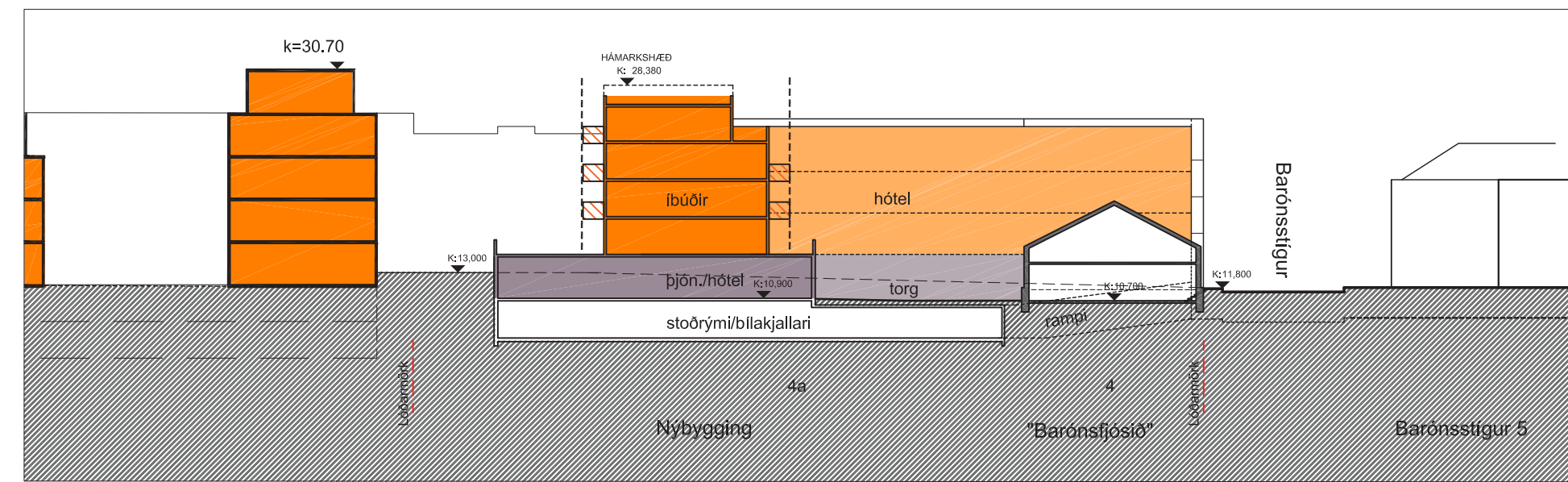
REYKJAVÍKURBORG
Breyting á deiliskipulagi „Barónsreits“

SKÚLAGATA, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR
BARÓNSSTÍGUR 2-4 OG SKÚLAGATA 36

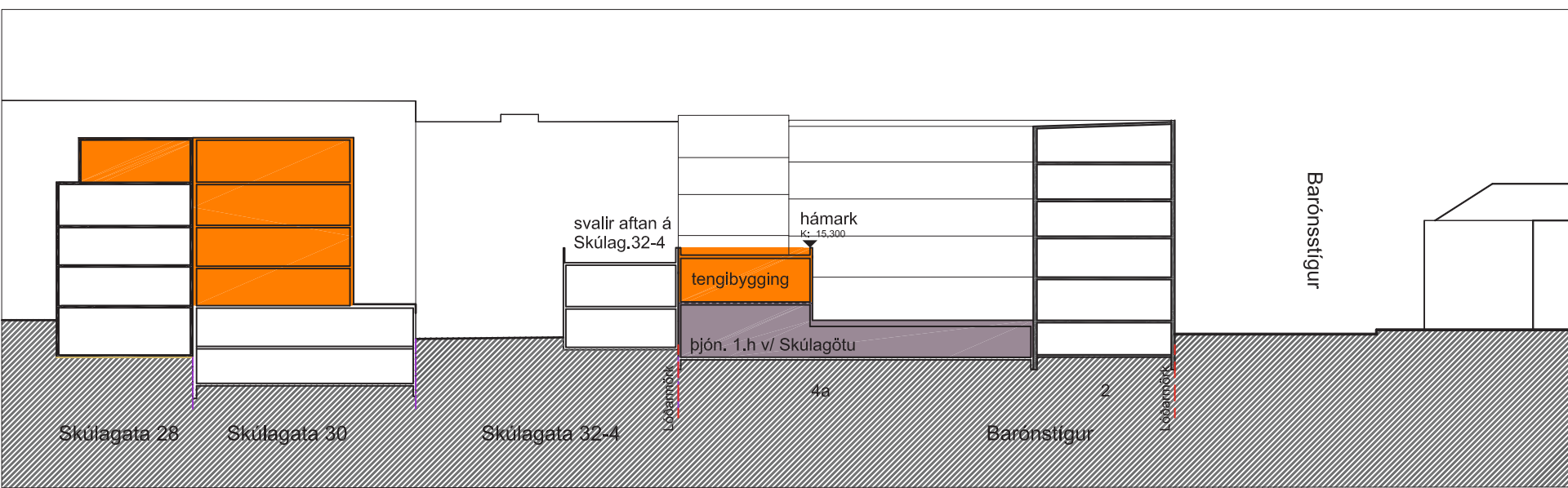
REITUR 1.154.3
Skipulagsuppráttur



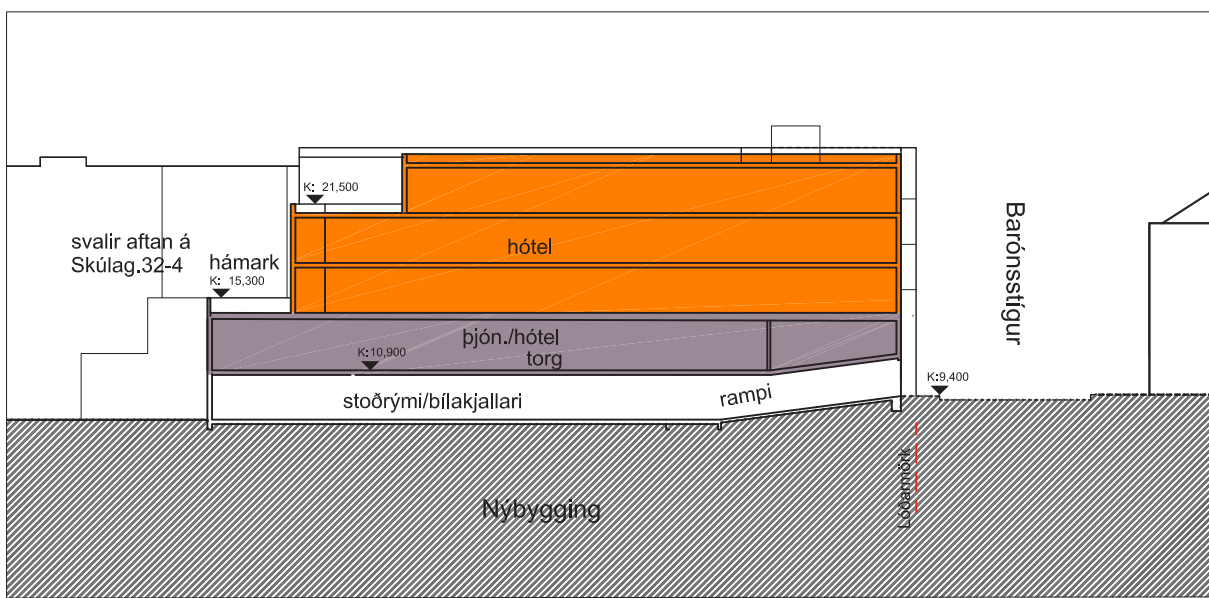
SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B



SNEIÐING C-C

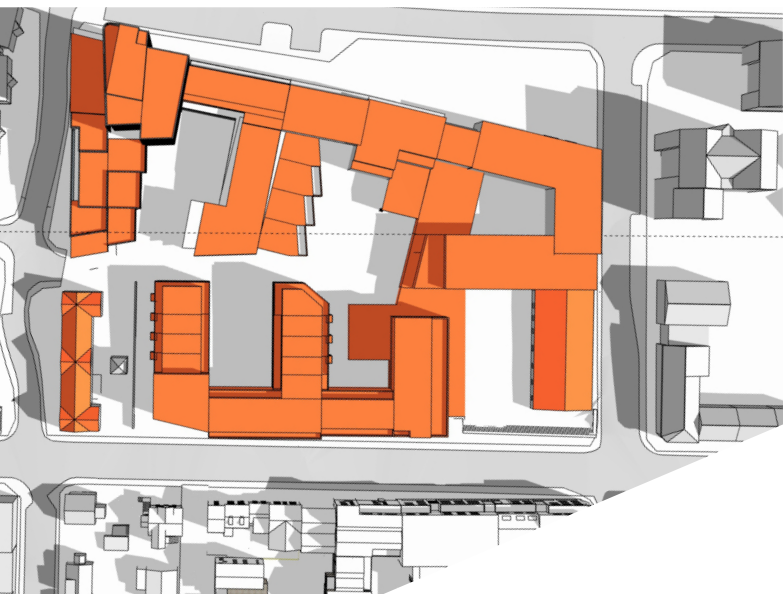


SNEIÐING D-D

SNEIÐING E-E

Núverandi ástand						Tillaga að nýju deiliskipulagi													
GÓTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆÐ	NÚVERANDI BYGGINGAR		IBUÐIR	BÍLAST. FJ.	NÚVERANDI HEIMLÍÐIR		LÓÐAR STÆÐ	A otaþjarðar		B		A og B HEILD	A og B HEILD	BÍLAST. KRAFA	BÍLA STÆÐA ÞÖRF	BILAGEYMSLA / STÖÐVIMI neðanjarðar	IBUÐIR lagnanv/ allt að	SKILMÁLAR
	m²	núv. NHLF	m²	st	m²/stk	núv. NHLF	m²	m²	NHLF	m²	m²	NHLF	m²	m²	m²/staði	m²	m²		
Barónsstígur 2 núverandi hótél og nybyggingar	3923.0		3649	0		1.5		3923.0		8560	352	8912	2.27		1/130m2 gínging 1/120m2 ibuðir	56	1960	17-21	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1
Barónsstígur 4 "Barónsfjós" (F)			1031	0		1.5				1031	20	1051	0.27	100	5	0	0	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1	
Samantekt: Barónsstígur 2 og 4		1.2	4680	0	0	1.5	5885		2.44	9591	0.09	372	9963	2.54	mism.	61	1960	17-21	Um er að ræða tvö húsnúmer á einni lóð. Nýtingarinnar er gerð af öllum fermetrum gjafirnar á löðum.
Skúlagata 36	764	0	0	0	24	0	0	764	0	0	0	0	0	0.00	0	0	24	0	Sjá skilmála undir 3.1 í greinargerð á blaði 1
SAMTÖLUR	4,687	1.00	4,680	0	0	1.5	7,031	4,687	2.05	9,591	0.08	372	9,963	2.13			1,960	17-21	

SKILMALATAFLA



SUMARSÓLSTÖÐUR KL 10:00



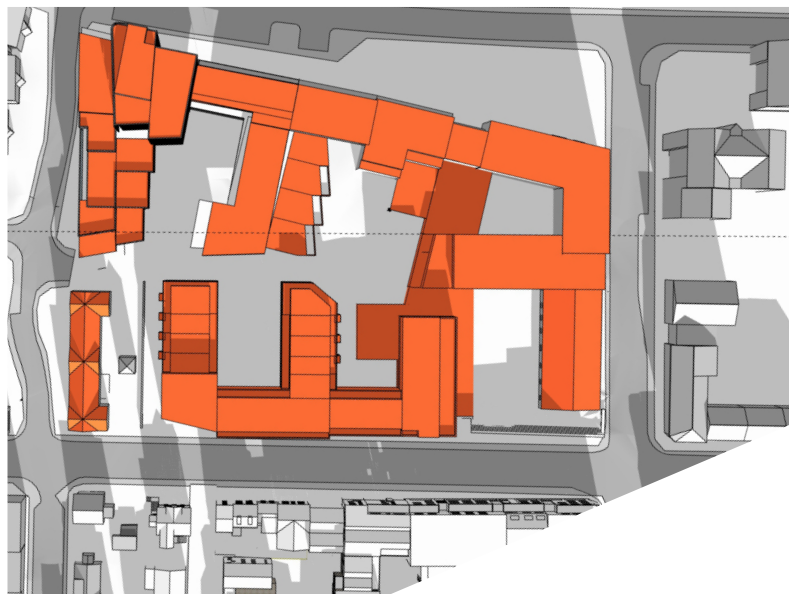
SUMARSÓLSTÖÐUR KL 13:30



SUMARSÓLSTÖÐUR KL 16:00



JAFNDÆGUR KL 10:00



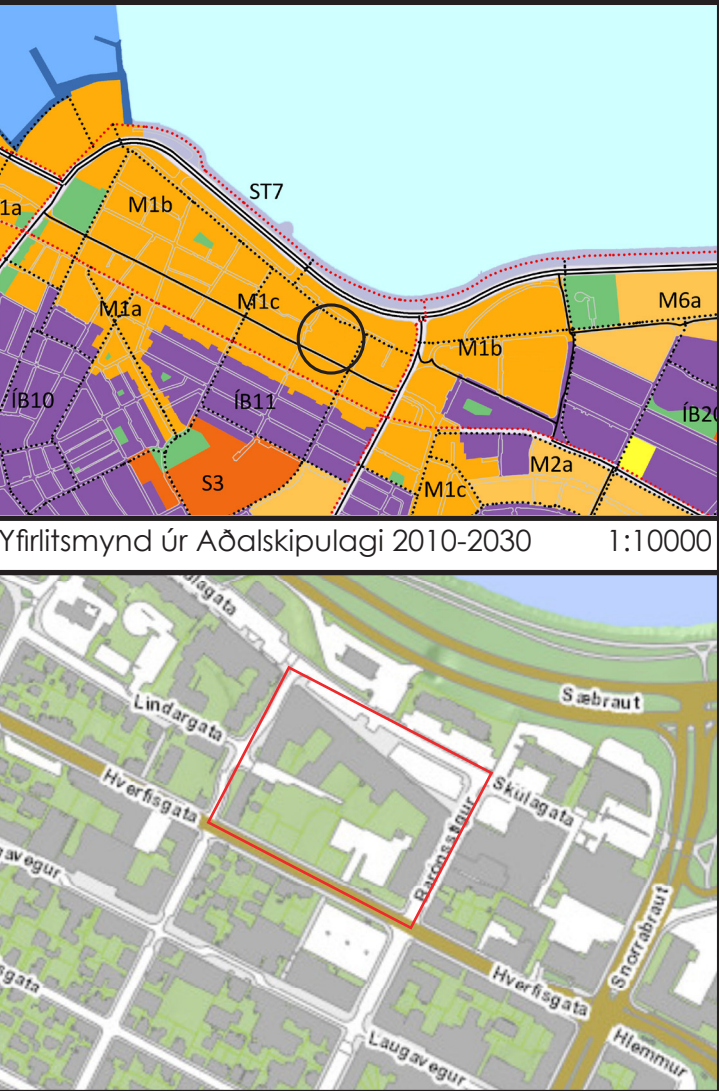
JAFNDÆGUR KL 13:30



JAFNDÆGUR KL 16:00



HORFT INN Á TORGÐ FRA HVERFISGOTU



Staðsetning reits 1.154.3 1:5000

SKÝRINGAR:

- ÖBUNDIN BYGGINGARLÍNNA
- BYGGINGARREITUR - HÁMARK
- 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
athugasemdafresti til _____ 20__.

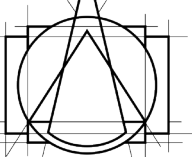
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.154.3

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
LÓÐIN BARÓNSSTÍGUR 2-4

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 14.02.2018

BR. 03.11.2018
E. AUGLÝSINGU.



TEIKNISTOFAN
HÁTUN 2B

ARKITEKTAR ehf.
105 REYKJAVÍK



Reykjavíkurborg
Skipulagsstjóri
Borgartúni 18
105 Reykjavík

Reykjavík, 21. ágúst 2018

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðanna nr. 2-4 Barónsstíg og Skúlagötu 36.

1.0. Almennt um lóðirnar og tillögu um breytingu á deiliskipulagi

Rauðsvík ehf., kt. 531006-3210, Skúlagötu 30, 101 Reykjavík er eigandi að fasteignum Skúlagötu 26 (fastanúmer 200-3445, 200-3444, 223-0226, 223-0231, 223-0232, 223-0234 og 223-0235, landnúmer 101118), Skúlagötu 30 (fastanúmer 200-3447, 222-9241, 222-9242 og 222-9243, landnúmer 101120) og hluta fasteigna að Skúlagötu 32-34 (fastanúmer 220-3448, 224-1654 og 224-1655, landnúmer 101121). Hverfisgata 85-93 ehf., kt. 680217-2460 dótturfélag Rauðsvíkur ehf. er eigandi að fasteignum Hverfisgötu 85 (fastanúmer 232-7613, landnúmer 101129) Hverfisgötu 91 (fastanúmer 232-7610, landnúmer 101126) og Hverfisgötu 93 (fastanúmer 232-7610, landnúmer 101126). Hverfisgata 92 ehf., kt. 680217-2380 dótturfélag Rauðsvíkur ehf. er eigandi að hluta fasteigna Hverfisgötu 92 (fastanúmer 200-5234, landnúmer 101563), Hverfisgötu 90 (fastanúmer 200-5228, 200-5229, 200-5230 og 200-5232, landnúmer 101562) og Hverfisgötu 88A (fastanúmer 200-5221, landnúmer 101559). Samþykkt hefur verið að sameina lóðirnar að Hverfisgötu 85-91 og Hverfisgötu 93 í eina lóð, Hverfisgötu 85-93 og er samþykkt Reykjavíkurborgar og Hverfisgötu 85-93 ehf. um sameininguna í þinglýsingu hjá Sýslumanni Höfuðborgarsvæðisins. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Barónsstíg er fjallað um lóðirnar hvora fyrir sig. Ofangreindir aðilar kallast hér eftir einnig „umbjóðendur“ undirritaðs og áðurgreindar fasteignir „fasteignirnar“. Orðið umbjóðendur er notað í bréfinu óháð því hvort vísað er til eins umbjóðanda eða fleiri.

Fimmtudaginn 5. júlí 2018 var haldinn fundur borgarráðs Reykjavíkurborgar nr. 5508 þar sem lagt var fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, dags. 29. júní 2018 sem varðaði samþykkt skipulags- og samgönguráðs frá 27. júní um að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Barónsstíg vegna lóða nr. 2-4 við Barónsstíg og 36 við Skúlagötu (hér eftir einnig nefnt „reiturinn“ og „tillagan“) skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. gr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fundur borgarráðs samþykkti að láta auglýsa tillöguna á áðurgreindum fundi sínum. Tillagan byggir á umsókn Teiknistofu Arkitekta ehf. dagsett 5. mars 2018 og felur tillagan í sér heildarendurskoðun á þróun um uppbyggingu reitsins. Í tillögunni eru skilgreindir uppbyggingarmöguleikar sem ekki hefur verið tekin afstaða til áður. Meðal annars er lögð til L laga nýbygging á 4-5 hæðum frá Hverfisgötu inn í reitinn (hér eftir einnig „nýbyggingin“). Áðurgreind tillaga er fyrir hluta af staðgreinireit 1.154.3 sem afmarkast af Hverfisgötu, Barónsstíg, Skúlagötu og lóðarmörkum Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 32-34. Gert er ráð fyrir að áðurgreind nýbygging skiptist í íbúðir, gistingu og atvinnurými. Tillagan gerir ráð fyrir að íbúðir verði



með heimild til skammtímaleigu og að hluti nýbyggingar verði stækkun núverandi hótels að Barónsstíg Samkvæmt lóðarleigusamningi fyrir Barónsstíg 2 og 4 frá 18. febrúar 1983 er lóðin leigð undir iðnrekstur, verslunarrekstur og annan skylda atvinnurekstur en samkvæmt tillögunni á að bæta við íbúðarhúsnæði ásamt ýmsum öðrum breytingum.

Ljóst er að ofangreind tillaga felur í sér verulega umbreytingu reitsins. Umbjóðendur undirritaðs sem eru eigendur fasteigna sem vísað er til í upphafi bréfsins vilja koma á framfæri eftirfarandi mótmælum og athugasemdum við framangreinda tillögu. Umbjóðendur mínir standa í umfangsmiklum byggingarframkvæmdum á reitnum þar sem m.a. er verið að byggja fjölda íbúða sem ætlaðar eru til sölu. Undirbúningur að sölu íbúða er löngu hafinn og ef tillagan verður samþykkt veldur það umtalsverðri breytingu á forsendum fyrir sölu íbúðanna. Tillagan mun einnig valda því að ráðast þarf í breytingar á nú þegar reistum burðarmannvirkjum, hönnun og efnisvali sem erfitt er að breyta á þessu stigi þar sem ekki var gert ráð fyrir að byggt yrði að fasteignum umbjóðenda minna.

Tillagan hefur því bein og veruleg áhrif á umbjóðjóðendur mína ef þær verða samþykktar munu þær fela í sér verulega verðmætaskerðingu á fasteignunum og auka kostnað umbjóðenda minna við byggingarframkvæmdir. Til að átta sig betur á tillögunni og tengingu við fasteignir hagsmunaaðila hafa arkitektar Hverfisgötu 85-93 ehf. unnið myndir sem er að finna í **fylgiskjali 1** en myndirnar sýna staðsetningu á nýbyggingu og skuggavarp sem mun koma af nýbyggingu á fasteignirnar

Þær byggingarframkvæmdir sem eru lengst komnar á reitnum eru á Hverfisgötu 85-93 á vegum dótturfélags Rauðsvíkur ehf. sem heitir Hverfisgata 85-93 ehf. Framkvæmdir á þeim lóðum er bygging á 70 íbúðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Byggt er í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að fimmta hæð fasteignar sé að mestu inndregin sem er raunin í austurhluta fasteignar, til norðurs, til austurs og til suðurs (sjá **fylgiskjal 2**). Vinna við undirbúning að sölu og vinnsla sölugagna er langt komin varðandi þessar eignir.

Þann 14. júlí 2015 undirrituðu Rauðsvík ehf. og Reykjavíkurborg samkomulag í tengslum við nýtt deiliskipulag og uppbyggingu á Laugavegsreit (staðgreinireitir 1.174.1) og Barónsreit (staðgreinireitur 1.154.3). Rauðsvík ehf. er eigandi fasteignanna á reitnum annað hvort beint eða í gegnum áðurgreind dótturfélög sem vísað er til í upphafi þessa bréfs. Samkomulagið um deiliskipulag var á grundvelli kaupsamnings um lóðir á reitnum sem Rauðsvík keypti árið 2007. Samkomulagið frá 2015 byggði á því að heildarbyggingarmagn á áðurgreindum reitum yrði tiltekinn fermetratala. Allar byggingarframkvæmdir umbjóðenda minna á reitnum taka mið af þeim forsendum sem þar koma fram.

2.0. Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi

Umbjóðendur mínir hafa miklar áhyggjur af tillögu að breyttu deiliskipulagi þar sem hún felur í sér umtalsverðar breytingar sem hafa veruleg áhrif á fasteignir umbjóðenda minna þó mismikið eftir því um hvaða fasteign er að ræða. Tillagan mun ekki einungis rýra verðmæti fasteigna heldur einnig torvela sölu eigna.

Hér að neðan er að finna frekari útlístan á því hvaða áhrif samþykkt tillaga kynni að hafa á fasteignir. Þrátt fyrir að tillagan hafi áhrif á fjölda fasteigna umbjóðenda minna er einungis sérstök umfjöllun um byggingarframkvæmdir og íbúðir á Hverfisgötu 85-93 og Skúlagötu 32-34 þar sem tillagan hefur mest áhrif á fasteignir sem þar eru.



Hverfisgata 85-93

Hverfisgata 85-93 ehf. byggir nýbyggingu á sameinaðri lóð Hverfisgötu 85-93 með 70 íbúðum og atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Hverfisgötu. Uppsteypu hússins er að ljúka og byggt er í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að fimmta hæð hússins sé að mestu inndregin sem er raunin í austurhluta hússins, til norðurs, til austurs og til suðurs (sjá **fylgiskjal 2**). Samþykktar teikningar af Hverfisgötu 85-93 gera ráð fyrir birtuopum á austurgafli inn á svalir í austurhluta hússins. Það sama á við varðandi inngang hússins á austurenda þar sem reiknað er með að birta komi inn frá opnu svæði, enda gerir gildandi deiliskipulag ekki ráð fyrir að byggt verði upp að húsinu (sjá **fylgiskjal 3**), heldur þvert á móti að þar verði ekki byggingar.

Búið er að hanna frágang á útveggjum, þ.m.t. austurvegg Hverfisgötu 85-93, fara í forval á efnum og panta klæðningu, allt með tilheyrandi kostnaði. Ekkert af þessari hönnun, né þeim framkvæmdum sem þegar hafa átt sér stað gera ráð fyrir að byggt sé upp að húsinu.

Ofangreind tillaga að breytingu á deiliskipulagi mun hafa mikil og margvísleg skaðleg áhrif, ekki bara fjárhagsleg heldu einnig á lífsgæði væntanlegra íbúa hússins að Hverfisgötu 85-93. Hér að neðan má finna nokkur atriði sem samþykki tillögunnar myndi valda en upptalning er ekki tæmandi.

- Byggt yrði upp að þaksvölum á fimmtu hæð sem við það lokast alveg til suð- austurs. Auk þess myndi nýbyggingin loka fyrir útsýni íbúða sem gert var ráð fyrir og rýra verðmæti eigna verulega (sjá fylgiskjal 1).
- Aðkoma að stigagangi í austurhluta hússins myndi ekki njóta andrýmis né birtu eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi (sjá fylgiskjal 3). Að auki er hætt við að miklir vindstengir geti myndast á þessum stað.
- Gluggar íbúða eru ríflega 80 cm. frá austurgafli og verða þétt upp við nýbyggingu ef tillagan verður samþykkt.
- Lokað yrði fyrir birtuop á svölum við austurgafli íbúða með tilheyrandi rýrnun á gæðum og kostnaði.
- Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að íbúðir njóti andrýmis þannig að húsið njóti sín og að svalir og sérafnotareitir íbúða sem snúa til suðausturs njóti sólar þegar hægt er. Það andrými hverfur við austurhluta hússins samkvæmt tillögunni og hluti íbúða hússins mun sjaldan njóta sólar (sjá fylgiskjal 1). Þetta rýrir gæði og verðmæti íbúða.
- Íbúðir eru ekki hannaðar miðað við að byggt verði upp að húsinu. Endurskoða yrði alla hönnun, m.a. með tilliti til brunamála á austurgafli hússins með tilheyrandi kostnaði sem er umtalsverður.
- Líklegt er að lagnaleið fyrir rafmagn frá Hverfisgötu 85-93 í nýgerða spennistöð Veitna að Hverfisgötu 85-93 sé fyrirhuguð austan við húsið og vandséð hvaða aðra leið er hægt að fara.

Öll þau neikvæðu áhrif sem tillagan hefur á Hverfisgötu 85-93 munu verða enn meiri en ella þar sem reiknað er með að skammtímaleiga verði heimil í nýbyggingum á reitnum með tilheyrandi ónæði fyrir íbúa hússins. Skammtímaleiga er ekki heimil í öðrum húsum við Hverfisgötu á Baróns- eða Landsbankareit.

Vinna sem er hafin við að undirbúa sölugögn á íbúðum sem byggir á núverandi deiliskipulagi er í uppnámi þar sem um allt aðra söluvöru er að ræða ef tillagan verður samþykkt. Tjón umbjóðenda minna er umfram það sem umbjóðendur mínir gátu búist við með tilliti til núverandi deiliskipulags og samnings milli Rauðsvíkur og Reykjavíkurborgar frá 2015 um deiliskipulag. Það vekur einnig undrun að í núgildandi deiliskipulagi sem samþykkt var eftir undirritun samnings frá 2015 milli Rauðsvíkur ehf. og Reykjavíkurborgar eru merkt mörk deiliskipulagsbreytinga sem eru talsvert frá Hverfisgötu 93. Með tillögu að breyttu deiliskipulagi er verið að leggja til að byggja að fasteign Hverfisgötu 93. Umbjóðendur

97



mínir gátu ekki með nokkrum hætti haft réttmætar væntingar til að byggt yrði með þessum hætti á þessum stað, enda gerir gildandi deiliskipulag sem samþykkt var þann 24. febrúar 2016 ráð fyrir að Hverfisgata 85-93 njóti andrýmis til austurs.

Skúlagata 32-34

Rauðsvík ehf. er eigandi að hluta fasteignar Skúlagata 32-34. Húsið er fyrrverandi atvinnuhúsnæði sem búið er að breyta í íbúðarhúsnæði fyrir utan atvinnubil á jarðhæð við Skúlagötu. Í húsinu eru 12 íbúðir auk tveggja atvinnurýma. Síðustu ár hefur verið varið miklum fjármunum í endurbætur hússins, meðal annars hafa verið gerðar nýjar svalir á suðvesturhlið auk sólar- og þaksvala, enda nýtur þar sólar og birtu (sjá fylgiskjal 4).

Ef ofangreind tillaga að deiliskipulagi verður samþykkt mun skuggavarpi vegna nýbygginga aukast verulega eins og sést á skuggavarpi sem fylgir tillögunni. Áhrifin verða meiri eftir því sem neðar dregur á Skúlagötu 32-34. Rauðsvík á tvær neðstu íbúðirnar þar sem mest áhrif verða með tilheyrandi rýrnun á gæðum og verðmætum.

Ekki er gert ráð fyrir möguleika á aðkomu slökkviliðs innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar heldur af aðliggjandi götum og inn á baklóð Skúlagötu 32-34. Þetta mun takmarka þróunarmöguleika á baklóðinni þrátt fyrir að hún sé utan marka ofangreindrar tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Umbjóðendur mínir og undirritaður telja með tilliti til alls sem fram kemur hér á undan að ef tillagan verður samþykkt að verðmætaskerðingin verði það mikil að verið sé að brjóta gegn stjórnarskrárvörðum eignarrétti umbjóðenda minna. Til viðbótar við að skerða verðmæti fasteigna umbjóðenda minna mun nýbygging einnig hafa áhrif á fjölda annarra fasteigna í kring. Umbjóðendur mínir telja að svo umtalsverð breyting geti skapað hættulegt fordæmi sem aðrir munu líta til. Umbjóðendur mínir áttu að geta gengið út frá því eftir undirritun samnings um deiliskipulag frá 14. júlí 2015 að forsendur samningsins myndu halda. Samkomulagið frá 2015 fól einnig í sér ýmsar skuldbindingar frá Rauðsvík m.a. um að verja umtalsverðum fjármunum til að byggja listskreytingar á reitnum.

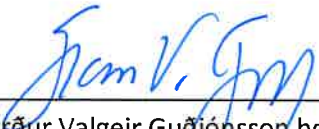
Umbjóðendur mínir sjá jákvæðan þátt í gerð torgs við Barónsfjósið, en gerð þess er á engan hátt háð því mikla byggingamagni sem felst í deiliskipulagstillögunni, né þeim skaða sem af henni hlýst fyrir umbjóðanda minn.

Með vísan til alls framangreinds áréttar umbjóðandi minn mótmæli sín við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu á reitnum sem mun augljóslega fela í sér mörg hundruð milljóna tjón fyrir umbjóðendur mína og ítrekar þá kröfu sína að horfið verði frá tillögunni. Að öðrum kosti áskilur umbjóðandi minn sér fullan rétt til að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar, m.a. á grundvelli 51. gr. skipulagslaga enda þá um að ræða verulega skerðingu á verðmæti og hagnýtingu fasteignar hans.

Afrit sent á:

Borgarráð Reykjavíkurborgar

Virðingarfyllst,



Sigurður Valgeir Guðjónsson hdl.,
F.h. Rauðsvíkur ehf., Hverfisgötu 85-93 ehf. og Hverfisgötu 92 ehf.

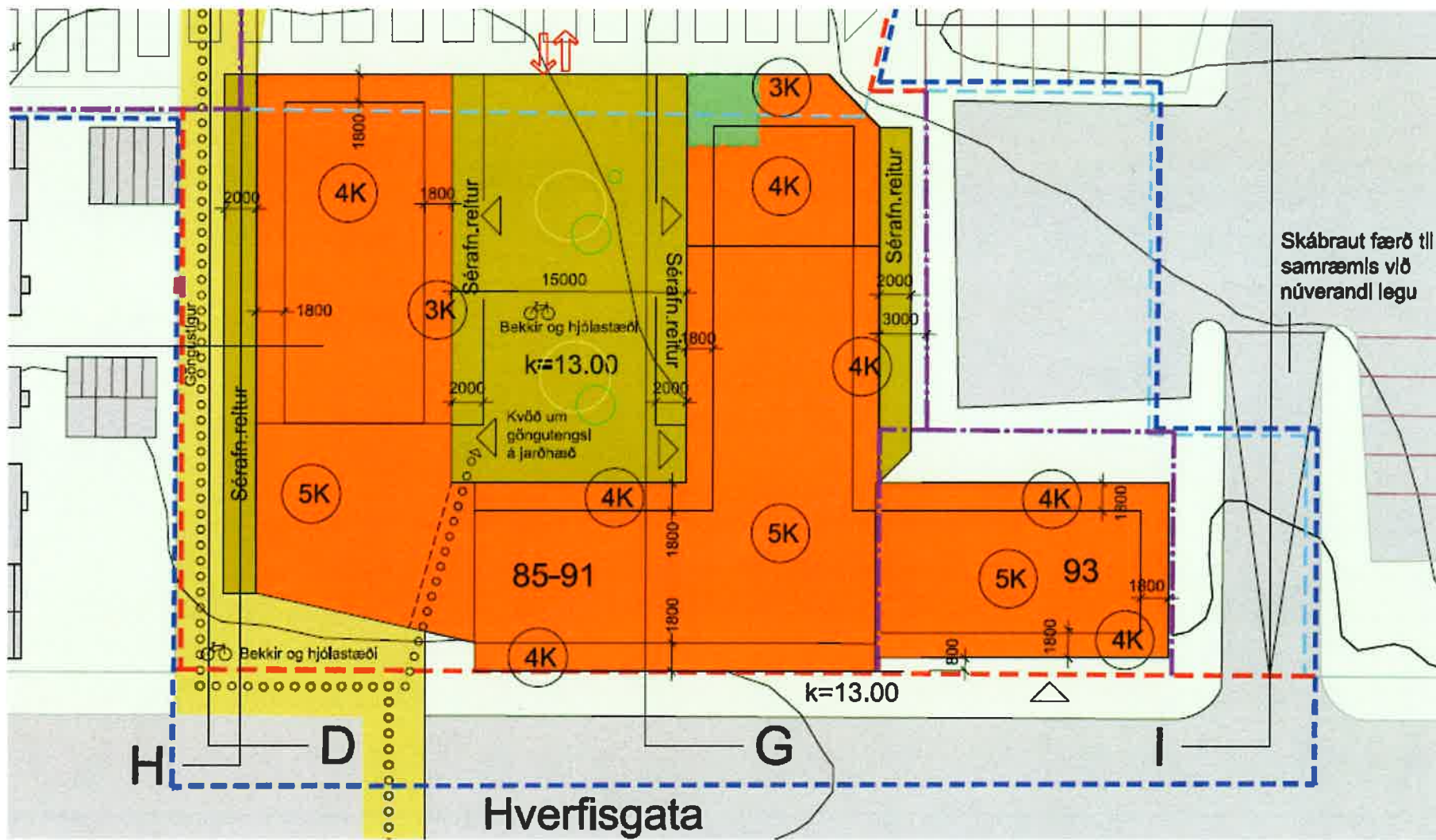
Fylgiskjal nr. 1



Fylgiskjal nr. 8

93





Fylgiskjal nr. 4



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
b.t. skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. ágúst 2018

Efni: Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Barónsstíg 2-4 og Skúlagötu 36.

Hagsmunir.

Hverfisstígur ehf., kt. 710316-1470 er eigandi fasteigna við Hverfisgötu 94-96. Um er að ræða 1.314 m² verslunarhúsnæði á fyrstu hæð og 3.600 m² íbúðarhúsnæði á efri hæðum með 38 íbúðum, alls er húsnæðið 5 hæðir. Fasteignin er nú í byggingu og eru verklok áætluð í desember 2018. Umrædd lóð er fyrir aftan gamla Landsbankahúsið við Laugaveg 77, nánar tiltekið á bílastæðunum sem voru við bakhlið hússins.

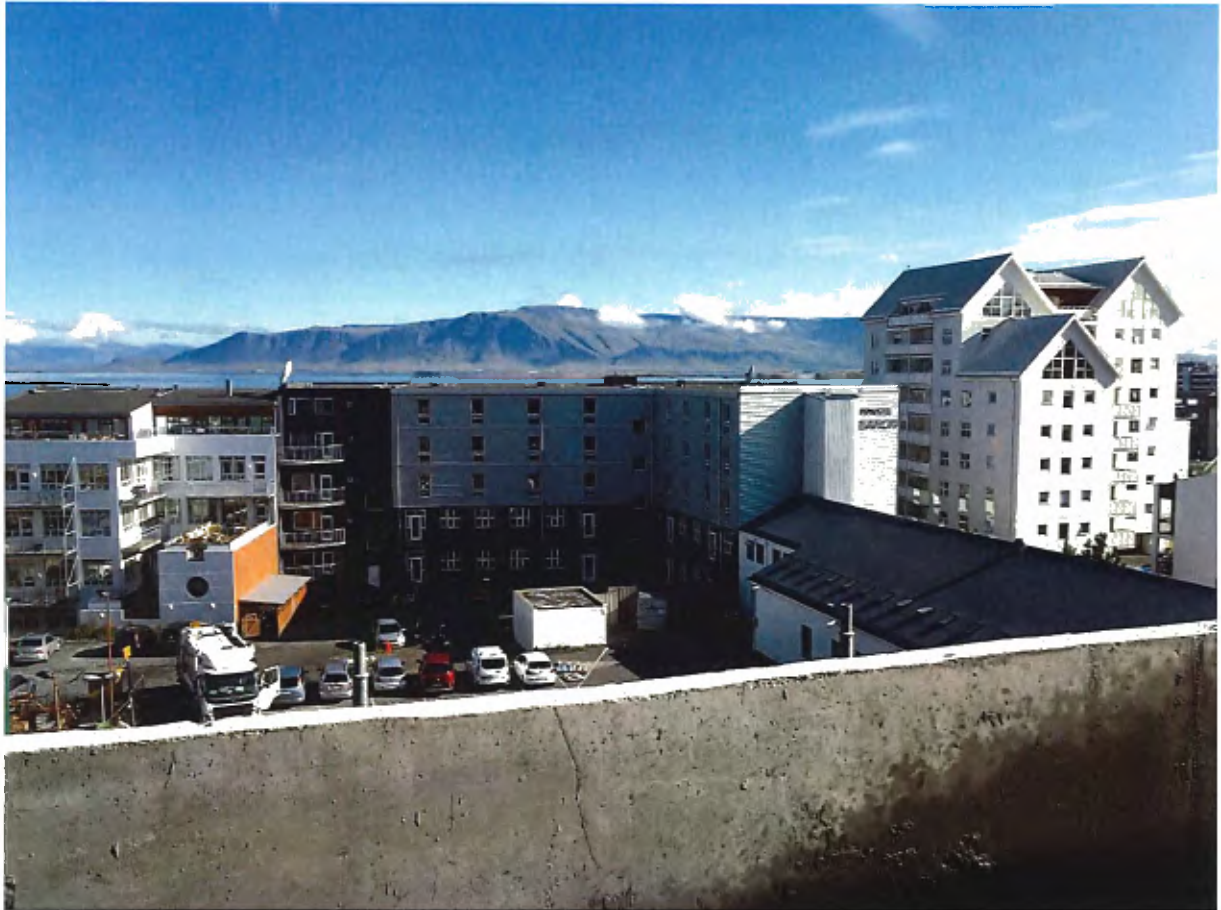
Athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 27. júní 2018 og borgarráði Reykjavíkur þann 5. júlí 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu til breytingar á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðanna nr. 2-4 við Barónsstíg og 36 við Skúlagötu. Í breytingunni felst m.a. heildarendurskoðun á þróun uppbyggingar á reitnum. Lögð er til L laga nýbygging á 1-6 hæð frá Hverfisgötu inn í reitinn sem verður til að mynda með torg að Hverfisgötu og samtengingu allra bygginga á reitnum eins og segir á vef Reykjavíkurborgar.

Athugasemdir Hverfisstígs ehf. við auglýstar tillögur og ástæður þess að félagið hafnar alfarið framangreindum tillögum:

- Framangreindar breytingar myndu hafa í för með sér mikla skerðingu á útsýni úr íbúðum félagsins og lækka þar með verðmæti þeirra og rýra seljanleika til muna. Félagið hafði réttmætar væntingar til þess að ekki yrði ráðist í svo umfangsmiklar framkvæmdir sem felast í umræddum tillögum þegar fasteign og lóð var keypt árið 2016. Vakin er athygli á því að Hverfisstígur á enn eftir að fá fasteignina afhenta, jafnframt að viðkomandi deiliskipulag var skoðað fyrir kaup á fasteigninni. Afhent eign með núverandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu er óneitanlega forsendubrestur fyrir kaupverði þar sem ákveðnar íbúðir eru verðmetnar og kynntar með sjávarútsýni sem og með útsýni yfir Esjuna. Framangreint útsýni myndi hverfa með öllu verði núverandi tillaga samþykkt óbreytt. Umrædd áhrif má glögg sjá á eftirfarandi myndum sem teknar eru úr fasteign félagsins.

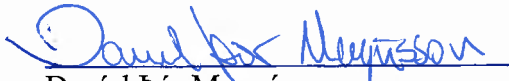




- Gerð er athugasemd við hið mikla byggingarmagn á reitnum sem tillögurnar gera ráð fyrir sem og hæð bygginga líkt og áður var nefnt. Aukið byggingarmagn á svæðinu mun enn auka á umferðarþungann sem er á Hverfisgötunni.
- Áhrif á hljóðvist eru líklega neikvæð á Hverfisgötu 94-96. Hljóðvistarskýrslur sem gerðar voru miðað við umferðarlíkön Hverfisgötu og gildandi deiliskipulög á þeim tíma er byggingin var hönnuð gera ekki ráð fyrir því byggingarmagni norðan megin Hverfisgötu sem tillaga að breytingu á deiliskipulagi sýnir. Ekki hefur verið sýnt fram á að endurkast hljóðs sé innan marka þannig að hljóðvist inn í íbúðum sunnan Hverfisgötu sé innan marka reglugerða.
- Í lið 3.1 í tillögunum segir „Möguleiki er á því að flytja aðkomu hótels að torginu og nýta þá núverandi aðkomu hótels við Skúlagötu undir verslunar og/eða þjónustustarfsemi“. Tilfærsla aðkomu hótelsins yfir á torgið mun valda ómældu ónæði fyrir eigendur íbúða við Hverfisgötu 94-96 gengt torginu með aukinni bíla- og rútuumferð auk ónæðis af gestum hótelsins. Slík breyting er algerlega óásættanleg og gerð er athugasemd við þessar fyrirætlanir.
- Í lið 3.2 í tillögunni er fjallað um að heimilt verði að víkja litillega frá hámarkshæðum nýbygginga, eins og segir í textanum, vegna umfangslítilla húshluta án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, þessir húshlutar væru lyftu- og stigahús og mættu þau fara allt að 2 metrum upp fyrir hámarkshæð, þessum tillögum er mótmælt harðlega sem algerlega óásættanlegum.

- Vakin er athygli á því að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteigna skerðist verulega, umfram það sem á við um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni, rétt á bótum úr viðkomandi sveitarfélagi samkvæmt 51.gr. skipulagslaga nr. 123/2010
- Félagið áskilur sér rétt til að leita til dómstóla vegna tjóns sem framangreindar breytingar myndu hafa í för með sér nái þær fram að ganga.

Virðingarfyllst,
f.h. Hverfisstígs ehf.
Borgartúni 25
105 Reykjavík


Daníel Þór Magnússon
Framkvæmdastjóri

Reykjavíkurborg,
b.t. Skipulagsstjóra,
Borgartúni 18,
105 Reykjavík.

Reykjavík, 27. ágúst 2018

Varðar: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Umbj. minn, húsfélagið að Skúlagötu 32-34, Reykjavík, gerir hér með eftirfarandi athugasemdir við auglýstar deiliskipulagsbreytingar vegna lóðanna Barónstígur 2-4 og Skúlagata 36, Reykjavík.

Í húsinu Skúlagata 32-34, Reykjavík eru 12 íbúðir og 2 verslunarrými og standa allir eigendur að athugasemdum þessum með húsfélaginu.

Á húsfundi sem haldinn var 20. ágúst sl. var farið yfir fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögur og þær ræddar með tilliti til væntanlegra áhrifa fyrirhugaðar byggingar á einstakar íbúðir og húsið í heild. Það var mat eigenda að svona mikið byggingamagn á nærliggjandi lóð muni óhjákvæmilega rýra verulega verðmæti íbúðanna að Skúlagötu 32-34 auk þess sem útsýni einstakra íbúða muni minna eða jafnvel hverfa. Þá er ljóst að væntanlegar byggingar muni leiða til skuggamyndunar. Á fundinum var vakin sérstök athygli á því að borgarskipulag samþykkt umtalsverðar breytingar á skipulagi svæðisins við breytingar á Hverfisgötu, áður bílastæði Landsbankans og síðan með umsókn Rauðsvíkur ehf., um breytingu skipulag lóðanna; Skúlagata 26, Skúlagata 30, Hverfisgata 85 - 93. Töldu eigendur Skúlagötu 32-34, að þær breytingar á deiluskipulag myndu leiða til þess að frekari nýting á svæðinu yrðu ekki heimiluð.

Fyrir liggur að væntanlegar byggingar á lóðunum Barónsstígur 2-4 og Skúlagata 36 þrengir verulega að baklóð hússins að Skúlagötu 32-34 og varpa óhjákvæmilega miklum skugga á neðri hæðir hússins að Skúlagötu 32-34. Eins og tillagan gerir ráð fyrir verður væntanlegt hús byggt að lóðarmörkum og ljóst að það mun rýra til muna notkun íbúa Skúlagötu 32-34 á baklóð hússins þ.m.t. bílastæðum. Tekið skal fram að nýlega réðst húsfélagið að Skúlagötu 32-34 ásamt einstökum eigendum með leyfi byggingafulltrúa í verulegar endurbætur og framkvæmdir á baklóðinni sem kostuðu á annan tug milljóna. Í þessar framkvæmdir var ráðist í trausti þess að ekki yrði ekki leyft frekari byggingar á svæðinu.

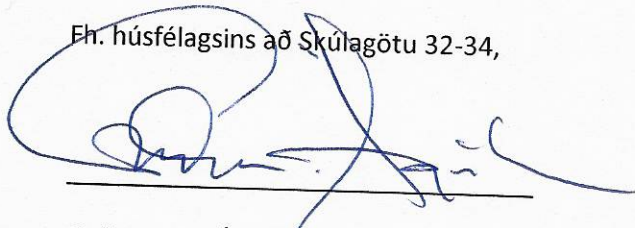
Vakin skal athygli á því að skipulag Reykjavíkurborgar hafnaði fyrir nokkrum árum mun umfangsminni breytingum á skipulagi á lóðinni Barónstígur 2-4. Eigendur Skúlagötu 32-34 höfðu því réttmæta ástæðu til að ætla að ekki yrði leyfðar frekari byggingar á lóðinni eða þær mjög umfangslitlar.

Fyrir liggur að umbj. mínir verða fyrir tjóni með lækkun á verðmæti eigna sinna ef deiliskipulagstillagan verður samþykkt.

Umbj. mínir gera sér grein fyrir stefnu Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar. Við framgang þeirrar stefnu verður að taka sérstakt tillit til þeirra sem búa á svæðinu þ.e.a.a. að þeir verða ekki fyrir óeðlilega mikilli skerðingu á eignum sínum auk þess sem væntanlegar byggingar falli vel að þeim byggingum sem fyrir eru á svæðinu. Með fyrirhugaðri deiluskipulagsbreytingu er ekki verið að huga að þeim byggingum sem fyrir eru á svæðinu eða þeim byggingum sem búið er að samþykkja að verði reistar. Deiliskipulagstillögunar gera fyrst og fremst ráð fyrir að fá sem mest byggingamagn á lóðirnar án þess að huga að því hvernig væntanleg bygging fellur að aðliggjandi húsum.

Virðingarfyllst,

Fh. húsfélagsins að Skúlagötu 32-34,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guðmundur Ágústsson', is written over a horizontal line.

Guðmundur Ágústsson hrl.



Reykjavík, 28. ágúst 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Umsögn Veitna við tillögu að deiliskipulagi við Barónsstíg 2-4 og Skúlagötu 36.

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi „Barónsreits“. Deiliskipulagsbreytingin tekur til hluta reits sem afmarkast af Hverfisgötu, Barónsstíg, Skúlagötu og lóðarmörkum Hverfisgötu 85-93/Skúlagötu 32-4. Breytingartillagan nær til lóðanna Barónsstígur 2-4 og Skúlagötu 36.

Kvaðir eru á tveimur lóðum á svæðinu um aðkomu að spennistöð, lagnir og gröft Veitna, þ.e. við Skúlagötu 36 og Barónsstíg 4a. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagsbreytingu verður lóðarnúmer 4a fellt niður.

Veitur gera athugasemdir við eftirfarandi þætti:

Nauðsynlegt er að huga að tengingu rafmagns, lagnaleiðum og aðkomu fyrir spennistöðvarnar á reitnum og á uppdrætti verði sýndar kvaðir þar að lútandi.

Þrjár spennistöðvar eru fyrirhugaðar á svæðinu, við Barónsstíg 6, Hverfisgötu 85-91 og við Vitastíg 26.

Spennistöð Hverfisgötu 85 – 91

Við staðsetningu spennistöðvarinnar var lagnaleið að stöðinni fyrirhuguð frá Hverfisgötu. Miðað við tillögu að breyttu deiliskipulagi eru nýjar byggingar áformaðar á fyrirhugaðri lagnaleið. Enn fremur eru nýjar byggingar fyrirhugaðar við Barónsstíg 4a sem liggja yfir núverandi kvöð Veitna. Forsenda þess að hægt sé að aflétta kvöð við Barónsstíg 4a, er að fundin verði önnur lagnaleið að spennistöðinni. Enn fremur þarf að tryggja aðkomu að spennistöðinni og setja kvöð þar um skv. tillögum Veitna.

Spennistöð Vitastíg 26

Ný staðsetning spennistöðvar við Vitastíg er ekki í samræmi við lóðauppdrátt 1.154.3 þar sem spennistöð er sýnd austan megin við Skúlagötu 26, auk þess sem sýnd er kvöð um lagnir og gröft Veitna og aðkomu að spennistöð. Æskilegt er að rétt staðsetning spennistöðvar sé sýnd á deiliskipulagi auk kvaða Veitna þar að lútandi.

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir



Reykjavík 07.12.2018

Varðar: Barónsstígur 2-4 og Skúlagata 36, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofu Arkitekta ehf. dags. 5. mars 2018 ásamt bréfi dags. 6. mars 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Barónsreits vegna lóðanna nr. 2-4 við Barónsstíg og 36 við Skúlagötu.

Í breytingunni felst heildar endurskoðun á þróun uppbyggingar á reitnum. Meðal annars er lögð til L laga nýbygging á 1-6 hæðum frá Hverfisgötu inn í reitinn sem verður með til að mynda torg að götu og samtenging allra bygginga á reitnum, samkvæmt uppdr. Teiknistofu Arkitekta ehf. dags. 14. febrúar 2018, síðast breytt 21. júní 2018.

Tillagan var auglýst frá 17. júlí til og með 28. ágúst 2018.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Sigurður Valgeir Guðjónsson f.h. Rauðsvíkur ehf., Hverfisgötu 85-93 ehf. og Hverfisgötu 92 ehf. dags. 21. ágúst 2018
2. Daniel Þór Magnússon f.h. Hverfisstígs ehf. dags. 24. ágúst 2018
3. G og Ó lögmenn f.h. húsfélagsins að Skúlagötu 32-34 dags. 27. ágúst 2018.

Einnig er lögð fram umsögn Veitna ehf. dags. 28. ágúst 2018.

Forsaga um þróun skipulagsbreytinga á svæðinu og aðliggjandi svæðum:

Á síðast liðnum tveimur árum hafa orðið gagngerar breytingar á skipulagsáætlunum aðliggjandi reita. Í lok árs 2016 var samþykkt breyting á deiliskipulagi vestari hluta Barónsreits. Tillagan innibær m.a. byggingar 4 - 16 hæða húsa, 23.000 m² byggingarmagn/3,79 nýtingarhlutfall og fjölpætta notkun m.a. fyrir 80-175 íbúðir, hótél, verslun og þjónustu.

Samhliða vinnslu þessarar tillögu var unnið að deiliskipulagstillögu fyrir reitinn sunnan við Barónsreit m.t.t. aukins byggingarmagns og nýtingar. Tillagan innibær 3-5 hæða byggingar og töluvert nýtt byggingarmagn m.a. var lagt til að byggja nýtt hús á bilastæði aðlægt Hverfisgötu þar sem heimilt er að hafa 0-54 íbúðir auk þjónustu og nýtingarhlutfall 3,2.

Af þessu má sjá að uppbyggingarheimildir og stefnumörkun um þróun byggðar á svæðinu hefur breyst mikið undanfarin ár. Uppbyggingarheimildir fyrir eystri hluta Barónsreits hafa hinsvegar ekki breyst lengi og þar má lesa út byggðamynstur fyrri tíma allt aftur í upphaflegt heildarskipulag Skuggahverfis frá 1986 enda standa enn flestar af upphaflegum byggingum. Á upphaflegu skipulagi má einnig sjá að þá þegar var reiknað með að svæðið að Hverfisgötu, nyðri hlut skipulagssvæðisins byggðist upp sem samfeld byggð að Hverfisgötu. Á þeim tíma var hinsvegar ekki reiknað með neinum breytingum á reitnum sunnan Hverfisgötu né á horni Vitastígs og Skúlagötu.



Helstu atriði athugasemdanna eru eftirfarandi:

Bréf 1, Sigurðar Valgeirs Guðjónssonar f.h. Rauðsvíkur ehf., Hverfisgötu 85-93 ehf. og Hverfisgötu 92

Gerð er athugasemd við tillöguna þar sem hún muni rýra verðmæti nærliggjandi fasteigna auka kostnað og torvela sölu þeirra.

Athugasemdir er snúa að Hverfisgötu 85-93 eru eftirfarandi, gerð er athugasemd við að:

1. byggt verði upp að gaflí Hverfisgötu 93 með þeim breytingum að m.a. verði byggt upp að þaksvölum á 5. hæð, aðkoma að stigagangi í austurhluta breytist, gluggar íbúða verði þétt upp við nýbyggingu og að lokað yrði fyrir birtuop á svölum við austurgafl íbúða með tilheyrandi rýrnun á gæðum/kostnaði og að lokað verði fyrir útsýni frá íbúðum.
2. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að íbúðir njóti andrýmis þannig að húsið njóti sín og að svalir og sérafnotareitir íbúða sem snúa til suðausturs njóti sólar þegar hægt er. Það andrými hverfur við austurhluta hússins samkvæmt tillögunni og hluti íbúða hússins mun sjaldan njóta sólar. Þetta rýrir gæði og verðmæti íbúða.
3. Íbúðir eru ekki hannaðar miðað við að byggt verði upp að húsinu. Endurskoða yrði alla hönnun, m.a. með tilliti til brunamála á austurgaflí hússins með tilheyrandi kostnaði sem er umtalsverður.
4. Líklegt er að lagnaleið fyrir rafmagn frá Hverfisgötu 85-93 í ný gerða spennistöð Veitna að Hverfisgötu 85-93 sé fyrirhuguð austan við húsið og vandséð hvaða aðra leið er hægt að fara.
5. Sett er fram sú skoðun að neikvæð áhrif verði enn meiri en ella þar sem reiknað er með að skammtímaleiga verði heimil í nýbyggingunum.
6. skipulagsmörk hafi breyst.

Svar:

Varðandi verðmætaryrnun er bent á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði samanber gr. 51. í skipulagslögum.

1. Eins og hér að framan er rakið í forsoðu þá hefur deiliskipulag aðliggjandi reits/vestari hluta breyst mikið á undanförunum árum. Austur hluti reitsins er hinsvegar að stórum hluta bílastæði og vannýtt land í dag, lóðarhafi vestari hluta reitsins getur ekki reiknað með að aðliggjandi svæði verði óbreytt og vannýtt um alla framtíð. Enn fremur má benda á að það fyrirkomulag byggðar sem tillagan reiknar með er borgarmiðað randskipulag húsa sem byggist upp að göturýminu eins og upphaflegt heildardeiliskipulag og aðlægt deiliskipulag Hverfisgötu 85-93 reiknaði með. Færa má því rök fyrir því að lóðarhafar aðlægs reits hefðu mátt búast við að uppbygging reitsins myndi klárast í sama byggðamynstri og unnið var með fyrir þann reit.

Ekki er fallist á að útsýni frá íbúðum að Hverfisgötu 93 aðlægt Hverfisgötu breytist vegna uppbyggingar reitsins m.a. þar sem þær snúa út að Hverfisgötu þar sem byggt er þétt upp að göturýminu beggja vegna götu.

Útsýni af 5.hæð austurenda Hverfisgötu 85-93 mun breytast/skerðast, en í ljósi ofangreinds og þeirri staðreynd að um er að ræða þetta miðborgarbyggð og vannýtt svæði er ekki fallist á að væntingar um óbreytt ástand austasta hluta götureitsins sé réttmæt né það að halda óskertu útsýni til margra átta þegar byggt er að lóðarmörkum. Hámarks heimill hæðakóti Hverfisgötu 85-93 er 30,7m, en á aðliggjandi húsi á Barónsstíg 2-4 er hann 28,38. Með fyrirvara um hver endanlegur hæðakóti 5. hæðar Hverfisgötu 85-93 verður, má álykta að íbúi á svölum Hverfisgötu 93 sé 2,3 m hærra en gólfhlötur efstu hæðar Barónsstígs 2-4 og horfi því af svölum sínum yfir þak tilvonandi nýbyggingar á lóð Barónsstígs 2-4 og njóti því eftir sem áður góðs andrýmis á svölum sínum á þrjár hliðar

2. Gafl Hverfisgötu 85-93 liggur á lóðarmörkum en ekki er heimilt að hafa glugga á lóðarmörkum né önnur op sem valdið geta brunahættu á milli bygginga, enda mega réttindi eins lóðarhafa til að byggja að lóðarmörkum ekki skerða rétt aðliggjandi lóðarhafa til nýtingar á sinni lóð síðar. Því er ekki ljóst á hverju væntingar um „andrými og birtu“ við endagafl hafa byggst þar sem ljóst mátti vera að ekki lá fyrir tillaga að uppbyggingu eystri hluta reitsins.

3. Eins og áður hefur komið fram þá hafa lóðarhafar aðlægs reits mátt búast við því að aðlæg lóð byggðist upp í framtíðinni og þar af leiðandi þurft að reikna með því og taka tillit til þess í hönnun sinna mannvirkja. Bent er á að heimildir í deiliskipulagi eru ótímasettar þannig að ekki verður hjá því komist að ganga frá gaflinum sem snýr að reitunum og allt eftir þeim byggingartæknilegu lausnum sem valdar eru þarf að undirbúa hann undir að taka við aðliggjandi mannvirki þegar og ef til þess kemur.
4. Sjá umfjöllun um minnisblað Veitna hér á eftir.
5. Ekki verður séð að ónæði af notkun hússins fyrir íbúðir handan Hverfisgötu verði meiri enn gengur og gerist vegna fyrirhugaðrar notkunar, skammtímaleigu íbúða, enda er hún heimil samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur á þessu svæði sem er M1b og M1c, sé gert ráð fyrir henni í deiliskipulagi.
6. Í gildandi deiliskipulagi er blá strikalína sem sýnir mörk skipulagsbreytinga. Ástæða þess að hún liggur ekki við gafl Hverfisgötu 85-93 er sú að á eldra skipulagi var lagt til að lóð Hverfisgötu 93 væri stækkuð, en þeirri stækkun var aldrei fylgt eftir á lóðarblöðum, þinglýsingu eða með öðrum formlegum hætti og öðlaðist því ekki gildi. Í þessari tillögu að breytingu deiliskipulags eru þau lóðarmörk því færð til baka í gildandi horf, en það er breyting á deiliskipulagi og því innan blámerktrar punktalínu. Gerð er grein fyrir þessari breytingu neðst í skilmálatöflu gildandi deiliskipulags. Lóðarmörkin eru sýnd með fjólublárrí punktalínu upp við gafl hússins í greinargerð skipulagsins er skýrt kveðið á um afmörkun þess og er lóð Barónsstígs 2-4 undanskilin í þeirri afmörkun.

Athugasemdir er snúa að Skúlagötu 32-34 eru eftirfarandi, gerð er athugasemd við að:

1. skuggavarp vegna nýbygginga mun aukast verulega og að áhrif á neðstu hæðar íbúðir verði mikil með tilheyrandi rýrnun á gæðum og verðmætum.
2. ekki sé gert ráð fyrir aðkomu slökkviliðs innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar heldur af aðliggjandi lóð Skúlagötu 32-34, bent er á að þetta muni takmarka þróunarmöguleika á baklóðinni.
3. ef tillagan verði samþykkt sé verið að brjóta stjórnarskrárvarðan eignarrétt eigenda umræddra lóða vegna verðmætarýrnunar.

Svar:

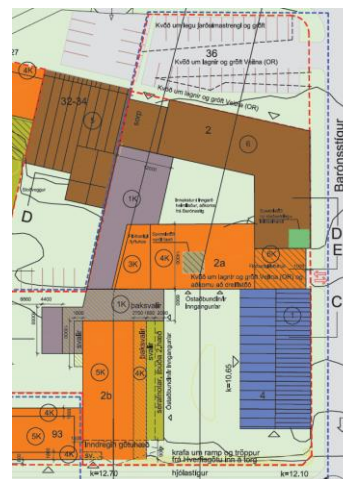
1. Fallist er á að tillagan hefur þau áhrif að skuggavarp breytist eitthvað sérstaklega á neðri hæðum. **Lagt er til að tillögunni verði breytt til þess að koma til móts við þetta þannig að sá húshluti sem gengur inn í inngarðinn/Barónsstígur 2a verði stallaður og verði 1-4 hæðir í stað 4, við þetta minnkar byggingarmagn einnig um 1480 m².**

Bent er á að aðilar í þéttri borgarbyggð geta ekki búist við því að óbyggðar og vannýtar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar eða óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts umhverfis og umhverfisáhrifa er ekki bundið í lög. Geta íbúar í þéttri borg ávallt vænst þess að umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem geta falið í sér aukna umferð, skerðingu á skuggavarp eða útsýni eða önnur áhrif.

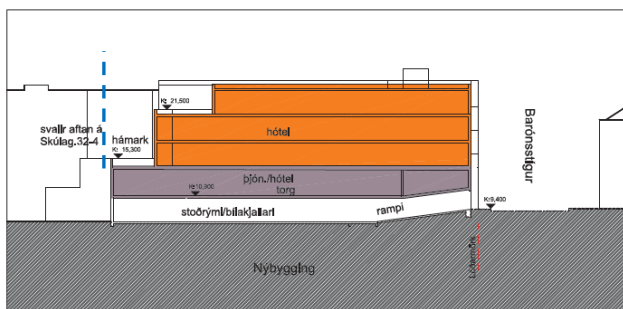


Samanburður gildandi deiliskipulag

kynnt tillaga



breytt tillaga eftir kynningu

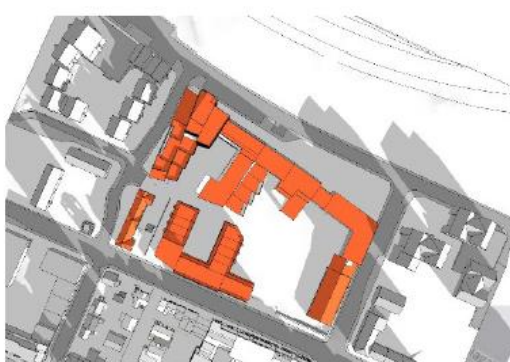


Reyst mynd og snið sem sýnir breytingar, stöllun sem lagðar eru til á Barónsstíg 4a, bláalínan eru eldri mörk hússins.

Samanburður skuggavarp sýnir að lítið munur er á tillögum fyrir og eftir auglýsingu fram eftir morgni, en grundvallarmunur þegar nálgast hádegi og fram yfir það.

Myndirnar sýna skuggavarp 21.september – jafndægur kl.10 að morgni (vinstra megin) og 13:30, hádegi (hægra megin).

Núverandi ástand:



Auglýst tillaga:



Breytingar eftir athugasemdir:



Myndirnar sýna einnig að Skuggavarp á baklóð Skúlagötu 32-34 m.v. núverandi ástand er lítið enda er sunnanverður reiturinn óbyggður, skuggavarp er hinsvegar töluvert af nýbyggingum beggja vegna við Hverfisgötu og inn á reitinn frá suðri til norðurs.

Breytt tillaga, ljóst er að umrædd uppbygging hefur mest áhrif á nágrenni sitt að morgni og fram undir hádegis. Eftir það fara byggingar skv. gildandi deiliskipulagi að hafa meiri áhrif utan lóðarinnar

Jafndægur 21.september kl.10 – 13:30 – 16.



Sumarsólstöður 21.júní kl.10 – 13:30 – 16.



2. Umrædd aðkoma sem er með kvöð um gegnumakstur er ekki hluti af deiliskipulagstillögunni. Komi síðar fram óskir um aðrar uppbyggingaheimildir á baklóð Skúlagötu 32-34, verður það metið.

Fundað var með Forvarnarsviði SHS til að tryggja að uppbygging á Barónsstíg 2-4 væri ekki háð aðgengi slökkviliðs að lóð Skúlagötu 32-34. Hefur það nú verið tryggt með kröfu um öryggisstigahús í Barónsstíg 2b og aðgengiskröfu inn í inngarð hótels:

- a. Stigahús Barónsstígs 2b skal vera öryggisstigahús. Heimilt er að víkja frá því í samráði við Forvarnardeild SHS ef tækniskipti eða breytt hönnun leiðir til annarrar ásættanlegrar lausnar að mati SHS.
 - b. Aðgengi skal vera í inngarð Skúlagötu 2, helst utanhúss undir húsið meðfram bílakjallararampi en að öðrum kosti í gegnum almenningssými á 1.hæð við Torg að Hverfisgötu.
 - c. Inntaksstútar stigleiðsla húsanna skulu vera frá Hverfisgötu og Barónsstíg.
3. Ekki er ljóst hvaða eignaréttindi lóðarhavar Skúlagötu 32-34 telja skert, enda hafa þeir ekki sýnt fram á neina skerðingu. Vísað er að öðru leyti til þess sem fram hefur komið varðandi bótareglu 51. gr. skipulagslaga.

Bréf 2, Daniels Þórs Magnússonar f.h. Hverfisstígs ehf.

Gerð er athugasemd við:

1. að uppbygging í samræmi við tillöguna muni hafa í för með sér mikla skerðingu á útsýni úr íbúðum félagsins og lækka verðmæti þeirra/rýra seljanleika. Tillagan hefur í för með sér forsendubrest fyrir kaupverði íbúða þar sem ákveðnar íbúðir eru verðmetnar og kynntar með sjávarútsýni sem og með útsýni yfir Esjuna.
2. mikið byggingarmagn á reitnum, hæð bygginga og að aukið byggingarmagn muni auka á umferðarþunga á Hverfisgötu.

3. að áhrif á hljóðvist Hverfisgötu 94-96 séu neikvæð. Ekki hefur verið sýnt fram á að endurkast hljóðs sé innan marka þannig að hljóðvist inn í íbúðum sunnan Hverfisgötu sé innan marka reglugerða.
4. að tilfærsla aðkomu hótelsins yfir á torgið muni valda ómældu ónæði fyrir eigendur íbúða Hverfisgötu 94-96 gegnt torginu með aukinni bíla- og rútuumferð auk ónæðis af gestum hótelsins.
5. að heimilt sé að umfangslitlir húshlutar svo sem lyftu- og stigahús megi fara allt að 2 m upp fyrir hámarkshæð.

Svar:

1. Fyrirhuguð þverbygging á lóð Barónsstígs 2-4 má ná sömu hæð og núverandi hótélbygging, því mun hún ekki takmarka útsýni að Esju eða sjó umfram það sem núverandi bygging gerir. Hún mun hinsvegar draga úr himinnsýn fyrir neðri hæðar Hverfisgötu 94-96. Fyrirhuguð bygging sem liggur hornrétt frá Hverfisgötu mun skerða útsýni eitthvað. Bent er á að ríkjandi randbyggðarmynstur er rofið á þessum hluta þar sem gert er ráð fyrir litlu byggingamagni upp að Hverfisgötu á lóð Barónsstígs 2-4 og í staðinn er bróðurpartur lóðarinnar að Hverfisgötu tekin undir almenningstorg sem myndar andrými að Hverfisgötu og gefur þannig af sér aukin umhverfigæði fyrir aðliggjandi hús svo sem Hverfisgötu 94-96.
Jafnframt má benda á að aðilar í þéttri borgarbyggð geta ekki búist við því að óbyggðar og vannýtar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbyggðar eða óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög. Varðandi verðmætaryrnun er bent á svar við bréfi 1.
Hæð og umfang uppbyggingar á reitnum, í samræmi við tillöguna, er í samræmi við byggðamynstrið á svæðinu sem einkennist af því að hús að götu eru 5-6 hæða og 4-5 hæða sem ganga þvert inn á reitinn. Helsta undantekningin frá þessu er Skúlagata 26 þar sem heimilt er að reikna með 4-16 hæða húsi.
2. Fyrirhuguð nýtingarhlutfall á Barónsreit 2-4 var í kynntri tillögu 2,82 ofanjarðar og 2,36 ef lóðin Skúlagata 36 er talin með en er samkvæmt breytti tillögu 2,44 ofanjarðar og 2,05 ef Skúlag. 36 er talin með, en lóðirnar mynda skipulagslega heild. Á Hverfisgötu 94-96 er samsvarandi nýtingarhlutfall 2,89 og á Hverfisgötu 85-93 2,39. Byggingarmagn innan reits skipulagssvæðisins er því í meginatriðum hliðstætt eða minna en á nær liggjandi lóðum/reitum og hæðir húsa eru hliðstæðar megin þorra nýbygginga í nágrenninu, þar sem deiliskipulagi hefur nýlega verið breytt.
Ekki er talin ástæða til þess að ætla að uppbygging á austasta hluta reitsins hafi nein aukin áhrif í umferðarlegu tilliti, en farið var yfir tillöguna m.t.t. umferðamála með yfirverkfræðingi samgöngudeildar. Enn frekar má benda á að innakstur að bílageymslu er frá Barónsstíg og aðkoma að verslun frá Skúlagötu og hluti tillögunnar er að skilgreint er stæði Reykjavíkurborgar fyrir langferðabíla framan við Skúlagötu 26 og 28, því má reikna með að almenn umferð og umferð tengd langferðabílum aukist ekki í tengslum við færslu á hótél innganginum. Í ljósi ofangreinds er ekki fallist á að umferðaraukningu vegna uppbyggingar í samræmi við tillöguna verði meiri en vænta mátti við uppbyggingu á þessu svæði.
3. Í byggingarreglugerð gr. 11 .1.2. er kveðið á um að hönnuðir skulu ávallt leggja fram greinargerð vegna hljóðvistar með öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr., vegna skóla, frístundaheimila, heilbrigðisstofnana, dvalarheimila, gististaða, stórra fjölbýlishúsa, stórra opinna vinnurýma, hávaðasamra vinnustaða og þegar um óhefðbundnar byggingaraðferðir er að ræða.
Skv. upplýsingum yfirverkfræðings samgöngudeildar er um að ræða óverulega byggingarmagnsaukningu sem ekki muni hafa teljandi áhrif á hljóðvist. Í öllu falli verður hljóðvistin metin við yfirferð hjá byggingarfulltrúa og ber honum að kalla eftir hljóðvistar upplýsingum í samræmi við áður nefnd ákvæði byggingarreglugerðar. Verður að telja líklegt að skila beri inn greinargerð vegna hljóðvistar með öðrum hönnunargögnum þar sem reiknað er með því að um gististað verði að ræða.
4. Eins og áður hefur verið vikið að reiknar tillagan með torgrymi aðlægt Hverfisgötu til suðurs og þjónustustarfsemi, það myndar ákveðið andrými og umhverfigæði fyrir íbúa Hverfisgötu 94-96. Ekki er fallist á að breytt uppbygging og starfsemi komi til með að valda meira ónæði en núverandi verslunarstarfsemi að Barónsstíg 4 með þeirri umferð sem skapast vegna hennar og núverandi bílastæða. Auk þess er vert að benda á að umræddur reitur er í þétu borgarumhverfi sem og

aðliggjandi nýuppbygging að Hverfisgötu 94-96 sem nú hýsir m.a. íbúðir en þar voru bílastæði fyrir deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var árið 2016.

- Frávik frá hámarkshæðum er sett inn til að hönnuðir geti staðsett lyftur skv. hönnun, án þess að deiliskipulagsbreytingu þurfi til. Samhljóða ákvæði er á uppbyggingu á vesturhluta staðgreinireitsins sem og mörgum sambærilegum svæðum enda er um óverulega stærð mannvirkja að ræða.

Bréf 3, G og Ó lögmanna f.h. húsfélagsins að Skúlagötu 32-34, eigandi fasteigna við Hverfisgötu 94-96

- Það er mat eigenda að aukning á byggingarmagni muni rýra verulega verðmæti íbúða að Skúlagötu 32-34, skerða útsýni frá þeim og auka skuggavarp.
- Eigendur töldu að eftir breytingar á deiliskipulagi aðliggjandi reita yrði ekki fallist á breytingar á nýtingu þess svæðis sem hér um ræðir.
- Mun rýra til muna notkun íbúa Skúlagötu 32-34 á baklóð hússins þ.m.t. bílastæðum. Bent er á að nýlega réðst húsfélagið í framkvæmdir á baklóðinni í trausti þess að ekki yrði leyfð frekari uppbygging á svæðinu.

Svar:

- Fallist er á það að við uppbyggingu í samræmi við tillöguna mun verða breyting/auking á umhverfisáhrifum m.a. skuggamyndun á neðri hæðum Skúlagötu 32-34 og á hluta svala 3.hæðar, sérstaklega þegar líður á haustið. Erfitt er að komast hjá breytingum á umhverfisáhrifum þegar unnið er með tillögu að þróun byggðar á þéttbyggðum randbyggðarsvæðum. Við vinnslu tillögunar var sérstaklega hugað að þessu og m.a. gætt að því að tengibygging milli fyrirhugaðrar miðbyggingar á lóð og núverandi hótels, á lóðarmörkum við Skúlagötu 32-34 færi ekki upp fyrir svalir/þakgarð sunnan við Skúlagötu 32-34. Eins og fram hefur komið er lagt til að tillögunni verði breytt þannig að það dragi úr skuggavarp á neðri hæðir hússins. Varðandi verðmæta rýrnun er bent á svar við bréfi 1 og útsýnisskerðingu er bent á svar við bréfi 2.
- Bent er á svar við bréfi 1 lið 1 er þetta varðar.
- Ef um sólarháða notkun lóðar er að ræða er ljóst að skuggavarp eykst, bent er á að til að koma til móts við þetta er lagt til að breyta tillögunni. Ekki er hægt að sjá að hús á einni lóð skerði bílastæðamöguleika á annari lóð, nema fyrrnefnda lóðin hafi nýtt sér rými á þeirri síðarnefndu undir bílastæði.

Umsögn Veitna ohf. dags. 28. ágúst 2018.

Bent er á að:

- nauðsynlegt sé að huga að tengingum rafmagns, lagnaleiðum og aðkomu fyrir spennistöðvarnar á reitnum og að á uppdretti verði sýndar kvaðir þar að lútandi.
- æskilegt sé að rétt staðsetning spennistöðvar sé sýnd á deiliskipulagi auk kvaða Veitna þar að lútandi.

Svar:

- Bent er á að sú ákvörðun að leggja lagnaleiðir í spennistöð á einni lóð um lóðina við hliðina á án kvaða eða samráðs við þann lóðarhafa sé gagnrýniverð. Eðlilegra hefði verið að lagnaleiðin hefði verið leyst á lóð Hverfisgötu 85-93 sem er sú lóð sem spennistöðin stendur á. Skipulagshöfundur og lóðarhafar hafa haft samráð við Veitur um lausn á lagnaleiðum að spennistöðinni og fallist á, úr því sem orðið er, að setja kvaðir um ídráttarlagnir frá Hverfisgötu innan lóðar Barónsstígs 2-4 milli gafls Hverfisgötu 85-93 og í kjallaraveggjum fyrirhugaðrar nýbyggingar og áfram í gegnum lóðina að umræddri spennistöð. **Lagt er til að tillögunni verði breytt er þetta varðar.**

- Deiliskipulag lóðar Skúlagötu 26 er ekki hluti af þessari deiliskipulagsbreytingu þannig að upplýsingum er hana varðar er ekki breytt í þessari tillögu. Bent er á að staðsetning spennistöðvar er leiðbeinandi og að frekari útfærsla á staðsetningu eigi að vinna í samráði við Veitur.

Lóðarblað á að endurspegla þetta enda á það að vera í fullu samræmi við deiliskipulag og verður því breytt í framhaldi.

Niðurstaða: Samanber ofangreint er mælt með því að tillögunni verði breytt eftirfarandi:

- að húshluti sem gengur inn í inngarðinn/Barónsstígur 2a verði stallaður og verði 1-4 hæðir í stað 4 hæða, Húshluti að lóð Skúlagötu 32-34 breytist eftirfarandi:

byggingin er dregin inn frá lóðarmörkum um 5,5m auk þess sem 4.hæð var dregin inn 5,0m/8,4m lengra til austurs, ásamt stiga- og lyftuhúsi sem áður voru á lóðarmörkum. Við þessa breytingu dregur mjög úr skuggavarpi á umrædda lóð, sbr.meðfylgjandi samanburðarmyndir á skuggavarpi á hádegis (13:30) að jafndægri (21.mars/september).
- byggingarmagn nýtingarhlutfall A á reitnum/vegna Barónsstígs 2 minnkar úr 10040 m² í 8560 m² í samræmi við það og stærðartafla er uppfærð.
- Sett inn eftirfarandi valkostir vegna aðgegnis slökkviliðs:
 - a. Stigahús Barónsstígs 2b skal vera öryggisstigahús. Heimilt er að víkja frá því í samráði við Forvarnardeild SHS ef tækniskipti eða breytt hönnun leiðir til annarrar ásættanlegrar lausnar að mati SHS.
 - b. Aðgengi skal vera í inngarð Skúlagötu 2, helst utanhúss undir húsið meðfram bílakjallararampi en að öðrum kosti í gegnum almenningsrými á 1.hæð við Torg að Hverfisgötu.
 - c. Inntaksstútar stigleiðsla húsanna skulu vera frá Hverfisgötu og Barónsstíg.
- Nýbyggingar hafa verið merktar með sem Barónsstígur 2a og 2b til að auka skýrleika.
- Bætt hefur verið við sniði E-E sem sýnir hæðaruppbrot miðbyggingar.
- að settar verði lagnakvaðir að spennistöðinni inn á uppdrátt.
- að lóðarblaði verði breytt til samræmis við deiliskipulag.

Að öðru leiti verði tillagan samþykkt óbreytt

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri
Harri Ormarsson, hdl