



Reykjavík 01.07.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. júlí 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Grettisgata 20A og 20B

Lögð fram umsókn Helga Indriðasonar dags. 27. apríl 2020 ásamt greinargerð dags. 22. apríl 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.1 með síðari breytingum vegna lóðanna nr. 20A og 20B við Grettisgötu. Í breytingunni felst að sameina lóðirnar nr. 20A og 20B og setja inn nýjan byggingarreit fyrir sameiginlegt stigahús á lóð, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 22. apríl 2020. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 17. febrúar 2020. og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020.

Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Synjað er að breyta deiliskipulagi með vísun til niðurstöðu í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020.

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: greinargerð dags. 22. apríl 2020, uppdr. dags. 22. apríl 2020, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 17. febrúar 2020 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2020.

Almennar upplýsingar:

Nafn Helgi Indriðason
Erindi nr. P-2020-04-28-0068
Kennitala 1609786199
Heimilisfang NÓATÚNI 28, REYKJAVÍK
Póstnúmer 105
Símanúmer 5672211
Netfang helgi.indridason@ask.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 6411080490
Greiðanda nafn Xyzeta ehf.
Greiðanda netfang helgi.indridason@ask.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Grettisgata 20A og 20B

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir óverulegri breytingu á deiliskipulagi. Eigandi G20A og G20B óskar eftir að fá að sameina lóðirnar og útbúa byggingarreit á núverandi lóðarmörkum svo byggja megi stigahús lóðarmegin sem þjónustar bæði 20A og 20B. Núverandi stigahús eru torfær og allt að því hættuleg.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Olgerdarreitur---overuleg-breyting-a-deiliskipulagi.pdf skjals

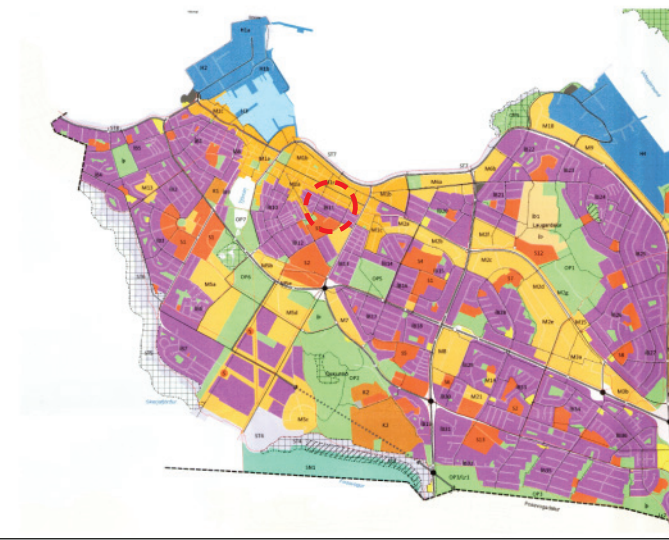
Greinagerð

Lýsandi nafn Greinargerð-deiliskipulagsbreyting---Grettisgata-20.pdf skjals

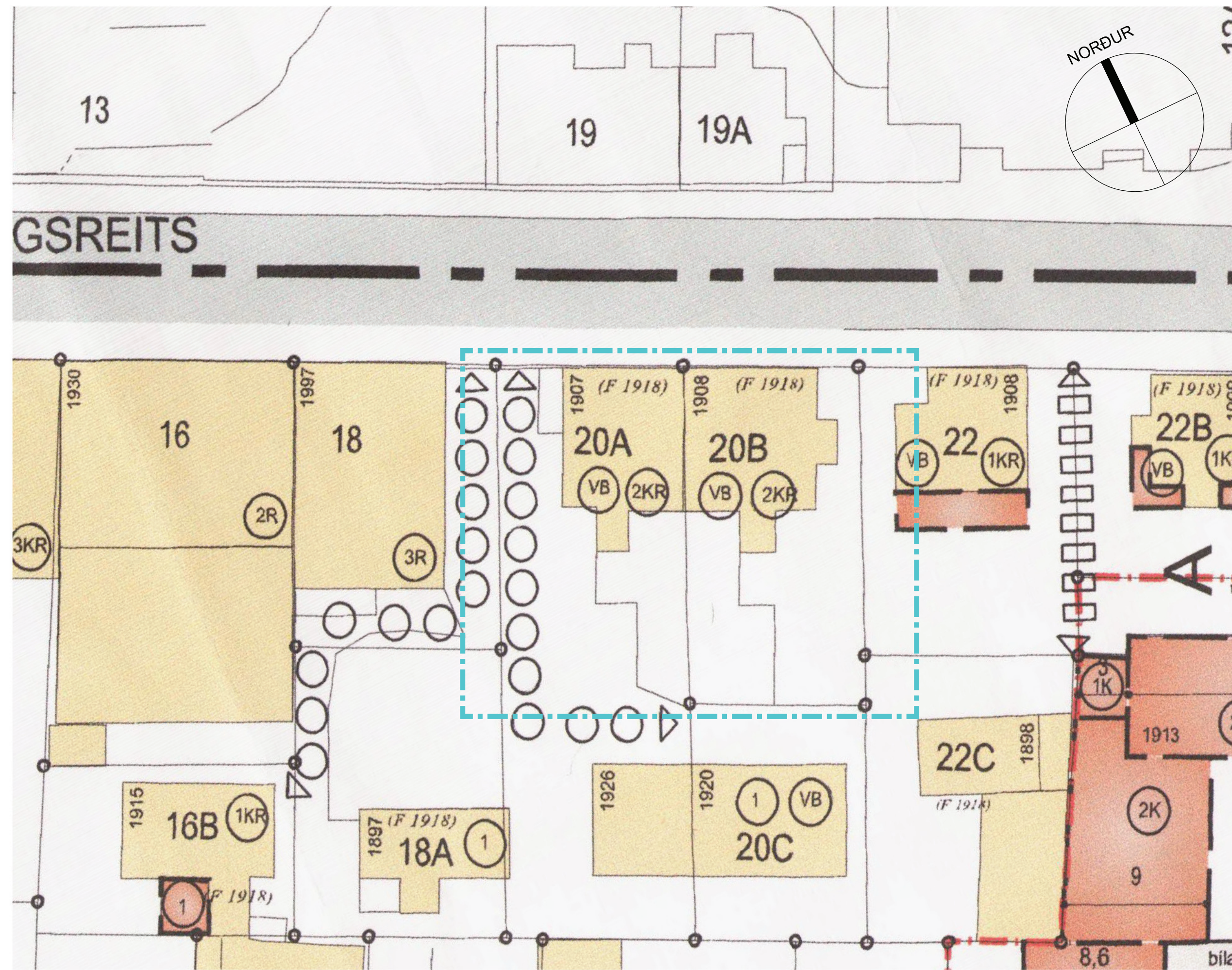
Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn Alit-Mi-dags-17-feb-2020.pdf skjals

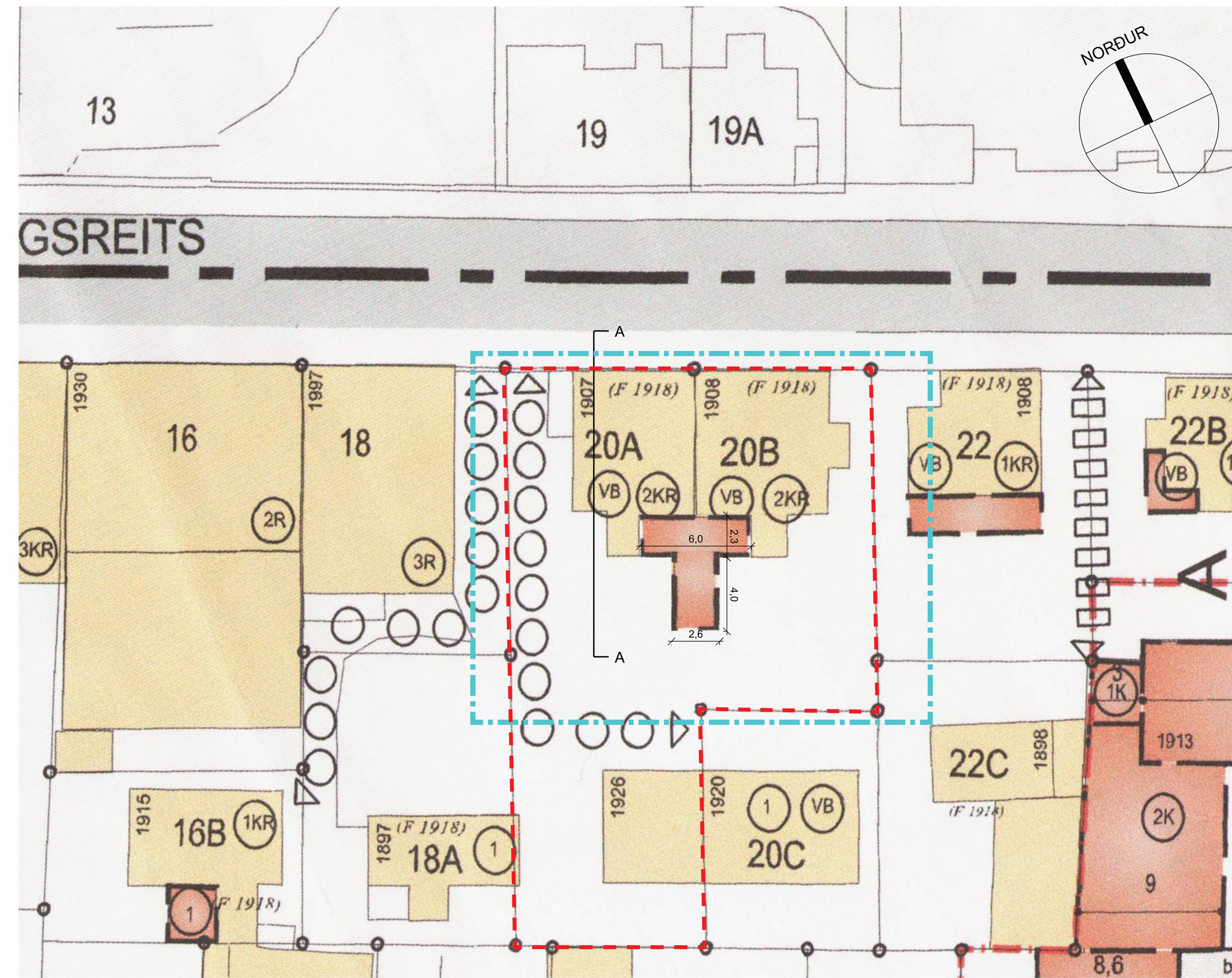
ÖLGERÐARREITUR 1.182.1 - Breyting vegna stigahúss



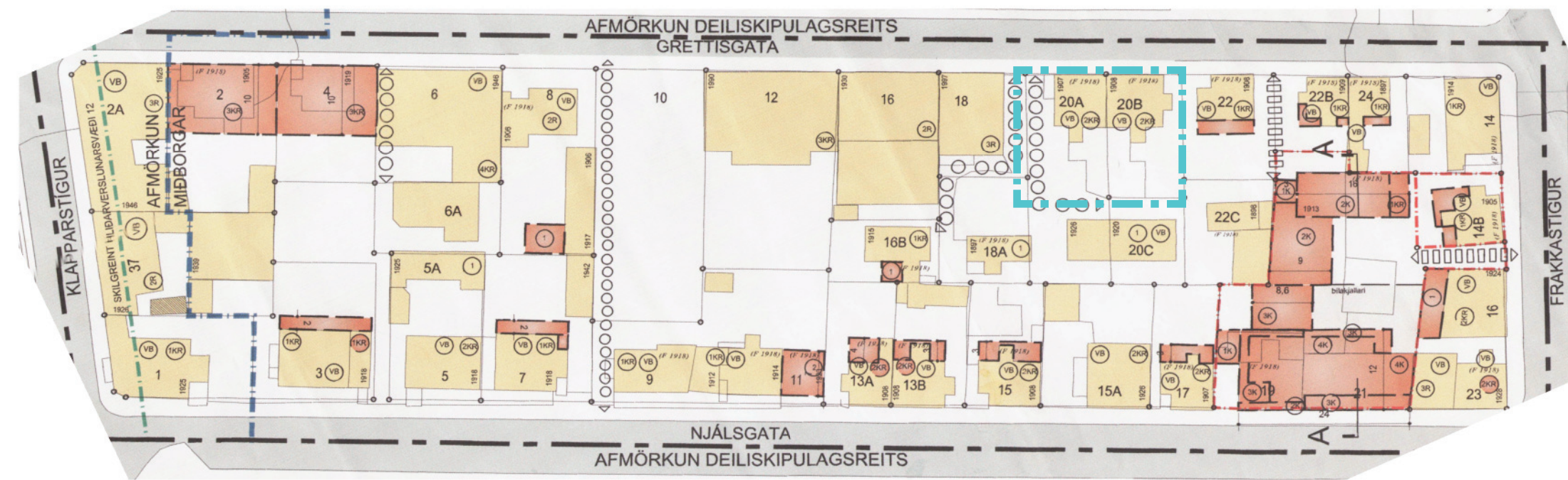
ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Í GILDI ER DEILISKIPULAG - samþykkt 1.apríl 2003. 1:200

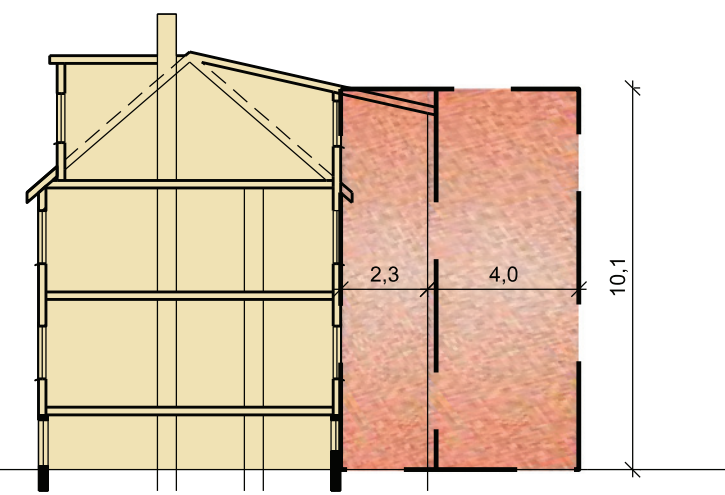


TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI 1:200



ÖLGERÐARREITUR 1:500

NÚV. STIGI 1:200



KENNISNIÐ A-A 1:200

Deiliskipulagið nær til staðgreinireits 1.182.1 sem afmarkast af Grettisgötu, Njálsgötu, Klapparstíg og Frakkastíg. Þar kemur m.a. fram. Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og meðfylgjandi greinargerð og skilmála. Breytingar skulu í öllum tilfellum miðast við aðstæður.

20A: Landnr. 101830, str. 0-1-1182114. Lóð er 337,8m² og birt flatarmál er 230,5m². Nýtingarhl.: 0,68
20B: Landnr. 101831, str. 0-1-1182115. Lóð er 202,6m² og birt flatarmál er 238,8m². Nýtingarhl.: 1,18

Greinargerð:

Húsin að Grettisgötu 20A og 20B eru byggð árin 1905 og 1908 og því fríðuð skv. lögum um menningarmínjar nr.80/2012.

Húsin eru tveggja hæða timburhúss með kjallara og rísi. Í hvoru húsi fyrir sig er innbyggt stigahús sem er um 1,6x2m að grunnfleti og eru brattir og þröngir stigar milli hæða. Þrepin eru 65sm breið og uppstig er 21 sm.

Einn eigandi er að húsunum og hefur hann unnið að miklum endurbótum á þeim, m.a. skipt um kvisti og fært glugga, klæðningar og skraut til upprunalegs horfs. Ósk eiganda er að bæta verulega aðgengi og öryggi íbúa í húsinu með því að byggja við húsið frístandandi stigahús. Við stigahúsið væru gangleifir/svalir inn til íbúða.

Endurbætur á húsinu hafa verið unnar með samþykki Minjastofnunar og gildir það einnig um stigahúsið. Sjá fylgiskjal frá Minjastofnun. Allar deili og sérteikningar af gluggum og öðru tréverki skal senda Minjastofnun til samþykktar.

Óskað er eftir óverulegri breytingu á deiliskipulagi svo að byggja megi sameiginlegt stigahús fyrir húsin að Grettisgötu 20A og 20B.

Breytingin felur í sér:

- Sameiningu lóðanna 20A og 20B og yrði ný stærð hennar 540,4m². Nýtingarhlutfall yrði 469,3/540,4 = 0,87
- Byggingarreit eins og málsettur er á uppdætti. Retturnir eru um 24m²

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIDBORGARINNAR
- AFMÖRKUN HLÍÐARVERSLUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGINGHÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFLEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFORM
- VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- BÍLAGEYMSLUR TH. MEÐ FLÓTU ÞAKI
- LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ Í m²
- HÚSNÚMUR
- HÆDKJALLARINÝTANLEGT RÍSI
- VERNDUN BYGGDAMYNSTURS
- (F 1918) BYGGI FYRIR 1918
- HÁMARKSNÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- BYGGINGARAR
- GOLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- ÞAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM AKSTUR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__

með athugasemdafrestli til _____ 20__.

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

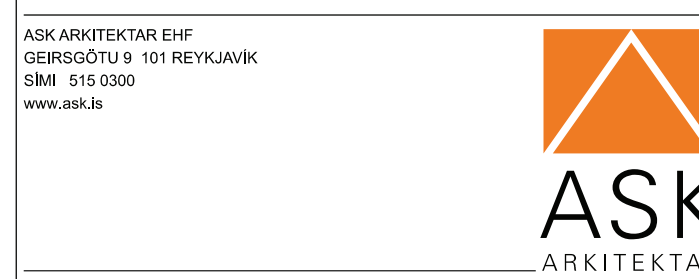


SKÝRINGARMYND ER LEIÐBEINANDI EN SÝNIR EKKI ENDANLEGT ÚTLIT



SKÝRINGARMYND ER LEIÐBEINANDI EN SÝNIR EKKI ENDANLEGT ÚTLIT

ÚTGÁFA	Í TERNAD	Í YFRIFRABÍÐ	Í DAGS
BREYTINGAR			



VERK EFTIR	SKO. I A1
Ölgærðarreiður Grettisgata 20A og 20B	
TEKINGUFRAMMGAENGUR	
Deiliskipulagsbreyting	
HÖFUNDUR	
Afstöðumynd, snið og skýringarmyndir	
VERK NR.	
05-01	
ÚTGÁFA	
22.04.2020	

Reykjavík 22.apríl 2020

Ölgerðarreitur stgr. 1.182.1

Greinargerð er varðar óverulega deiliskipulagsbreytingu á lóðunum að Grettisgötu 20A og 20B en sótt er um að sameina lóðirnar og setja inn byggingarreit fyrir stigahús sem þjóna myndi báðum húsum.

Eftirfarandi ástæður eru fyrir deiliskipulagsbreytingu:

- Fyrst og allra fremst vill eigandi skapa öruggar aðstæður fyrir íbúa. T.d. er ekki hægt að fara með sjúkrabörur um núverandi stigahús. Stigahúsin eru 160x200cm að innanmáli og eru þrepin 64cm breið, 22cm djúp og uppstig er 21sm. Nýjar tröppur yrðu skv. núgildandi reglugerð.
- Stigahúsið er illa einangrað og sökum smæðar er ekki unnt að þykkja einangrun innávið. Sökum gluggaskrauts og staðsetningar glugga þétt við stigahúsið þykir heldur ekki gott að þykkja út á við. Það myndi einnig raska hlutföllum og útliti hússins.
- Í tengslum við framkvæmdir á stigahúsi yrði garður sameinaður og sköpuð betri aðstaða fyrir hjól, sorp og íbúa almennt.



Horft niður af stigapalli 3h.



Nálægð glugga við stigahús



Tillaga að bakgarði Grettisgötu 20

Tekið skal fram að neðri hæð Grettisgötu 20A er byggð árið 1905 en efri hæð, ris og stigahús eru byggð árið 1922. Neðri hæð 20B er byggð árið 1908 og efri hæðir og stigahús 1922.

Nokkrar tillögur voru gerðar að útliti utanáliggjandi stiga/stigahúss og sendar Minjastofnun til skoðunar. Útlit á uppdrætti sýnir opið stigahús og er það vilji eiganda upp á að skyggja ekki á birtu og sól úr suðri. Vilji Minjastofnunar er meira í átt að lokuðu stigahúsi og voru þeim kynntar tillögur í þá áttina sem þeir tóku vel í og sáu því ekkert athugavert við slíkar framkvæmdir að því gefnu að breytingar væru háðar þeirra samþykki. Fullnaðarhönnun stigahúss verður því unnin með þessi markmið að leiðarljósi og að fengnu samþykki skipulagsfulltrúa fyrir deiliskipulagsbreytingu.

Eigandi hefur fengið lof fyrir breytingar og endurbætur á húsinu og vilja þeir gjarnan fá að halda áfram á þeirri braut og vona að skipulagsyfirvöld taki undir sjónarmið og ósk eiganda um óverulega deiliskipulagsbreytingu.

Í janúar 2019 var skipulagsfulltrúa send fyrirspurn er laut að sameiningu lóðanna Grettisgötu 20A og 20B. Undirritaður átti samtal við starfsmann skipulagsfulltrúa í framhaldinu þar sem kom m.a. fram að það væri stefna hjá Reykjavíkurborg að vera ekki að sameina lóðir og breyta byggðamynstri miðbæjarins.

Eigandi vill leggja áherslu á að einungis er verið að sækja um sameiningu lóða svo unnt sé að byggja stigahús á milli húsanna (á núverandi lóðarmörkum) sem þjónustar bæði húsin af áðurnefndum ástæðum. Við teljum að bygging stigahúss við bakhlið hússins hafi ekki áhrif á eða gangi þvert á hugmyndir um byggðarmynstur miðbæjarins. Við teljum þvert á móti að snyrtilegt stigahús með góðum frágangi á fallettri lóð verði til mikillar bætingar fyrir íbúa, nágretta og hverfið í heild.

F. hönd eiganda Grettisgötu 20A og 20B

Helgi Indriðason arkitekt

ASK arkitektar ehf.
b.t. Helga Indriðasonar arkitekts
Geirsgötu 9,
101 Reykjavík

Reykjavík, 17. febrúar 2020
Tilvísun: 201803-0046 / 6.06 / 4152


Grettisgata 20, breyting á deiliskipulagi


Í tölvupósti 31. janúar 2020 óskar Helgi Indriðason hjá ASK arkitektum eftir álitni Minjastofnunar á drögum að deiliskipulagsbreytingu, þar sem lagt er til að sameina lóðirnar Grettisgötu 20A og B, en hugmyndin er að byggja sameiginlegt stigahús fyrir bæði 20A og B sunnan(garð)megin á húsinu. Erindinu fylgja drög að uppdrætti deiliskipulagsbreytingar dags. 28.1.2020, þar sem gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir stigahús. Skilgreindur hefur verið byggingarreitur, en á sneiðingu og skýringarmyndum er sýnd tillaga að útliti stigahússins.

Grettisgata 20A og B, er tvílyft timburhús, kjallari og ris. Húsið er reist árið 1908 og nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. laganna. Þessar upplýsingar skulu koma fram á deiliskipulagsuppdrætti og auk þess skal þar vera kvöð um að allar deili- og sérteikningar af gluggum og öðru tréverki skuli senda Minjastofnun til samþykktar. Á uppdrætti má sjá útfærslu af opnu stigahúsi einungis með léttum handriðum. Minjastofnun mælir með því að við nánari útfærslu tillögunnar verði stigahúsið með heilum veggflötum sem hvíli á sökkli enda er það í samræmi við aldur og einkenni bárujárnsklæddra timburhúsa.

Minjastofnun gerir ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna, enda verði nánari útfærsla stigahússins unnin í samráði við Minjastofnun. Aðaluppdrættir, ásamt deili- og sérteikningum skulu berast Minjastofnun til umsagnar og samþykktar. Við framkvæmdir í eldri hverfum ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu við allt jarðrask. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Margrét Pormar
arkitekt, verkefnastjóri


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Afrit í tölvupósti :

Helgi Indriðason, ASK arkitektar (helgi.indridason@ask.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29, 30, 31, 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Varðar: Grettisgata 20 a og 20b

Lögð fram umsókn Helga Indriðasonar dags. 27. apríl 2020 ásamt greinargerð dags. 22. apríl 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.1 með síðari breytingum vegna lóðanna nr. 20A og 20B við Grettisgötu. Í breytingunni felst að sameina lóðirnar nr. 20A og 20B og setja inn nýjan byggingarreit fyrir sameiginlegt stigahús á lóð, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf. dags. 22. apríl 2020. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 17. febrúar 2020. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.



Gildandi deiliskipulag.



Tillaga að breytingu á baklóð.

Skipulag:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin á svæði sem er skilgreint fyrir íbúðarbyggð (ÍB): Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Hverfisvernd innan Hringbrautar er gildandi fyrir lóðirnar.

Í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.182.1, samþykkt 1. apríl 2003, ásamt síðari breytingum. Samkvæmt deiliskipulaginu eru engar heimildir til breytinga á lóðum Grettisgötu 20a og 20b. Í greinargerð deiliskipulagsins segir að „öll hús á reitnum njóti verndar verndunar byggðamynsturs ...“ og að „heimilt sé að gera minniháttar breytingar á húsum s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála. Breytingar skulu í öllum tilfellum miðast við aðstæður.“

Umsögn:

Grettisgata 20a og 20b eru byggðar árið 1907 og 1908 og eru því aldursfriðuð. Í dag eru fimm íbúðir í húsunum tveimur. Á Grettisgötu 20a er íbúð fyrstu hæðar eigandi kjallara og íbúð annarar hæðar eigandi rishæðar. Grettisgata 20b er eins fyrir utan að þar er sjálfstæð íbúð í kjallara. Stigahús á bakhlíð er í sameign íbúða hvarrar lóðar fyrir sig og þjónar það bæði aðgengi að íbúð 2. hæðar og aðgengi á milli hæða í sömu eign. Sami eigandi er að öllum íbúðum hússins. Áður hefur fyrirspurn um samskonar tillögu verið afgreidd neikvætt með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. febrúar 2019.

Meðfylgjandi gögn umsóknar um deiliskipulagsbreytingu sýna nýjan utanáliggjandi opinn stiga á bakhlíð í stað stigahúsanna tveggja á sameinaðri lóð. Ástæða umsóknar er eftirfarandi:

- Fyrst og allra fremst vill eigandi skapa öruggar aðstæður fyrir íbúa. T.d. er ekki hægt að fara með sjúkrabörur um núverandi stigahús. Stigahúsin eru 160x200cm að innanmáli og eru þrepin 64cm breið, 22cm djúp og uppstig er 21sm. Nýjar tröppur yrðu skv. núgildandi reglugerð.
- Stigahúsið er illa einangrað og sökum smæðar er ekki unnt að þykkja einangrun innvið. Sökum gluggaskrauts og staðsetningar glugga þétt við stigahúsið þykir heldur ekki gott að þykkja út á við. Það myndi einnig raska hlutföllum og útliti hússins.
- Í tengslum við framkvæmdir á stigahúsi yrði garður sameinaður og sköpuð betri aðstaða fyrir hjól, sorp og íbúa almennt.

Meðfylgjandi skýringar á umsókn.



Horft niður af stigapalli 3h.

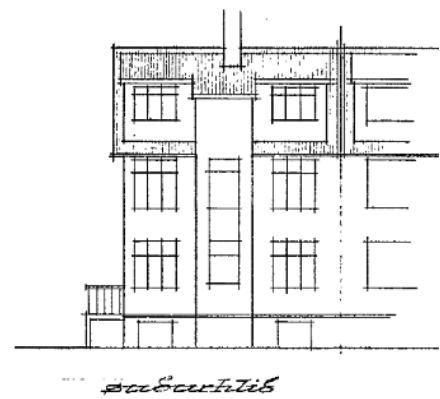
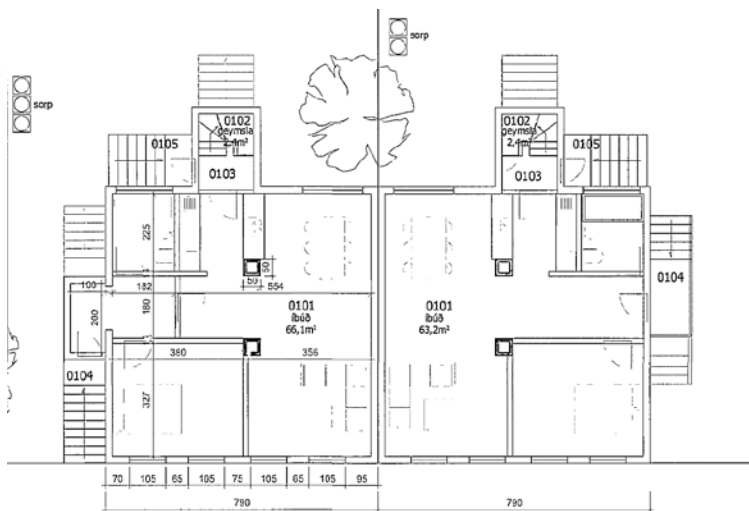


Nálægð glugga við stigahús



Tillaga að bakgarði Grettisgötu 20

Meðfylgjandi myndir með umsókn.



Gildandi aðaluppdrættir.

Meðfygjandi umsókn um breytingu á deiliskipulagi er umsögn Minjastofnunar Íslands dags. Þar er bent á að einkenni þess tíma timburhúsa er ekki opið stigahús eins og tillagan sýnir. Gerir Minjastofnun ekki athugasemd við tillöguna að öðru leyti en að stigahúsið skuli vera „með heilum veggflötum sem hvíli á sökklí enda er það í samræmi við aldur og einkenni bárujarnsklæddra timburhúsa“.

Samþykktir aðaluppdrættir sýna veggpláss báðum megin stigahúsa þar sem mögulegt væri að stækka stigahús til þess að „skapa öruggar aðstæður fyrir íbúa“, án þess að sameina lóðir.

Í dag er lóð undirlögð að miklu leyti malarplani þar sem bílum er lagt. Sagt er að sameining lóða muni skapa betri aðstæður fyrir hjól sorp og íbúa almennt. Ekki er að sjá á uppdrætti metnaðarfullt skipulag lóðar með góðri aðstöðu fyrir íbúa. Skýringarmyndir bera með sér að lóðin er áfram að mestum hluta grá.

Niðurstaða:

Lagt er til að umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði synjað.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.