Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 06.06.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. júní 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Grundarstígur 7
Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 22. janúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Bergstaðastrætisreits, reitur 1.184.0 vegna lóðarinnar nr. 7 við Grundarstíg. Í breytingunni felst að lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Grundarstígur 7 og 7B, kvöð er á lóðinni nr. 7 um umferð, sem og heimild til lagnar fráveituheimæðar og annarra lagna, leyfilegt nýtingarhlutfall lóðanna tveggja er aukið, byggingarreitur bílskúrs á lóð 7B stækkar og heimilt er að fjarlægja bílskúr og reisa innan byggingarreitsins íbúðarhús, kjallara og hæð, allt að 120 fm., samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 27. maí 2019.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu samkvæmt 1. mgr. 43. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað í borgarráð.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 27. maí 2019.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

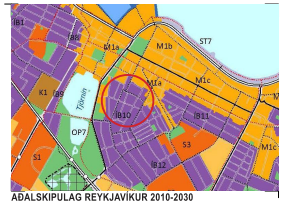
REYKJAVÍKURBORG, BERGSTAÐASTRÆTISREITIR

REITUR 1.184.0, MAÍ 2019

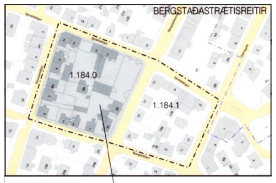
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 27. JÚNÍ 2007

DEILISKIPULAGTILLAGA1:500



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



STAÐSETNING REITS 1.184.0

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

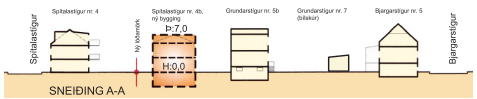
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- Aðfl — BYGGINGARREITUR FYRIR AÐFLUTT HÚS
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 1KR — LEYFILEG HÆKKUN HÚSS, HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Í BÍLGEYMSLU
- VB — VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- TF — TILLAGA AÐ FRIÐUN
- F1918 — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918

- H: — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ: — ÞAKKÓTI (HÁMARK)
- 1948 — BYGGINGARÁR
- 00 — HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- KVÖÐ UM LAGNIR

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.184.0."

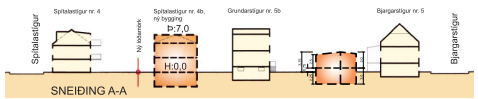
GILDANDI DEILISKIPULAG

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500



GREINARGERÐ

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 27. júní 2007, ásamt síðari breytingu frá 29. september 2010 sem gerð var á lóð Bergstaðastrætis 20 með breytingu á byggingarheimildum.
Öll hús innan reits 1.184.0 njóta verndar (VB). Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Ofantaldar minni háttar breytingar skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd.

Á Grundarstíg 7 er íbúðarhús, 195,1 m², upphaflega byggt árið 1906 en ris var hækkað 1945 og byggt við húsið að aftanverðu 1992. Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918). Aftast á lóð, er bílskúr byggður 1942, árið 2004 var veit leyfi fyrir notkun hans sem verslunarhúsnæðis.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja rishæð ofan á húsið og því til samræmis er heimild fyrir auknu byggingamagni upp á 70 m².

SKILMÁLAR

SKILMÁLATAFLA SKV. NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI

heiti	lóð m2	bygg.m.	max N:	aukning bygg. m.	athugasemdir
Spitalastígur 2 / 2B	186,6	375,5	2,01	80,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Spitalastígur 4	335,0	455,6	1,36	183,2	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Spitalastígur 4B	331,0	328,0	0,99	328	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Spitalastígur 6	304,0	256,2	0,84	-65,6	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Spitalastígur 6B	301,0	289,0	0,96	289,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Bergstaðastræti 16-18	-----	------	----		Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Bergstaðastræti 16	272,3	408,0	1,50	408,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Bergstaðastræti 18	261,5	353,0	1,35	353,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Bergstaðastræti 20	420,2	350,1	0,83	0	Óbreytt
Bergstaðastræti 22	211,3	129,8	0,61	0	Óbreytt
Bjargarstígur 7	156,0	189,3	1,21	0	Óbreytt
Bjargarstígur 5	147,0	154,7	1,05	0	Óbreytt
Bjargarstígur 3	107,3	156,1	1,45	0	Óbreytt
Grundarstígur 9	191,0	262,0	1,37	89,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Grundarstígur 7	419,0	306,4	0,73	70,0	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Grundarstígur 5A	180,0	185,0	1,03	74,2	Breytt, sjá greinargerð og deiliskipulagsskilmála fyrir staðgreinireit 1.184.0
Grundarstígur 5B	218,5	168,6	0,77	0	Óbreytt
Grundarstígur 5	190,4	334,5	1,75	0	Óbreytt
ALLS:		4.867,0m²			

* Byggingarmagn á klöinni leiðrétt með deiliskipulagsbreytingu 2010 og hámarksbyggingarmagn minnkað úr 350,1 í 310 m²

Deiliskipulagsbreyting

Tillagan felur í sér eftirfarandi breytingar á núverandi deiliskipulagi:

Lóðinni Grundarstíg 7 er skipt upp í tvær lóðir Grundarstíg 7 og 7B. Lóð Grundarstígs 7 er eftir breytinguna 218,4 m² og lóð Grundarstígs 7b 200,6 m².
Kvöð er á lóðinni Grundarstíg 7 um umferð, sem og heimild til lagnar fráveituheimæðar og annarra lagna, að Grundarstíg 7B í gegnum lóð Grundarstígs 7, með fram lóðarmörkum við Grundarstíg 9.

Núverandi bílskúr stendur nú á lóð Grundarstígs 7b. Byggingarreitur hans breytist samkvæmt uppdrætti - um 27 m², þ.e. úr 41,3 m2 í 68,3 m2.
Heimilt er að fjarlægja bílskúr og reisa innan byggingarreitsins íbúðarhús, kjallara og hæð, allt að 120 m² að birtu flatarmáli.
Engir gluggar eru á þeim hliðum byggingarinnar er liggja upp að lóðarmörkum við Bjargarstíg 5 og 7.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar fyrir reitinn 1.184.0 samþ. í borgarráði 27. júní 2007

SKILMÁLATAFLA UPPFÆRÐ FYRIR DEILISKIPULAGSBREYTINGU Á GRUNDARSTÍG 7

NÚVERANDI SKILMÁLAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI

Staðgr.	heiti	lóð m²	bygg.m.	leyfilegt bygg.m.:	max N:
1.184.0	Grundarstígur 7	419	236,4 m²	306,4 m²	0,73
1.184.0	Grundarstígur 7B	------	------	------	------
Samtals:		419,0	236,4 m²	306,4 m²	0,73

TILLAGA AÐ BREYTTUM SKILMÁLUM

Staðgr.	heiti	lóð m²	bygg.m.	leyfilegt bygg.m.:	max N:
1.184.0	Grundarstígur 7	218,4	195,1m²	265,1 m²	1,24
1.184.0	Grundarstígur 7B	200,6	41,3 m²	120,0 m²	0,59
Samtals:		419,0	236,1 m²	385,1 m²	0,92

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt.531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Deiliskipulagsbreyting - Grundarstígur 7

Verkheiti:	Grundarstígur 7b
Sveitarfélag:	Reykjavík
Staðgreiniltr:	0-1-1184002
Landnúmer:	L101997
Verknúmer:	

Hönnuður:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Ámar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-5869
Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingarf. bfl	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	HG	Mælikvarði:	1:500
Yfirfarið / samþykkt:	EG	Dagsetning:	27.05.2019

Deiliskipulagsuppdráttur

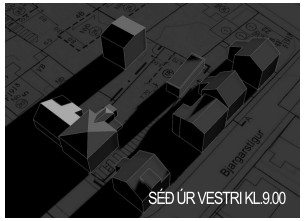
(90)1.01
teikning breyting

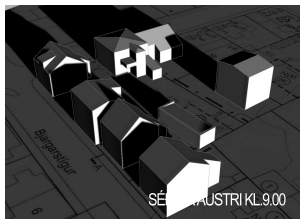
Deiliskipulag Bergstaðastrætisreits 1.184.0

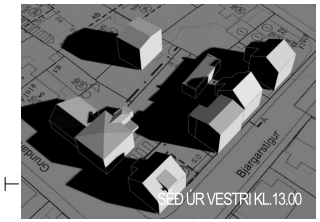
Hlaðið niður á A1 = 594*841

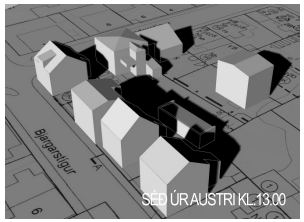
JAFNDÆGUR AÐ VORI, 20. MARS, OG HAUSTI, 23. SEPTEMBER 2019

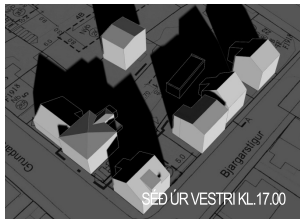
FYRIR BREYTINGAR

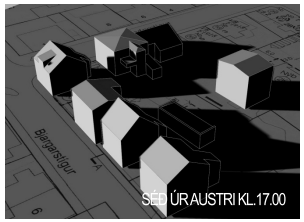




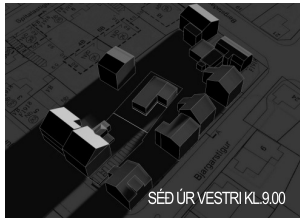


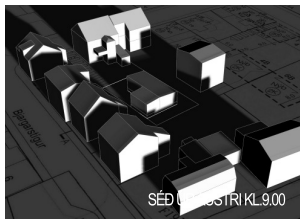


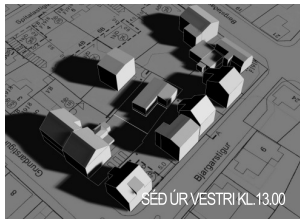


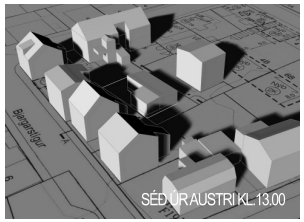


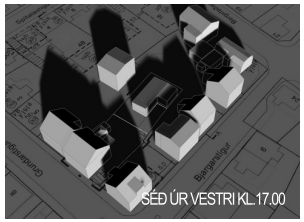
EFTIR BREYTINGAR
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

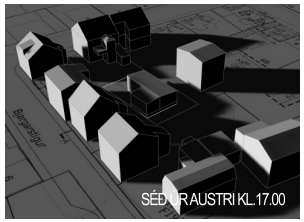






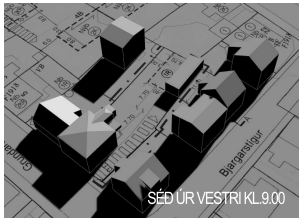


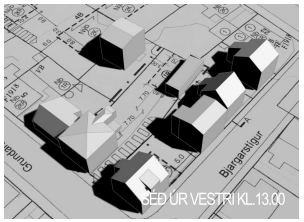


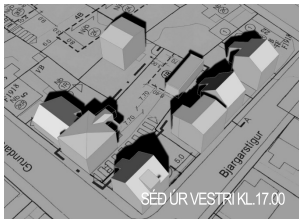


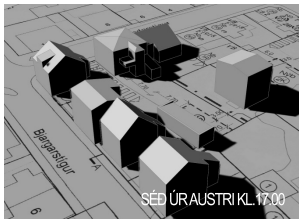
SUMARSÓLSTÖÐUR, 21. JÚNÍ, 2019

FYRIR BREYTINGAR

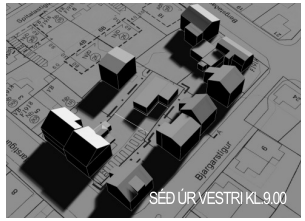


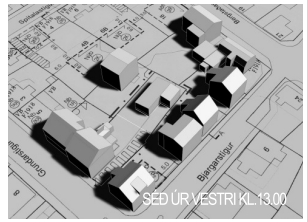


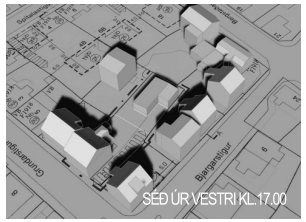


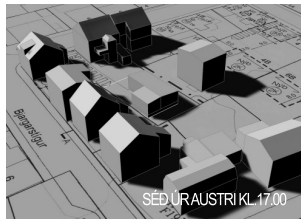


EFTIR BREYTINGAR
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

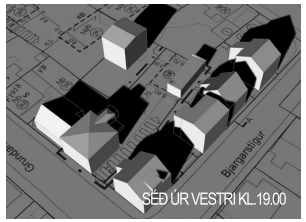


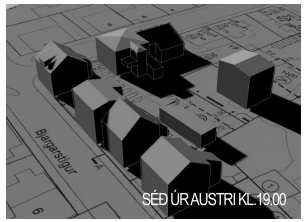




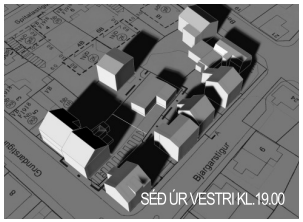


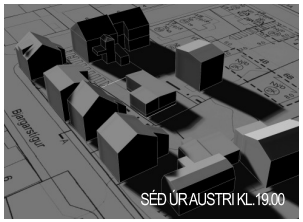
FYRIR BREYTINGAR





EFTIR BREYTINGAR
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN





ARKÍS
arkitektar

Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Deiliskipulagsbreyting - Grundarstígur 7

Verkheiti:	Grundarstígur 7b
Sveitarfélag:	Reykjavík
Skráðgreinir:	0-1- 1184002
Landnúmer:	L101997
Verknúmer:	

Hönnuður:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfi	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdróttu:

Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	HG	Mælikvarði:	1:500
Yfirfarið / samþykkt:	EG	Dagsetning:	27.05.2019

Skuggavarp

(90)1.02
teikning breyting

Deiliskipulag Bergstaðastrætisreits 1.184.0

Blaðastærð A1 — 594*841