USK Skipulag

Frá:	Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent:	mánudagur, 19. desember 2022 17:43
Til:	USK Skipulag
Efni:	Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi:	2203-DSK Berst.str.reitur 1.184.0 (011222).pdf; 2203-HÃ¦Ã°abl Bergst.str.reitur.pdf; 2203-Loftmynd BergstaÃ°str.reitur 1.184.0.png; 2203-Minnisbl. DSK Berst.str.reitur 1.184.0 (011222).pdf; 2203-MÃ¦libl SpÃtalst. 4-4b.pdf; 2203-MÃ¦libl SpÃtalst. 6-6b.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf
Eftirfylgniflagg:	Fylgja eftir
Flaggstaða:	Flaggað

Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Baldur Ó. Svavarsson**

Kennitala umsækjanda: [redacted]

Heimilisfang umsækjanda: **Hlíðarbyggð 14**

Póstnúmer umsækjanda: **210 Garðabæ**

Símanúmer umsækjanda: [redacted]

Netfang umsækjanda: **baldur@ui.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Úti og Inni sf. arkitektar**

Kennitala greiðanda: **4302891529**

Netfang greiðanda: **ui@ui.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Bergstaðastrætisreitur 1.184.0**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Breyting er lítilsháttar og nær til lóðanna við Spítalstíg nr. 4 og 6 og nýrrar lóðar inn á reitnum nr. 4b og 6b. Sami eigandi er að öllum lóðunum**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **2203-DSK Berst.str.reitur 1.184.0 (011222).pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **2203-Minnisbl. DSK Berst.str.reitur 1.184.0 (011222).pdf**

Mæliblað: **2203-Mælibl Spítalst. 4-4b.pdf,2203-Mælibl Spítalst. 6-6b.pdf**

Hæðarblað: **2203-Hæðabl Bergst.str.reitur.pdf**

Loftmynd: **2203-Loftmynd Bergstaðstr.reitur 1.184.0.png**

TIL: Skipulagssvið Reykjavíkurborgar

DAGS: 01.12.2022

ÚTI INNI
ARKITEKTAR
BALDUR Ó SVAVARSSON ARKITEKT FAÍ
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKT FAÍ
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 7660 & 562 7660 FAX 552 7661
E-mail ui@ui is WWW ui is

f y r i r s p u r n

VARÐAR: Bergstaðastrætisreitir – Reitur 1.184,0 – Spítalastígur 4B og 6B

Meðfylgjandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Reit 1.184,0. Breytingin nær til lóðanna 4, 6, 4B og 6B. Lóðir þessar og eignir á þeim eru allar í eigu sama aðila - Bláastekks ehf - kt: 611209-0290. Breytingin er að ósk Bláastekks og verður unnin á þeirra kostnað.

Tillögur að deiliskipulagsbreytingum á þessum reit hafa áður verið lagðar fyrir Skipulagssvið og verið að hluta til hafnað. Leitast er við að koma til móts við álit sviðsins á útliti nýbyggingar á lóðum 4Bog 6B sem á sér stoð í hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. Reynt er að brjóta upp nýbyggingu með inndregnum útveggjum og lækkuðu þaki við innganga og svalir þannig að stærðarhlutföll verða líkari húsi á aðliggjandi lóð - Grundarstíg 5B.

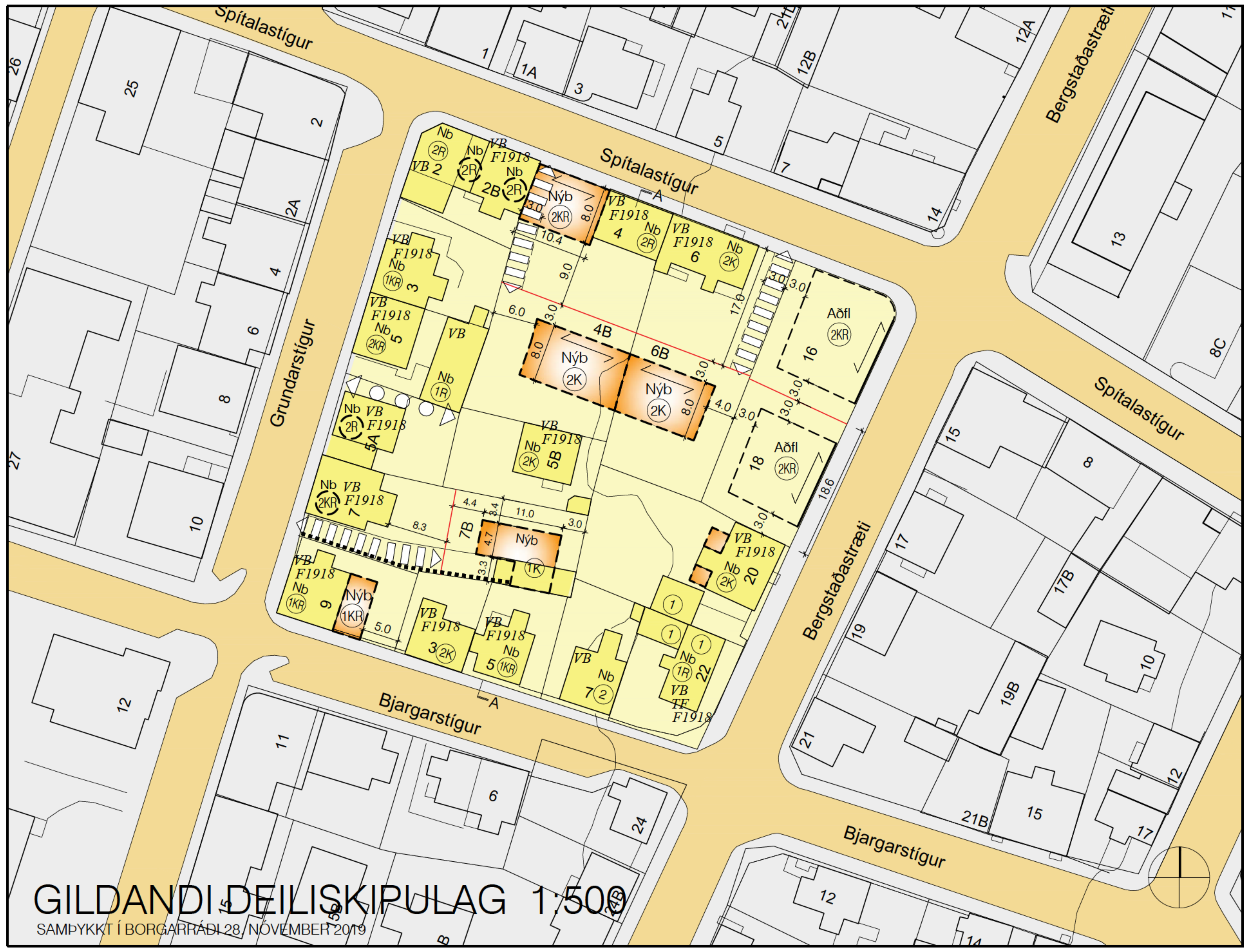
1. Lagt er til að kvöð um umferð á lóð Spítalastígs 4 að 4B verði lögð af. Þess í stað komi kvöð um umferð að Spítalastíg 4B á lóðamörkum Spítalastígs 4, 6, 4B og 6B.
2. Lagt er til að byggingarreitur 4B og 6B verði færður um 3,0m til vesturs. Með þessu er hægt að koma fyrir tveim bílastæðum austan byggingareitsins og gönguleið að lóð. Engin bílastæði eru við Spítalastíg nema þau þrjú sem hverfa þegar byggt verður við Spítalastíg 4. Fimm bílastæði sem nú eru á lóð 6 hverfa einnig. Það deiliskipulag sem nú gildir gerir ráð fyrir fjölgun íbúða á reitnum um hugsanlega sex með viðbyggingum. Bílastæðum fækkar hins vegar um átta. Eina aðkoman að íbúðum við Spítalastíg er umferðarleið við Spítalastíg 6. Með færslunni batna einnig birtuskilyrði og útsýni íbúða í vesturhelmingi reitsins.
3. Lagt er til að lóðamörk milli 4B og 6B verði færð samhliða færslu byggingarreits og liggi þvert um miðju reitsins. Við þessa færslu stækkar lóð 6B (301m^2 verður 353 m^2) á kostnað lóðar 4B (331m^2 verður 279 m^2).
4. Verkkaupi hefur áhuga á að hanna rýmið milli framhúsa og bakhúsa sem sameiginlegt svæði sem verði hellulagt með gróðureyjum og reiðhjólastæðum. Sérnotafletir verði framan við íbúðir á jarðhæð. Sameiginlegt sorpgerði fyrir umræddar lóðir verði við innkeyrslu frá Spítalastíg. Húsfélag verði stofnað sem heldur utan um viðhald þessa svæðis.
5. Í núverandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir nýbyggingu á lóð 4. Hún er skilgreind sem *”viðbygging”* við núverandi hús á lóðinni. Samkvæmt hugmyndum lóðareiganda er gert ráð fyrir að í nýbyggingu verði 4 litlar íbúðir með sameiginlegum inngangi frá Spítalastíg og ótengd núverandi húsi á lóðinni. Óskað er eftir áliti Skipulagssviðs á því hvort nýtt húsnúmer kalli á umfjöllun í breytingu á deiliskipulagi

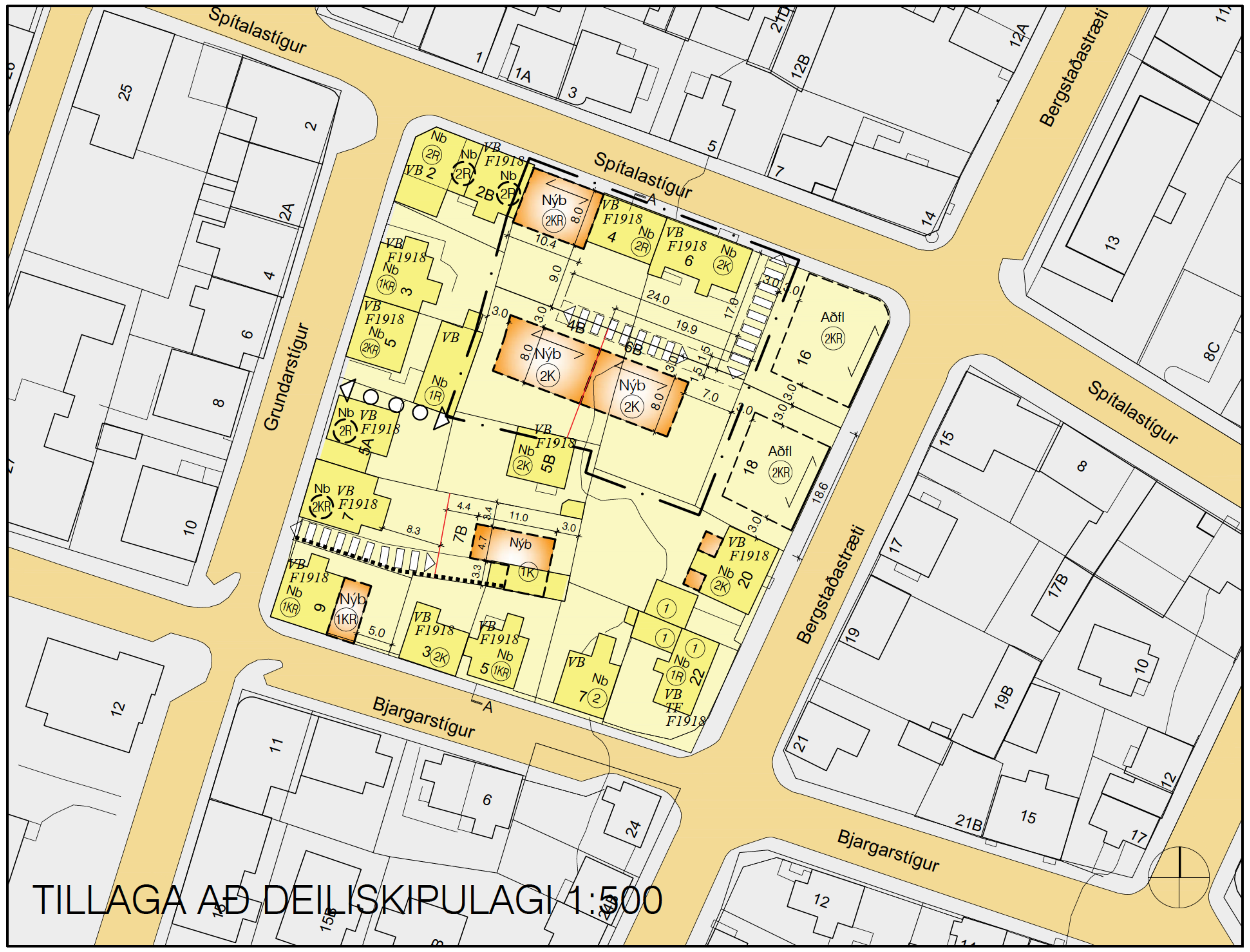
Með fyrirfram þökk.

Fh. Úti og inni sf.
Baldur Ó. Svavarsson arkitekt FAÍ, SAMARK

REYKJAVÍKURBORG, BERGSTAÐASTRÆTISREITIR

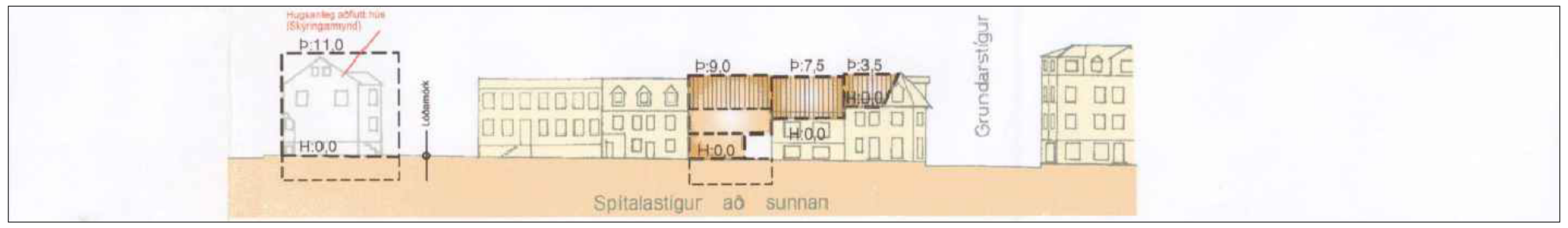
REITUR 1.184.0

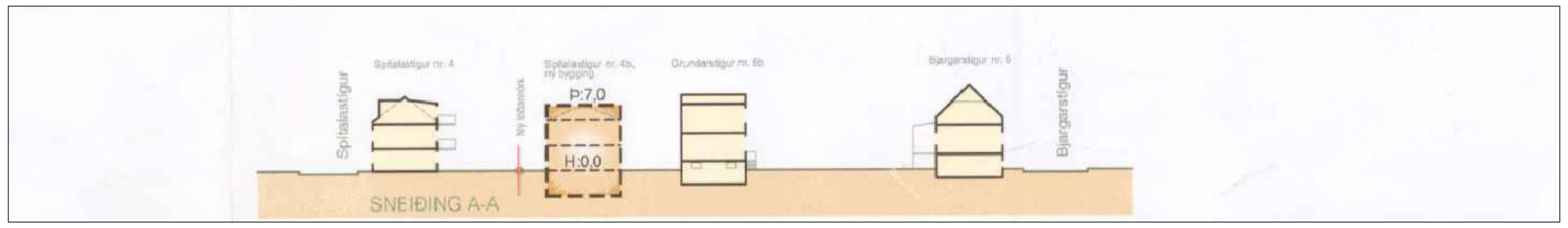




GILDANDI DEILISKIPULAG

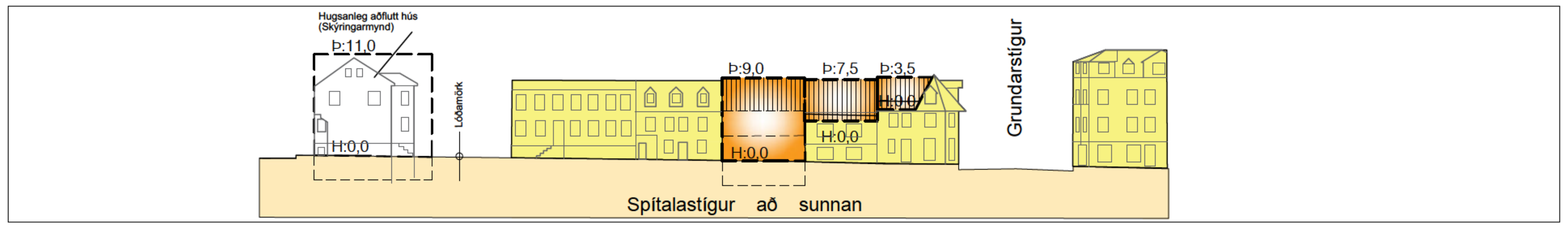
GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500

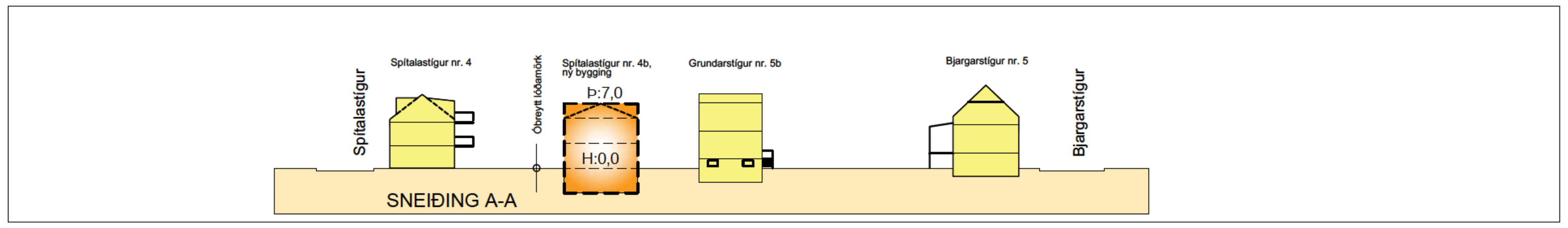




TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500





GREINARGERÐ:

Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.184.0 sem afmarkast af Spítalastíg, Bergstaðastræti, Bjargarstíg og Grundarstíg. Öll hús á reitnum 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.

Í Húsverndarskrá Reykjavíkur* eru hús á staðgreinireitnum á verndunarsvæði, verndun byggðamynsturs *(VB)*. Spítastígur 4 er byggt 1904. Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess *(F1918)*. Spítalastígur 6 er byggt 1899. Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess *(F1918)*.

Spítalastígur 4 nýtur verndar *(VB) (F1918)*. Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Spítalastíg 4 og 4B. Á lóðinni Spítalastígur 4 er heimilt er byggja við núverandi hús til vesturs, tvær hæðir, kjallara og ris. Kvöð er á lóðinni um umferð að Spítalastíg 4B.

Á lóðinni Spítalastígur 4B er heimilt að byggja tveggja hæða hús ásamt kjallara.

Spítalastígur 6 nýtur verndar *(VB) (F1918)*. Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Spítalastíg 6 og 6B. Kvöð er á lóðinni um umferð að Spítalastíg 6B.

Á lóðinni Spítalastígur 6B er heimilt að byggja tveggja hæða hús ásamt kjallara.

* Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Á grundvelli hennar hefur Árbæjarsafn gefið út skýrsluna Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt, Reykjavík 2000.

GREINARGERÐ:

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Spítalastígur 4, 4B, 6 og 6B innan staðgreinireits 1.184.0 .

Kvöð um umferð á lóð Spítalastígs 4 að Spítalastíg 4B verður felld út. Þess í stað verður sett kvöð á allar lóðir um umferð að Spítalastíg 4B í framhaldi af umferðarkvöð á lóð 6.

Byggingamagn á Spítalastíg 4 eykst sem nemur flatarmáli undirganga.

Byggingarreitur fyrir Spítalastíg 4B og 6B verður færður um 3m til vesturs. Lóðamörkum milli 4B og 6B verður jafnframt breytt þannig að þau skipta byggingarreit í tvo jafna helminga. Lóðastærðir breytast eins og kemur fram í skilmálatöflu. Byggingamagn breytist ekki.
Gert er ráð fyrir tveim bílastæðum við austurgafl Spítalastígs 6B.

SKILMÁLAR:

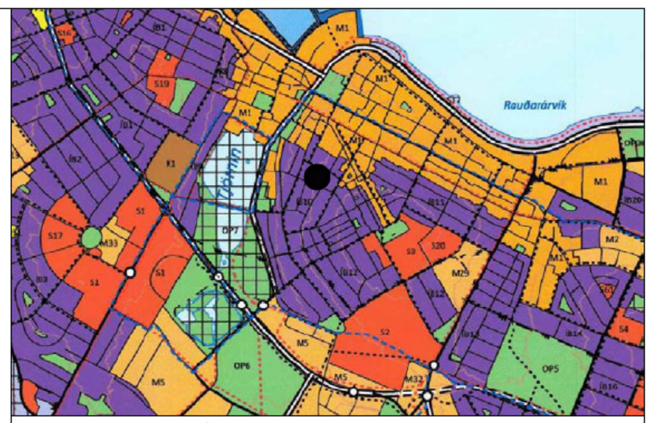
SKILMÁLAR FYRIR SPÍTALASTÍG 4, 4B, 6, 6B SKV.NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI

Staðgr.	heiti	lóð m^2	bygg.m. m_2	max N:
1.184.0	Spítalastígur 4	335,0	455,6	1,36
1.184.0	Spítalastígur 4B	331,0	328,0	0,99
1.184.0	Spítalastígur 6	304,0	256,2	0,84
1.184.0	Spítalastígur 6B	301,0	289,0	0,96

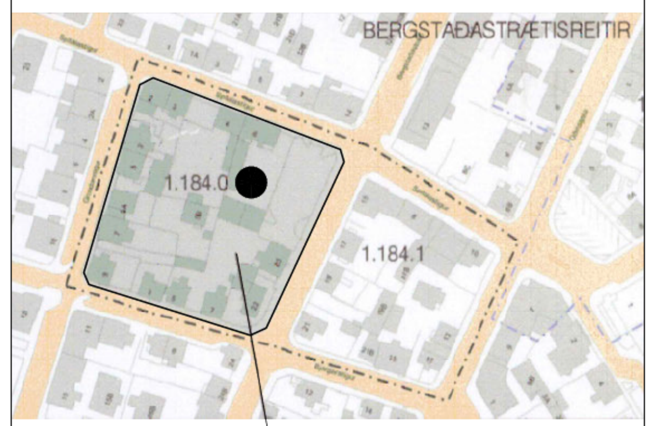
SKILMÁLAR:

SKILMÁLAR FYRIR SPÍTALASTÍG 4, 4B, 6, 6B SKV. DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Staðgr.	heiti	lóð m^2	bygg.m. m^2(A-rými)	bygg.m. m^2(B-rými)	max N:	athugasemdir
1.184.0	Spítalastígur 4	335,0	479,6	-----	1,43	byggingamagn eykst um 24,0m^2 - lóð óbreytt
1.184.0	Spítalastígur 4B	279,0	300,0	8,5	1,10	byggingamagn minnkar um 22,5m^2 - lóð minnkar um 52m^2
1.184.0	Spítalastígur 6	304,0	256,2	-----	0,84	byggingamagn óbreytt - lóð óbreytt
1.184.0	Spítalastígur 6B	353,0	300,0	8,5	0,87	byggingamagn eykst um 7,5m^2 - lóð stækkar um 52m^2



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



STAÐSETNING REITS 1.184.0

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. Greinagerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.184.0."

SAMÞYKKTIR:

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 athugasemdafresti til __________________20___

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann______________________20___

SPÍTALASTÍGUR 4, 6, 4B, 6B REITUR 1.184.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK:	2203 Spít
KVARÐI:	1:500
DAGS:	01.12.2022
TEIKN:	BÓS / AL
SKRÁ:	Grunnur-dsk.dwg

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

ÚTI INNI
ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 7660
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
[redacted]

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
[redacted]

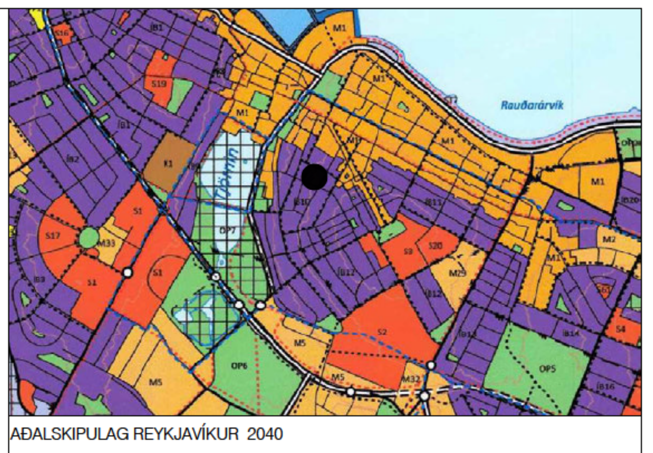
A-001

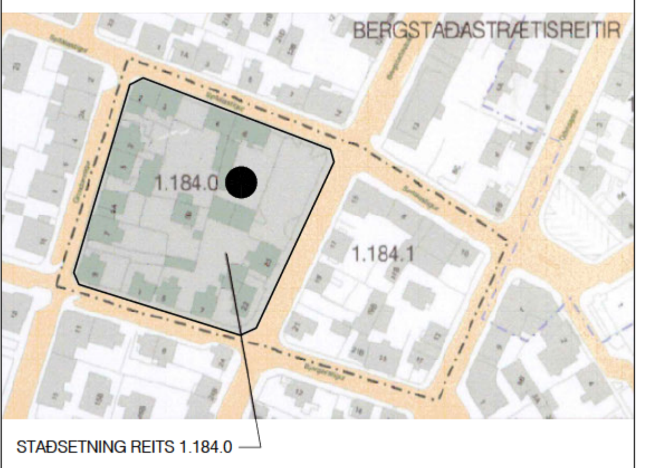
REYKJAVÍKURBORG, BERGSTAÐASTRÆTISREITIR

REITUR 1.184.0

GILDANDI DEILISKIPULAG - SKUGGAVARP

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - SKUGGAVARP





Grundarstígur 5B
er notaður sem
viðmið í hlutföllum
og efnisvali
nýbyggingar

frá innkeyrslu

séð frá Bergstaðastræti

norðvesturhlið

suðausturhlið

séð frá Grundarstíg

SKÝRINGARMYNDIR

SPÍTALASTÍGUR 4,6,4B,6B REITUR 1.184.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK:	2203 Spít
KVARÐI:	-
DAGS:	01.12.2022
TEIKN:	BÓS / AL
SKRÁ:	Grunnur-dsk.dwg

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 7660
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ

A-002