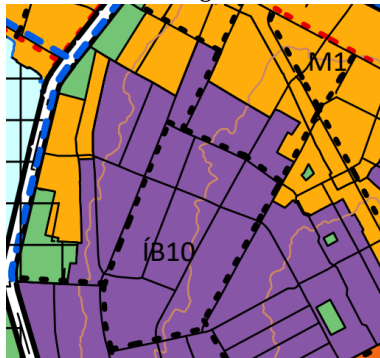


Bergstaðastræti 18 - Byggingarleyfisumsókn

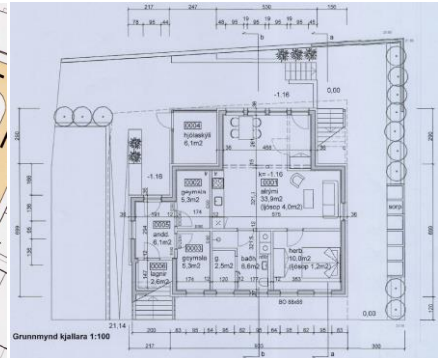
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. desember 2022 þar sem sótt er um leyfi til að koma fyrir flutningshúsi á steiptum kjallara, áður Bergstaðastræti 7, húsið verður lengt og hækkað, viðbygging á bakhlið stækkuð og byggð ný viðbygging (innangangur) á suðurgaffli sem snýr útidyrum í austur að götu, og innrétta fjórar íbúðir á lóð nr. 18 við Bergstaðastræti.



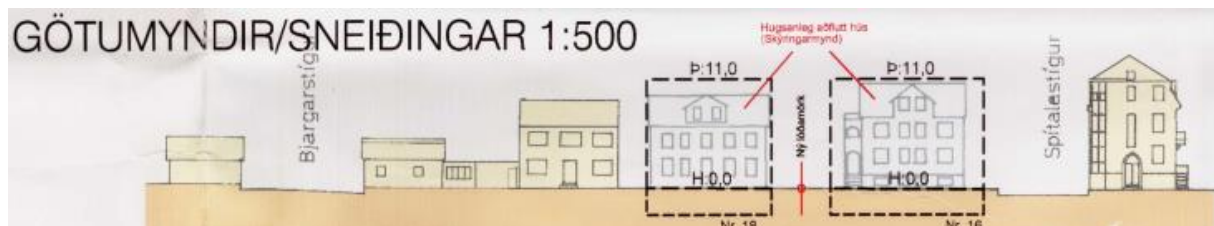
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag frá 2007



Grunnmynd kjallara dags. 28.11.2023



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er íbúðabyggð (ÍB) ásamt ákvæði hverfisverndar nær yfir reitinn

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag yfir reit 1.184.0, Bergstaðastrætisreitir, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. ágúst 2007.

Umsögn

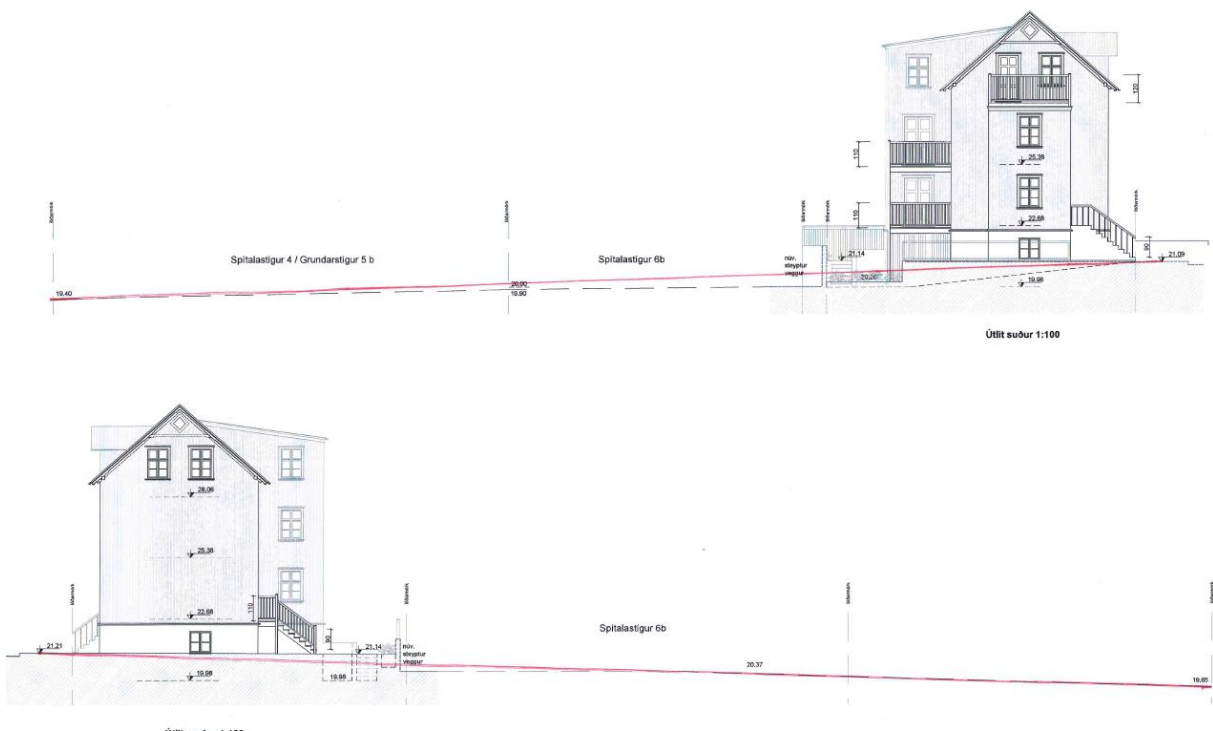
Sótt er um leyfi til að koma fyrir flutningshúsi á steiptum kjallara, áður Bergstaðastræti 7, húsið verður lengt og hækkað, byggð ný viðbygging (innangangur) á suðurgaffli sem snýr útidyrum í austur að götu og innrétta fjórar íbúðir. Frá fyrri umsögnum skipulagsfulltrúa, dags. 10.09.2021 og 18.10.2021 hefur einni aðalhlæð verið bætt við. Sem fyrr er gert ráð fyrir hálfniðurgrofnun kjallara með séríbúð, nú innan byggingarreits. Minjastofnun áréttar stuðning sinn við hugmynd eigenda hússins að koma því fyrir á lóðinni og gera upp á vandaðan hátt. Stofnunin gerir ekki athugasemdir við fyrirhugðar breytingar og endurbætur samanber uppdrætti 28.11.2022.

Skipulagsfulltrúi tekur undir umsögn stofnunarinnar en gerir þó athugasemdir við fjölda íbúða á 261,5m² lóð og landmótun á bakhluta lóðar svo koma megi fyrir 98,6m² íbúð í kjallara. Ekki er kveðið á um hámarksfjölda íbúða á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi. Á næstu nágrannalóðum eru einbýlishús á einum matshluta (nr. 16 og 22) og tvær íbúðir á lóð nr. 20. Á lóð nr. 6 við Spítalastíg eru 4 íbúðir á 304m² lóð. Einkum er aðkoma að kjallaraíbúð og innangangur hennar svo hæpin að fólk nánast mismunar sér inn. Má álykta sem svo að hámarks hæðarkóti samkvæmt gildandi deiliskipulagi (11,0m mælt frá gangstétt) komi í veg fyrir þennan íbúðafjölda. Má einnig ætla að í kjallaraíbúð verði birtuskilyrðum ekki fullnægt.



Útlit suður, Bergstaðastræti nr. 18 fyrir miðri mynd, dags. 28.11.2023

Við vinnslu málsins var ákveðið að fá hæðarpunkta í landið yfir (eftir) óbyggðum baklóðum nr. 4B og 6B við Spítalastíg svo hægt væri að áætla náttúrulegan landhalla holtsins. Með þeim hætti væri gerlegt að draga upp sneiðlínur (rauðar) og leggja mat á umfang landmótunar innan lóðar nr. 18 Bergstaðastræti:



Skipulagsfulltrúi fer fram á að heildarfjöldi íbúða verði þrjár íbúðir í stað fjögurra og endanleg niðurstaða landmótunar verði ákvörðuð í samráði við byggingafulltrú með hliðsjón af sneiðlínunum.

Niðurstaða

- Fallist er á erindið að hluta sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt