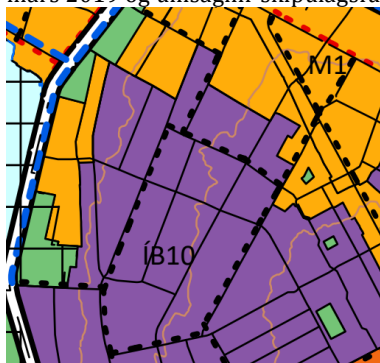


Bergstaðastræti 18 – Byggingarleyfisumsókn

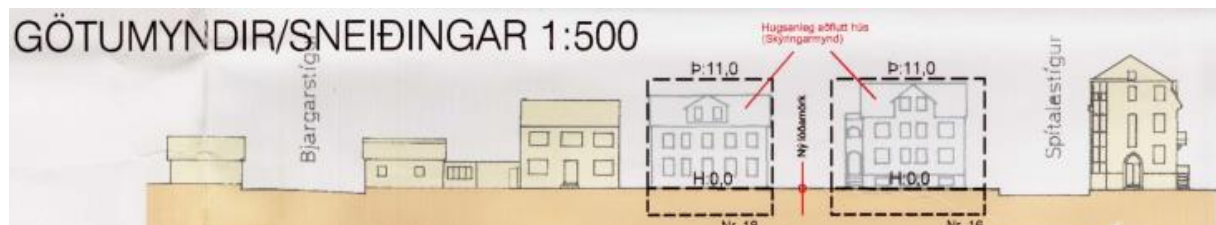
Sótt er um leyfi til að koma fyrir flutningshúsi á steiptum kjallara, áður Bergstaðastræti 7, húsið verður lengt og hækkað, viðbygging á bakhlið stækkuð og byggð ný á austurgafli og til að innrétta fjórar íbúðir á lóð nr. 18 við Bergstaðastræti. Lagðar eru fram umsagnir Borgarsögusafns dags. 19. mars 2019, Minjastofnunar Íslands dags. 19. mars 2019 og umsagnir skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2021 og 19. janúar 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag frá 2007



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er íbúðabyggð (ÍB10) 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

Í fyrri umsög kom eftirfarandi fram:

Sótt er um leyfi til að koma fyrir flutningshúsi á steiptum kjallara, áður Bergstaðastræti 7, húsið verður lengt og hækkað, byggð ný viðbygging (inngangur) á suðurgafli sem snýr útídyrum 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 hálfniðurgrofnum 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.

Frá þeim tíma hefur hönnuður uppfært fyrirkomulag kjallarahæðar með heppilegri inngangi og breyttu fyrirkomulagi innandyrna. Hvað dvalar- og lífsgæði áhrærir er það enn faglegt mat skipulagsfulltrúa að niðurgrafin kjallaraíbúð þessi sé bæði hæpin og óheppileg sem séríbúð sökum þrengsla og skerts birtustigs innan hennar en gæti vel þjónað sem aukageta neðri aðalhlæðar fyrir ofan. Sama má segja um risíbúð sem vegna mikilla þrengsla færi betur sem aukageta / hluti efri aðalhlæðar, þó í minna mæli þar sem gerlegra er að ná í birtu undir rjáfri en í hálf niðurgrofnum kjallara.

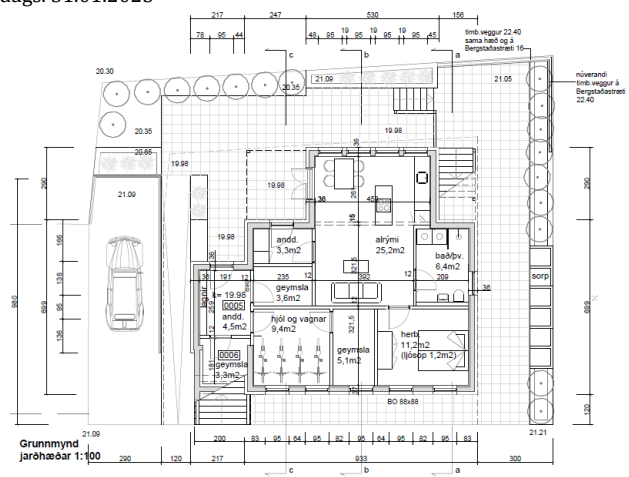
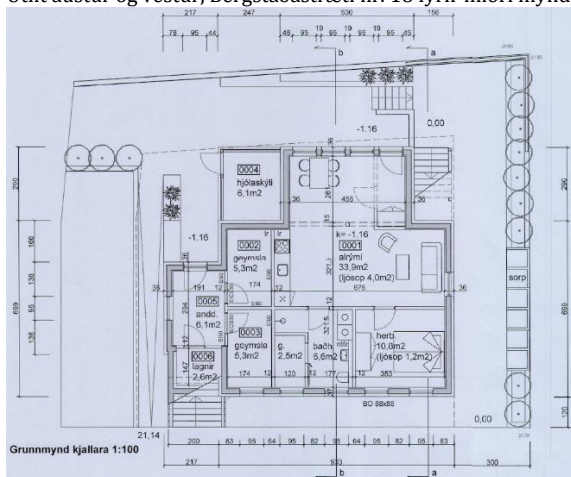


Útlit austur 1:100



Útlit vestur 1:100

Útlit austur og vestur, Bergstaðastræti nr. 18 fyrir miðri mynd, dags. 31.01.2023



Grunnmynd kjallara frá fyrri uppdráttum t. v. og skv. tilfæringum hönnuðar frá 31.01. 2023

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Bent er á að ekki er hægt að samþykkja íbúð í kjallara sbr. ákvæði byggingarreglugerðar sbr. 2. mgr. 6.7.4 greinar ef yfirborð frágengins jarðvegs utan útveggjar íbúðarherbergis sé yfir hámarki 0,5 m ofan gólfplötu við gluggahlíð.
- Bent er á að birtumagn í kjallaraíbúð frá fyrri umsögn, að ætla megi að birtuskilyrðum verði ekki fullnægt.
- Skipulagsfulltrúi áréttar fyrra mat embættisins, að hámarki verði þrjár íbúðir í húsinu og mun þá kjallari fylgja neðri aðal hæð sem hluti af íbúð eða sem aukageta.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt