



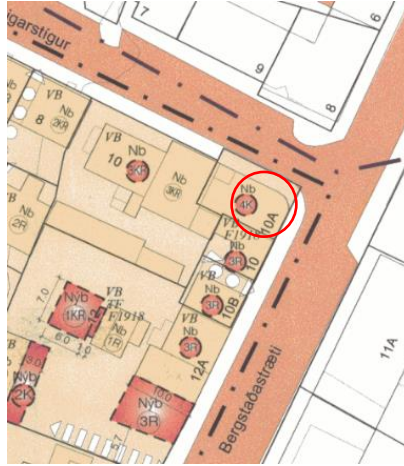
Reykjavík, 22. febrúar 2024

## Varðar: Bergstaðastræti 10A – erindi frá byggingarfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta skrifstofu í 3-herbergja íbúð á 3. hæð í húsi á lóð nr. 10A við Bergstaðastræti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags, samþykkt 3. júní 2003



Götumynd

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Bergstaðastræti 10A borgarluta 2 Miðborg er á skilgreindum íbúðarsvæði ÍB10 Þingholt.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 3. júní 2003 með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 10A við Bergstaðastræti er íbúðar- og atvinnuhúsnæði á viðskipta- og þjónustulóð, byggt árið 1963 skv. fasteignaskrá. Upprunalega var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi í öllu húsinu en þegar hefur verið samþykkt íbúð á 2. hæð hússins. Óskað er álitsskipulagsfulltrúa á breytingu skrifstofuhúsnæði á 3. hæð hússins í íbúð, samkvæmt uppdráttum. Get er ráð fyrir að atvinnurými á jarðhæð verði óbreytt.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind *Hverfisvernd innan Hringbrautar*. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Í því felst m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða.

Skv. aðalskipulagi er lóðin staðsett á íbúðarsvæði og deiliskipulagið setur ekki fram kröfur um atvinnurými á efri hæð hússins. Við breytinguna verður atvinnurýmið á jarðhæð óbreytt en íbúðir á efri hæðum, sem samræmist markmiðum aðalskipulags um starfsemi jarðhæða.

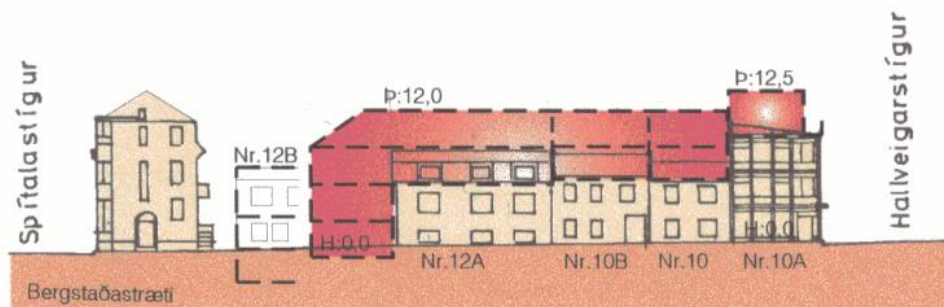
Í deiliskipulaginu segir að heimil sé að gera skyggni, svalir, minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu. Ofantaldar minni háttar breytingar skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlun varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulagsins um hverfisvernd.

Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir að svalir verði umtalsvert stærri en fyrri tillaga sýndi sbr.:



Í stað þess að svalir skagi 740 cm út fyrir útbúrú hússins, þá skaga nýjar svalir 1.740 cm, út, eða heilum metra meira en gert var ráð fyrir í upprunalegum tillögum. Þannig eru svalirnar orðnar dýpri en breidd þeirra og ná næstum yfir gangstéttina fyrir neðan.

Mjóar, djúpar svalir sem skaga yfir gangstéttina, eins og tillaga gerir ráð fyrir, er í miklu ósamræmi við húsið, götummyndina. Þótt húsið sé ekki friðað sem slíkt er í gildi hverfisvernd, sem tekur til allra húsa í götunni. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að hækka húsið á lóð nr. 10 við Bergstaðastræti um eina hæð og ris. Djúpar svalir á lóðamörkum skerðir möguleika uppbyggingar á staðsetningu glugga og svala vegna innsýnar.



Hluti deiliskipulags, samþykkt 3. júní 2003 sem sýnir uppbyggingarmöguleika Bergstaðastrætis 10 og 10a

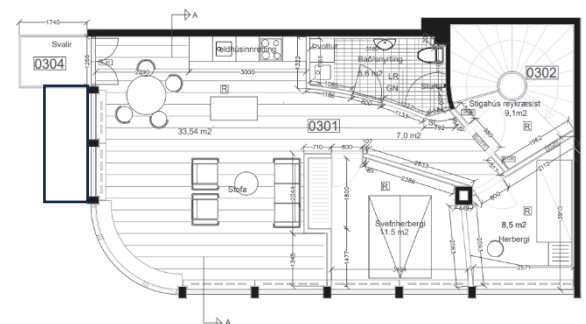
Ekki er fallist á erindið í núverandi mynd, samræmist ekki skipulag og yfirbragði byggðarinnar. Lagt er til að svalir verði færðar í fyrri hof og hurðir látnar opnast inn til að þær nýtist betur. Önnur lausn gæti verið að hafa svalir í tveimur bilum við hliðina á, og verði þá aðeins um 1,0-1,2 metra djúpar. Eldvarnargler verði sett í dyr og glugga, svo svalirnar uppfylli kröfur um brunahönnun. Útlit svala skal taka mið að útlit húss, eins og gert var í fyrri tillögu.

### Niðurstaða

- Ekki er fallist á erindið, neikvætt er tekið í stækkun svala skv. tillögu sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri



Lengri og grynri svalir