

Almennar upplýsingar:

Nafn Páll Kristján Svansson
Erindi nr. P-2018-11-23-0011
Kennitala 0304612749
Heimilisfang HOLTSGÖTU 12, REYKJAVÍK
Póstnúmer 101
Símanúmer 5614311
Netfang pks@simnet.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 6010042240
Greiðanda nafn PKS ráðgjöf ehf
Greiðanda netfang pks@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Holtsgata 10, 12 og Brekkustígur 16

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir því að reiturinn sem markar Brekkustíg 16, Holtsgötu 10 og Holtsgötu 12 verði deiliskipulagður.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals
Holtsgata_Brekkustigur_fyrirspurn_samantekt_181110.pdf

-
-

HOLTSGATA / BREKKUSTÍGUR

Fyrirspurn um deiliskipulagsgerð á horni Holtsgötu og Brekkustígs í Vesturbæ Reykjavíkur.

Fyrirspurnin er unnin af Birki Ingibjartssyni arkitekt fyrir Pál Kr. Svansson og Kristínu B. Kristjánsdóttur eigendur að Holtsgötu 10 og 12. Fyrirspurning tekur einnig til lóðarinnar við Brekkustíg 16 en eigendur þeirrar lóðar hafa lýst yfir áhuga á að taka þátt í gerð deiliskipulags á horni Holtsgötu og Brekkustígs.

SVÆÐIÐ

Lóðirnar sem umrædd fyrirspurn nær til tilheyra randbyggðum húsareit í vesturbæ Reykjavíkur sem afmarkast af Holtsgötu, Brekkustíg, Frammesvegi og Öldugötu. Reiturinn er nánast að fullu byggður en þó hefur deiliskipulagi aldrei verið lokið fyrir reitinn.

Reiturinn er rótróinn og einkennist af smærri steinsteyptum fjölbýlishúsum byggðum í kringum 1930-40 í bland við stærri fjölbýli byggð uppúr 1955 eða síðar. Innan reitsins er opið grænt svæði þar sem áður stóð hús sem rífið var í kringum 2010. Þessi græni blettur er í eigu borgarinnar en mikil tækifæri liggja í að styrkja hann sem sameiginlegt almenningssvæði húsanna í kring.

Göturnar í kring eru sömuleiðis rótrónar þar sem fyrsta kynslóð reykvískra borgarfjölbýla blandast saman við stærri fjölbýli frá miðri 20. öldinni og stöku minni bárujárnshús. Það sem einkennir þó umræddan reit frá öðrum í nágrenninu er hversu fullbyggður hann er en reiturnir í kring eru að jafnaði mun minna byggðir og gísnari.

Fyrir vikið hafa göturnar umhverfis reitinn sterkan borgarkarakter þar sem göturýmið er vel skilgreint af húsunum sem standa þétt uppvið gangstéttina. Þar vantar hinsvegar í þúslíð tvö horn reitsins við Brekkustíg þar sem augljóst er að áætlanir um að loka reitnum með stærri byggingum hafa ekki enn komist til framkvæmda.

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagsgerðar er að taka fyrir annað þessara horna, þ.e. horn Holtsgötu og Brekkustígs, með því að byggja í hornið vegleg borgarhús sem loka reitnum og gefa um leið horninu sterkan borgarkarakter.





LÓÐIRNAR

Lóðirnar þrjár sem um ræðir sitja í suðurhorni reitsins og mynda þar opið skarð í reitinn sem er að öðru leiti fullbyggður. Markmið uppbyggingarinnar er að loka horninu og fullgera þannig reitinn en um leið styrkja götumyndina við horn Holtsgötu og Brekkustígs.

Á öllum lóðunum standa eldri og minni hús og garðhýsi í misjöfnu ástandi en gert er ráð fyrir því að þau víki öll fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu fyrir utan húsið við Holtsgötu 12. Þar er gert ráð fyrir að byggt verði við húsið.

Fyrirhuguð uppbygging tekur mið af skala húsanna í nágrenni og er þá sérstaklega horft til þeirra húsa sem gefa götunum í kring sinn einkennandi karakter. Nærtækustu dæmin til samanburðar eru Brekkustígur 12 og 14 og Holtsgata 13 beint handan götunnar. Einnig stærrí fjölbýlishúsin neðar í Holtsgötunni og við horn götunnar niðri við Framnesveg.

Stærð lóðanna þriggja er samtals um 860 fermetrar og er horft í þá tölu þegar sameiginlegt nýtingarhlutfall lóðanna er tekið saman í samanburði við önnur hús í nágrenninu.



GÖTURNAR

Göturnar í nágrenninu einkennast af vel mótuðum og þéttbygðum borgargötum þar sem fjölbreytt íbúðarhús af öllum stærðum og gerðum standa þétt upp við götuna og mynda vel skilgreint borgarrými.

Markmið fyrirhugaðrar uppbyggingar er að styrkja þennan karakter svæðisins og byggja vegleg borgarhús sem fylgja húsunum í nágrenninu í takti og skala.



HÚSIN

Húsin í nágrenninu eru mörg hver ansi stór og reisuleg borgarhús sem standa þétt úti við gangstétina og þar sem gengið er beint inn á stíganga af götunni.

Markmið fyrirhugaðrar uppbyggingar er að styrkja þennan karakter svæðisins og byggja vegleg borgarhús sem fylgja húsunum í nágrenninu í takti og skala.

HORNID

Uppbyggingunni er þannig skipt upp að byggð eru þrjú aðgreind hús á hvorri lóðinni fyrir sig. Þannig eru núverandi lóðamörk virkt en einnig tryggir þetta að taktur húsanna í götunum í kring er virtur og festur í sessi enn frekar.

Við Holtsgötu 12 er byggt við eldra húsið önnur sambærileg eining í stærð og skala á tveimur hæðum auk rishæðar og kjallara. Við Brekkustíg koma svo tvö hús á fjórum hæðum sem skipt er formrænt í þrjár einingar en þar að auki er gert ráð fyrir að efstu tvær hæðirnar séu inndregnar frá úthlið neðri hæðanna. Á milli Holtsgötu 12 og hornhússins eru húsin slitin í sundur sem opnar aðgengi að sameiginlegum bakgarði.

Í öllum húsunum er fyrstu hæðinni lyft um 1 meter frá götu. Það tryggir fullt næði fyrir íbúa á fyrstu hæðinni frá umgangi gangandi vegfarenda. Þetta minnkar þar að auki þá dýpt sem þyrfti að grafa eða höggva fyrir nýjum kjallara og gerir kjallarann mun aðgengilegri.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara hússins og þyrfti því að leysa þau mál í samvinnu við borgaryfirvöld. Í staðinn er þó gert ráð fyrir góðri aðstöðu í kjallara fyrir hjól og barnavagna með góðu aðgengi úr kjallara út í hinn sameiginlega bakgarð.

Hornmýrið á jarðhæðinni við Brekkustíg og Holtsgötu er aðgengilegt beint frá götunni. Þar myndast því veglegt og hjart rými sem lyftir upp horninu og opnar á þann möguleika að þar opni einhverskonar starfsemi eða í hið minnsta skemmtileg íbúð með mikilli lofthæð.

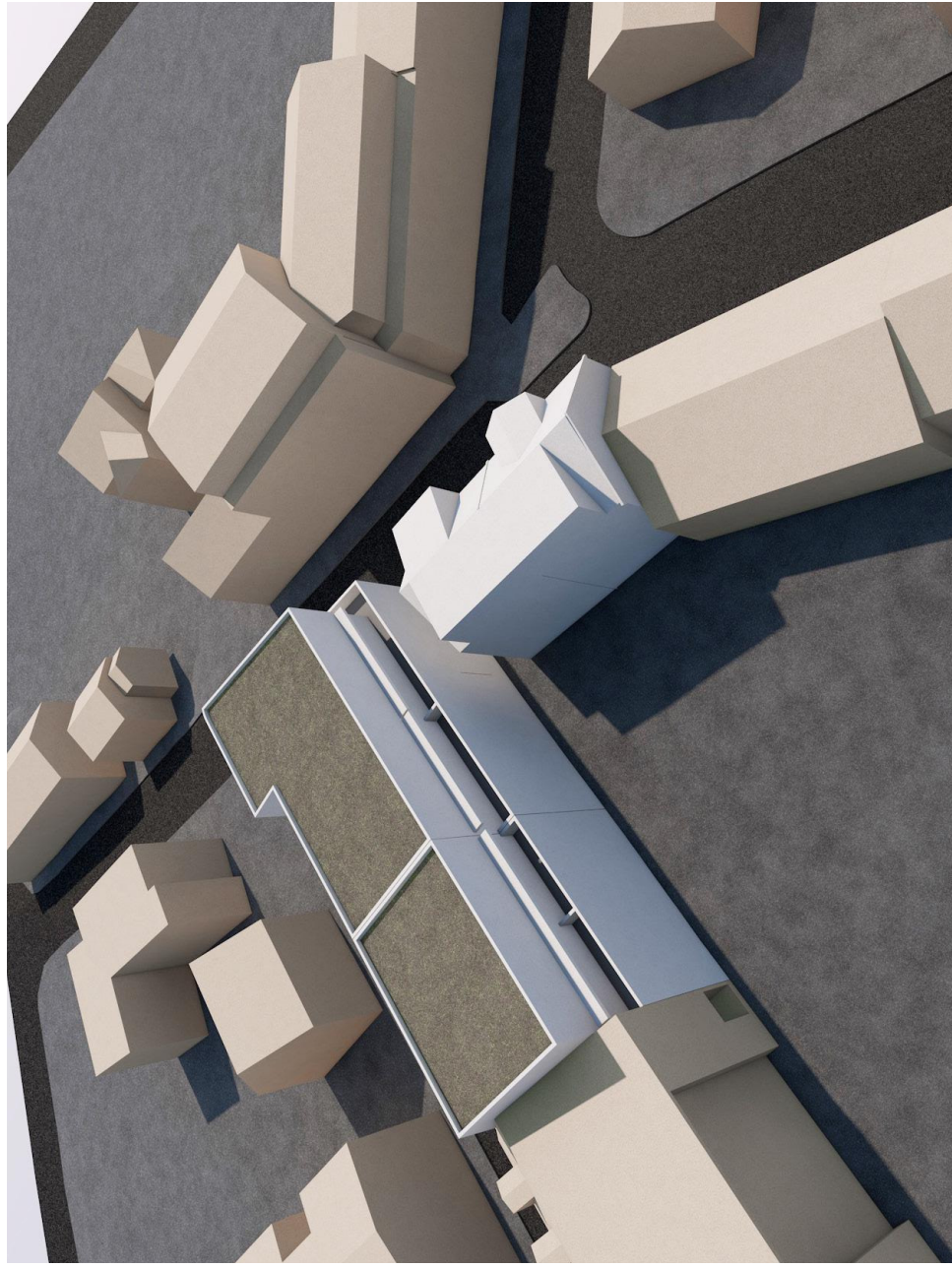
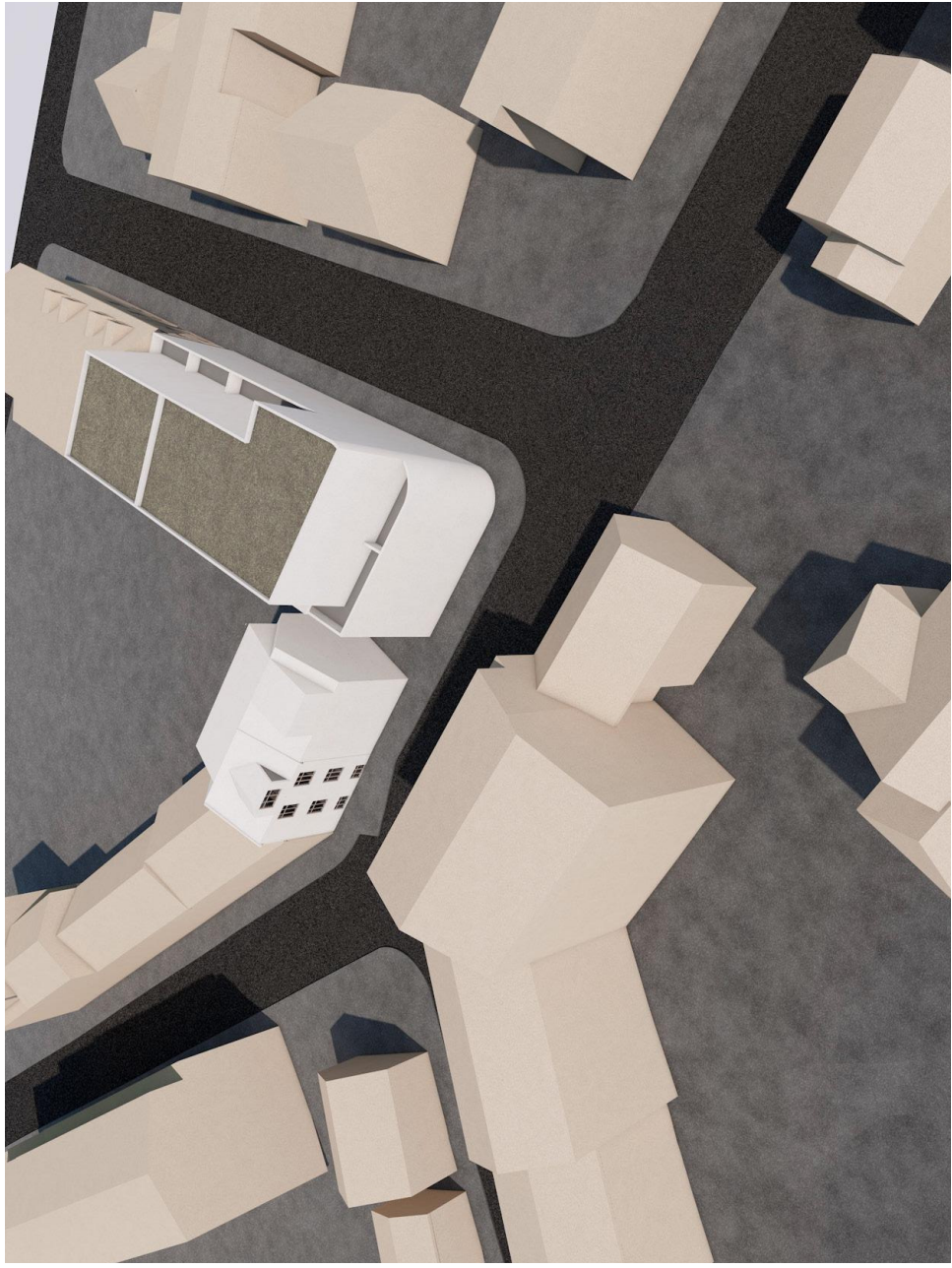
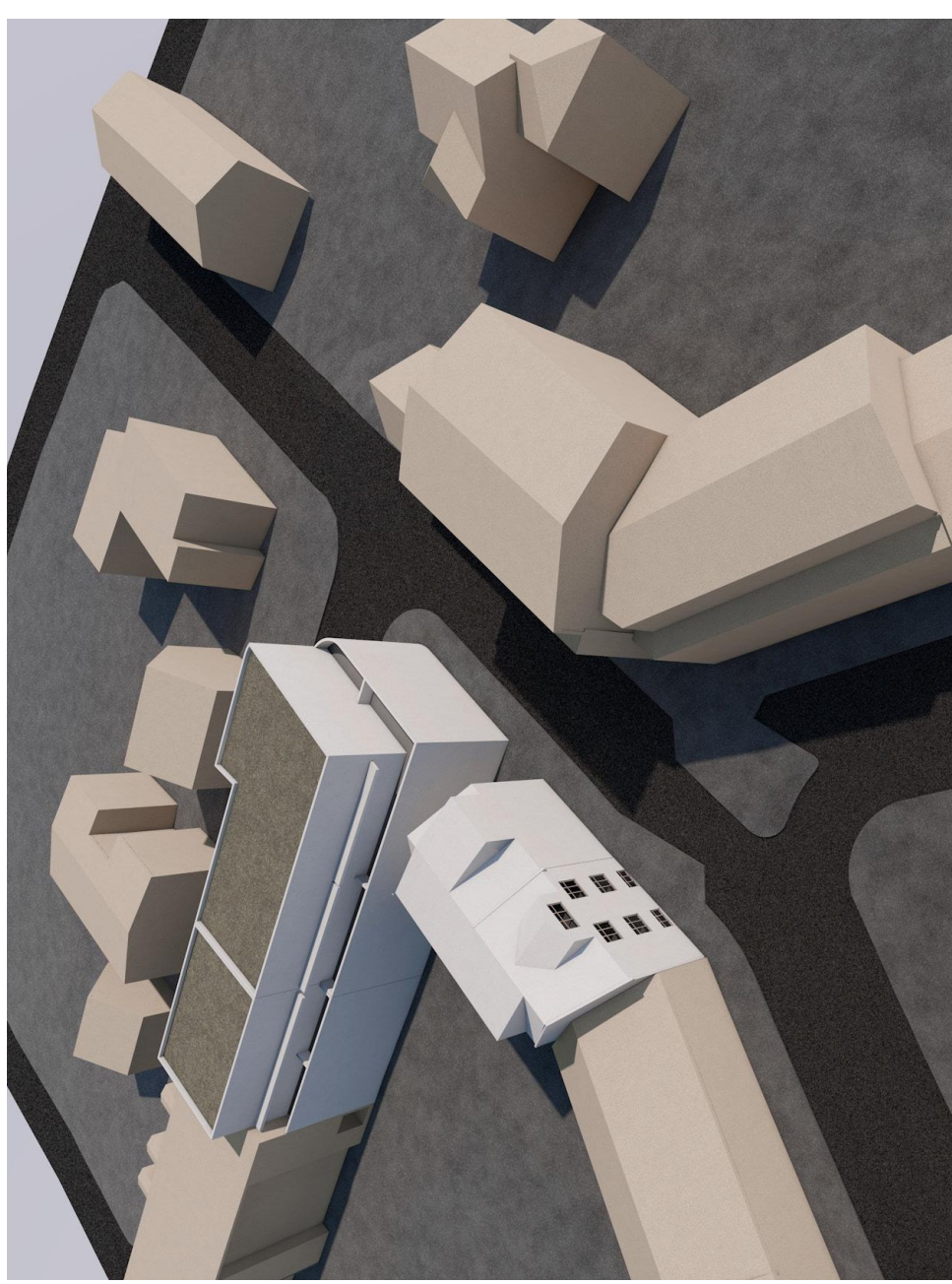
Á næstu blaðsíðum fylgir nánari útlitun á hvoru húsi fyrir sig. Uppskipting milli húsa, staðsetning stígganga og sneiðingar gefa nokkuð skýra hugmynd um fyrirhugaða uppbyggingu en þessar tillögur ber þó fyrst og fremst að líta á sem ákveðna prinsiplausn sem sýnir það byggingamagn og stærðir sem talin er raunhæf á reitnum. Þannig eru stærðir og fjöldi íbúða fyrst og fremst til hlíðsjónar og upplbot í massa einungis fyrstu skref í þróun reitsins en nákvæmar útfærslur þarf að skoða nánar.





HUGMYND AÐ UPPBROTI Í FORMI BYGGINGA

FYRIRSPURN UM DEILISKIPLAÐSGERÐ - HOLTSGATA / BREKKUSTÍGUR



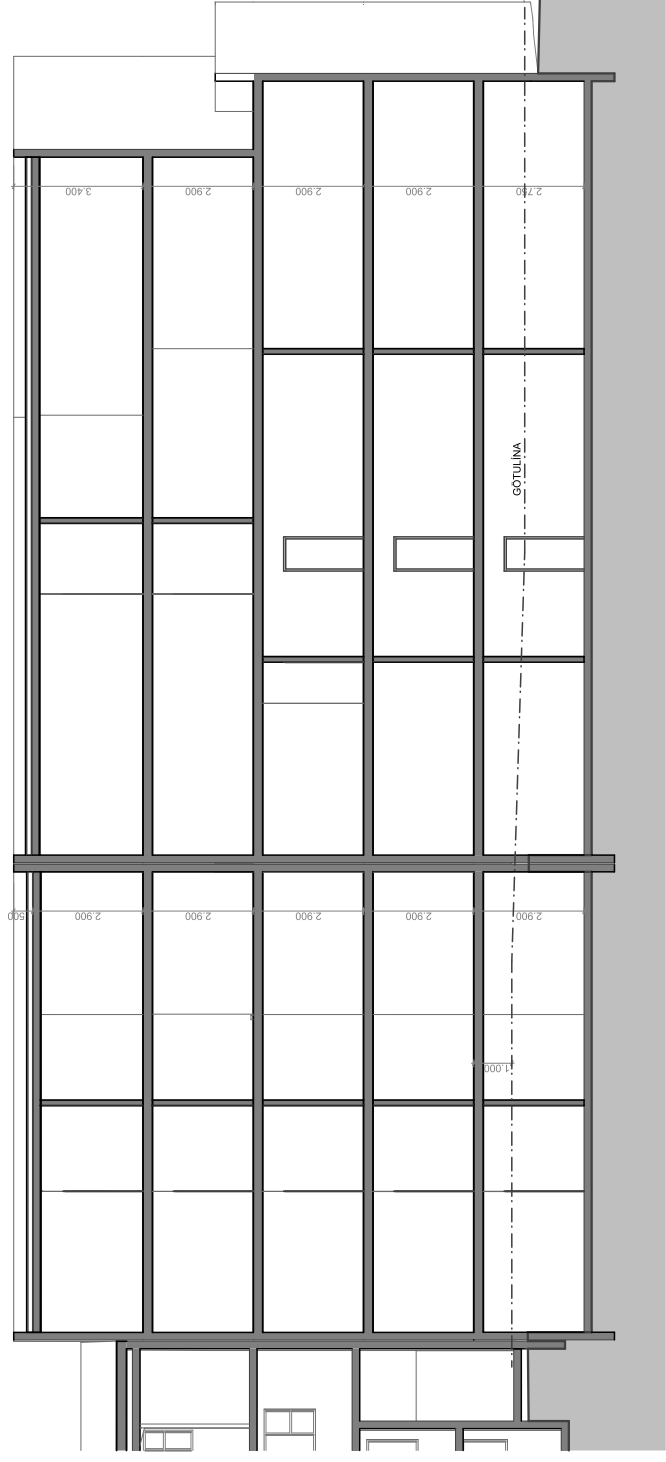


JARÐHÆÐ

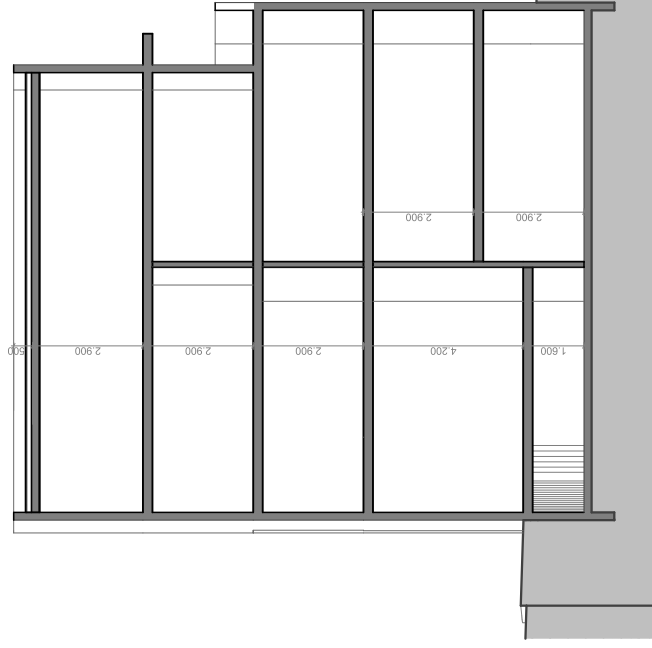
Fyrstu hæð húsanna er lyft upp um einn meter sem tryggir íbúum á fyrstu hæðinni næði frá gangandi vegfarendum. Við Brekkustíg eru stigagangar þó aðgengilegir beint frá götu þar sem raunarleg anddyri með lyftum upp á efri hæðir opnast beint út á gangstéttina. Fyrir Holtsgötu 12 er aðgengi að íbúðunum um stigagang sem gengið er inni frá inngarðinum.

Í hornrýminu við Holtsgötu og Brekkustíg er jarðhæðin í sömu hæð og gatan sem lyfur upp horninu og opnar möguleikann á nýtingu þess rýmis undir einhverskonar þjónustu eða sem óvenjuleg íbúð með mikilli loft hæð.

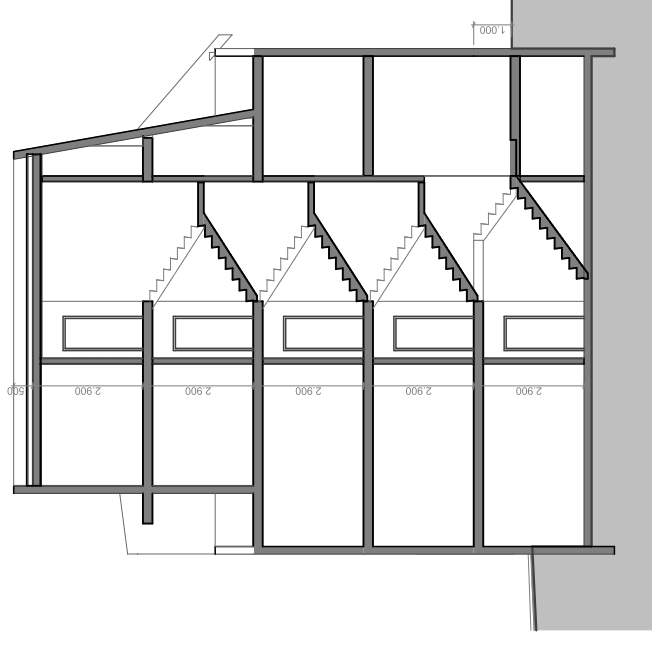
JARÐHÆÐ 1:200



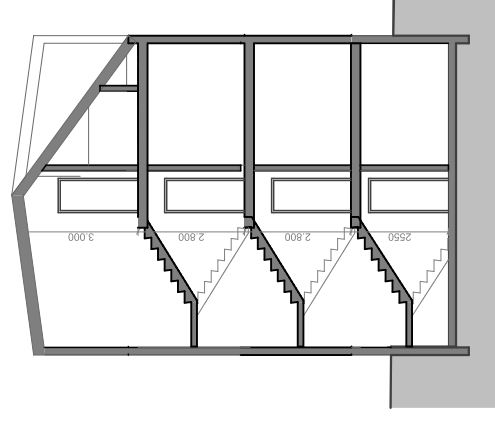
SNID A 1:200



SNID B 1:200



SNID C 1:200

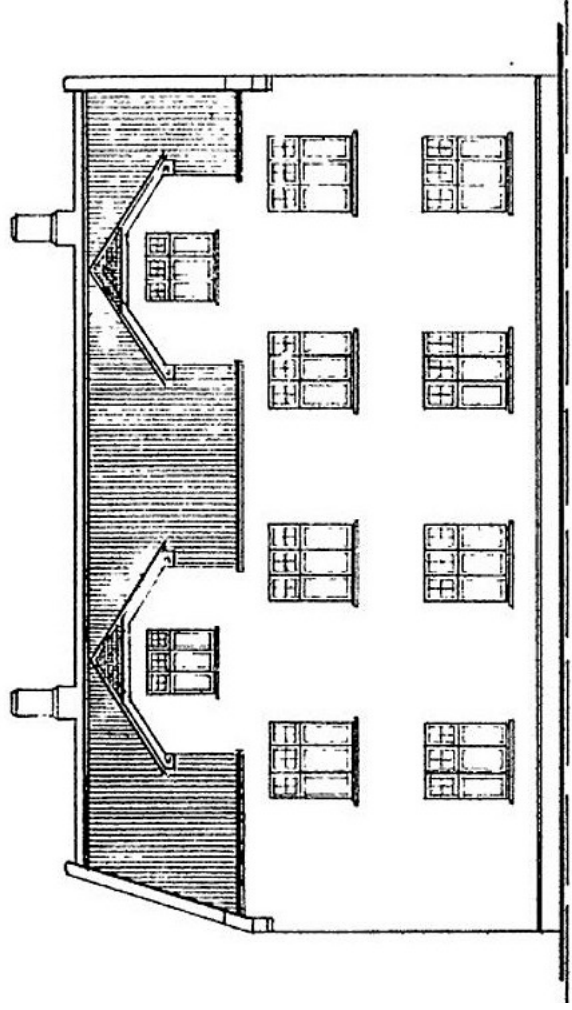


SNID D 1:200

SNEIÐINGAR

Fyrstu hæð húsanna er lyft upp um einn meter sem tryggir íbúum á fyrstu hæðinni næði frá gangandi vegfarendum. Að lyfla upp fyrstu hæðinni gerir kjallarann þar að auki aðgengilegri og minnkar einnig það magn jarðefnis sem þyrfti að grafa/höggva í upphafi framkvæmda.

Í hornrýminu við Holtsgötu og Brekkustíg er jarðhæðin í sömu hæð og gatan sem lyfur upp horninu og opnar möguleikann á nýtingu þess rýmis undir einhverskonar þjónustu eða sem óvenjuleg íbúð með mikilli loft hæð.



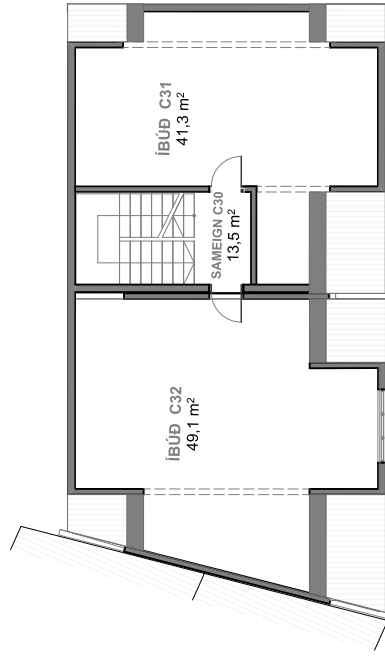
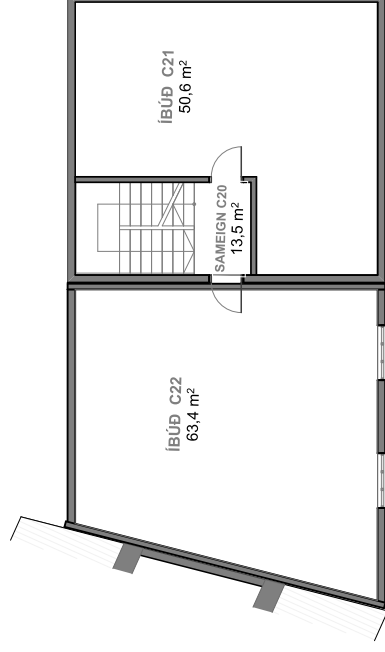
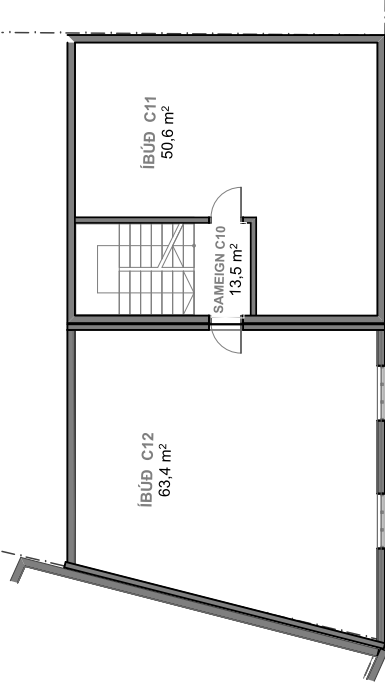
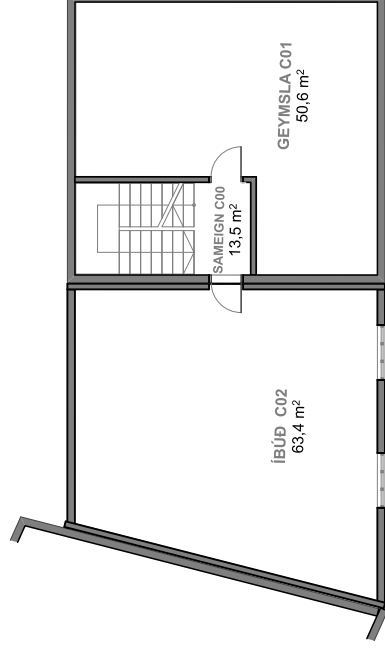
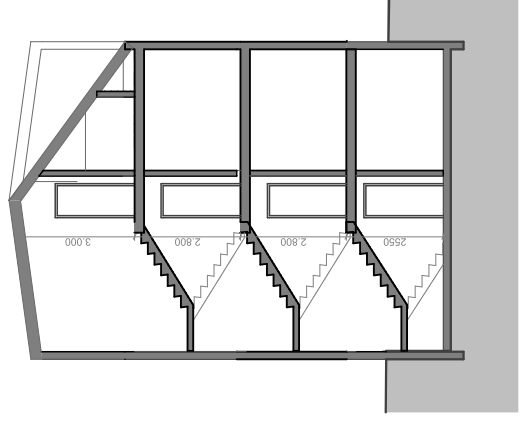
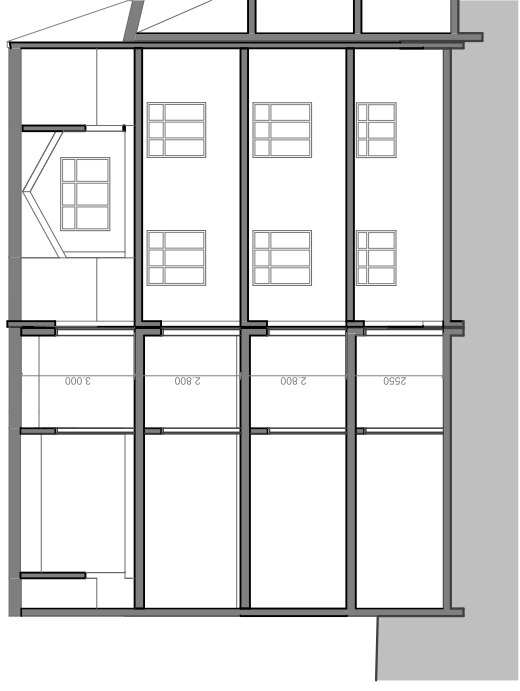
GÖTUHLIÐ

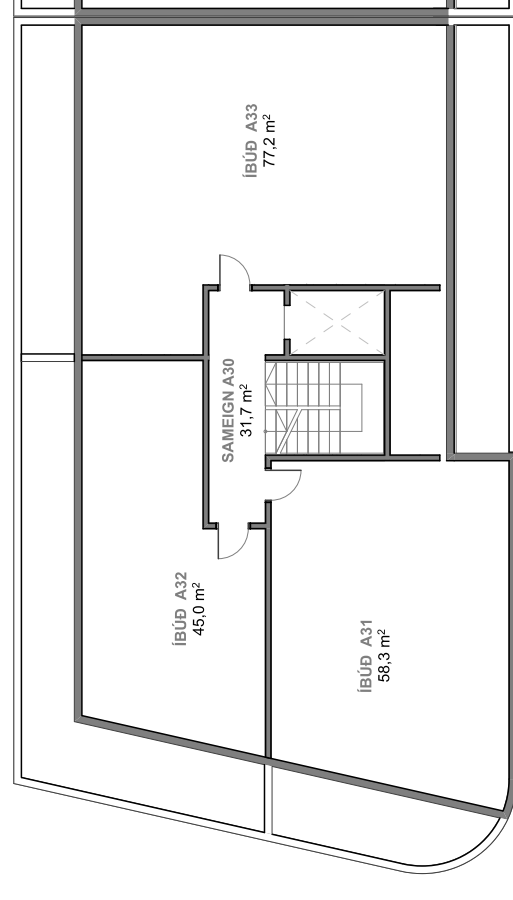
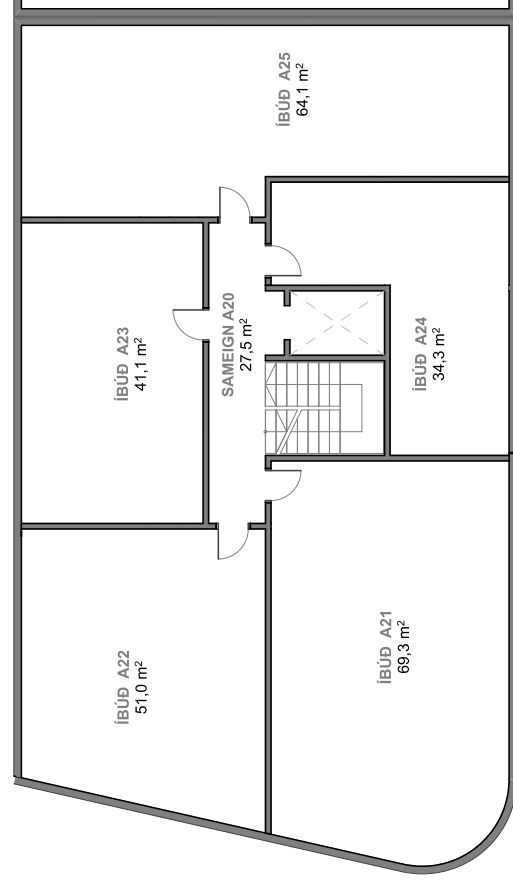
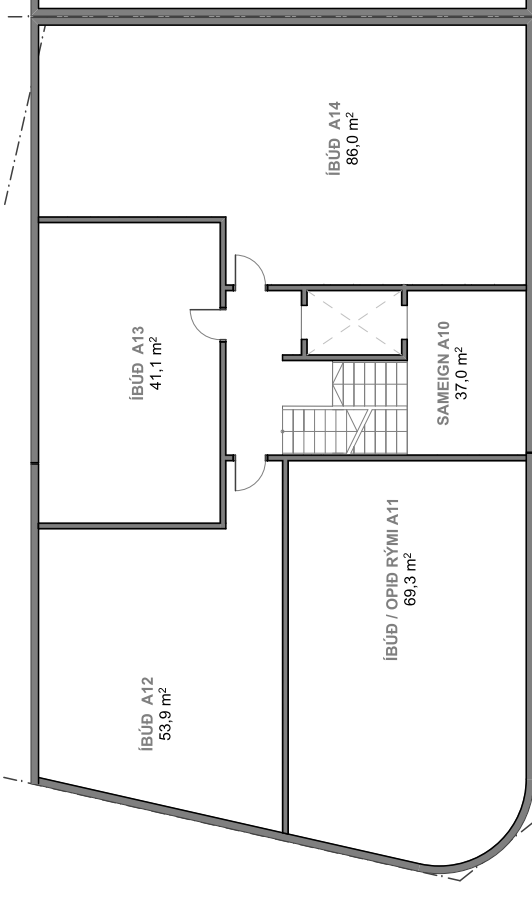
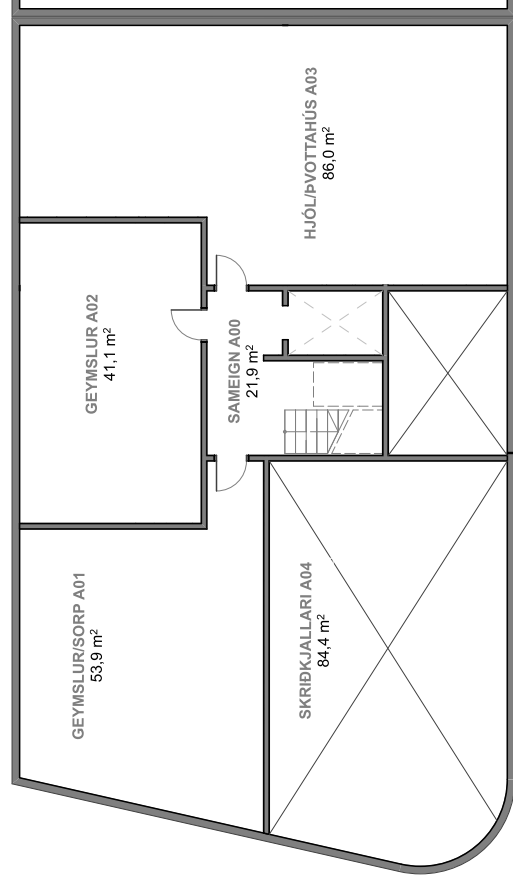
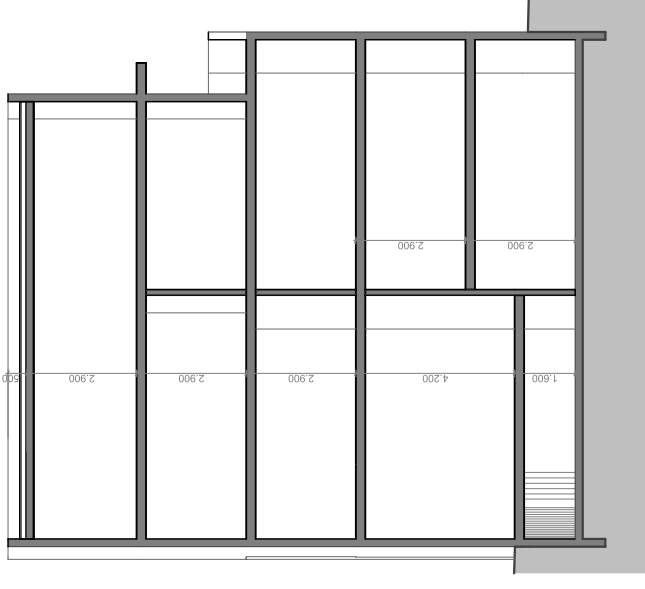
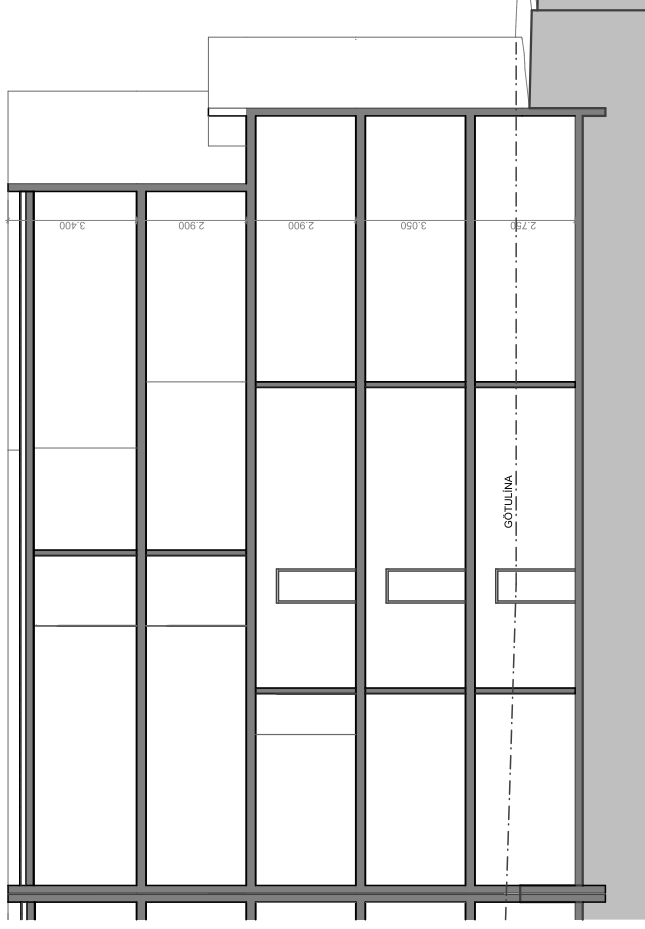
HOLTSGATA 12

Við Holtsgötu 12 er byggt minna steinhús á tveimur hæðum auka rishæðar í anda þess húss sem stendur á lóðinni í dag. Í raun má segja að þar sé upphaflegum hugmyndum um uppbyggingu á lóðinni loks lokið þar sem einungis helmingur hússins af upphaflegum teikningum var byggt. Í nýju viðbyggingunni er gert ráð fyrir að byggður verði nýr stúgangur sem muni þjóna báðum hlutum byggingarinnar.

Það er jafnframt þinglýst kvöð á lóð nr 10 um að íbúar nr 12 hafi umgengisrétt á lóð nr 10 þar sem hús nr 12 átti að ná að lóðamörkum. Sá umgengisréttur er virtur með opnu aðgengi milli húsanna í bakgarðinn frá Holtsgötunni.

Þó upphaflegar teikningar af húsinu sýni eitt hús með tveimur kvistum er ekki endilega gert ráð fyrir að byggt verði við húsið samt kvæmt þeim teikningum. Þannig gæti verið áhugavert að viðbyggingin tæki að einhverju leiti mark frá gamla húsinu en myndi gefa skýrt til kynna í efnisvali og einstökum útfærslum að um nýtt hús væri að ræða.

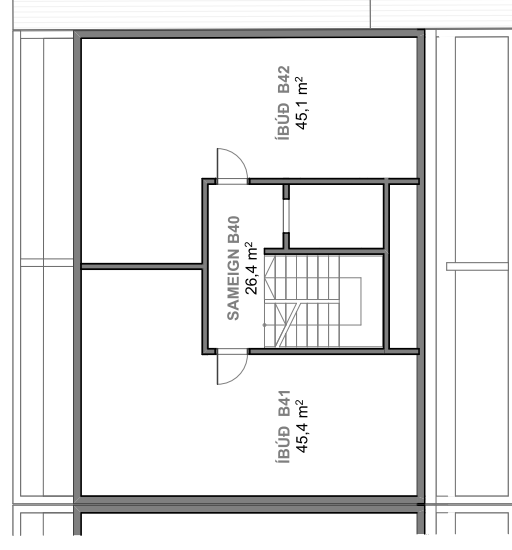
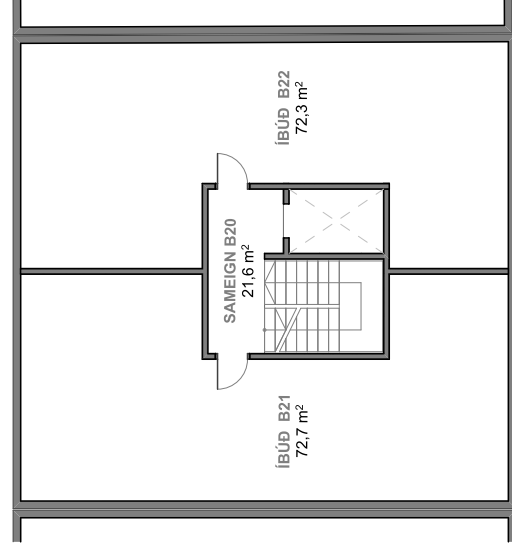
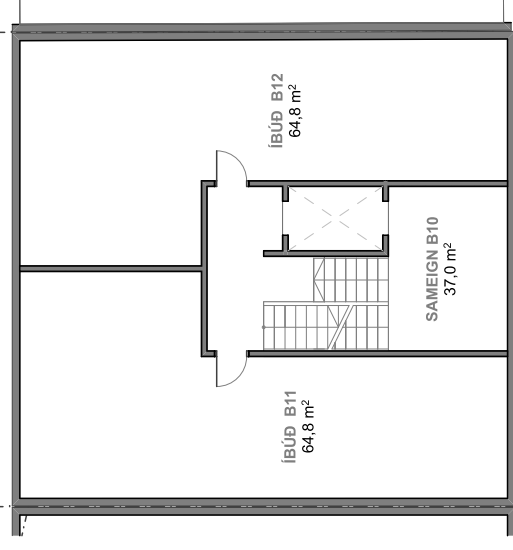
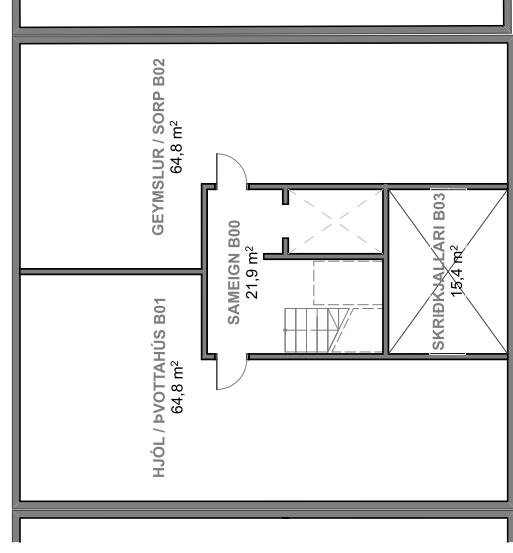
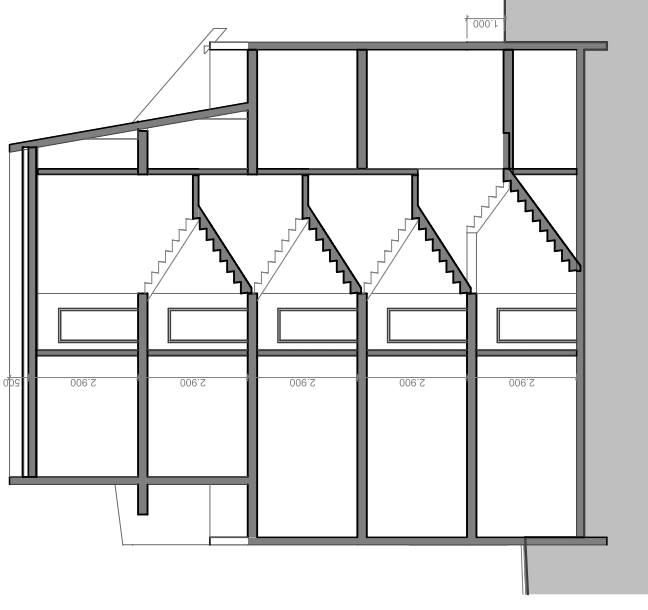
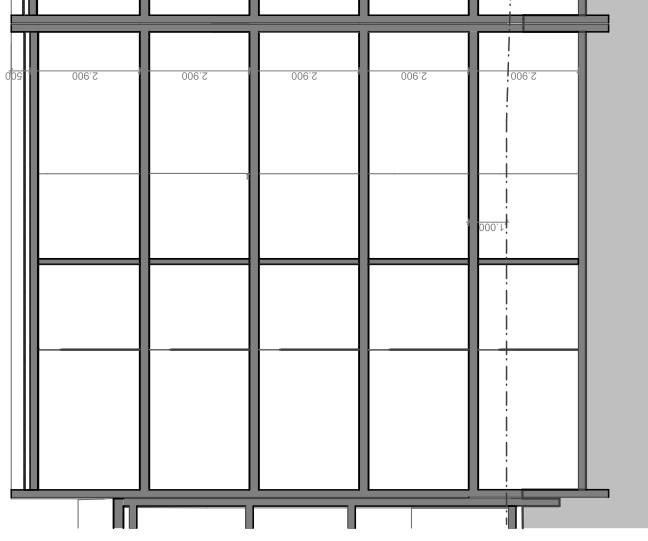




HOLTSGATA 10

Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð) er upprunalega byggt upp úr aldamótum 1900 og er forskalað hús með steinkjallara. Um síðustu aldamót kom í ljós að veggjatíla var farin að hejra á suðurhlíð hússins að Holtsgötu 10 og var það síðar dæmt ónýt vegna þessa. Núverandi eigendur keyptu húsið í því ástandi en hafa haldið því við þannig að það þad er enn íbúðarhæft og útlitð ekki til vansa. Nú er ástand þess að verða þannig að ekki er réttlæt看legt að halda því lengur við vegna mikils kostnaðar og það fer að verða óíbúðarhæft.

Í stað eldra hússins er á horninu byggt stæðilegt borgarhús á 4 hæðum og mætur þannig húsinu handan götunnar við Holtsgötu 13 í skala. Húsið er í raun tvískipt þar sem annar helmingurinn tekur mið af fyrirhugaðri nýbyggingu við Brekkustíg 16 en gefur svo ekkert eftir úti við hornið þar sem það rís hæst. Á horni jarðhæðarinnar er opnað á möguleikann að hafa litla hornverslun eða skrifstofurými.



BREKKUSTÍGUR 16

Við Brekkustíg 16 er byggt 4 hæða fjölbýlishús með átta 2-3 herbergja íbúðum. Húsið tekur mið af nærliggjandi húsi við Brekkustíg 12 og 14. Fyrstu hæð hússins er lyft upp um einn meter til að tryggja næði fyrir íbúa en á efri hæðum er veggla húsins dreginn inn sem skapar góða möguleika fyrir veglegar svalir bæði til suð-austurs og norð-vesturs.

KJALLARI			JARDHÆÐ			2. HÆÐ			3. HÆÐ			4. HÆÐ		
NR	SKÝRING	STÆRD	NR	SKÝRING	STÆRD	NR	SKÝRING	STÆRD	NR	SKÝRING	STÆRD	NR	SKÝRING	STÆRD
A00	SAMEIGN	22	A10	SAMEIGN	37	A20	SAMEIGN	28	A30	SAMEIGN	32	A40	SAMEIGN	27
A01	GEYMSLUR/SORP	54	A11	ÍBÚÐ / ÖRÞIÐ RÝMI	70	A21	ÍBÚÐ	70	A31	ÍBÚÐ	59	A41	ÍBÚÐ	107
A02	GEYMSLUR	42	A12	ÍBÚÐ	54	A22	ÍBÚÐ	51	A32	ÍBÚÐ	46	A42	ÍBÚÐ	74
A03	HJÓLVAGNARÍPVOTTAHÚS	86	A13	ÍBÚÐ	42	A23	ÍBÚÐ	42	A33	ÍBÚÐ	78			
A04	SKRIBKJALLARI	85	A14	ÍBÚÐ	86	A24	ÍBÚÐ	35						
		289			289			291			215			208
		289			289			291			215			208
B00	SAMEIGN	22	B10	SAMEIGN	37	B20	SAMEIGN	22	B30	SAMEIGN	22	B40	SAMEIGN	27
B01	HJÓL / VAGNAR / ÍPVOTTAHÚ:	65	B11	ÍBÚÐ	65	B21	ÍBÚÐ	73	B31	ÍBÚÐ	52	B41	ÍBÚÐ	46
B02	GEYMSLUR / SORP	65	B12	ÍBÚÐ	65	B22	ÍBÚÐ	73	B32	ÍBÚÐ	51	B42	ÍBÚÐ	46
B03	SKRIBKJALLARI	16												
		168			167			168			125			119
		168			167			168			125			119
C00	SAMEIGN	14	C10	SAMEIGN	14	C20	SAMEIGN	14	C30	SAMEIGN	14			
C01	GEYMSLA	51	C11	ÍBÚÐ	51	C21	ÍBÚÐ	51	C31	ÍBÚÐ	40			
C02	ÍBÚÐ	64	C12	ÍBÚÐ	64	C22	ÍBÚÐ	64	C32	ÍBÚÐ	50			
		129			129			129			104			491
		129			129			129			104			491
		SAMTALS 586			585			588			444			2530
		586			585			588			444			2530
SAMTALS														
STÆRD LÓÐAR:														
323.9														
NYTINGARHL.F AN KJALLARA														
3.1														
NYTINGARHL.F M. KJALLARA														
4.0														
280.0														
NYTINGARHL.F AN KJALLARA														
2.1														
NYTINGARHL.F M. KJALLARA														
2.7														
257.5														
NYTINGARHL.F AN KJALLARA														
1.4														
NYTINGARHL.F M. KJALLARA														
1.9														
861.4														
HOLTSGATA 10														
2.3														
NYTINGARHL.F M. KJALLARA														
2.9														

HELSTU TÖLUR - SAMANTEKT

Hér gefur að líta samantekt á helstu tölulegu upplýsingum sem þessi tiltekna tillaga gerir ráð fyrir í stærðum og fjölda íbúða. Samkvæmt þessum tölum yrði heildar byggingarmagn á lóðunum rúmir 2500 m² og sameiginlegt nýtingarhlutfall lóðanna því um 2,94. Það setur húsin á par við önnur hornhús á svæðinu.

Hafa ber í huga að allar stærðir á einstökum rýmum eru einingis til hljóðjónar og gefa fyrst og fremst vísbendingu um hvernið uppbygging á reitnum gæti lítið út. Þannig er fjöldi íbúða eitthvað sem þyrfi að skoða mun nánar í samstarfi við mögulega byggingaraðila sem og borgaryfirvöld.

Götuheiti	Lóð	Flatarmál	Nýtingarhi.
Frammesvegur 29	245	921	3.76
Frammesvegur 25-27	479	1440	3.01
Hornið m. kjallara	861.4	2530	2.94
Holtsgata 13 / Vesturvallagata 1	543	1528	2.81
Holtsgata 19	361	922	2.55
Brekkestígur 14	407	805	1.98
Holtsgata 24	343	666	1.94

FJÖLDI ÍBÚÐA
HOLTSGATA 10
BREKKUSTÍGUR 16
HOLTSGATA 12
SAMTALS
28

Holtsgata 10-12 – Fyrirspurn um deiliskipulagsgerð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2018 var lögð fram fyrirspurn Páls Kristján Svanssonar dags. 23. nóvember 2018 um gerð nýs deiliskipulags á reit sem afmarkast af Holtsgötu, Brekkustíg, Framnesvegi og Öldugötu. Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagsgerðar er að byggja á lóðunum nr. 10 og 12 við Holtsgötu og 16 við Brekkustíg vegleg borgarhús, samkvæmt tillögu Birkis Ingibjartssonar arkitekts ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Lóðirnar þrjár: Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu eru lóðirnar Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16 í íbúðarbyggð (ÍB1) en um svæðið segir:

Gróíð íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur verndar vegna byggðamynsturs. Þróunarsvæði 1, 8 og 9 eru í jaðri svæðisins.

Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna. Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að viðmótun heildrænnar stefnu um borgarvernd.

Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ræðst að miklu leyti af þessum grunni. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum, þá eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri. Markviss stefna um hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn sem afmarkast af Holtsgötu, Brekkustíg, Framnesvegi og Öldugötu.



Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til gerðar nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar þrjár að Holtsgötu 10, Holtsgötu 12 og Brekkustíg 16.

Reiturinn sem afmarkast af Holtsgötu, Brekkustíg, Framnesvegi og Öldugötu er að mestu fullmótaður og einkennist helst af 2½-4 hæða randbyggð sem rís hæst næst Framnesvegi. Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á byggingarmagni eða byggðarmynstri innan reitsins.

Lóðirnar þrjár á horni Holtsgötu og Brekkustígs skera sig úr að þessu leyti þar sem randbyggðin brotnar þar upp og húsin að Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16 standa stakstæð á lóðunum.

Lóðirnar þrjár eru samtals 861.4 m² að stærð og standa þar eftirfarandi hús:

Holtsgata 10

Húsið að Holtsgötu 10 telur eina hæð, kjallara og ris. Það er byggt árið 1904 (skv. fasteignaskrá) og er því friðað vegna aldurs með lögum um menningarminjar sem tóku gildi 1. janúar 2013. Húsið er skráð sem einbýlishús. Skv. fyrirspurn kom í ljós upp úr aldamótum að veggjatítla var farin að herja á húsið og var það síðar dæmt ónýtt vegna þessa.

Holtsgata 12

Núverandi hús að Holtsgötu 12 er byggt árið 1926 (skv. fasteignaskrá) og telur 2 hæðir, kjallara og ris. Í húsinu eru skráðar 2 íbúðir.

Brekkustígur 16

Núverandi hús að Brekkustíg 16 er byggt árið 1948 (skv. fasteignaskrá) og telur 2 hæðir. Húsið er skráð sem einbýlishús.

Tillagan

Fyrirspurninni fylgir tillaga að uppbyggingu á lóðunum þremur.

Að Holtsgötu 12 er gert ráð fyrir að byggja við núverandi íbúðarhús eins og upphaflega var gert ráð fyrir (sbr. eldri uppdrætti) og tekur stærð og lögun fyrirhugaðrar viðbyggingar mið af þessum eldri áformum.

Tillagan gerir ráð fyrir því að húsin að Holtsgötu 10 (hornhús) og Brekkustíg 16 víki fyrir nýjum byggingum. Sem fyrr segir er húsið að Holtsgötu 10 friðað vegna aldurs með lögum um menningarminjar og niðurrið þess því háð samþykki Minjastofnunar.

Í umsögn frá Húsafriðunarnefnd Ríkisins, dags. 20. júní 2006, er ekki gerð athugasemd við niðurrið hússins nr. 10 við Holtsgötu. Húsið hafi lágt varðveislugildi út frá sjónarmiði byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis auk þess sem það sé undirlagt af veggjatítlum og fúa skv. framlögðum gögnum.

Óskað hefur verið eftir nýrri umsögn frá Minjastofnun til staðfestingar þessarar umsagnar frá 2006. Svar liggur ekki enn fyrir.

Í stað núverandi húsa að Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16 er í tillögunni gert ráð fyrir nýju 4. hæða fjölbýlishúsi á þessum tveimur lóðum. Einnig er gert ráð fyrir að minni hús og garðhýsi víki fyrir nýrri uppbyggingu.

Markmiðið með fyrirhugaðri uppbyggingu er að loka reitnum með nýjum byggingum á horninu og gefa því sterkan borgarkarakter.

Á reitnum í heild sinni er gert ráð fyrir um 2500 m² heildarbyggingarmagns (Nhl. ca. 2,94) Tillagan sýnir alls 28 íbúðir á deiliskipulagssvæðinu.

Sem fyrr segir telst sá reitur sem afmarkast af af Holtsgötu, Brekkustíg, Framnesvegi og Öldugötu að mestu fullmótaður og aðeins er gert ráð fyrir minni háttar breytingum innan hans. Því telst ekki ástæða til að deiliskipuleggja hann í heild sinni. Hins vegar býður suðurhorn reitsins (lóðirnar þrjár sem um ræðir) upp á



möguleika til frekari þéttingar, enda ekki um sömu fullmótuðu randbyggðina að ræða og á öðrum lóðum innan reitsins.

Í ljósi þessa er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að unnin verði tillaga að deiliskipulagi sem afmarkast af þessum þremur lóðum. Í deiliskipulaginu verði skilgreindar frekari uppbyggingarheimildir sem taki mið af mælikvarða og þéttleika þeirrar randbyggðar sem fyrir er á reitnum. Byggingarnar verði í anda hverfisins og skapi heildstæða götumynd.

Við deiliskipulagsgerð er bent á eftirfarandi atriði:

- Skriflegt samþykki allra lóðarhafa lóðanna þriggja skal liggja fyrir.
- Deiliskipulag reitsins kallar á að unnin verði húsakönnun þar sem saga lóðanna og fortíð er greind auk þess sem umsögn Minjastofnunar ríkisins þarf að liggja fyrir varðandi öll friðuð og varðveisluverð hús.
- Ekki er heimilt að sameina lóðirnar.
- Byggingarmagn og hæðarsetning skal taka mið af byggðarmynstri og þéttleika reitsins að öðru leyti.
- Endurskoða skal umfang og hæð fjölbýlishússins sem gert er ráð fyrir á lóðunum Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16. Mælt er með að byggðin fari ekki yfir 3 hæðir nema mögulega á horni en þessi atriði skal skoða nánar í samráði við skipulagsfulltrúa.
- Forðast skal langar og einsleitar húshliðar við götu. Taka skal mið af mælikvarða bygginganna í kring og vinna með lóðrétt uppbrot.
- Skuggavarpmyndir skulu fylgja tillögu að deiliskipulagsáætlun. Gera skal grein fyrir skuggamyndun fyrir og eftir til að hægt sé að meta grenndaráhrif fyrirhugaðra breytinga.
- Fara skal eftir bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar við deiliskipulagsgerð á lóðunum.
- Lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða og forðast skal einsleitar íbúðargerðir. Miða skal við að engin íbúðargerð verði umfram 35% nýrra íbúða á reitnum og að samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60%. Ákvæði um fjölbreyttar íbúðargerðir skal koma fram í skilmálum deiliskipulagsins.
- Skoða þarf sorpmál, hljóðvist, landnotkun, aðgengi og gróður/frágang yfirborðs.
- *Vakin er athygli á að fyrirhuguð uppbygging gæti flokkast undir samningsmarkmið borgarinnar*



Meðfylgjandi tillaga að uppbyggingu

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að lóðarhafar láti vinna tillögu að deiliskipulagsáætlun fyrir lóðirnar Holtsgötu 10, Holtsgötu 12 og Brekkustíg 16 á eigin kostnað enda sé tekið tillit til athugasemda í framangreindri umsögn.



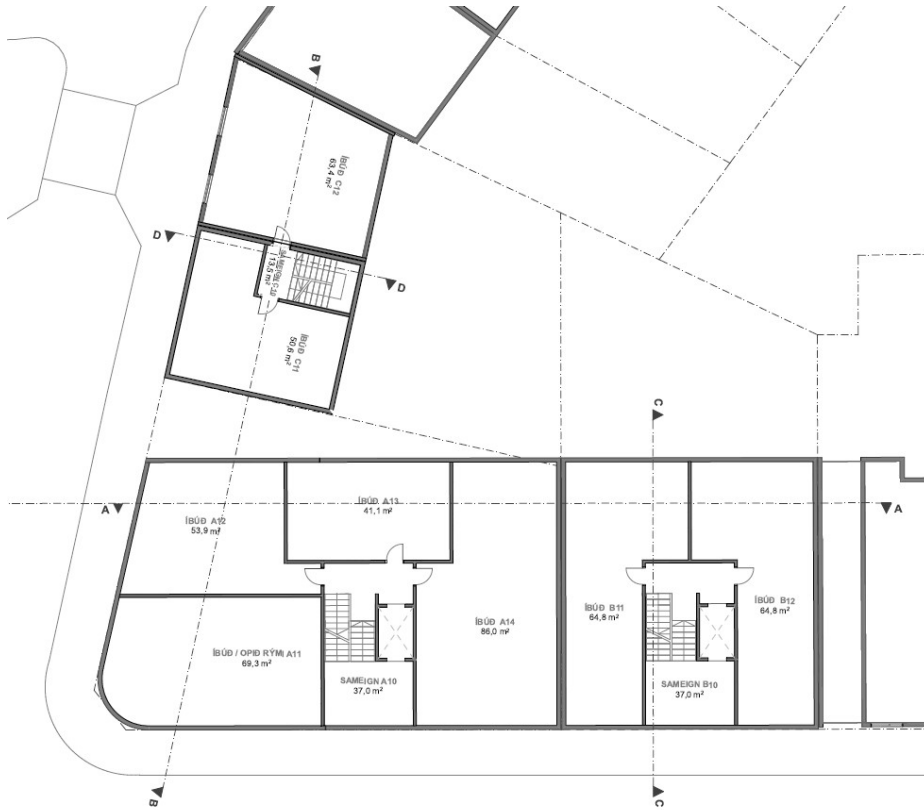
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Staðfesting Minjastofnunar á því að rífa megi húsið nr. 10 við Holtsgötu (sbr. fyrri umsögn Húsafriðunarnefndar Ríkisins, dags. 20. júní 2006) liggur ekki enn fyrir og er niðurstaða þessi með fyrirvara um að það sé enn heimilt.

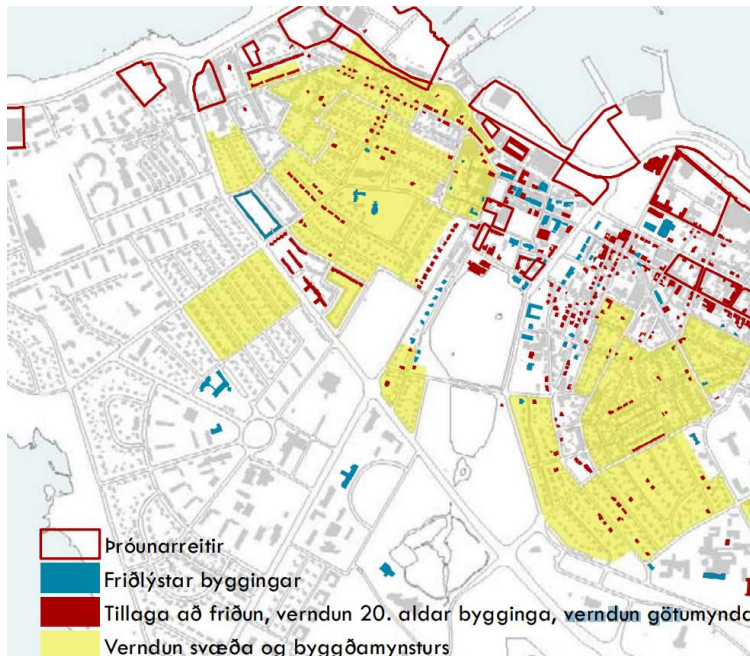
Færslur á lögnum Veitna vegna framkvæmda eru á kostnað lóðarhafa.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri



kvaðir þurfa líka að koma fram







Fasteignanúmer: F2001057
Holtsgata 10, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
PKS ráðgjöf ehf	601004-2240	Afsal	100%	P

Landeigendur
Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2019
62.350.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2020
0 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer
N2001057

Staðfang
Holtsgata 10

Húsmat 41.250.000 kr.	Lóðarmat 21.100.000 kr.	Brunabótamat 44.960.000 kr.	Endurstofnsverð 52.276.000 kr.
Notkun Íbúð á hæð	Flatarmál 164,8 m ²	Tryggingafélag SA	Byggingarefni Timbur

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
PKS ráðgjöf ehf	601004-2240	100%	15.11.2006	15.11.2006

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1904	61,8 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	62.350.000 kr.	19.950.000 kr.
010001	Íbúð	1904	62,2 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	19.000.000 kr.
020101	Bílskúr	1914	40,8 m ²	7 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	-	6.010.000 kr.

-	Holtsgata 12	Reykjavíkurborg	101	L100362	1008772	100 %
Gögn sótt: 07.03.2019, 09:46:35						Prenta lista
Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi	Kennitala	
F2001059	01 0101	Íbúðareign	127 m ²	Hulda Guðmundsdóttir	051225-7599	
F2001060	01 0201	Íbúðareign	108,8 m ²	Páll Kristján Svansson Kristín Bergl. Kristjánsdóttir	030461-2749 040958-3049	
+	Holtsgata 12	Hafnarfiarðarkauptaður	220	L120943	1028626	100 %