



Reykjavík 09.07.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. júlí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisgata 73

Lögð fram umsókn Kjartans Hafsteins Rafnssonar dags. 28. maí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna lóðarinnar nr. 73 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að hækka húsið og stækka til norðurs, setja kvisti á norður- og suðurhlið byggingar og svalir á 1. hæð og rishæð, samkvæmt uppd. K.J. hönnunar ehf. dags. 22. maí 2018. Einnig liggur fyrir samþykki meðlóðarhafa dags. 29. júní 2018.

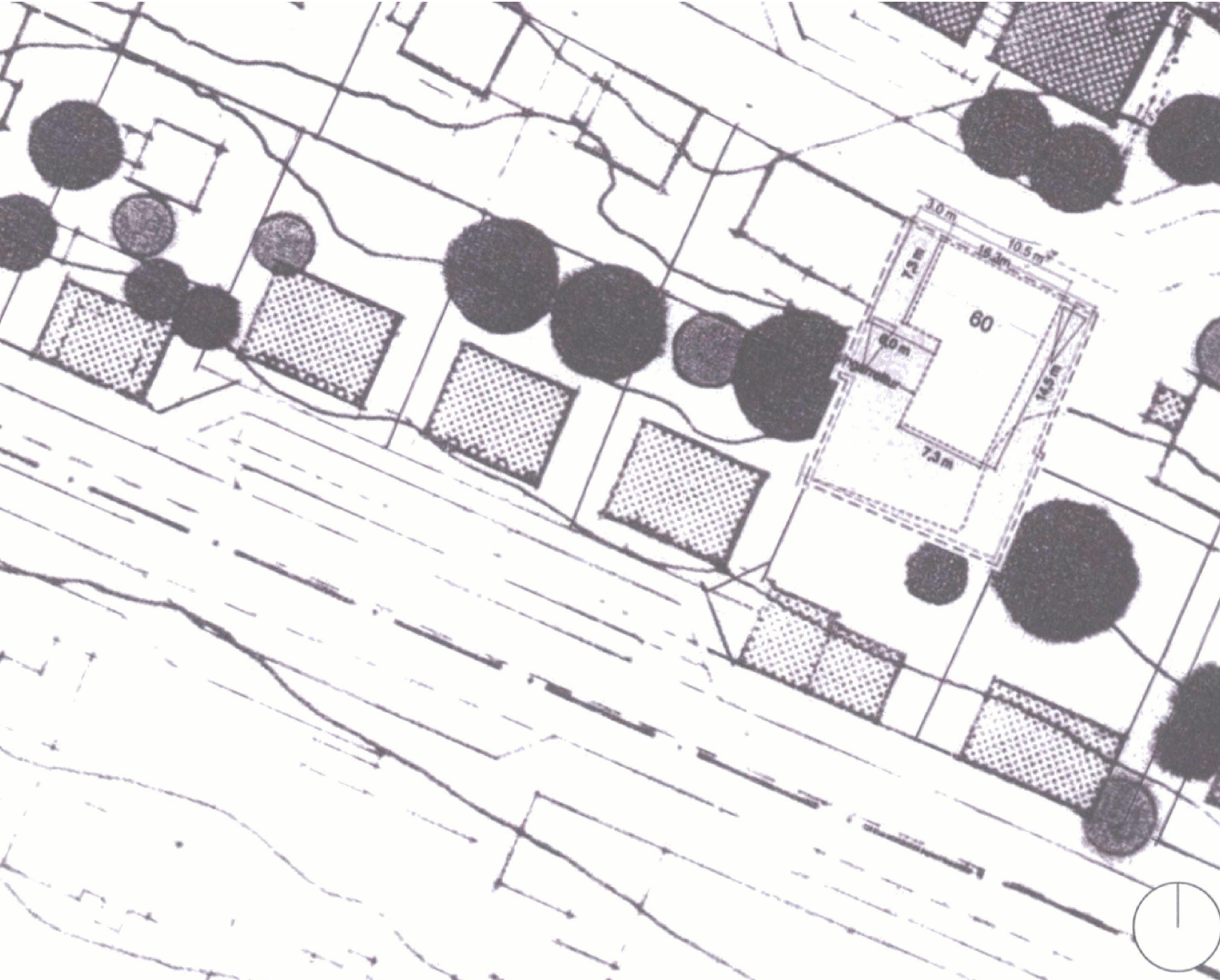
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

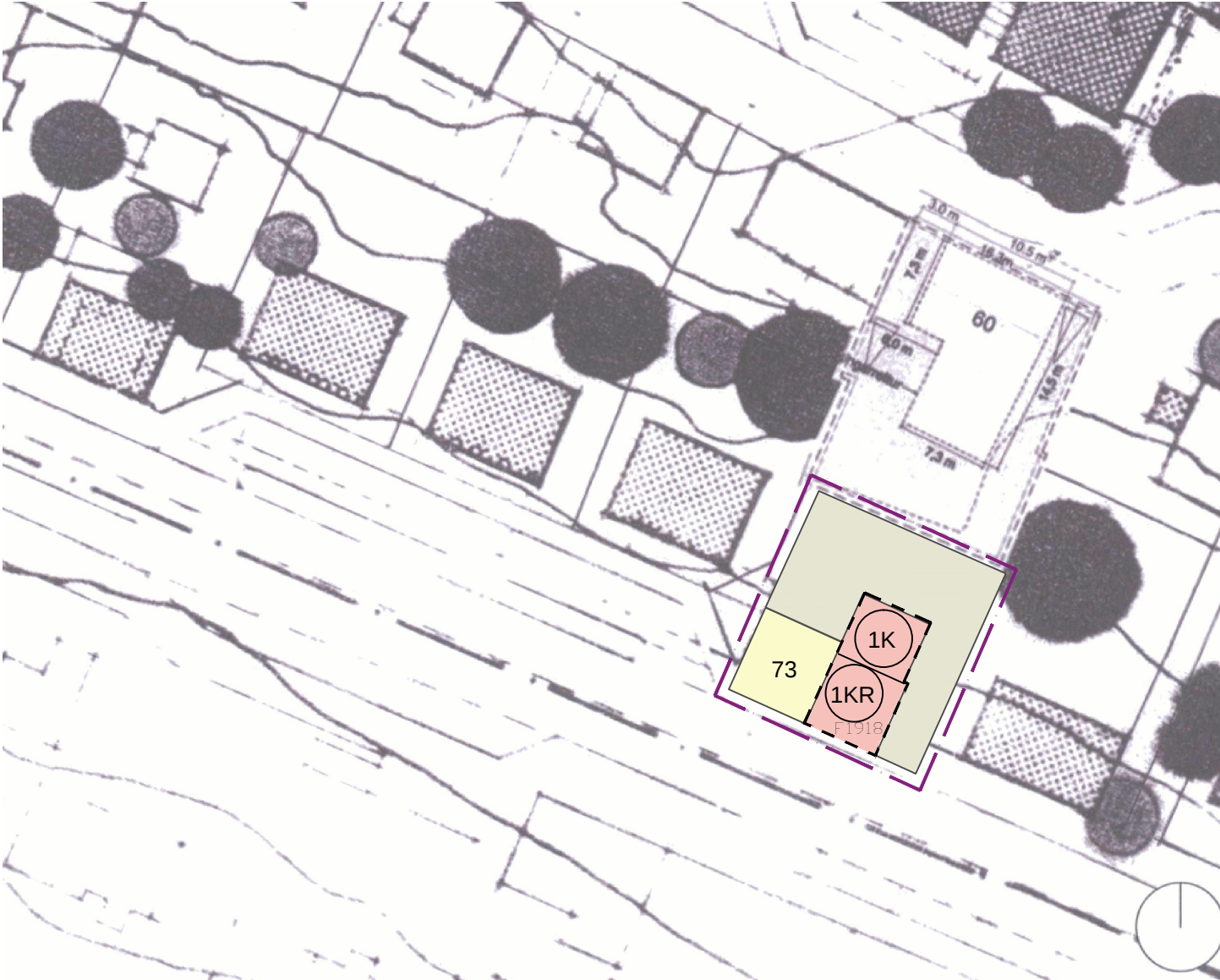
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppd. K.J. hönnunar ehf. dags. 22. maí 2018 og samþykki meðlóðarhafa dags. 29. júní 2018.

Deiliskipulagsbreyting á Skúlagötusvæði - Vegna Hverfisgötu 73



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500
Deiliskipulag Skúlagötusvæðis samþykkt í borgaráði 19.09.1985 og staðfest 13.05.1986 með breytingum samþ. í umhverfis og skipulagsráði 24.09.2010 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 09.nóvember 2010



TILLAGA AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU - 1:500



YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR HÁMARK
- ENDURBYGGINGARREITUR skv. núgildandi skipulagi
- LÓÐARMÖRK
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 5P FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- F1918 BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- H: KÓTI (HÁMARKS HÆÐ BYGGINGAR/ VEGGJAR)
- 00 HÚSNÚMÉR
- INNKEYRSLA Á LÓÐ
- AFMÖRKUN BEYTINGA

GREINARGERÐ:

Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis á Hverfisgötu 73, sem staðfest var 13.05.1986, en samkvæmt því var gert ráð fyrir ákveðnum endurbýggingarrétti á lóðinni. Stgr. 1.153.2, lóðarstærð 253,9 m².

Samkvæmt húsverndarkorti er byggðamynstursverndun á reitnum. Reiturinn er einn heillegasti timburhúsareiturinn í borginni, þar sem friðuð timburhús 100 ára eða eldri eru á hverri lóð. Breytingar á húsum á þessum reit eru því háðar umsögn Minjastofnunar.

Landnotkun er blönduð miðborgarbyggð/íbúðabyggð M1c. Svæðið nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND:

Á lóðinni er timburhús byggt 1903 og steinhús sem byggt var við timburhúsið árið 1922. Timburhúsið er friðuð skv. lögum um menningarmynjar nr 80/2012, þar sem öll hús, 100 ára og eldri eru friðuð.

Húsið er einlyft með lágu risi. Inngangur frá Hverfisgötu í timburhúsið liggur í gegnum steypu viðbygginguna frá 1922 og er veggur milli húsanna úr timbri. Viðbyggingin er tvílyft með kjallara.

BREYTINGARTILLAGA

Gert er ráð fyrir að hækka þakhæð timburhússins og byggja á þá kvisti í samræmi við aldur og byggingarstíl þess. Einnig er gert ráð fyrir að byggja tvílyfta viðbyggingu til norðurs og færa inngang á austurgafli hússins.

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU

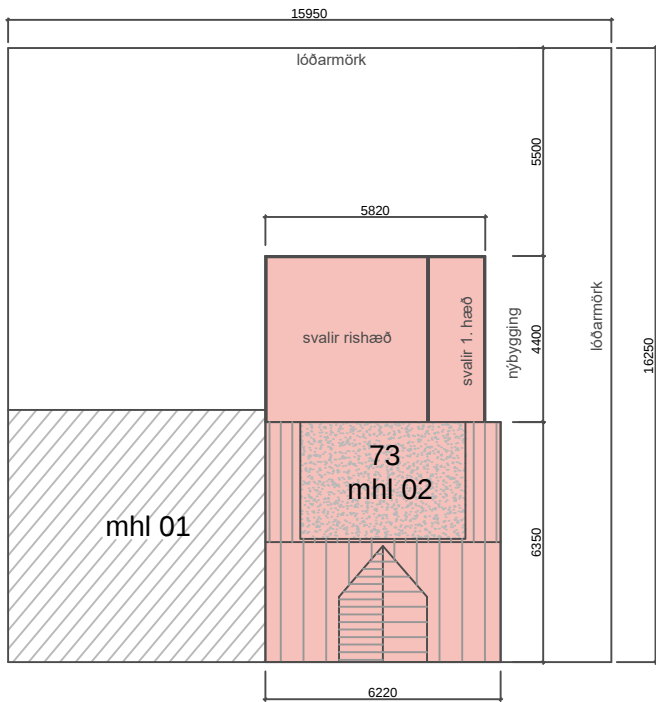
Heimilt er að hækka húsið með því að portbyggja rishæð með allt að 90 sm. háu porti (vegg hæð yfir porti) og einnig er heimilt að byggja kvist á þak báðum megin. Við hækkun og breytingar á þaki skal horfa til þess að hlutföllum í húsinu sé ekki raskað og skal upprunalegu formi þaksins haldið óbreyttu.

Á suðurhlíð þaks er heimilt að byggja kvist með rispaki (sjá skýringarmynd). Kvisturinn skal vera á miðju þaklengdar og breidd hans má vera allt að 1/3 af þaklengd hússins. Á norðurhlíð má byggja einhalla kvist eða kvist með risi. Fjarlægð hans frá austurgafli þarf að vera a.m.k. 100sm. Kvistir mega ekki ná upp í mænisás, enda þarf að vera hægt að ganga frá mænisási. Nota skal sama þakefni og var upphaflega á þakinu fyrir. Ekki e heimilt að vera með þykka þakkanta, en frágangur þeirra skal vera í samræmi við hefðbundin þakfrágang á eldri timburhúsum.

Heimil er að byggja allt að 25 m² viðbyggingu við húsið innan byggingarreits til norðurs og skal við hönnun og byggingu hennar taka tillit til gerðar og byggingarstíls hússins, þar sem hlutföll, gluggar, svalir, svalahandrið og efnisval taki mið af upphaflega húsinu og falli vel að því. Heimilt er að vera með þaksvalir á hluta viðbyggingar. Kvistir og þaksvalir mega ekki bera hús ofurliði og raska ríkjandi hlutföllum. Leita þarf umsagnar Minjastofnunar um breytingarnar. Húsið er íbúðarhús.

Núverandi byggingarmagn á lóð: mhl 01 103,9 m²
mhl 02 78,0 m²
Samtals 181,9 m² NHL 0,7

Byggingarmagn á lóð eftir breytingar: mhl 01 103,9 m²
mhl 02 160,0 m² max
Samtals 263,9 m² max NHL 1,0



HVERFISGATA - LÓÐARMYND EFTIR BREYTINGU 1:200



GÖTUMYNDIR, SNEIDINGAR 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ 20__ og í þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

K.J. HÖNNUN 091162-3509

TEL: 899-3234
E-MAIL: kjartan@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RAFNSSON FÍLIDSA 270365-3539
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMÞYKKT

VERK

HVERFISGATA 73 MHL 02

101 REYKJAVÍK

TEIKNING

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI

1:500, 1:200

DAGS.

22.05.2018

TEIKNAD AF

KR, JMH

TEIKNING NR.

15-01