



Reykjavík 30.08.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. ágúst 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Klapparstígur 10

Lögð fram umsókn Ólafs Theodórs Ólafssonar, dags. 30. júní 2017 um breyting á deiliskipulagi Stjórnarráðsreits vegna lóðar nr. 10 við Klapparstíg. Breytingin gengur út á flutning á núverandi timburhúsi, aukningu á nýtingarhlutfalli og byggingu fjölbýlishúss á lóðinni, skv. uppdrætti Otium. ódags. Einnig er lögð fram greinargerð umsækjanda, dags. 30. júní 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. ágúst 2017.

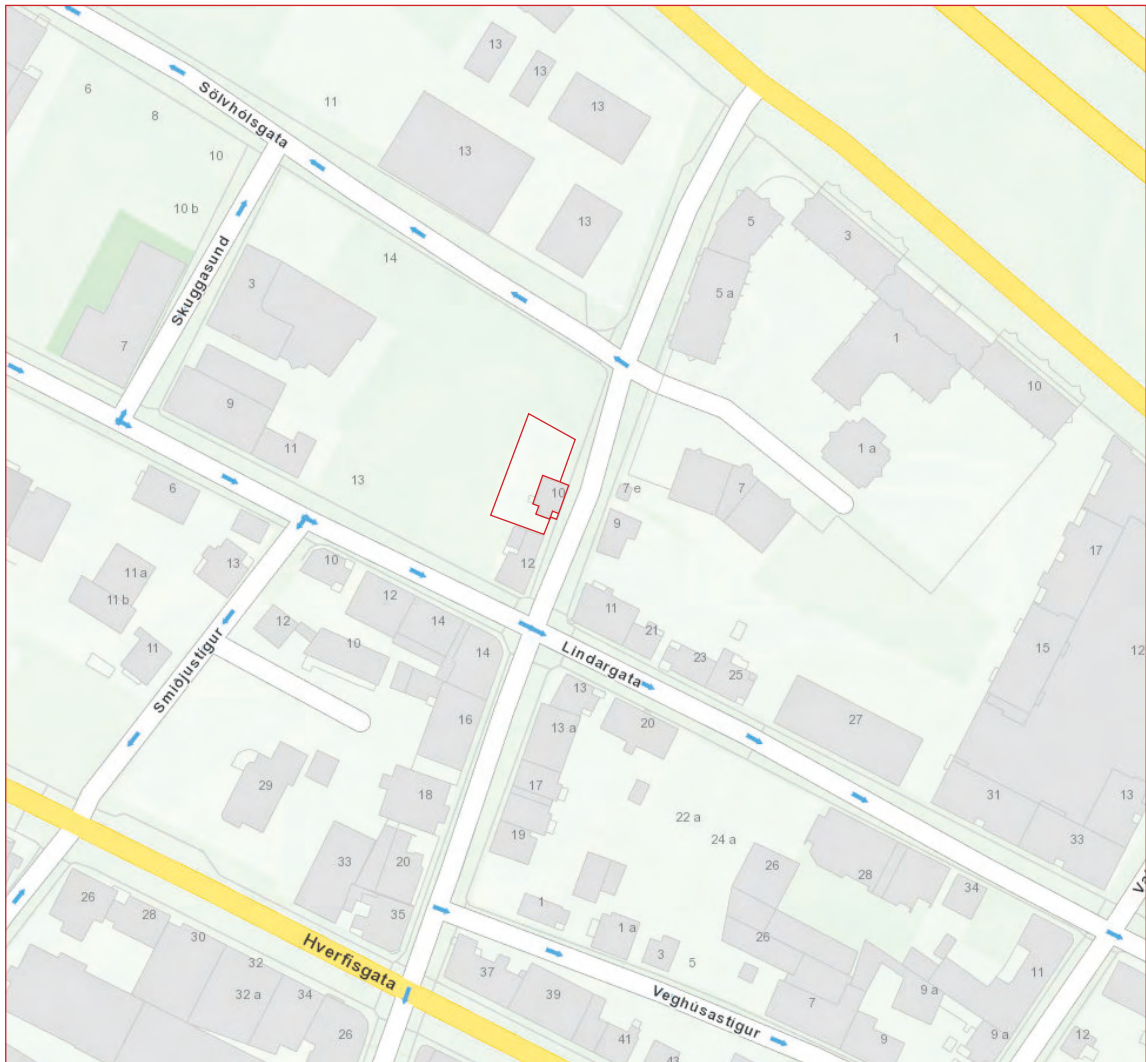
*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 11. ágúst 2017.
Vísan til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. ágúst 2017

Klapparstígur 10 Erindi



Reykjavík 30. júní 2017

Birna Eggertsdóttir, Ólafur Theodórs Ólafsson og synir.

Klapparstígur 10, breyttir tímar og aðstæður.

Húsið okkar á Klapparstíg 10 var bygg af langa langömmu Ólafs Th., á sínum tíma byggði hún það sem heimili fyrir sig og sína fjölskyldu.

Þegar Óli og Birna keyptu húsið 1993 voru þau talin klikkuð, því ástand þess var vægast sagt ábótavant. Að alast upp og búa á Klapparstíg 10 var ekki alltaf dans á rósum. Fyrstu árin bjuggum við fjögur á efri hæðinni undir súð í 15 gildum fermetrum. Allt var til sparað svo við gætum gert hlutina rétt, fengið skrautverk við gluggana sem sæmdi þessu húsi, sérsmiðaðar hurðar og gluggar, við bókstaflega gerðum allt upp. Fyrir okkur er þetta hús ótrúlega dýrmætt sem og minningarnar úr því. Það er enn, 25 árum síðar, ferskt í minni okkar eldri bræðrana hvernig einangrunarefnið var í kringum gluggana í dágóðan tíma þar sem ekki var til peningur til að klára allt strax. Einnig tókum við sjálf allan garðinn í gegn og innkeyrsluna. Við hverjar framkvæmd og viðgerðir á húsinu var alltaf leitað til borgarinnar eftir styrkjum en borgin sá sér ekki fært að veita þá, utan eitthundraðþúsund krónu styrk vegna viðgerðar á grunni.

Orðið Skuggahverfi hafði aðra merkingu fyrir okkur en flesta þegar stóru húsin byrjuðu að rísa í kringum okkur. Það er okkur enn ferskt í minni þegar Ólafur þurfti að klifra uppá þak með nýja örbylgju loftnetið og við hin mynduðum kall-keðju niður til að stilla það og ná einhverri mynd, sú mynd varð samt ekki eins góð og hjá öðrum, við vorum í skugga af nýreistum háhýsum.

Í fyrirhuguðum framkvæmdum í kringum húsið eru miklar breytingar á Skuggahverfinu. Viljum við taka tillit til þeirra og sögu í okkar framkvæmdum og byggja hús sem við getum verið stolt af, jafn stolt og við höfum alltaf verið af húsinu okkar. Húsið sem við viljum byggja verður með íbúðum fyrir fjölskyldur okkar og fleiri íbúðum til að leggja okkar að mörkum til að sporna gegn skort á íbúðarhúsnæði í miðbænum.

Við eigum frábærar minningar af þessum stað sem munu endast okkur alla ævi, og þetta hús er sennilega engum dýrmætara en okkur en nú erum við hinsvegar komin að þeim tímamótum að við viljum gera slíkt hið sama og Helga, langa langa langamma, okkar gerði fyrir rúmri öld, byggja heimili fyrir okkur til frambúðar, og gera nýjar minningar fyrir næstu ættliði.

Spyrja má af hverju við seljum ekki bara húsið og búum um okkur einhverstaðar annarsstaðar.

Svarið við því er einfalt - það finnst okkur vera vanvirðing gagnvart sögunni, og það væri ekki okkar saga og við viljum ekki að hún, 100 ár í bígerð, endi svoleiðis.

Okkar áform eru að fá leyfi til að flytja húsið til að geta byggt á lóðinni fallett fjölbýlishús sem á betur við breyttan tíma og aðstæður og verði borginni til sóma.

Á hundrað árum hefur Reykjavík þróast úr bæ í borg, við viljum fá leyfi til að þróast með henni.

Til gagns og gamans látum við ýmis gögn um húsið fylgja með.

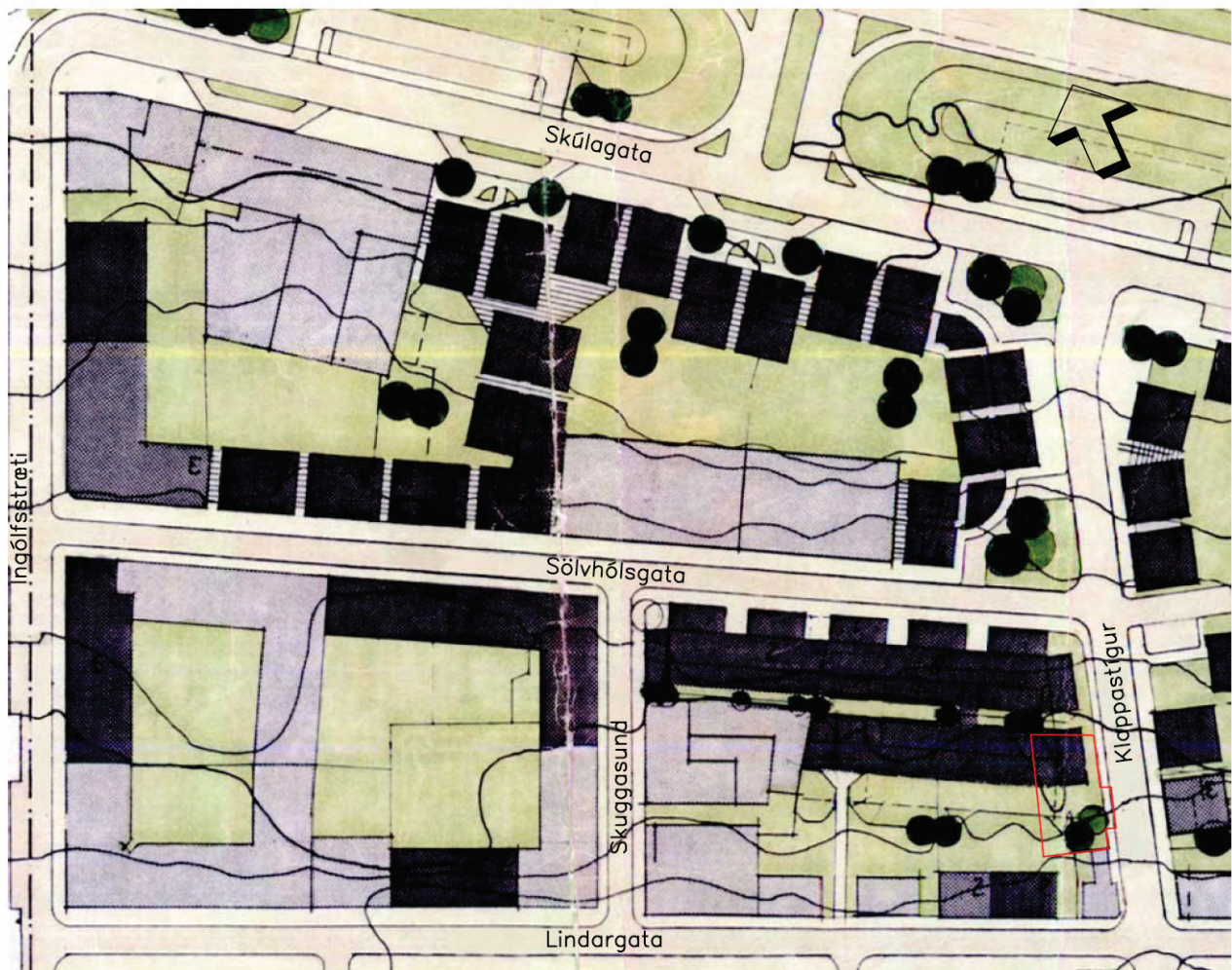
Með vinsemd og virðingu, Skúli, Filipus og Daníel, synir Ólafs og Birnu

Deiliskipulag Skúlagötusvæðisins frá janúar 1985

Deiliskipulagið einkenndist af byggingaformi sem byggðist á smáum grunneiningum 11x11m. Þessum einingum var síðan raðað saman á ýmsa vegu. Vestast á svæðinu á Stjórnarráðsreit var þó gert ráð fyrir randbyggingum í bland við áður nefndar grunneiningar.

Á staðgreinireit 1.151.100 (reitur 1) var gert ráð fyrir að bæði íþróttahús Jóns Þorsteinssonar og gamli hestiréttur yrðu látnin standa. Hestiréttur starfaði þá enn í sínu húsi.

Á staðgreinireit 1.151.200 (reitur 3) var gert ráð fyrir að öll hús yrðu fjarlægð nema hús við Skuggasund og Lindargötu og þar yrði byggt bílageymsluhús fyrir 270 bíla.



Samkvæmt deiliskipulaga 1985 hefur húsið á Klapparstíg 10 verið flutt af lóð.



Ljósmyndari óþekktur.



Frá því að Völundahúsið (1905) var rífið 1987 hafa miklar framkvæmdir verið í næsta nágrenni við þau. Nú stefnir í enn frekari framkvæmdir á Stjórnsýslureitinum sem mun án efa breyta ímynd og ásýnd svæðisins.

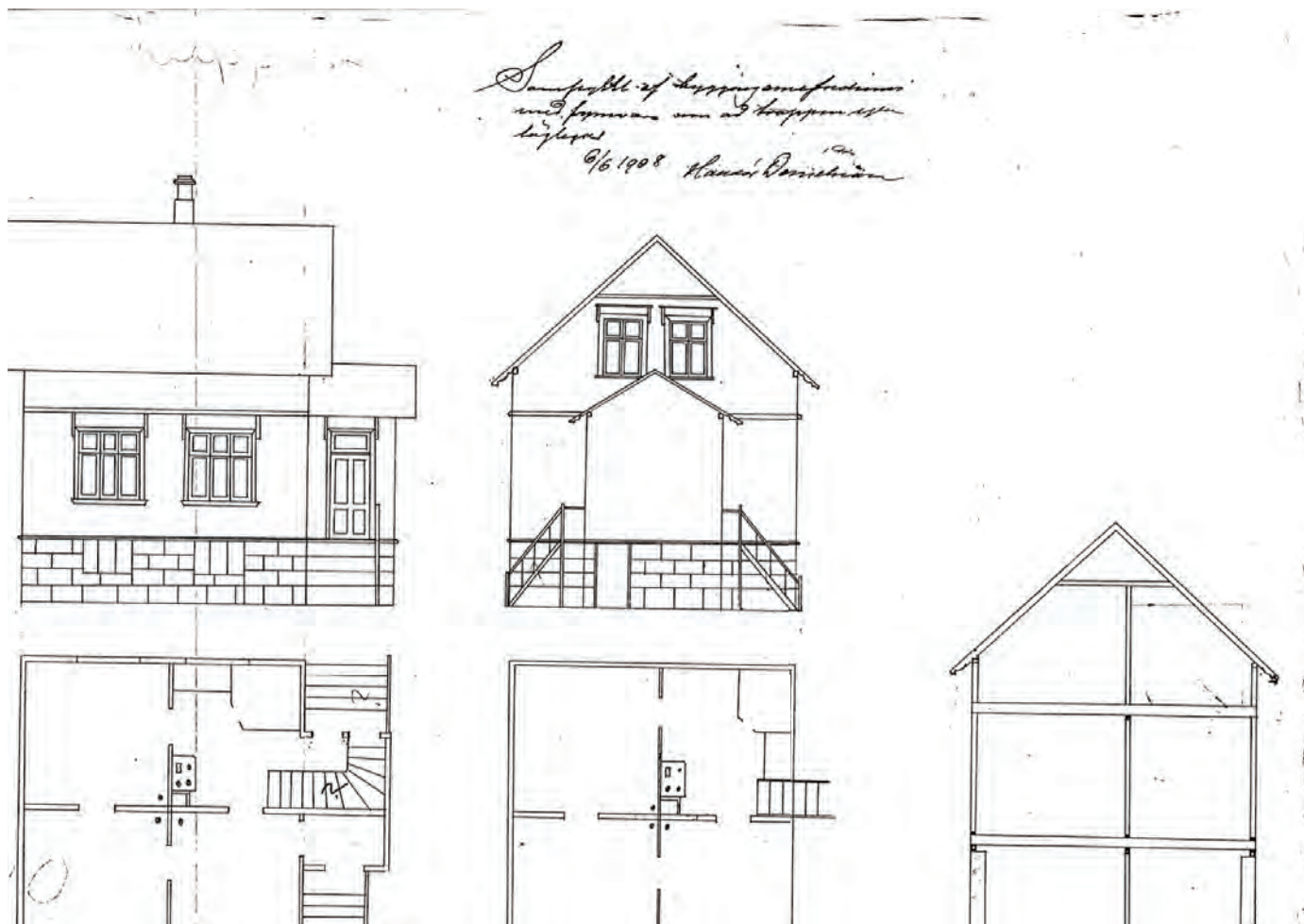


Mynd tekin árið 1989.

Synir Ólafs og Birnu, Filipur (1987) og Skúli (1986)



Vor 2015



Í dag er mikið af kjallara hússins niðurgrafinn sökum hækkunar á götu.



Mynd fengin að láni Ljósmyndasafni Reykjavíkur



Stm. K. 51. 90.

193

Samrit

B/1120

A f s a l s b r é f

Við undirritaðir, Bergþór Ó. Theódórs, Bólstaðar-
hlíð 8, og Skúli Ó. Theódórs, Klapparstíg 10, hér í bæ,
seljum hérmeð og afsölum til bæjarsjóðs Reykjavíkur til
fullrar eignar spildu, að stærð 34,6 ferm., af lóðinni
nr. 10 við Klapparstíg, skv. meðfylgjandi uppdætti.

Kaupverð spildunnar er, skv. mati dómkvaddra manna,
kr. 2595,00 - tvö þúsund fimm hundruð níutíu og fimm
krónur - og höfum við fengið það greitt og lýsum við því
bæjarsjóð Reykjavíkur réttan og löglegan eiganda hinnar
seldu spildu.

Á spildunni hvíla engin veðbönd.

Reykjavík, 13. október 1948.

F. h. mína hönd og Skúla Ó. Theódórs
Bergþór Ó. Theódórs

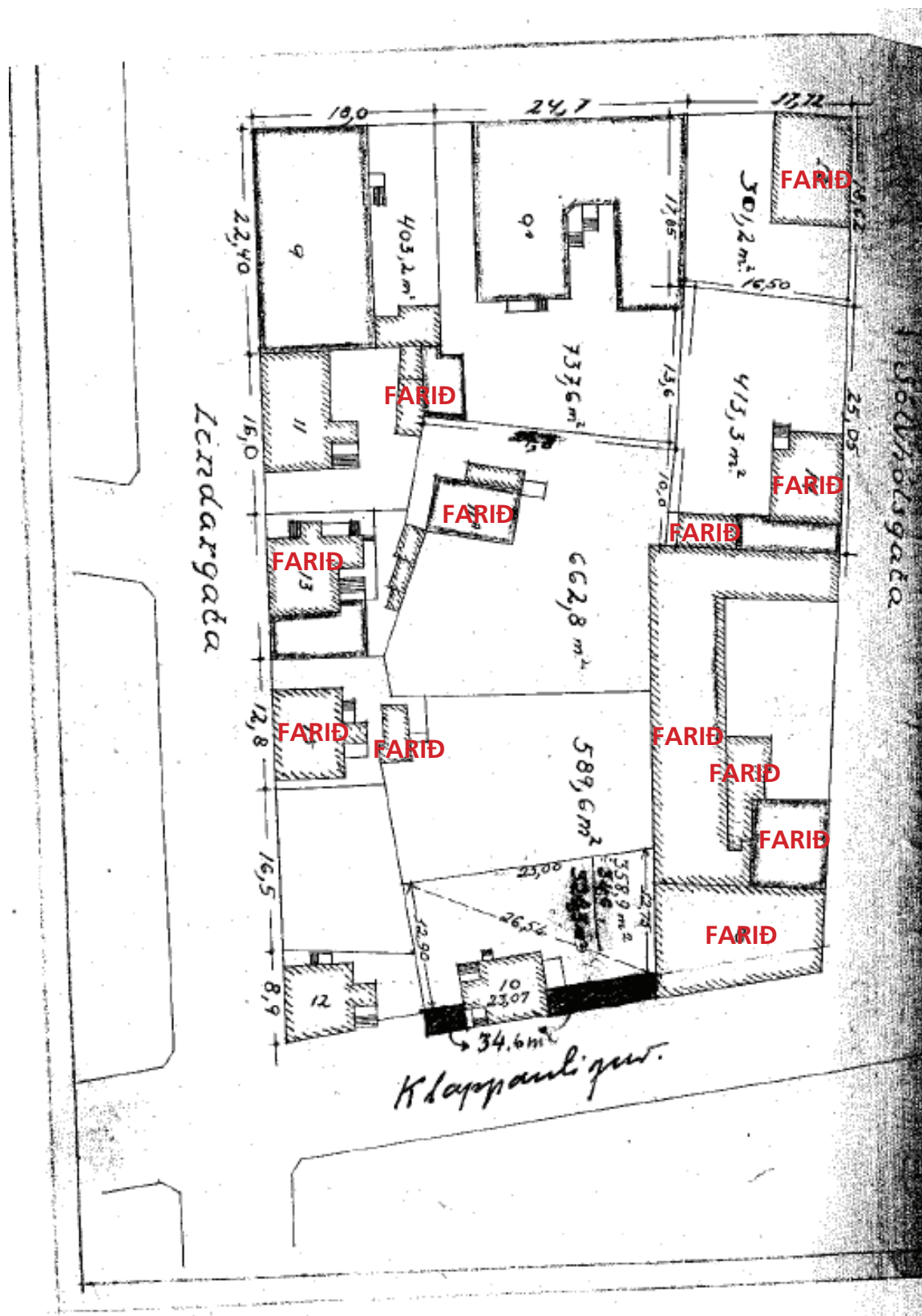
Vitundarvottari:

Baldur Ólafsson
Hinn Manninn.

Stærð 2, 11 48 1/2
og fasteignasmáttal 10, 10 1/2 ad.
Merkir: Lára C 6 193
Gjald 8 - 4 -
Stimpilgjald 51.90
Samtals kr. 63.90

Greitt Bergþór Ó. Theódórs
Skúli Ó. Theódórs
BORCAVEGUTINN
Í REYKJAVÍK

Eigendaskifta er getið.
Lögfráttaritariinn í Reykjavík 25/10/48
Gjald kr. 63.90
Greitt Bergþór Ó. Theódórs



Mikil breyting hefur orðið á umhverfi Klapparstígs 10.

Íbúðarhús
Kafsteins Bergþórssonar.
Klapparstíg 10

Samþykkt á fundi byggingaráðs
2. desember 1925.

Árnason



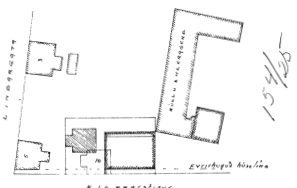
ÓNEIDING 9-9



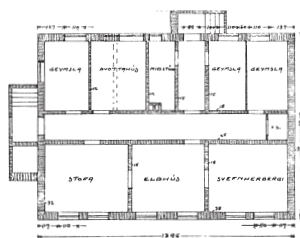
FRAMHLID



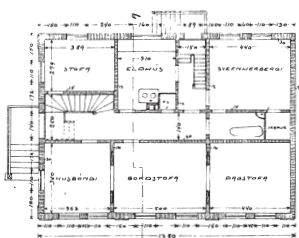
ÖÐURGAFI



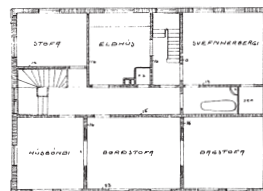
AFDRÖGUMYND
1:500



KJALLARI



1. GOLF

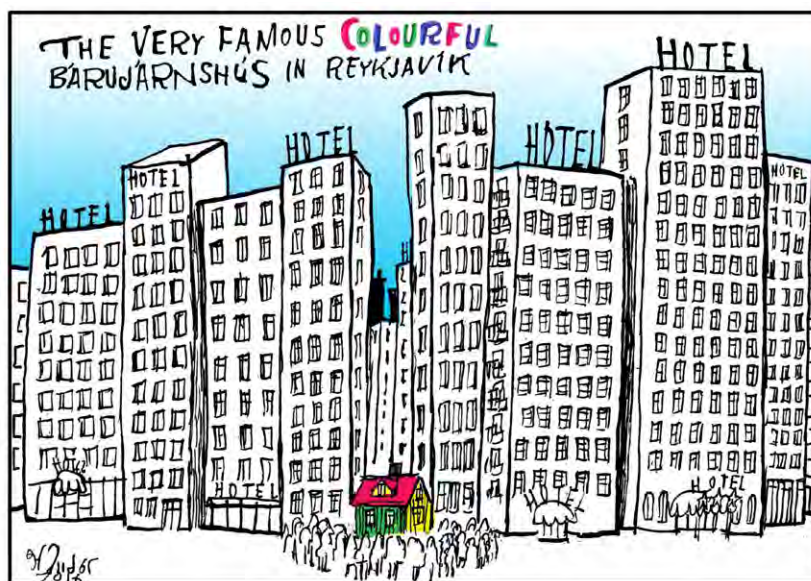


2. GOLF



Reykjavík 1. ágúst 1925
Kafsteinn Bergþórsson

Hugmyndir að stærra húsi fyrir fjölskylduna ná aftur til ársins 1925.



Mynd fengin að láni hjá Halldóri

Hvar fékk Halldór þessa hugmynd?
Er þetta framtíð Klapparstígs 10?



Mynd fengin að láni af ja.is

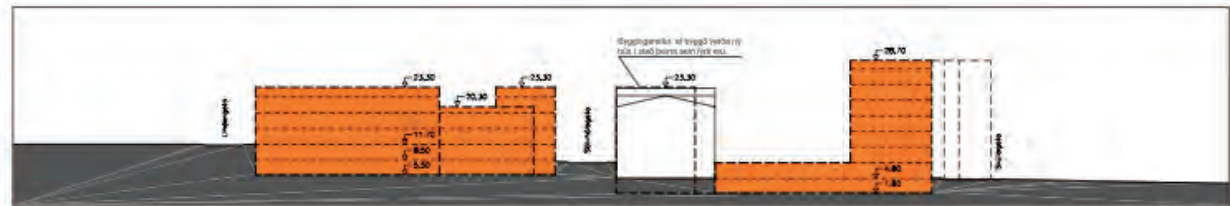


Mynd fengin að láni af ja.is

Háhýsi eru farin að einkenna umhverfi Klapparstígs 10 og skv. deiliskipulagi frá 2001 verður áframhald á því.



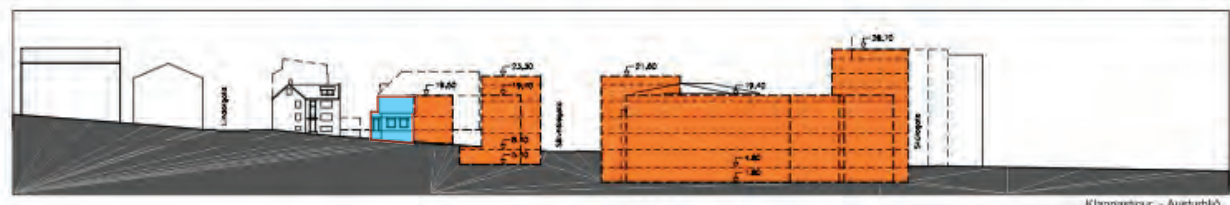
Ingólfratræti - Vesturhlíð



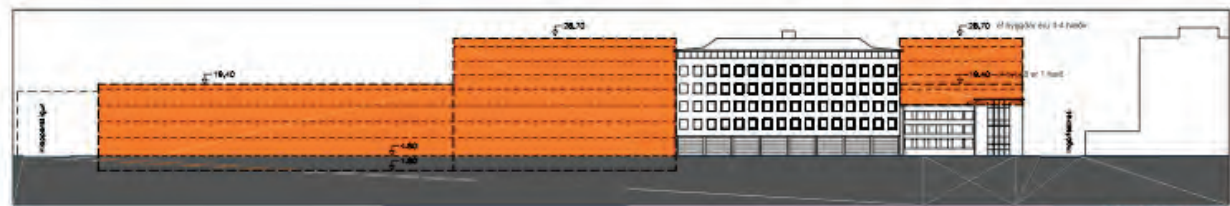
Skuggasund - Austurhlíð

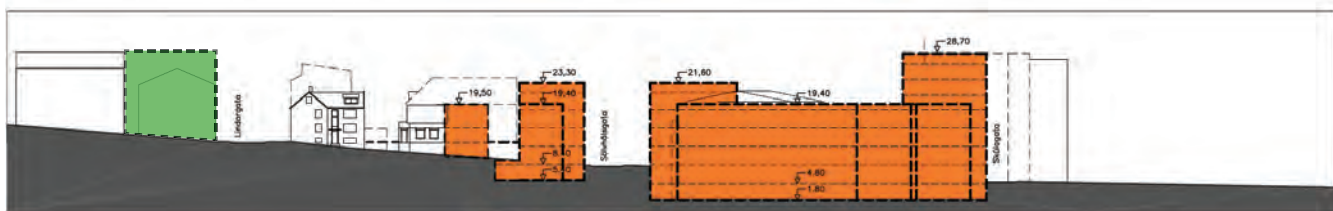


Skuggasund - Vesturhlíð

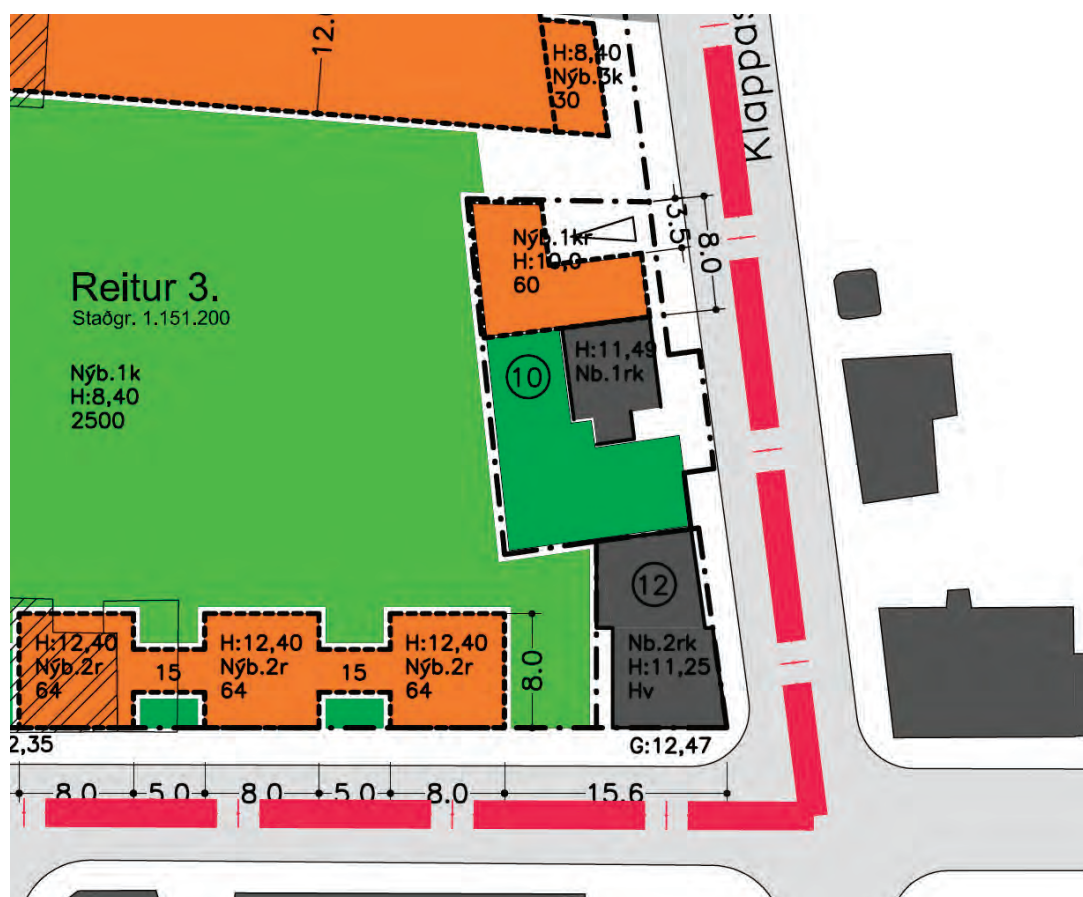


Klappastígur - Austurhlíð





Inn á deiliskipulagsteikningu frá 2001 vantar Klapparstíg 14 sem hér er sýnt í grænum lit.



Óskiljanleg teikning af lóð Klapparstígs 10 í deiliskipulagi 2001.
Teikningin er ekki í samræmi við mælíblað sem er í gildi frá 1960.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR KLAPPARSTÍG 10

REITUR 1.151.200



Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg

SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN AÐALVERSUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VÍÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- LÖÐAMÖRK
- LÖÐARSTÆRÐ í m²
- HÚSNÚMÉR
- HÆÐ/KJALLAR/NÝTANLEGT RIS
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- BYGGT FYRIR 1918
- BYGGINGARÁR
- INNAKSTUR

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag (Stjórnarráðsreits) staðgreinisreits 1.151.200 sem afmarkast af Klapparstíg, Sólhvolsgötu, Skuggasundi og Lindargötu sem samþykkt var í borgarráði þann 04.09.2001.

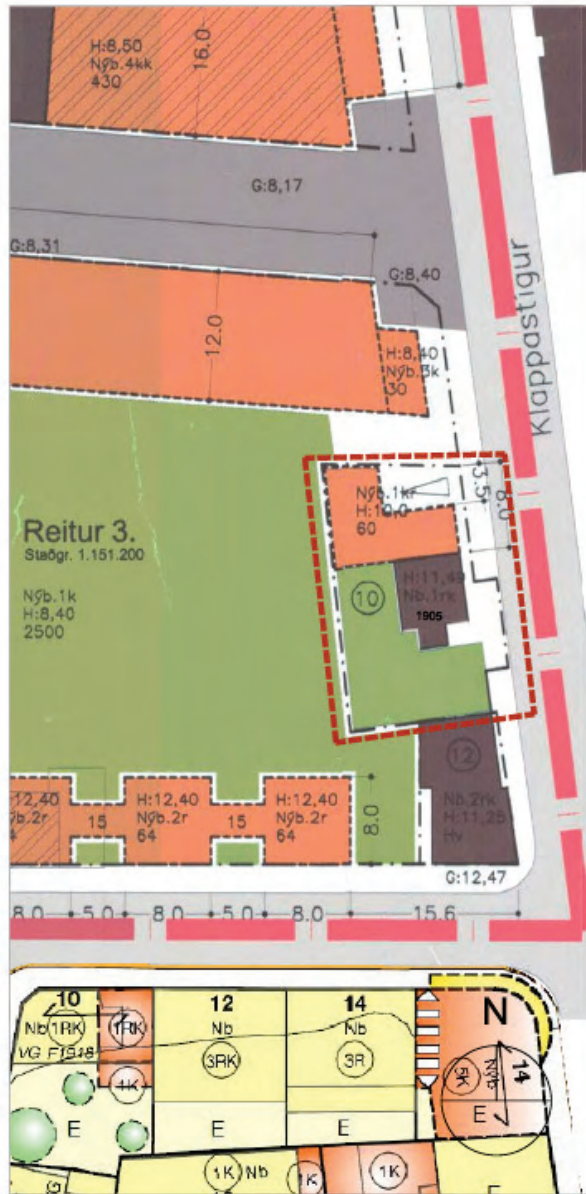
Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi Klapparstíg 10 hvað varðar leyfilegan fjölda hæða á lóðinni, hækkingu á nýtingarhlutfalli og flutning á núverandi timburhúsi sem byggt var 1905.

NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR
HEITI	Lóð (m ²)	Nýb (m ²)	NHL	
Klapparstíg 10	325	81	0,25	1 bílastæði úti

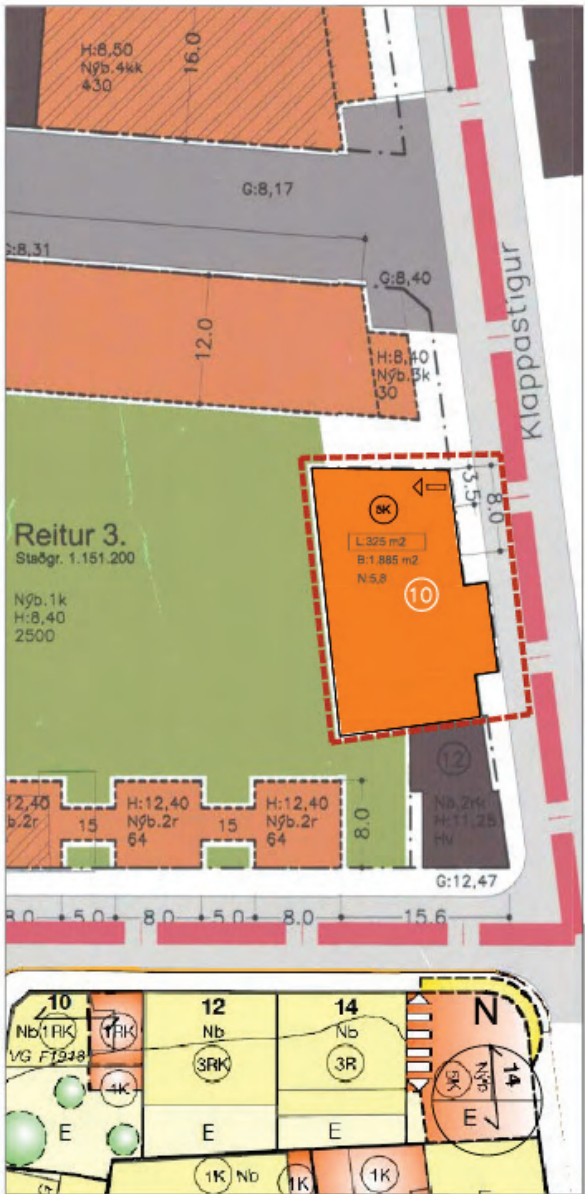
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Eftirfarandi breytingar eru gerðar á samþykktu deiliskipulagi. Að Klapparstíg 10 hvað varðar leyfilegan fjölda hæða á lóðinni, hækkingu á nýtingarhlutfalli og flutning á núverandi timburhúsi

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag, greinargerð og uppdráttur, samþykkt var í borgarráði þ. 04.09.2001.

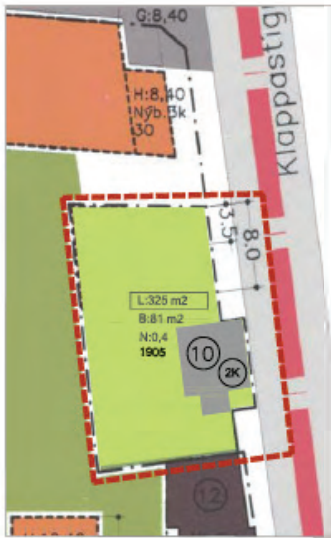
NÚVERANDI ÁSTAND				BREYTTIR SKILMÁLAR
HEITI	Lóð (m ²)	Nýb (m ²)	NHL	
Klapparstíg 10	325	1.885	5,8	10 bílastæði í kjallara



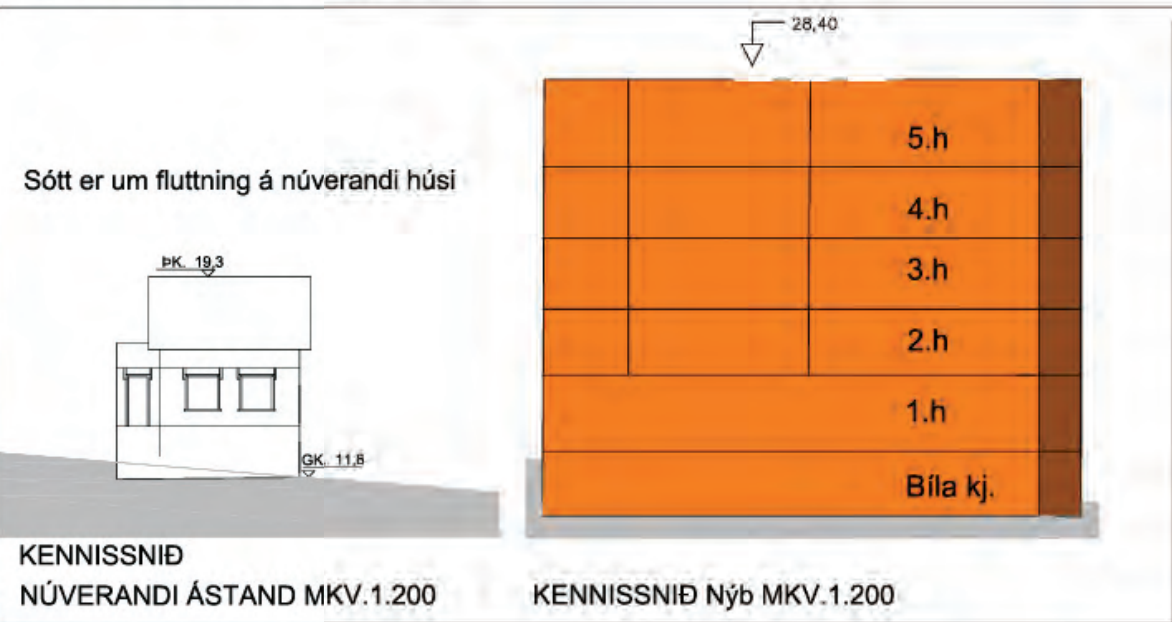
GILDANDI DEILISKIPULAG MKV. 1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV. 1:500



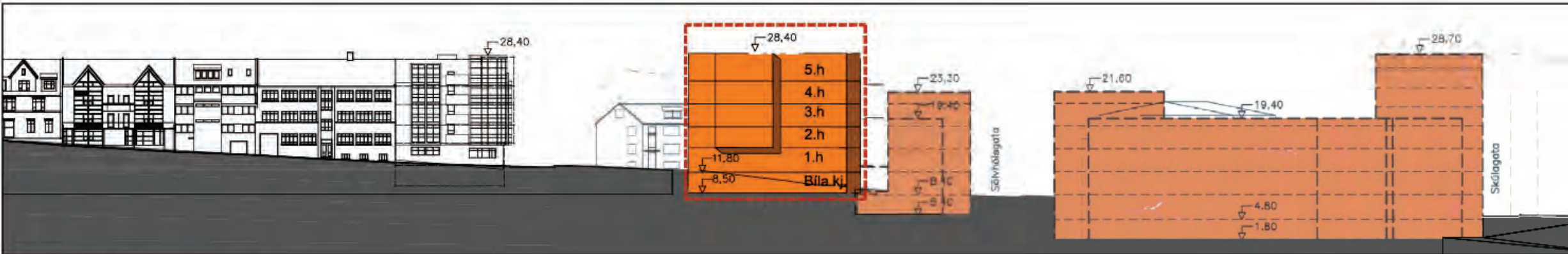
NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:500



KENNISSNIÐ

NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:200

KENNISSNIÐ Nýb MKV. 1:200



KENNISSNIÐ KLAPPARSTÍGUR

Otium sll
Klettatröð 1 - 235 Reykjanesbær
sími: + 354 697 8910
otium@otium.is
www.otium.is

Guðmundur Möller 100165-3339

SAMP.

STAÐGREINIR 1.151.200
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
FYRIR KLAPPARSTÍG 10



Dags.: 11.08.2017/gej.

Varðar: Klapparstígur 10 – umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. júlí 2017 var lögð fram umsókn Ólafs Theodórs Ólafssonar, dags. 30. júní 2017 um breytingu á deiliskipulagi Stjórnarráðsreits vegna lóðar nr. 10 við Klapparstíg. Breytingin gengur út á flutning á núverandi timburhúsi, aukningu á nýtingarhlutfalli og byggingu fjölbýlishúss á lóðinni, skv. uppdrætti Otium. ódags.



Skipulagsleg staða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin á svæði **M1b sem er** Blönduð miðborgarbyggð, skrifstofur og þjónusta.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skúlagötusvæði, samþykkt 13. maí 1986, ásamt síðari breytingum. Síðasta breyting sem gerð var fyrir reitinn sem um ræðir var fyrir Stjórnarráðsreit 1.150, samþykkt 4. september 2001.

Í deiliskipulaginu segir um Klapparstíg 10: „Hús þetta er byggt 1905. Lagt er til að húsið standi áfram en verði flutt innar á lóðina.“ Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 60 m² nýbyggingu á einni hæð á lóðinni. Núverandi bygging er 81 m² þannig að heildarbyggingarmagn á lóðinni skv. deiliskipulaginu er 141 m² og nýtingarhlutfall 0,4.

Í fyrirspurn er verið að sækja um að reisa 1.885 m² 5 hæða byggingu sem fyllir út í lóðina með nýtingarhlutfallið 5,8.

Húsið er byggt árið 1905 og er því eldra en 100 ára. Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands um flutning hússins.

Umsögn:

Deiliskipulagstillaga umsækjanda sýnir mikla hækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,4 (núv. heimild) í 5,8. Gert er ráð fyrir að fyllt sé út í lóðina og byggðar 5 hæðir + bílakjallari. Stutt söguleg greinargerð fylgir erindinu þar sem reynt er að gera grein fyrir þeirri ástæðu sem liggur að baki deiliskipulagstillögunni. Í greininni felst einnig ákveðin gagnrýni á þá þróun sem verið hefur við Lindargötu og Skúlagötu með miklum byggingarheimildum. Ekki er þó alveg ljóst hvernig verið er að gera húsinu og sögu þess hátt undir höfði með því að flytja það og byggja í staðinn 5 hæða hús sem fyllir út í lóðina. Með tillögunni er verið að fara í sömu átt og jafnvel enn lengra.



Horft niður Klapparstíg til norðausturs.



Horft niður Klapparstíg til norðvesturs.



Horft upp Klapparstíg.

Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru sett fram eftirfarandi markmið (a-hluti bls. 165).

- Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar.
- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar* og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vidd byggðarinnar** skerðist eins lítið og kostur er - að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.
- Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.
- Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.
- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar*** og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. +
- Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögustaða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmunum að leiðarljósi.

* Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki síst þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma formlegrar skipulagsgerðar.

** Með hugtakinu söguleg vidd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.

*** Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.



Mynd úr Húsverndarkorti Reykjavíkur sem sýnir friðuð hús (dökkgul) og þau hús sem hafa mikilvægu hlutverki að gegna sem hluti af götumynd (gul).



Stefna sú sem kemur fram í heftinu Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar** ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun), gildir áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar.

Niðurstaða:

Ekki er fallist á að flytja hið friðaða hús nr. 10 við Klapparstíg og byggja 1.885 m² nýbyggingu á lóðinni. Núverandi hús er verndað og gert ráð fyrir að það standi áfram á lóðinni skv. núgildandi deiliskipulagi.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík.

Guðlaug Erna Jónsdóttir, arkitekt/verkefnisstjóri.

Vakin er athygli vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR KLAPPARSTÍG 10

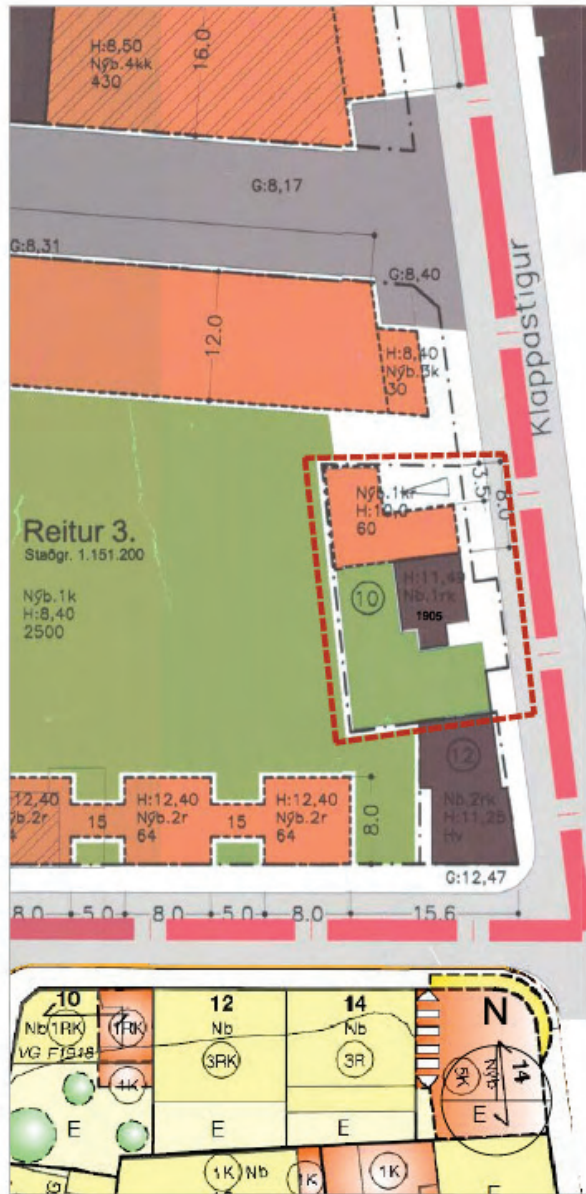
REITUR 1.151.200



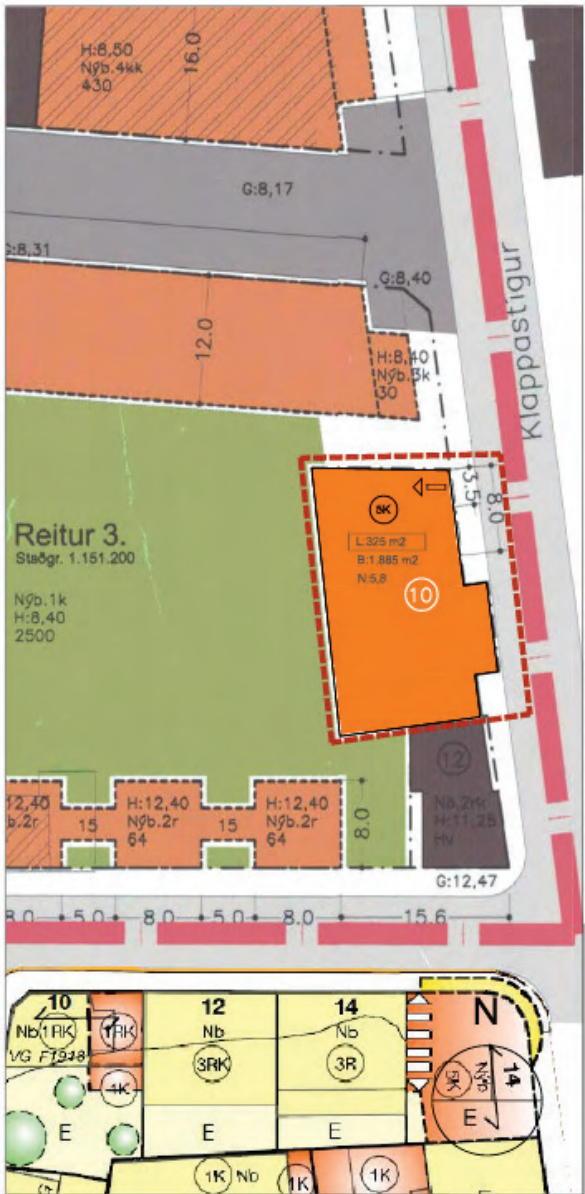
Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg

SKÝRINGAR

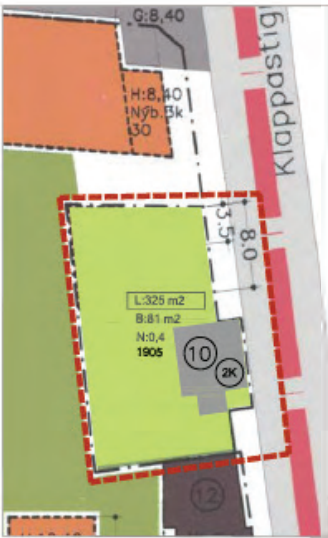
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- AFMÖRKUN AÐALVERSUNARSVÆÐIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÝBYGGING/HÁMARKS BYGGINGARREITUR
- LEYFILEG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VÍÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- LÖÐAMÖRK
- LÖÐARSTÆRÐ í m²
- HÚSNÚMÉR
- HÆÐ/KJALLAR/NÝTANLEGT RIS
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- BYGGT FYRIR 1918
- BYGGINGARÁR
- INNAKSTUR



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV. 1:500



DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV. 1:500



NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:500

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag (Stjórnarráðsreits) staðgreinisreits 1.151.200 sem afmarkast af Klapparstíg, Sólhvolsgötu, Skuggasundi og Lindargötu sem samþykkt var í borgarráði þann 04.09.2001.

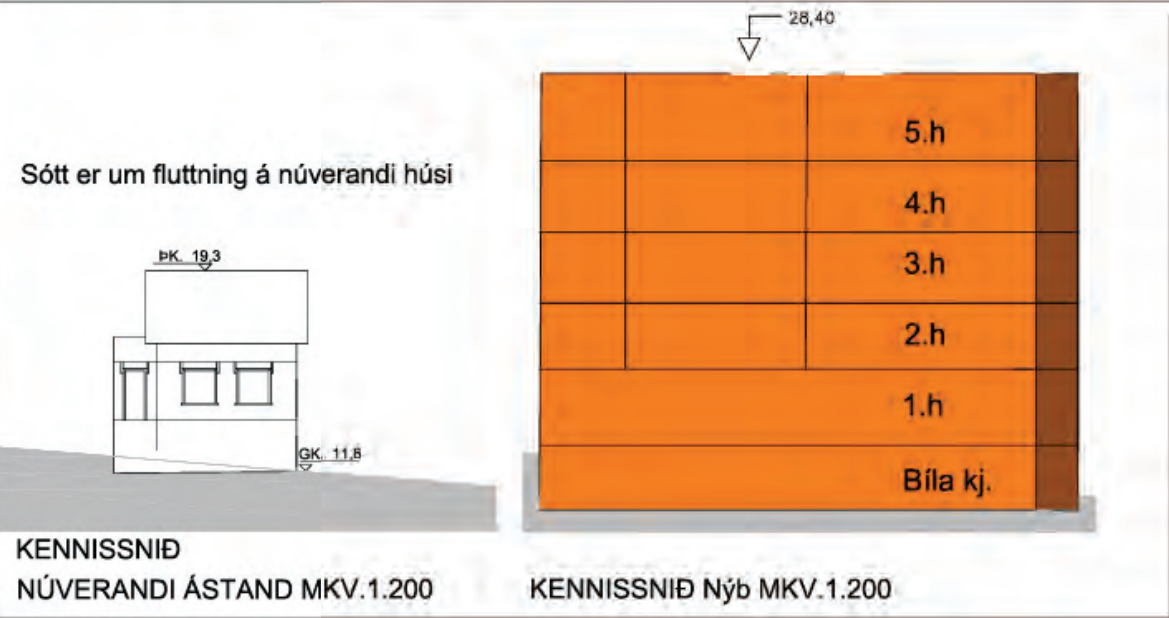
Deiliskipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi Klapparstíg 10 hvað varðar leyfilegan fjölda hæða á lóðinni, hækkingu á nýtingarhlutfalli og flutning á núverandi timburhúsi sem byggt var 1905.

NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR
HEITI	Lóð (m ²)	Nýb (m ²)	NHL	
Klapparstíg 10	325	81	0,25	1 bílastæði úti

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Eftirfarandi breytingar eru gerðar á samþykktu deiliskipulagi. Að Klapparstíg 10 hvað varðar leyfilegan fjölda hæða á lóðinni, hækkingu á nýtingarhlutfalli og flutning á núverandi timburhúsi

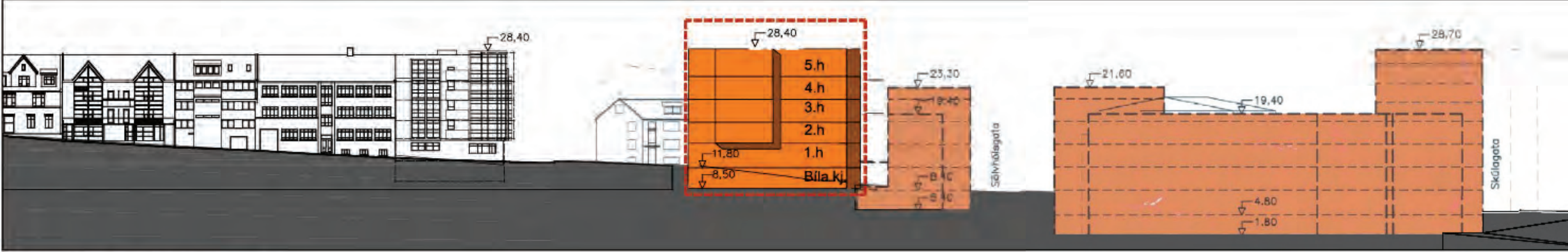
Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag, greinargerð og uppdráttur, samþykkt var í borgarráði þ. 04.09.2001.

NÚVERANDI ÁSTAND				BREYTTIR SKILMÁLAR
HEITI	Lóð (m ²)	Nýb (m ²)	NHL	
Klapparstíg 10	325	1.885	5,8	10 bílastæði í kjallara



KENNISNIÐ
NÚVERANDI ÁSTAND MKV. 1:200

KENNISNIÐ Nýb MKV. 1:200



KENNISNIÐ KLAPPARSTÍGUR

Otium sfl
Hönnun og höfðgjafi
Sími: 680212-1200
Klettatröð 1 - 235 Reykjanesbær
Sími: +354 697 8910
otium@otium.is
www.otium.is

Guðmundur Möller 100165-3339

SAMP.

STAÐGREINIR 1.151.200
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
FYRIR KLAPPARSTÍG 10