

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN SVÆDIS
Deiliskipulagsskipting þessi nær til staðgreinireitis 1.186.0 sem afmarkast af Bergstaðastræti, Baldursgötu, Urðarstíg og Bragagötu.

LÝING SVÆDIS, NÚVERANDI ÁSTAND

Um er að ræða svæði í Þinghólum sem byggðist upp á árunum 1920-1930 en innan um er nokkur hús byggð síðar á 20. öld. Flest eldri húsnæði er lítil og voru upphaflega byggð af efnaminna fólki þegar mikill húsnæðiskortur var í Reykjavík. Við Bergstaðastræti voru þó einnig byggð stærri hús. Í nokkrum húsnæði eru áður fyrir stundabær verslunarektur sem síðar lagðist af og í dag er um að ræða lóðabyggð. Á lóðum er talsetur um bakhúsa og skúrbyggingar. Svæðið er eitt af eldri hverfum í Reykjavík og er því nauðsynlegt að þar tákist vel til við viðhald og endurnýjun byggðar.

MARKMÍÐ OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Ekki er til lögmælt deiliskipulag af reitnum. Eitt heista viðfangsefni deiliskipulags þessa er að stuðla að hæfilegri uppbyggingu og endurnýjun sem tekur tillit til núverandi byggðar og að húa að því sem fyrir er.

Byggingarmáttur
Átt svæðið fellur undir skilgreiningu Reykjavíkurborgar "verndun byggðamynsturs" (VB), þarna er að mestu leiti byggð frá 3. áratug 20. aldar með ýmsum húsaágerðum í smágerðum mælikvarða. Deiliskipulaginu er ætlað að skilgreina byggingarmöguleika og tryggja að allar breytingar, ný- og viðbyggingar falli vel að næstu byggingum og viðkomandi götumynd bæði hvað stærðir og hlutföll varðar. Svæðið sem hér er til umfölnunar verður þó ekki skilið frá annarri byggð í næsta nágrenni og þarf að lita á byggðamynstur hverfisins í heild varðandi alla endurnýjun og breytingar.

Landnotkun og nýtingarhlutfall

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á svæðinu lóðabyggð. Aðalskipulag kvætur ekki á um skvæði nýtingarhlutfelli enda er það mjög mismunandi á lóðum. Skoða þarf nýtingu hverrar lóðar fyrir sig og miða hana við aðstæður á lóð og í næsta nágrenni.

Lóðamörk

Lóðamörk nokkurra lóða við Urðarstíg eru færð til þar sem lóðir ná yfir gangstétt við götu, Umferð og bílastæði. Öðr eru mýrar og miklasti við hagna akandi umferð. Bílastæði eru yfirleitt í götum og ekki er séð að haegi sé að fjölga þeim.

Heimildir: Húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur 2008 nr. 143.

ALMENNIR SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Byggingar- og stækkunarmöguleikar, gildir fyrir eftirlitlar lóðir
Gert er ráð fyrir að byggja með nýtt hús á lóðinni nr. 8A við Urðarstíg. Einnig heimlar deiliskipulagið þessum húsa á lóð nr. 2 við Urðarstíg og á lóð nr. 8 við Baldursgötu. Allar breytingar skulu vera innan uppgefna takmarkana á deiliskipulagsupptætti og í skilmállum byggðar og verja í sem bestu samræmi við aðliggjandi byggð.

Almennir byggingarmöguleikar, gildir fyrir allar lóðir þar sem aðstæður leyfa
Heimilt er að byggja kvisti á risþök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíli húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1.0 m. Heimilt er að byggja lítar viðbyggingar allt að 12 fm í samræmi við byggingarstíl húsnæðna utan byggingarmála þar sem aðstæður leyfa og viðbyggingar fellur vel að byggðamynstri, yfirbragði nágrannabyggðar og þrengir ekki að umhverfi. Byggja má nýjar svalir utan byggingarmála í samræmi við byggingarstíl húsnæðna. Heimilt er að byggja lítar geymslurdrúttur á baklóðum allt að 6 fm, hámarkshæð 2.5 m, þar sem aðstæður leyfa og byggingar fellur vel að byggðamynstri, yfirbragði nágrannabyggðar og þrengir ekki að umhverfi. Eftirfarandi viðbygginga og geymslur frá lóðarmörkum er minni en 3.0 m þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Allar stærðir eru til viðfölnunar, nánar útfærsla skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og sýnd á samþykktum aðalleikningum.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða er mismunandi og þarf að meta aðstæður á hverri lóð fyrir sig.

Fjöldi bílastæða

Ekki er gert ráð fyrir að lóðum fjölgi. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða á reitnum þar sem stutt er í alla þjónustu. Eðlilegt má því telja að færri bílar tilheyri hverri lóð í þessu hverfi en í lóðum hverfum borgarinnar þar sem lengra er í þjónustu.

Verndun byggðamynsturs (VB), verndun 20. aldar bygginga (V20)

"Verndun byggðamynsturs" tekur tillit allar byggðar innan reitans. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Viðbyggingar, breytingar og viðgerðir

Uppgáningaleggja verður hús haldist þar sem hún hefur varðveist. Við endurnýjun og viðgerðir húsa á reitnum skal taka sérstakt tillit til upphaflega stíls þeirra. Þar sem eldri breytingar eru til lita svo sem klæðningar og gluggabreytingar skal stefnt að því að færa húsin til fyrra horfs. Sýna skal sérstaka aðgát við hönnun nýbygginga, viðbygginga og breytinga.

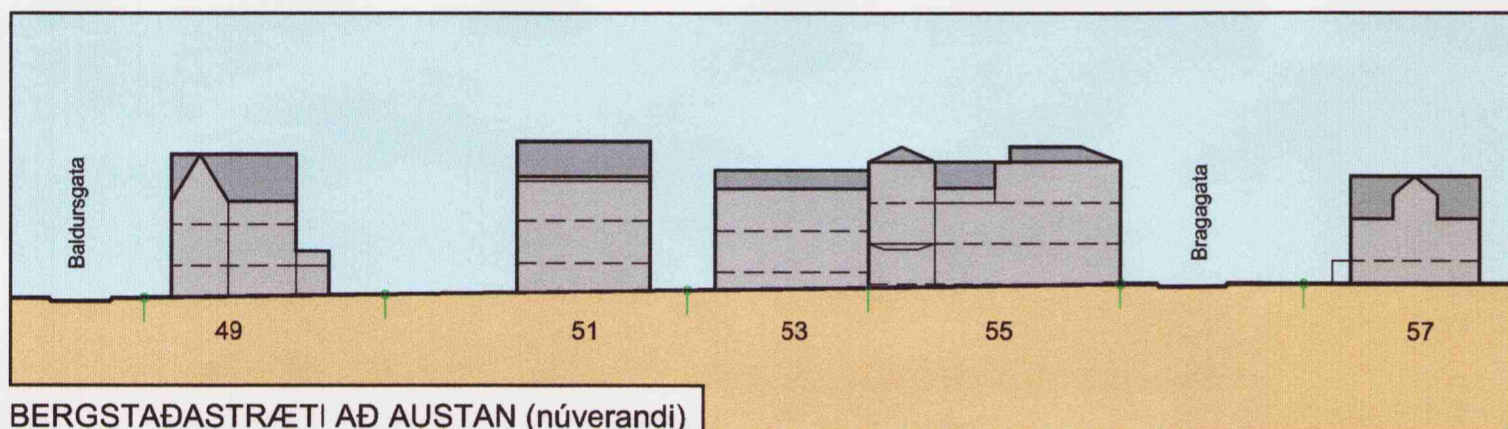
Girðingar, frágangur á lóðarmörkum

Frágangur og girðingar á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

STADGREINIREITUR	NÚVERANDI ÁSTAND						SKILMÁLAR SKV. SKIPULAGSTILLÖGU			
	HEITI LÓÐA	BYGG.ÁR.	STÆRÐ LÓÐA m²	STÆRÐ BYGGINGA m²	NÝTINGARHLUTFALL	HÚSGERÐ	IBÚÐA-FJÖLDI	HÆÐ HÚSA	BREYTINGAR	STÆRÐ LÓÐA m²
1.186.0	Urðarstígur 2	1923/1968	147,0	64,6 *	0,44	Einbýlishús	1	K / 1H	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að hækka ris.	126,2
	Urðarstígur 4	1922	274,0	136,0	0,50	Einbýlishús	1	K / 1H	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg.	251,5
	Urðarstígur 6	1921	278,0	79,3	0,54	Einbýlishús	1	1H / R	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg.	255,5
	Urðarstígur 6A	1922	71,8 *			Einbýlishús	1	1H		
	Urðarstígur 6	1925	174,5			Sambýlishús	3	2H / R	Skv. eðri skilgreiningu var nr. 8 og 8A en lóð en skiptast nú 12 lóðir.	118,9
	Urðarstígur 6A	1922	272,0	112,8	1,06	Einbýlishús	1	K / 1H	Nr. 8 og 8A verða tveir lóðir. Hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að byggja nýtt hús á lóðinni 2 hæðir, kjallara og ris. Kvóð er á lóðinni um gönguleið að lóð nr. 8.	132,3
	Bergstaðastræti 55	1927	305,0	385,9	1,27	Sambýlishús	6	3H + skúr	Öbrytt	305,0
	Bergstaðastræti 53	1925	219,0	175,1	0,80	Sambýlishús	3	K / 2H	Öbrytt	219,0
	Bergstaðastræti 51	1920	325,0	223,7	0,69	Sambýlishús	1	K / 2H / R + skúr	Öbrytt	325,0
	Bergstaðastræti 49	1920	238,0	183,6	0,65	Einbýlishús	1	K / 2H / R	Öbrytt	238,0
Baldursgata 8	1922	128,0	83,2	0,65	Sambýlishús	2	K / 1H / R	Heimilt er að hækka ris.	128,0	

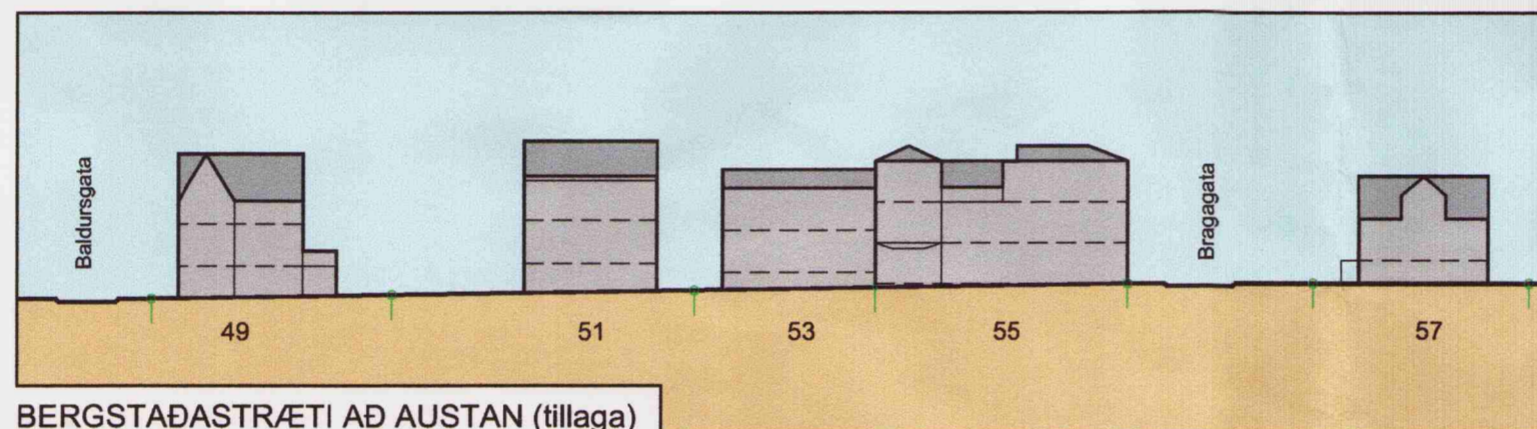
Gert, stæð og áður bygginga er skv. upplýsingum frá Fasteignamáli ríkisins í desember 2008 og húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur frá 2008 nr. 143. Núverandi lóðamörk á upptætti og stærðir lóða eru skv. mælikvarða málningaáskil Reykjavíkur, gerðum 2008. * Stærðir skv. FMR en merklar *) geta varið stöð og þarf að skoða sérstaklega

GÖTUMYNDIR NÚVERANDI

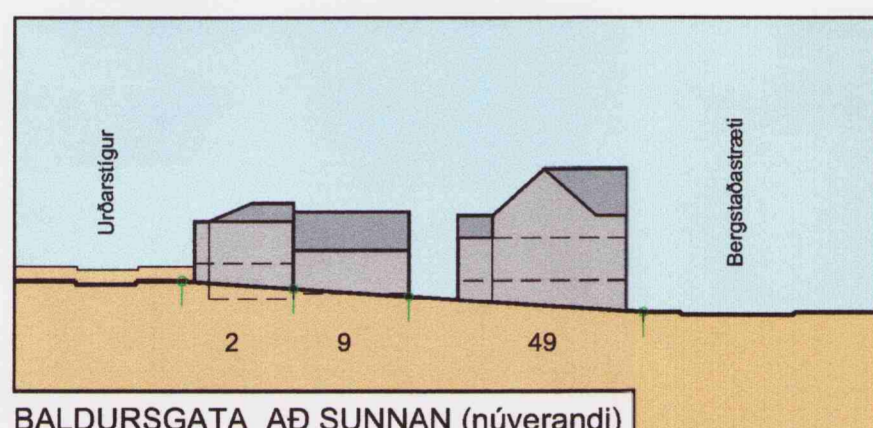


BERGSTAÐASTRÆTI AD AUSTAN (núverandi)

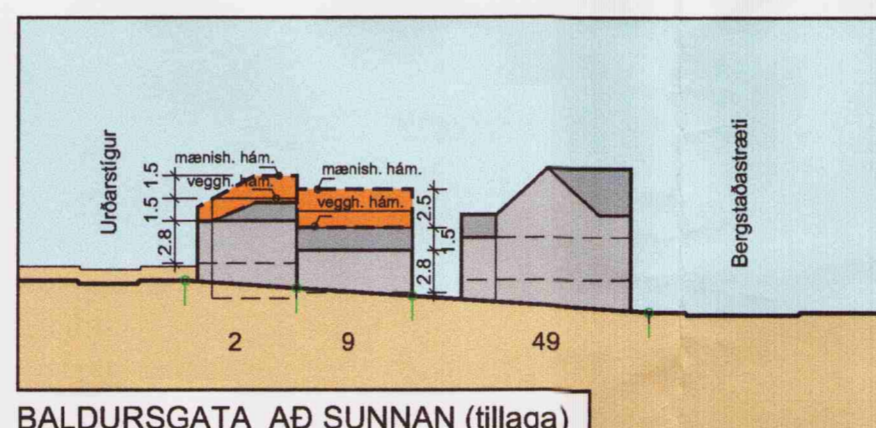
GÖTUMYNDIR SKV. DEILISKIPULAGSTILLÖGU



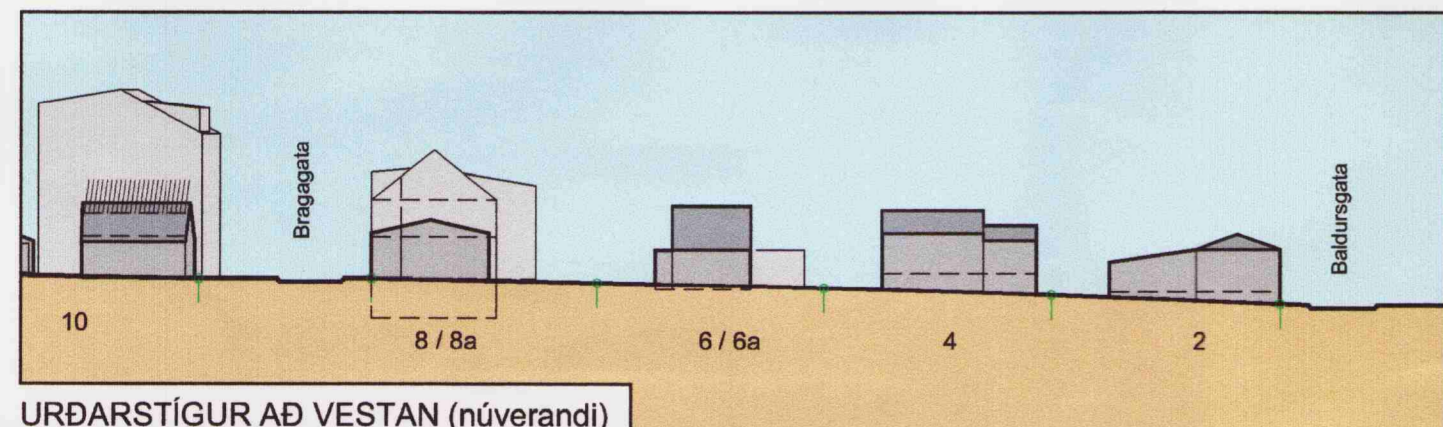
BERGSTAÐASTRÆTI AD AUSTAN (tillaga)



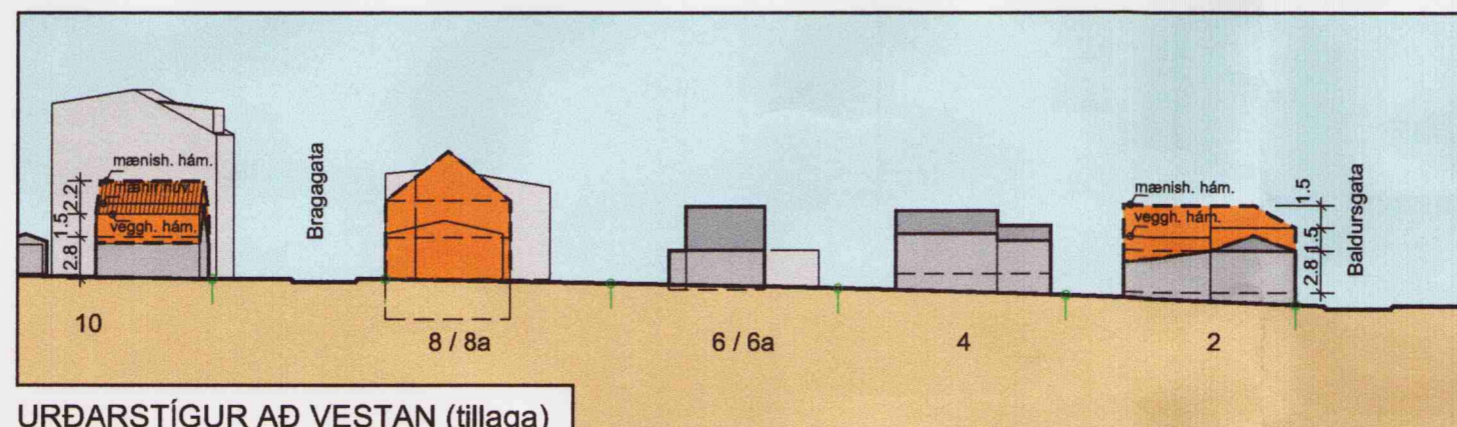
BALDURSGATA AD SUNNAN (núverandi)



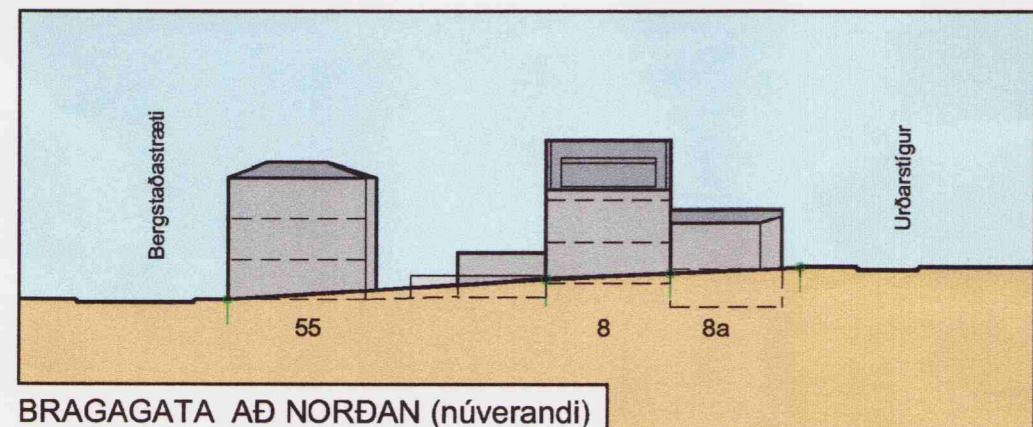
BALDURSGATA AD SUNNAN (tillaga)



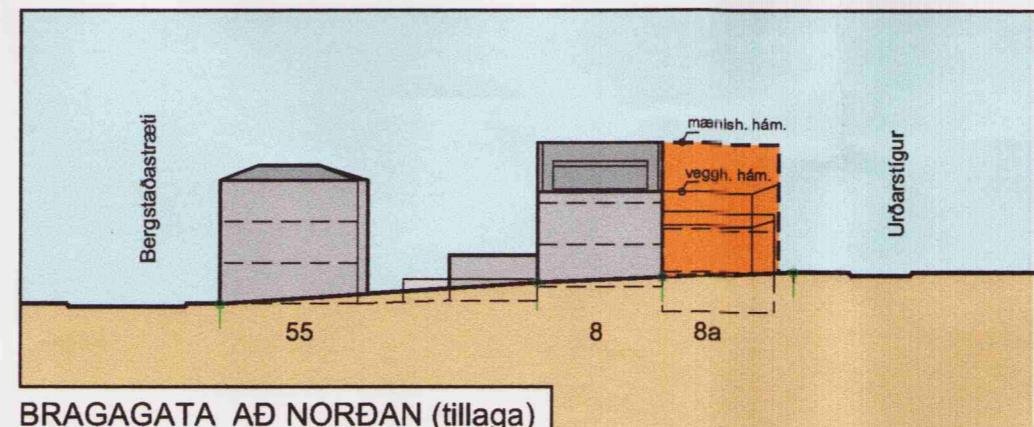
URÐARSTÍGUR AD VESTAN (núverandi)



URÐARSTÍGUR AD VESTAN (tillaga)



BRAGAGATA AD NORDAN (núverandi)



BRAGAGATA AD NORDAN (tillaga)



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

m = 1:500

staðgreinireitur 1.186.0



NÚVERANDI ÁSTAND

m = 1:1000



BERGSTAÐASTRÆTI SÉÐ Í NORDUR



BALDURSGATA SÉÐ Í AUSTUR



URÐARSTÍGUR 2, SÉÐ VESTUR BALDURSGÖTU



URÐARSTÍGUR 8, HORNHÚS VID BRAGAGÖTU



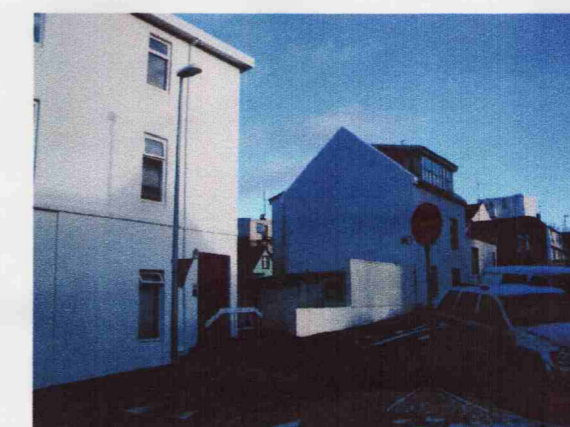
URÐARSTÍGUR 6, SÉÐ Í NORDUR



URÐARSTÍGUR 2, 4 OG 6, SÉÐ Í SUDUR



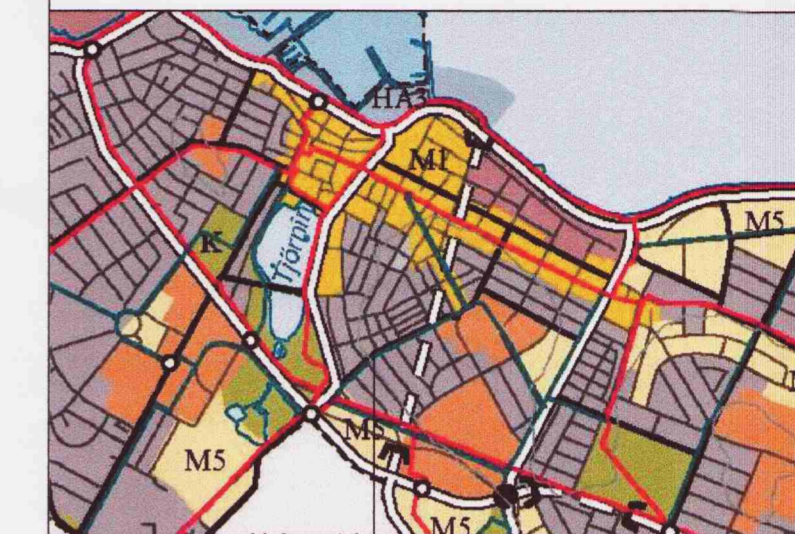
URÐARSTÍGUR 8, HORNHÚS VID BRAGAGÖTU



BRAGAGATA SÉÐ Í AUSTUR FRÁ BERGSTAÐASTRÆTI



URÐARSTÍGUR 6a OG 6b, BAKLÓÐ



ADALSKIPULAG STADGREINIREITIR 1.186.0 OG 1.186.4

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- (VB) VERNDUN BYGGDAMYNSTURS
- (V20) VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- BYGGINGARREITAR HÁMARK
- MENISSTEFNA
- NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
- NÝ LÓÐAMÖRK

- (HR) HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- (HR) HEIMILT ER AÐ HÆKKA HÚS

(F1918) BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918

1948 BYGGINGARÁR

10 GÖTUNÚMÉR

(K) KVÓÐ UM GÖNGULEIÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulagsráði Reykjavíkur

þann 4. nóv. 2009

og í borgarráði þann 12. nóv. 2009

Tillagan var auglýst

frá 14. ág. 2009 með athugasemdafrestri til 25. sept. 2009

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deld

Stjórnartíðinda þann 2009

[Signature]

B: Tæmi um lóðarþykka og bílastæði v. aha. Sk. Listhunar frá 5.2.2010 16.02.2010

A: Texta breytt í samr. v. aha. Skipulagsstofnun frá 10.12.09 18.01.2010

1) Fasteignarmáti vegna fjarvísu frá Fasteignamáli ríkisins

2) Útskýringar á "þar sem aðstæður leyfa" v. geymslu- og viðbyggingar

3) Fjölda lóða bætt í töflu um núverandi ástand.

REYKJAVÍKURBORG
Skipulags- og byggingarsvið
BORGARTÚNI 3 - 105 REYKJAVÍK - Sími 563 2340 - FAX 562 3219

VERK: URÐARSTÍGSREITIR

TEKNING: STADGREINIREITUR 1.186.0

EPNI: TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

MKV: 1:500, 1:1000

DAGS: 13.07.2009 NR: 178-005B

UNDIRSKRIFT: KT:

ADAMSSON ehf - arkitektastofa

LAUGAVEGI 32b sími: 551 1300

101 REYKJAVÍK netfang: adamsson@simnet.is

REYNR ADAMSSON ARKITEKT faí teiknað: