

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagillaga þessi nær til staðgreinireitts 1.186.4 sem afmarkast af Bergstaðastræti, Bragagötu, Úrðarstíg og Njardargötu.

LÝSING SVÆÐIS, NÚVERANDI ÁSTAND

Um er að ræða svæði í Þingholtum sem byggðist upp á árunum 1920-1930 en innan um eru nokkur hús byggð síðar á 20. öld. Flest eldri húsnæði eru lítil og voru upphaflega byggð af efnamanna fólki þegar mikill húsnæðisskortur var í Reykjavík. Við Bergstaðastræti voru þó almennt byggð stærri hús. Í nokkrum húsnæði var áður fyr stundaður verslunarekstur sem síðar lagðist af og í dag er um að ræða íbúðabyggð. Á lóðum er talsvert einn eldri hverfur í Reykjavík og er því nauðsynlegt að þar tákist til við viðhald og endurnýjun byggðar.

MARKMID OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Ekki er til lögmæt deiliskipulag á reitnum. Eitt hesta víðfangsreitt deiliskipulags þessa er að studda að hæflegri uppbyggingu og endurnýjun sem tekur tillit til núverandi byggðar og að húa að því sem fyrir er.

Bygðamynstur
Allt svæðið fellur undir skilgreiningu Reykjavíkurborgar "verndun byggðamynsturs" (VB). Þarna er að mestu tali byggð frá 3. áratug 20. aldar með ýmsum húsaerum í smágerðum mælikvarða. Deiliskipulaginu er ætlað að skilgreina byggingarmúleika og tryggja að allar breytingar, ný- og viðbyggingar falli vel að Landnotkun og nýtingarhlutfalli.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er landnotkun á svæðinu íbúðabyggð. Aðalskipulagið kveður ekki á um ákveðið nýtingarhlutfall enda er það mjög mismunandi á lóðum. Skoðað þarf nýtingu hvarver lóðar fyrir sig og miða hana við aðstæður á lóð og í næsta nágrenni.

Lóðamörk
Lóðamörk nokkurra lóða við Úrðarstíg eru færð til þar sem lóðir ná yfir gangstétt við götu. Lóðamörk milli lóðanna nr. 16 og 16A við Úrðarstíg eru aðlöguð að skilum húsa á lóðunum.

Umferð og bílastæði
Götur eru mjóar og miðast við hæga akandi umferð. Bílastæði eru yfirleitt í götum og ekki er séð að hægt sé að fjölga þeim.

Heimildir: Húsnáttun Mjálssafns Reykjavíkur 2008 nr. 143.

ALMENNIR SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Byggingar- og stækkunarmúleikar, gildir fyrir einflúdalur lóðir
Gert er ráð fyrir að byggja megi nýtt hús á lóð nr.16a við Úrðarstíg. Heimilt er að stækka hús á lóðum nr. 10 og 12 við Úrðarstíg ásamt hækkun ríshæða. Einnig er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu á lóðinni Bergstaðastræti 63. Allar breytingar skulu vera innan uppgefna takmarkana á deiliskipulagsupplætti og í skilmálum þessum og vera í samræmi við aðlöggjandi byggð.

Almennir byggingarmúleikar, gildir fyrir allar lóðir þar sem aðstæður leyfa
Heimilt er að byggja kvæsi á ríspök í samræmi við byggingarreglugerð og byggingarstíl húsa og skal fjarlægð þeirra frá þakenda eigi vera minni en 1,0 m. Heimilt er að byggja lítlar viðbyggingar allt að 12 fm í samræmi við byggingarstíl húsnæði utan byggingarreitna þar sem aðstæður leyfa og viðbygging fellur vel að bygðamynstri, yfirbragði nágrannabyggðar og þrengir ekki að umhverfi. Bygging má nýja svalir utan byggingarreitna í samræmi við byggingarstíl húsnæði.

Heimilt er að byggja lítlar geymslur/groðurkis á baklóðum allt að 5 fm, hámarksþæð 2,5 m þar sem aðstæður leyfa og bygging fellur vel að bygðamynstri, yfirbragði nágrannabyggðar og þrengir ekki að umhverfi. Ef fjarlægð viðbygginga og geymslna frá lóðarmörkum er minni en 3,0 m þarf samþykki lóðarhafa aðlöggjandi lóðar.

Allar stærðir eru til viðmóðunar, nánar útfærsla skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og sýnd á samþykktum aðalteikningum.

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

Fjóldi bílastæða
Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun bílastæða á reitnum þar sem stutt er í alla þjónustu. Eðlilegt má því telja að færi bílar tilheyri hverri íbúð í þessu hverfi en í öðrum hverfum borgarinnar þar sem lengra er í þjónustu.

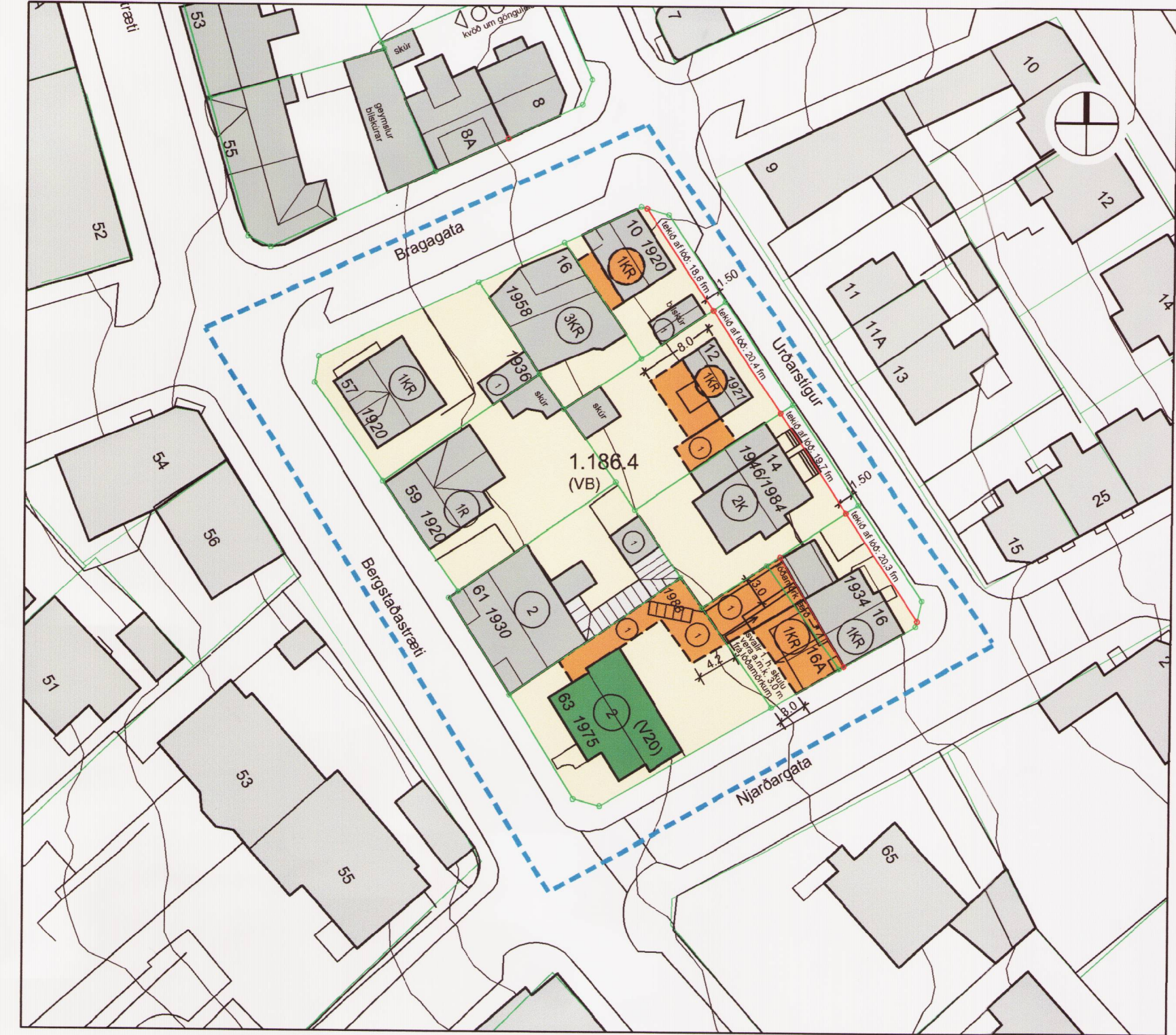
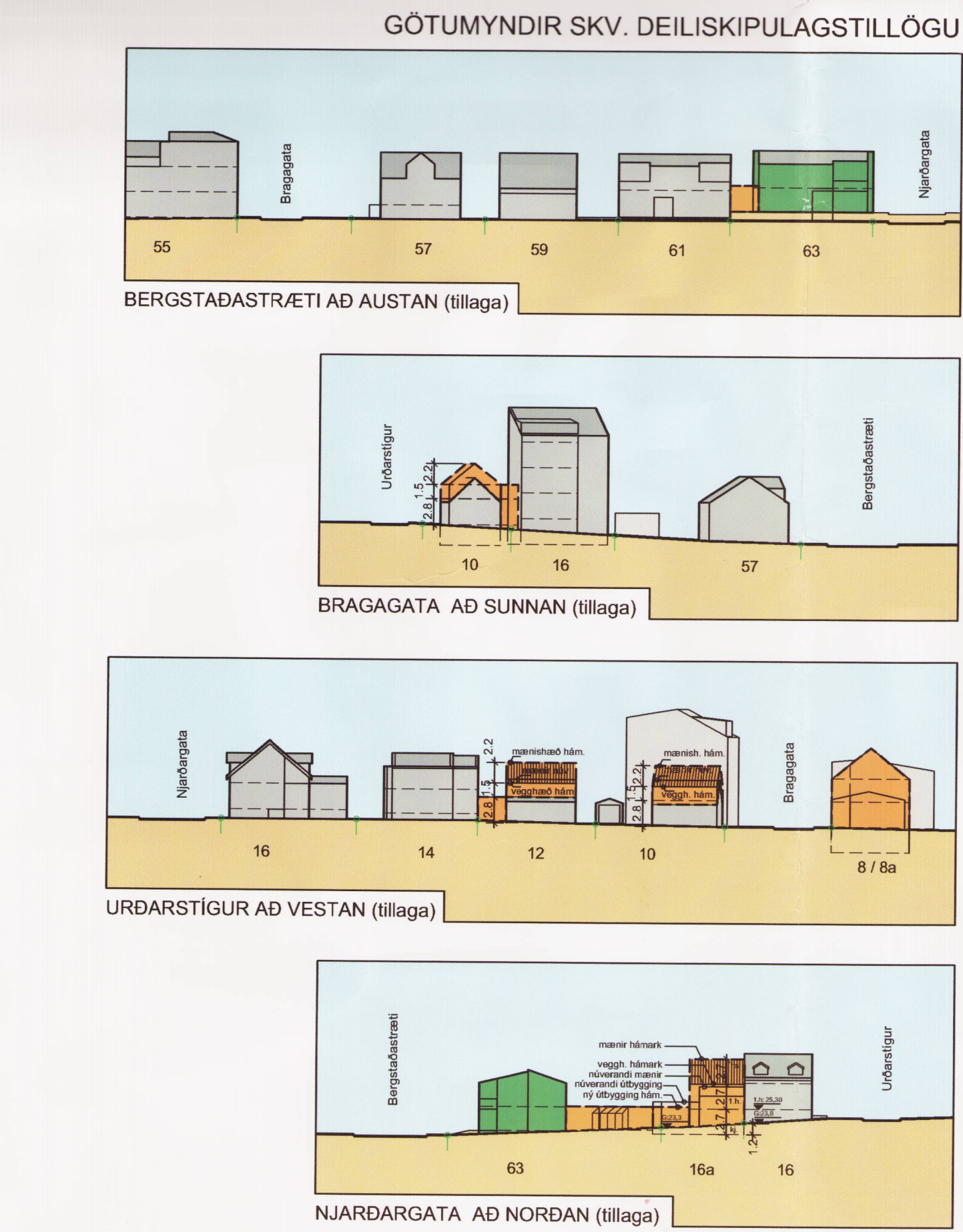
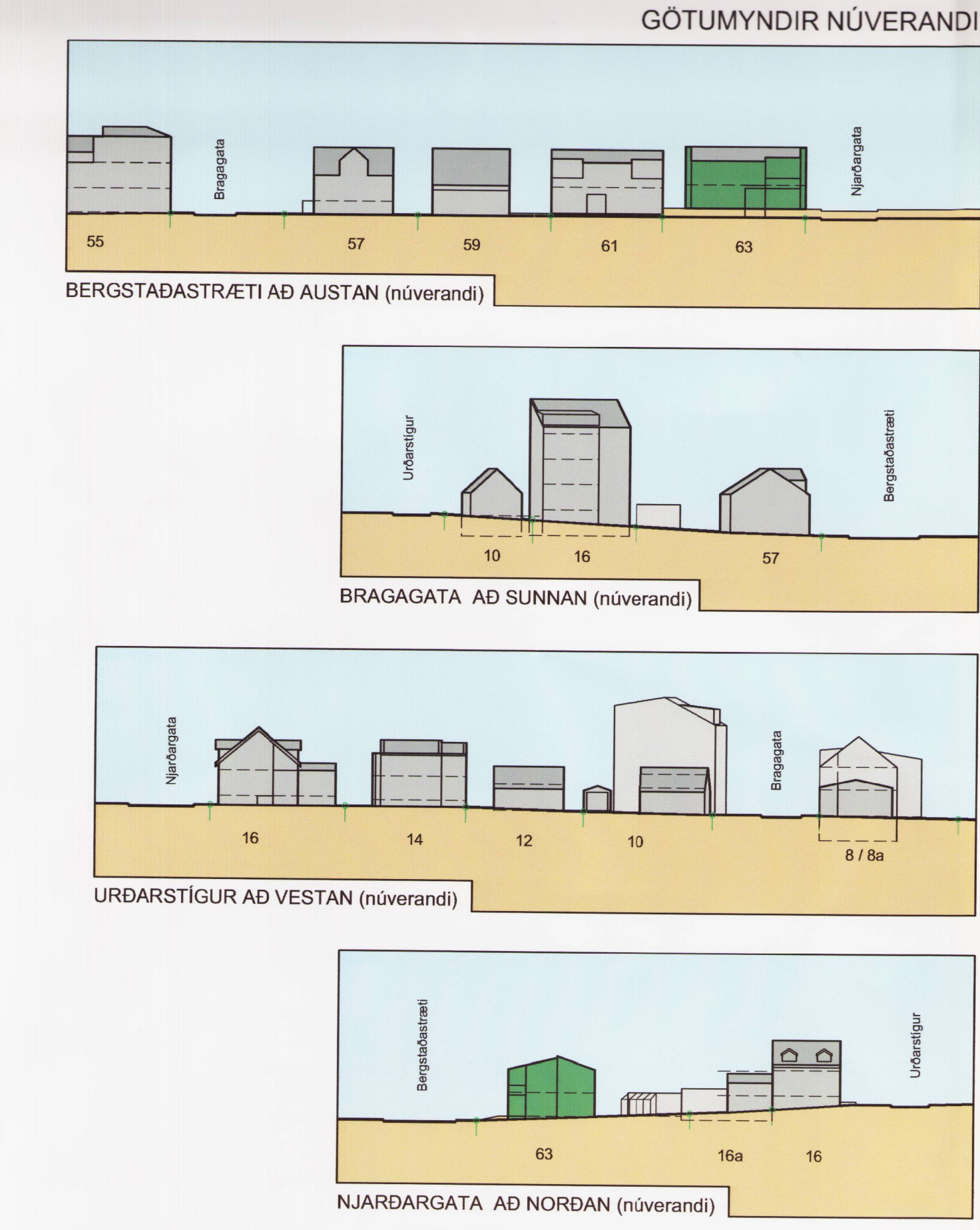
Verndun byggðamynsturs (VB), verndun 20. aldar bygginga (V20)
"Verndun byggðamynsturs" tekur til allrar byggðar innan reitsins. Húsið að Bergstaðastræti 63 fellur undir "verndun 20. aldar bygginga".

Viðbyggingar, breytingar, og viðgerðir
Upprunaleg veggáferð húsa 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 lýta svo sem klæðningar og gluggabreytingar skal stefnt að því að færa hús til fyrra horfs. Sýna skal sérstaka aðgát við hönnun nýbygginga, viðbygginga og breytinga. Allar breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum hús.

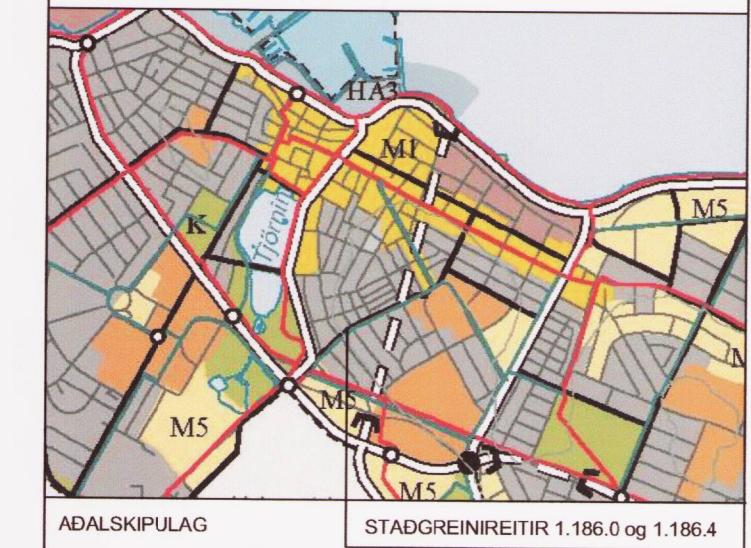
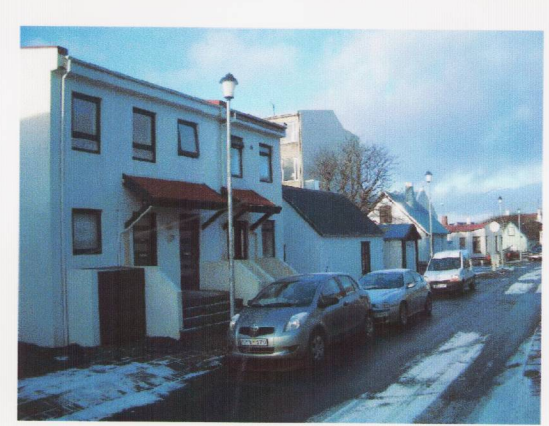
Girðingar, frágangur á lóðmörkum
Frágangur og girðingar á mörkum lóða er háð samþykki beggja lóðarhafa.

STADGREINIREITUR	NÚVERANDI ÁSTAND							SKILMÁLAR SKV. SKIPULAGSTILLÖGU		
	HEITTI LÓÐA	BYGG.ÁR	STÆRD LÓÐA m²	STÆRD BYGGINGA m²	NÝTINGAR- HLUTFALL	HÚSGERÐ	ÍBÚÐA- FJÖLDI	HÆÐ HÚSA	BREYTINGAR	STÆRD LÓÐA m²
1.186.4	Úrðarstígur 10	1920	144,0	118,3	0,82	Einbýlishús	1	K / 1H / R + bílskúr	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að stækka hús í suðvestur að lóðarmörkum Bragagötu16 og hækka rís.	125,4
	Úrðarstígur 12	1921	260,0	89,4	0,34	Einbýlishús	1	K / 1H / R + skúr	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að stækka hús og hækka rís. Heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu með svölum á þaki innan byggingarreitris við lóðamörk Úrðarstígs nr. 14.	239,6
	Úrðarstígur 14	1946/1984	247,0	298,8	1,21	Sambýlishús	3	K / 2H	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg.	227,3
	Úrðarstígur 16	1934	154,0	209,7	1,36	Einbýlishús	1	K / 1H / R + skúr	Lóð minnkar, hluti lóðar á gangstétt við götu tilheyrir nú Reykjavíkurborg. Staðsetning lóðamarka við Úrðarstíg 16A er lagðar, lóðamörk færð að skilum húsa.	118,5
	Úrðarstígur 16A	1922	106,0	65,4	0,62	Einbýlishús	1	1H	Staðsetning lóðamarka við Úrðarstíg 16 er lagðar, lóðamörk færð að skilum húsa. Heimilt er að byggja nýtt hús á lóðinni, eina hæð, kjallara og rís. Húsdýpt skal ekki vera meiri en djúpt höss á lóð nr.16. Þakhalli skal taka mið af aðlöggjandi húsi á lóð nr. 16. Bygging má útbýggingu á einni hæð innan byggingarreitris næst lóðarmörkum lóðanna Úrðarstígur 14 og Bergstaðastræti 63.	121,1
	Bergstaðastræti 63	1975/1988	348,0	189,0	0,54	Einbýlishús	1	2H + garðskáli	Heimilt er að byggja einnar hæðar byggingu innan byggingarreitris næst lóðarmörkum lóðanna Úrðarstígur 14, 16A og Bergstaðastræti 61.	348,0
	Bergstaðastræti 61	1930	260,0	264,1	1,02	Einbýlishús	1	2H + garðskáli	Öbreytt.	260,0
	Bergstaðastræti 59	1920	279,0	152,4	0,55	Einbýlishús	1	1H / R + skúr	Öbreytt.	279,0
	Bergstaðastræti 57	1920	263,0	148,2	0,56	Einbýlishús	1	K / 1H / R + skúr	Öbreytt.	263,0
	Bragagata 16	1958	149,0	453,2	3,04	Sambýlishús	5	K / 3H / R	Öbreytt.	149,0

Gert, stærð og akur bygginga er skv. upplýsingum frá Fasteignamat ríkisins í desember 2008 og húsakönnun Mjálssafns Reykjavíkur frá 2008 nr. 143. Núverandi lóðamörk á upplætti og stærðir lóða eru skv. mæliklómum mælingadeildar Reykjavíkur, gerðum 2008.



staðgreinireitur 1.186.4



- SKÝRINGAR:**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - (VB) VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
 - (V20) VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
 - BYGGINGARREITUR HÁMARK
 - MENISSTEFNA
 - NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
 - NÝ LÓÐAMÖRK
 - (KR) HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RÍS
 - (KR) HEIMILT ER AÐ HÆKKA HÚS
 - (F1918) BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
 - 1948 BYGGINGARÁR
 - 10 GÖTUNÚMÉR
 - 100 KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsráði þann 9. maí 2012 og í Borgarráði þann 18. maí 2012. Tillagan var auglýst frá 7. mars 2012 með athenasemdafesti til 24. apríl 2012. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. maí 2012.

1017 Áframfarir

D: Breytur auglýsingatexti í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. 22.02.2012
 C: Texti um íbúðafjölda og bílastæði v. a.þ.s. SKI sköfnun frá 5.2.2010. 16.02.2010
 B: Texta breytt í samr. v. a.þ.s. Skipulagsstofnun frá 10.12.09. 18.01.2010
 1) Rökulöngunir vegna frávika frá bílastæðum
 2) Þráttir á þar sem aðstæður leyfa v. geymslu- og viðbyggingu
 3) Fjöldi íbúa sátt í lóðu um núverandi ástand

A: Byggingarreit fyrir 1 hæðar byggingu Úrðarstíg 12 bætt við. 06.10.2009
 BREYTING: DAGS:

REYKJAVÍKURBORG
 Skipulags- og byggingarsvið
 BORGARTÚNI 3 - 105 REYKJAVÍK - Sími 563 2340 - FAX 962 3219

VERK: **URDARSTÍGSREITIR**

TEKNING: **STADGREINIREITUR 1.186.4**

EFNI: **TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI**

MKV: 1:500, 1:1000

DAGS: 13.07.2009 NR: **178-007D**

UNDIRSKRIFT: KT.

ADAMSSON ehf - arkitektastofa

LAUGAVEGI 32b Sími: 551 1300
 101 REYKJAVÍK netfang: adamsson@simnet.is

REYRIR ADAMSSON ARKITEKT hjál teiknaði: