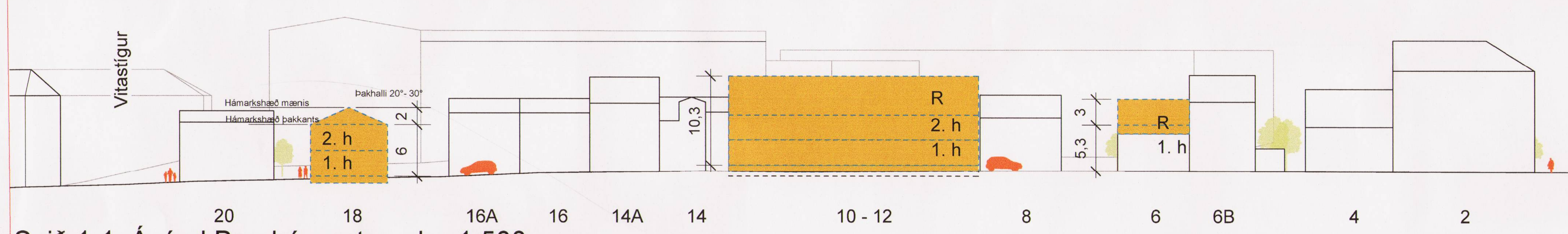
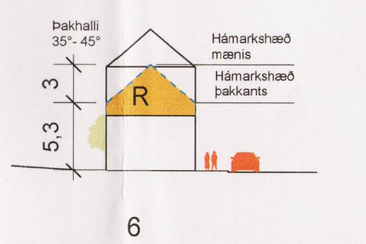
SKÓLAVÖRÐUHOLT, BREYTING Á DEILISKIPULAGI

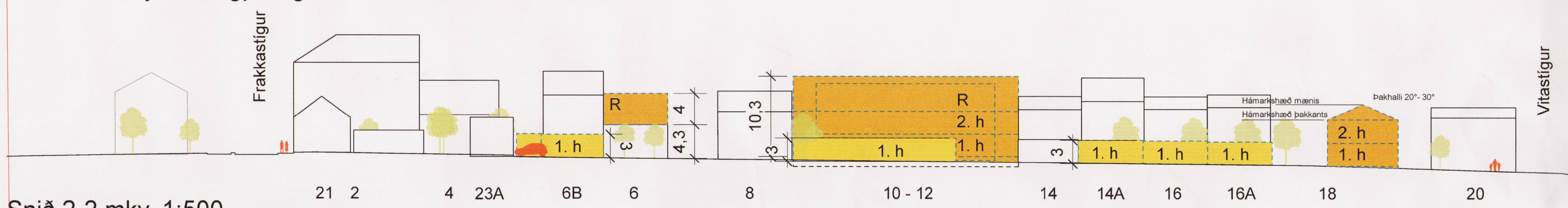
Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:500



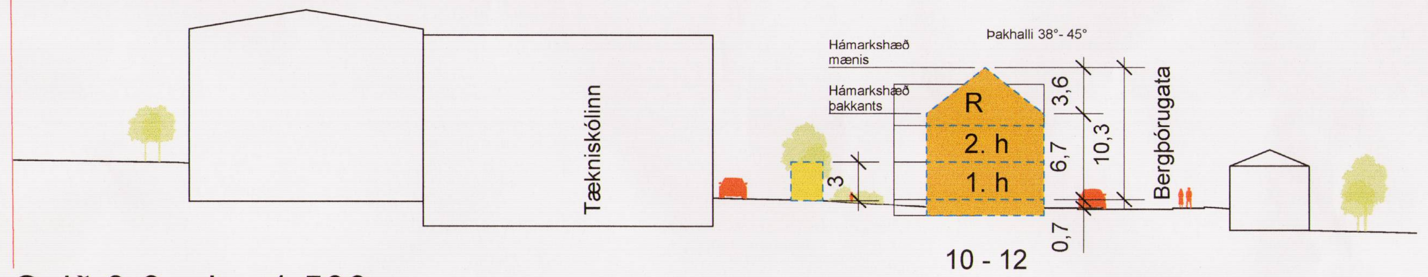
Snið 1-1 Ásýnd Bergþórugata, mkv. 1:500



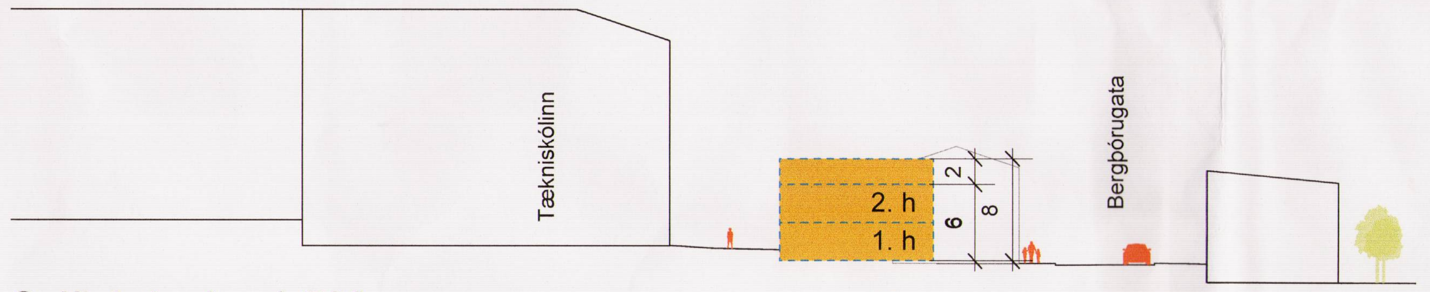
Snið 5-5 mkv. 1:500



Snið 2-2 mkv. 1:500



Snið 3-3 mkv. 1:500



Snið 4-4 mkv. 1:500

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

8. Sérskilmálar

8.1 BERGÞÓRUGATA 6

8.1.1 Húsgerð

Um er að ræða núverandi íbúðarhús á einni hæð og með kjallara. Heimilt er að hækka þak, bæta við rishæð og setja kvisti og svalir. Þak skal vera mænisþak og skal þakhalli vera á bilinu 35° - 45. Hámarksbreidd kvista er 2.2 metrar og skulu þeir standa beint upp af gluggum neðri hæða götumegin og vera 0,5m frá mæni og 0,5m frá útvegg.
Sjá nánar uppdrátt, töflu og kafla 7.6 Svalir í "Greinargerð og almennir skilmálar".

8.2 BERÞÓRUGATA 10-12 (fjölbýlishús, randbyggð)

8.2.1 Sameining lóða - skilyrði.

Heimilt er að sameina lóðirnar Bergþórugötu nr. 10 og nr. 12 í eina lóð með því skilyrði að framhlið húss (að götu) standi útlitslega sem 2-3 hús. Það skal gert með eftirfarandi aðgerðum:

- Vera með mismunandi útlit glugga og gluggasetningar.
- Draga 1/3-1/2 hluta byggingar inn um 0,5-1 metra.
- Lóðrétt skil í litum og eða efni. Litaskil mega bara vera þar sem skörun er í útvegg.

Heimilt er að byggja samtals allt að 18 nýjar íbúðir á lóðinni.

8.2.2 Húsgerð og fjöldi íbúða

Heimilt er að byggja þriggja hæða íbúðarbyggingu, tvær hæðir auk portbyggðrar rishæðar. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 0,7 metra nema á 1.hæð götuhliðar. Svalagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 0,3 metra út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara allt að 0,5 metra út fyrir byggingareit. Leggja skal áherslu á vistvæn byggingarefni og -aðferðir. Flest húsin í götunni eru múrhúðuð að utan eða með málaðri steypu. Markmið skipulagsins er að halda í þá götumynd sem fyrir er. Efnisval og heildaryfirbragð húss skal vera hlýlegt og í samræmi við núverandi byggð. Dæmi um klæðningar bygginga er steypa, múrhúðun, timburklæðning og báruklæðning. Steypa og múrhúðun eða sambærileg efni skulu þekja a.m.k. 70% af heildarfleti bygginga. Ekki er heimilt að nota slétta eða læsta málmklæðningu eða flísar. Kynna skal áform um uppbyggingu í formi fyrirspurnarteikninga í mkv. 1:100 eða 1:200 sem skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar og lóðarhönnun.
Heimilt er að byggja samtals allt að 18 nýjar íbúðir á lóðinni.

8.2.3 Húshæðir og þök

Þakform bygginga á Bergþórugötu 10-12 skal vera mænisþak. Skilyrði um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti ásamt hámarkshæð þakkants og mænis.
Heimilt er að byggja kvisti á rishæð á samtals allt að 2/3 af langhlið byggingar. Hámarksbreidd kvista að götuhlið byggingar er 3 metrar. Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er minnst 0,7 m hærri en gangstéttarkóti. Hámarkshæð, mælt frá botnplötu fyrstu hæðar er 10,3 metrar. Salarhæðir á uppdrætti eru leiðbeinandi. Hámarksvegghæð er 6.7 metrar og þar af má port rishæðar vera 1 meter að hámarki. Þakhalli skal vera á bilinu er 38 ° - 45°. Hámarkshæð kvista er 3.2 m frá botnplötu rishæðar.

8.2.4 Aðkomur og aðgengi

Aðalinngangar skulu vera frá Bergþórugötu. Kvöð er um að allir íbúar hafi aðgang úr byggingu að sameiginlegum garði suðvestan megin húss. Aðgengi er einnig frá lóð Tækniskólans.

8.2.5 Bílastæði

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum umfram það sem byggingarreglugerð gerir kröfu um fyrir hreyfihamlaða. Aksturskvöð er gegnum lóð Tækniskólans að bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

8.2.6 Lóð

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum. Gert skal ráð fyrir nýjum gróðri, trjám og lággróðri. Gera skal ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði fyrir íbúa hússins. Heimilt er að reisa garðskúr á lóð, sjá nánar grein 7.13 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli (garðskúrar) í "Greinargerð og almennir skilmálar".

8.3 BERÞÓRUGATA 18 (fjölbýlishús)

Heimilt er að byggja samtals allt að 3 nýjar íbúðir á lóð Bergþórugötu 18.

8.3.1 Húsgerð

Heimilt er að byggja tveggja hæða íbúðarbyggingu, tvær hæðir, efri hæð má hafa lágt risþak. Íbúðasvalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 0,8 metra. Svalagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 0,3 m út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara allt að 0,5 metra út fyrir byggingareit.
Leggja skal áherslu á vistvæn byggingarefni og -aðferðir. Flest húsin í götunni eru múrhúðuð að utan eða með málaðri steypu. Markmið skipulagsins er að halda í þá götumynd sem fyrir er. Efnisval og heildaryfirbragð húss skal vera hlýlegt og í samræmi við núverandi byggð. Dæmi um klæðningar bygginga er steypa, múrhúðun, timburklæðning og báruklæðning. Steypa og múrhúðun eða sambærileg efni skulu þekja a.m.k. 70% af heildarfleti bygginga. Ekki er heimilt að nota slétta eða læsta málmklæðningu eða flísar. Kynna skal áform um uppbyggingu í formi fyrirspurnarteikninga í mkv. 1:100 eða 1:200 sem skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar og lóðarhönnun.

8.3.2 Húshæðir og þök

Þakform bygginga á Bergþórugötu 18 skal vera mænisþak. Skilyrði um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti ásamt hámarkshæð þakkants og mænis.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er minnst 0,2 m hærri en gangstéttarkóti. Hámarkshæð, mælt frá botnplötu fyrstu hæðar er 8,0 metrar. Salarhæðir á uppdrætti eru leiðbeinandi. Hámarksvegghæð er 6.0 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu er 20° - 30°.

8.3.5 Lóð

50% yfirborðs garðs skal vera gengdræpt, bæði fram og baklóð. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum að götu/gangstétt.
Við lóðamörk norðan megin stendur gamall og virðulegur hlynur sem hefur verið metinn með hátt varðveislugildi og er mikilvægur hluti af götuásýnd. Tré þetta skal standa og við framkvæmdir á lóðinni skulu gerðar ítrustu ráðstafandir til að hlífa því þannig að tryggt sé að það beri ekki skaða af. Ráðstafanir skulu gerðar í samráði við Deild náttúru og garða hjá Reykjavíkurborg og leggja fram áður en framkvæmdaleyfi/byggingarleyfi er gefið út.

8.3.6 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði pr. íbúð auk stæðis fyrir hreyfihamlaða. Ekki er hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar og skal lóðarhafi greiða sig frá bílastæðakröfum. Sjá *Reglur um bílastæðagjald í Reykjavík nr. 440 dags. 3. maí 2016.*
Staðsetning bílastæðis fyrir hreyfihamlaða er ekki bindandi.

8.4 BERÞÓRUGATA 20 (stakstætt hús)

Núverandi bygging var byggð árið 1920. Húsið nýtur verndar í grænum flokki samkvæmt Húsverndarskrá Reykjavíkur um verndun 20. aldarbygginga. Byggingarfélag Reykjavíkur reisti húsið og hefur húsið
ótvírætt menningarsögulegt gildi. Upphaflega voru 4 íbúðir í húsinu. Útliti hússins hefur nær ekkert
verið breytt frá upphafi. 1986 var húsinu breytt í leikskóla sem nú hefur verið lagður niður og skal húsinu breytt aftur í íbúðarhús fyrir 4 íbúðir.

8.4.1 Húsgerð

Byggingin er tvílyft timburhús, með kjallara og risþaki.

Ekki er heimilt að gera breytingar á útliti hússins að öðru leyti en að heimilt er að setja litlar svalir til suðurs á allar íbúðir í húsinu. Þær skulu gerðar samkvæmt ströngustu kröfum húsverndar og skal leita umsagnar Minjastofnunar og Borgarsögusafns við útfærslu þeirra.

8.4.2 Húshæðir og þök

Þakform byggingar á Bergþórugötu er lágreist mænisþak.

8.4.3 Aðkomur og aðgengi

Aðalinngangur byggingar er sunnan megin (garðmegin).

Skilmálatafla

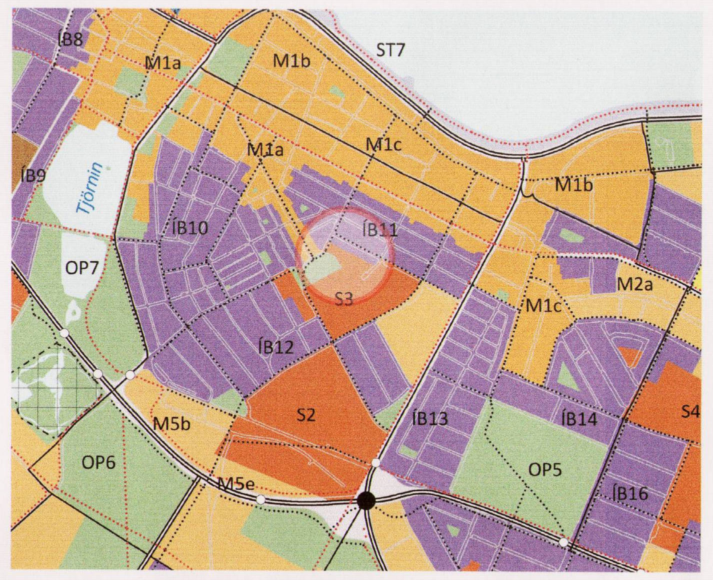
Bergþórugata

Hús. nr.	Lóðastærð skv. fasteignamati (m2)	Lóðastærð breytt (m2)	Húsgerð	Hæðafjöldi	Íbúðafjöldi, hámark	Stærðir ofan- og neðanjarðar (m²): Núverandi stærð húss skv. Borgarvefsjá**	Stærðir ofan- og neðanjarðar (m²): Nýjar heimildir stærð (stærð), sjá sjá nánar almenna og sér- skilmála	Nýjar heimildir (svalir og garðskúr), sjá sjá nánar almenna og sér- skilmála	Hámarksstærð garðhúss / geymslu á lóð (1 hæð), sjá nánar almenna skilmála	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall (garðskúr og svalir ekki innifalið)**
2	145,9	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir, ris, kjallari	5	514,0	Óbreytt	svalir			3,5**
4	346,1	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	2	209,0	Óbreytt	svalir + garðskúr	14,0	2	0,7**
6	87,0	Óbreytt	Íbúðarhús	1 hæðir, kjallari, ris	2	115,0	172,5	svalir			1,3**
6B	85,5	121,2	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	1	147,0		svalir + garðskúr	10,0		1,2
8	173,1	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	3	207,0	Óbreytt	svalir			1,2**
10	322,5		Íbúðarhúsalóð (óbyggð)								
12	311,8		Íbúðarhúsalóð (óbyggð)								
10-12*		574,5	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	18		920		45,0	2***	1,6
14	162,5	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	3	176,0	Óbreytt	svalir	16,5		1,1**
14A*****	178,0	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir, ris	4	279,4	Óbreytt	svalir + garðskúr	20,0		1,6
16	178,0	Óbreytt	Íbúðarhús	3 hæðir	3	251,0	Óbreytt	svalir + garðskúr	20,0		1,4**
16A	178,0	Óbreytt	Íbúðarhús	3 hæðir	3	238,0	Óbreytt	svalir + garðskúr	20,0		1,3**
18	363,4	360,6	Íbúðarhús	2 hæðir	3		216,0		0,0		0,6
20	336,6	266,4	Íbúðarhús	2 hæðir, kjallari	4	163,1	Óbreytt	svalir	10,0		0,6**

Frakkastígur

Hús. nr.	Lóðastærð skv. fasteignamati (m2)	Lóðastærð (m2)	Húsgerð	Hæðafjöldi	Íbúðafjöldi, hámark	Hámarksstærð (m²) A+B rými (ofan- og neðanjarðar): Skv. Borgarvefsjá	Hámarksstærð (m²) A+B rými (ofan- og neðanjarðar): Skv. breyttu skipulagi	Nýjar heimildir (svalir og garðskúr), sjá nánar almenna og sér- skilmála		Bílastæði á lóð	NH
21	174,0	Óbreytt	Íbúðarhús	2 hæðir	2	172,0	Óbreytt	svalir			1,0**
23	333,0	Óbreytt	Óbyggð lóð****				Óbreytt				
23A	0,0	101,2	Veituhús	1 hæð		62,0	Óbreytt				0,6
25	345,4	Óbreytt	Óbyggð lóð				Óbreytt				
27	0,0	5.949,3	Menntastofnun	Þrjár hæðir, ris, kjallari		11.662,0	Óbreytt			23	2,0

*Lóðir að Bergþórugötu 10 og 12 sameinaðar í eina
**Stærðir og nýtingarhlutfall eru skv. Borgarvefsjá, fyrirvari um að stærðir geti verið ónákvæmar og breyst við endurreikning
***Ný bílastæði fyrir hreyfihamlaða skv. byggingarreglugerð
****Íbúðarhús var rifið árið 2007
*****Kvöð um aðgengi að baklóð Bergþórugötu 14



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Lóðamörk felld niður
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Byggingar með hátt varðveislugildi
- Byggingarreitur hámark (Hallandi þak)
- Byggingarreitur hámark
- Megin mænisstefna
- 1KR — Hæðir / kjallari / ris
- Bílastæði
- Bílastæði hreyfihamlaðra
- Núverandi tré með varðveislugildi
- 100 m² — Lóðastærð
- Kvöð um aðkomu gangandi, hjólandi og akandi
- Kvöð um aðkomu gangandi

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

Umhverfis- og skipulagsráði

þann 16. maí 2018 og í

Borgarráði þann 24. maí 2018

Tillagan var auglýst frá 12. feb. 2018 með

athugasemdafresti til 22. mars 2018

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

[signature]

Breytingar gerðar eftir auglýsingu vegna athugasemda:

Útgáfa	Dags	Skýring	Br.af
1	16.5.2018	Bergþórug. 18: Afstaða húss breytt og hæð lækkuð. Kvöð um gönguleið á lóð Bergþórug. 8 bætt við. Auknar kröfur um efnisval og skilmálar skerptir. Bætt við kröfu um að leggja inn fyrirspurnarteikningar til samþ. áður en fullnaðarhönnun er lokið.	AA

A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF

Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Skólavörðuholt

Breyting á deiliskipulagi

Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
08.12.2017		A1

Númer:	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
2 / 3		SLT, AA	FK