

BREYTING Á DEILISKIPULAGI STAÐGREINIREITS 1. 182. 1, "ÖLGERÐARREITS" VEGNA LÓÐARINNAR GRETTISGATA 18 A



Hluti gildandi deiliskipulags, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þ. 28. maí 2003. Mkv.: 1 : 500.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna Grettisgötu 18 A. Mkv. : 1 : 500.

Sérskilmálar gildandi deiliskipulags um lóðina Grettisgata 18 A

NÚVERANDI ÁSTAND	SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ				
	HEITI	lód (m2)	NHL	lód (m2)	Max NHL án bilg.
Grettisgata 2	542	0,87	542	1,3	Heimild til niðurrifs og nýbyggingar. 3 hæðir, ris og kjallari.
Grettisgata 2A	276	3,3	276	3,3	Öbreytt.
Grettisgata 4	254	0,61	254	2,3	Heimild til niðurrifs og nýbyggingar. 3 hæðir, ris og kjallari.
Grettisgata 6	317	3,27	317	3,27	Öbreytt.
Grettisgata 6A	187	0,97	187	0,97	Öbreytt.
Grettisgata 8	383	0,51	383	0,6	Heimild til stækkunar á bakhúsi.
Grettisgata 10	592	0	592	0,0	Lóð verður óbyggð áfram. Á henni er leikvöllur. Kvöð um gönguleið að Njálsgötu.
Grettisgata 12	553	1,46	553	1,46	Öbreytt.
Grettisgata 16	314	1,98	314	1,98	Heimild að breyta jarðhæð í íbúðir bundið kvöð um niðurrif á skúr á baklóð.
Grettisgata 16B	174	0,64	174	0,74	Heimild til stækkunar á bakhúsi.
Grettisgata 18	205	1,99	205	1,99	Öbreytt.
Grettisgata 18A	217	0,38	217	0,78	Öbreytt.
Grettisgata 20A	338	0,69	338	0,69	Öbreytt.
Grettisgata 20B	203	1,2	203	1,2	Öbreytt.
Grettisgata 20C	136	0,46	136	0,46	Öbreytt.
Grettisgata 22	207	0,64	207	0,78	Heimild til stækkunar. Kvöð um akstur að Grettisgötu 22C
Grettisgata 22B	122	0,94	122	1,05	Heimild til stækkunar. Kvöð um akstur frá Grettisgötu að 22C
Grettisgata 22C	201	0,84	201	0,84	Öbreytt.
Grettisgata 22D	(Sjá Frakkastíg 14B)				Heimild til niðurrifs. Sameiginleg lóð með Njálsgötu 19 og 21. Sjá nr. 21.

Nýir sérskilmálar um lóðina Grettisgata 18 A

Heimilt verði að byggja við og breyta húsinu á lóðinni með eftirfarandi hætti:

Heimilt verði að stækka grunnflöt hússins til norðurs um rúmlega 10 m2 eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti og skýringarteikningum.

Heimilt verði að dýpka kjallaragólf þannig að lofthæð í kjallara verði a.m.k. 2.20 m.

Heimilt verði að hækka húsið þannig að lofthæð aðal hæðar verði 2.40 m og ríshæð hafi 1.5 m porthæð og 36° þakhalla.

Með þessu móti verður hæð hússins nánast jöfn hæð aðliggjandi húsa.

Breytingin gerir ráð fyrir að húsið stækki um 50 m2 og verður samtals 134 m2.

Nýtingarhlutfall verður 0.62.

Að öðru leyti eru skilmálar gildandi deiliskipulags óbreyttir.

GREINARGERÐ

Núverandi ástand

Í gildi er deiliskipulag staðgreinireits 1.182.1, svonefnds Ölgerðarreits, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. maí 2003. Deiliskipulagið nær yfir öll hús á reitnum sem afmarkast af Grettisgötu, Klapparstíg, Njálsgötu og Frakkastíg. Á eignaríðinni Grettisgata 18 A, baklóð sunnan við Grettisgötu, stendur örflítt einbýlishús úr timbri, byggt árið 1897, sem gerir það ásamt húsinu á lóðinni Grettisgata 24 að elsta húsi reitsins. Samkvæmt skipulaginu nýtur húsið verndar byggðamynsturs og það fellur undir þjóðminjalög vegna aldurs. Húsið teist vera 84.2 m2 og 181 m3. Lofthæð aðal hæðar er aðeins 2.15 m og hæð í efri brún dyraþapa ekki nema 1.75 m. Rými eru smá. Húsið uppfyllir ekki nútímakröfur, ekki hefur verið búið í því frá árinu 1996 og er það talið nánast óíbúðarhæft. Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir breytingum á lóðinni þó svo að í skilmálatöflu á uppráttarblaði gildandi skipulags, dagsettu 26. nóvember 2002 með breytingardagsetningu 26. mars 2003, segi að nýtingarhlutfall megi hækka úr 0,38 í 0,78.

Tillaga

Hér með er lögð fram tillaga að breytingu á umræddu deiliskipulagi. Breytingin nær einvörðungu til lóðarinnar Grettisgata 18 A. Breytingin er í því fölginn að stækka grunnflöt hússins til norðurs um ríflega 10 m2, dýpka kjallaragólf þannig að lofthæð í kjallara verði a.m.k. 2.20 m og hækka húsið þannig að lofthæð aðal hæðar verði 2.40 m og ríshæð verði nýtanleg með 1.5 m porti og 36° þakhalla, sjá meðfylgjandi tillöguteikningar á skýringarblaði.

Markmiðið með breytingunum er að skapa skilyrði fyrir nýtanlega húseign á lóðinni sem uppfyllir nútímakröfur til hilyða. Gert er ráð fyrir að ytri mál núverandi húskropps og staðsetning glugga haldist að mestu óbreytt. Allar viðbætur og breytingar sem eru sýnlegar utan frá lúta lögmálum húsaþerðar þess tíma sem húsið var reist á.

Skilmálar gildandi deiliskipulags um lóðina eru óbreyttir að öðru leyti en því er fram kemur hér að neðan.

Stærðir

Samkvæmt ofangreindri tillögu eru stærðir eftirfarandi:

	núverandi	stækkun	samt.
Kjallari	42 m2	10 m2	52 m2
1. Hæð	42 m2	10 m2	52 m2
Ris	0 m2	30 m2	30 m2
samtals	84 m2	50 m2	134 m2

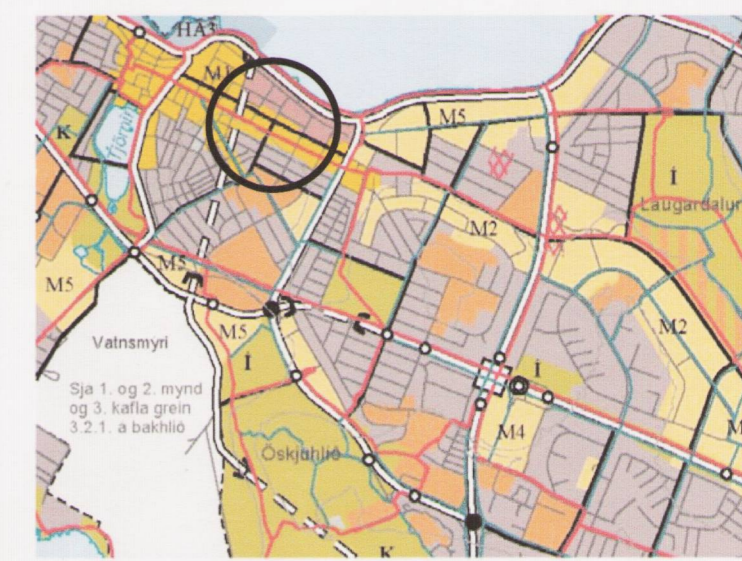
Nýtingarhlutfall nú: 0,38  
Eftir stækkun: 0,62

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 23. nóv. 2011.

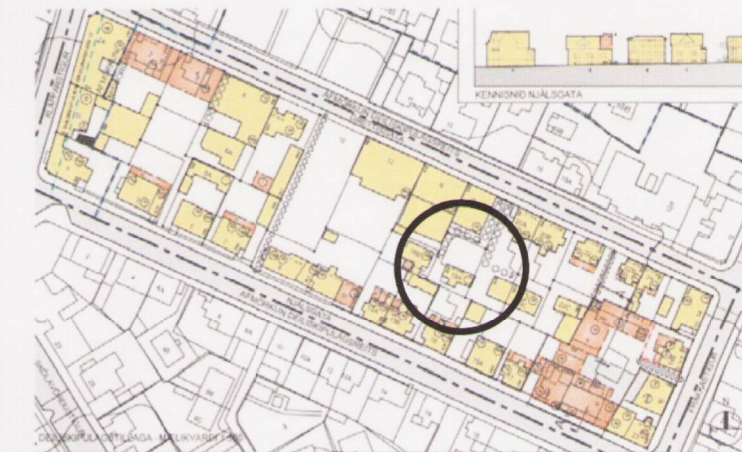
Tillagan var grenndarkynnt frá 22. sept. 2011 með athugasemdafrest til 7. nóv. 2011.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. des. 2011.

*Olafur Þorvaldursson*



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024. Staðsetning svæðisins.



Gildandi deiliskipulag, allur reiturinn.

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- - - Nýr byggingarreitur

- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NYBYGGING/HAÐARREIS BYGGINGARREITUR
- LEYFLEGG HÆKKUN HÚSS - HÆÐ OG DÆRFORM
- VERÐI Í SAMRÆMI VÍÐ AÐLIGGANÐI HÚSI
- LÓÐAMÖRK
- NY LÓÐAMÖRK
- LÓÐARSTÆRÐ Í m2
- HUSNÚMUR
- HÆÐKJALLARINNTANLEGT RIS
- VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- (F. 1918) BYGGT FYRIR TÖB
- HAÐARREISNYTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- BYGGINGARAR
- GOLFÞÓTI AÐALHÆÐAR
- DAKKÓTI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ UM AKSTUR
- A: 08.08.2011, breytt uppsetning á blaði.

ÖLGERÐARREITUR Grettisgata 18 A

STAÐGREINIR 1. 182. 1  
VERKKAUPI: Jón Guðmar Jónsson  
KENNITALA VERKKAUÐA: 020450-7899

Deiliskipulagsupprættur

EFNI: Tillaga að breyttu deiliskipulagi

MÆLIKVARÐI: 1: 500  
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A2  
TEIKNAD: rób  
YFIRFARID: asj  
DAGSETNING ÚTGAFU: 27.07.2011

VERKNR: jgj  
TEIKN. NR: 001A  
ENDURSK.:



ÚTGEFANDI: Richard Ólafur Briem KT: 210850-4499

Sjá einnig skýringarupprætt dags. 28.07.2011