LAUGAVEGS- OG SKÓLAVÖRÐUSTÍGSREITIR - DEILISKIPULAGSBREYTING LÓÐARINNAR BERGSTAÐASTRÆTI 12 Á STAÐGREINIREIT 1.180.2

ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI ÞANN 03.06.2003 - mvk. 1:500 m.v. A1

Í gildi er deiliskipulag Laugavegs - og Skólavörðustígsreita fyrir reit 1.180.2 sem unnið var af Teiknistofu Arkitekta, Gylfa Guðjónssyni arkitekt fyrir Reykjavíkurborg árið 2003. Deiliskipulagið var samþykkt í Borgarráði 3.6.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 6. október 2003.

Deiliskipulagsbreytingin sem nú er sótt um takmarkast við lóðina Bergstaðastræti 12. Á sameiginlegri lóð standa þrjú hús; Bergstaðastræti 12, Bergstaðastræti 12A og Bergstaðastræti 12B.

Hér að neðan eru listaðir upp skilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðina Bergstaðastræti 12. Einnig er að finna þann hluta skilmálatöflu sem tekur til lóðarinnar sem og kennisnið gildandi skipulags.

Ath. að í gildandi skilmálum segir : „í Húsverndarskrá Reykjavíkur kemur fram að huga beri að friðun Brennu."
Ytra byrði hússins að Bergstaðastræti 12, Brennu var friðað 07. desember 2011 og Brenna er því friðlýst bygging samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.
Í 9. grein laganna er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum.

GREINARGERÐ

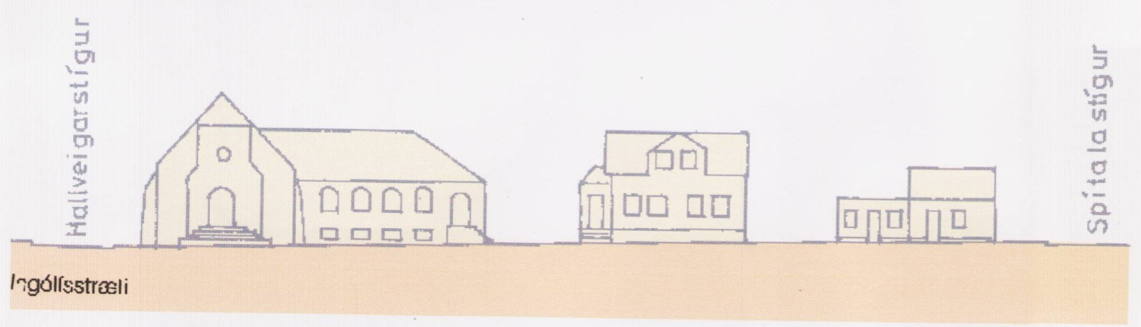
Afmörkun svæðis
Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.180.2 sem afmarkast af Hallveigarstíg, Bergstaðastræti, Spítalastíg og Ingólfsstræti.

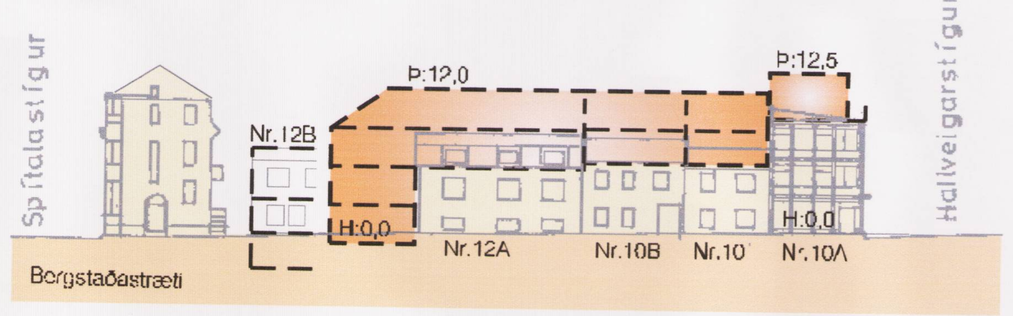
Lýsing svæðis, núverandi ástand
Reituinn er fremur heilsteyptur og mótaður. Svæðið sem byggðist á fyrri hluta síðustu aldar er nánast fullbyggt og í góðum notum. Því eru hvorki margir né miklir uppbyggingarkostir á reitnum. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur* eru hús á staðgreinireitnum á verndunarsvæði, verndun byggðamynsturs(VB). Undanskilið er þó Bergstaðastræti 10a.

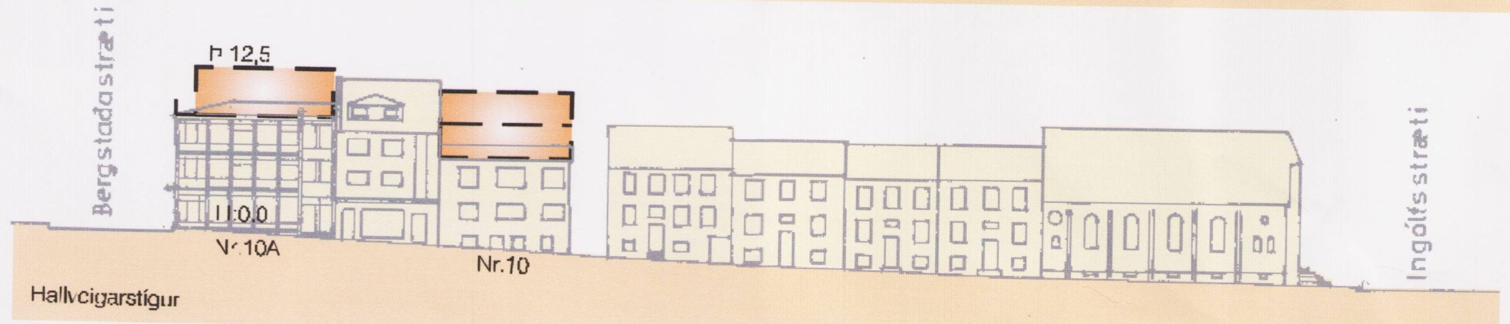
Bergstaðastræti 12(Brenna) er byggt 1881. Um er að ræða óvenju upprunalegan steinbæ og er varðveislugildi því talið mjög mikið. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur* kemur fram að huga beri að friðun Brennu. (TF) Vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess (F1918): Bergstaðastræti 12a er byggt 1920. Byggt var við húsið 1953.Bergstaðastræti 12b er byggt 1928.

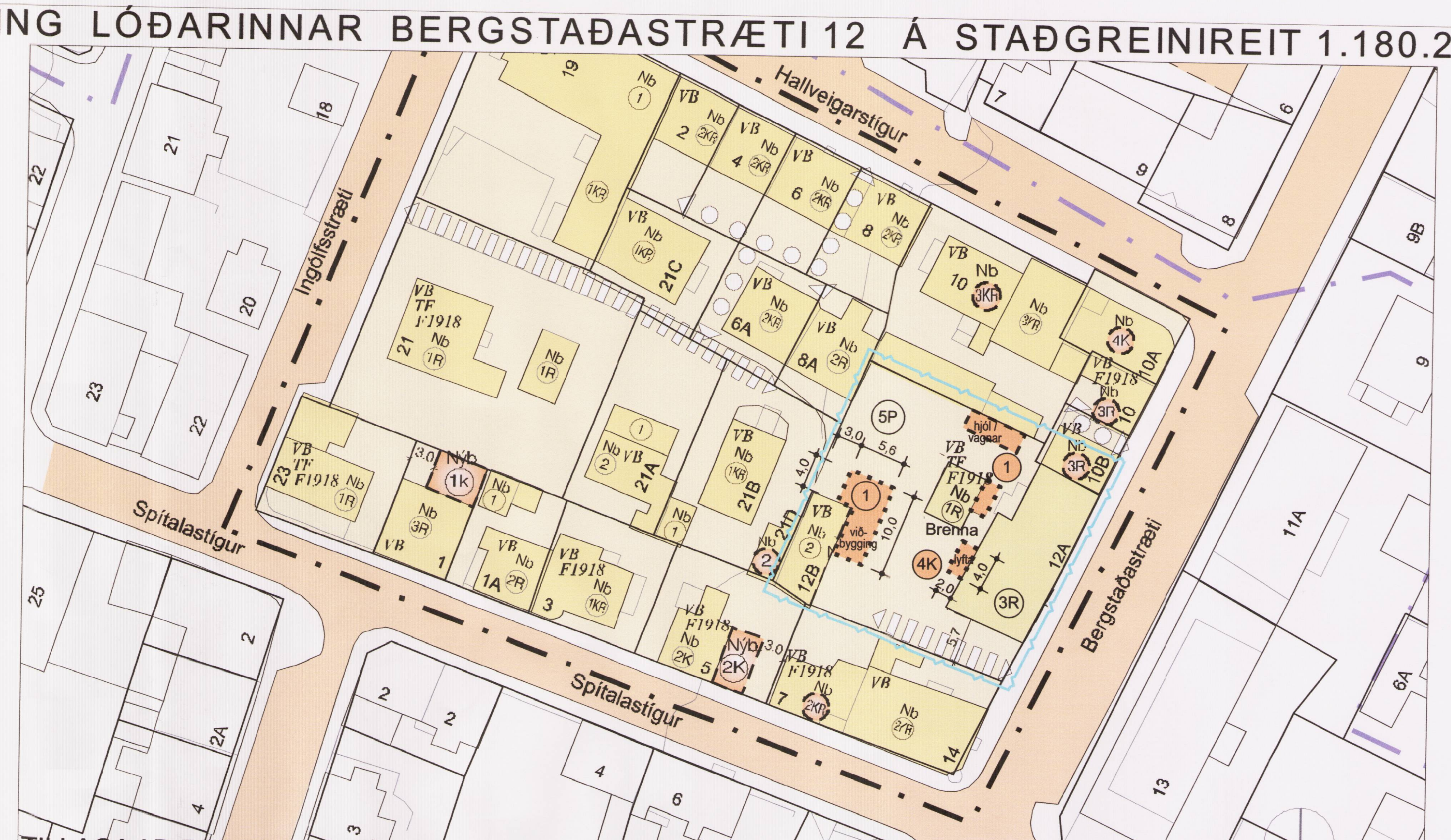
Deiliskipulag

Öll hús á reitnum njóta verndar (VB) að undanskildu Bergstaðastræti 10a og Hallveigarstíg 10 þ.e. þeim hluta húss sem byggður var 1962. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum s.s. gera skyggni svalir , minni kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu.
Ofantaldar minniháttar breytingar skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytingar og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd.
Bergstaðastræti 12 (steinbærinn Brenna) nýtur verndar (VB),(TF),(F1918), heimilt er að byggja eina hæð og ris við húsið til vesturs. Heimilt er að byggja þriggja hæða hús með risi(viðbygging)suður af Bergstaðastræti 12a og hækka húsið um eina hæð.
Á lóðinni Bergstaðastræti 12 er kvöð um umferð frá Bergstaðastræti að húsunum Bergstaðastræti 12 og 12b.









TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU mkv. 1:500 m.v. A1

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU OG MARKMIÐ

Markmiðið með deiliskipulagsbreytingunni er að tryggja að steinbærinn Brenna verði endurbyggður á farsælan hátt, að bæta ferlimál hússins að Bergstaðastræti 12A, og hnika viðbyggingu við Bergstaðastræti 12B þa. að upprunaleg einkenni hússins fái notið sín betur.

Í gildandi deiliskipulagi er skilgreind byggingarheimild á þremur byggingarreitum á lóðinni Bergstaðastræti 12 :
• Viðbygging við Bergstaðastræti 12 – Brennu, sem er friðlýstur steinbær.
• Viðbygging við Bergstaðastræti 12A
• Viðbygging við Bergstaðastræti 12B.

Heimild til viðbyggingar við Bergstaðastræti 12A hefur verið nýtt, en ekki heimildir við nr. 12 og 12B. Síðan deiliskipulagið var samþykkt hefur orðið breyting á útreikningi nýtingarhlutfalls. Áður reiknuðust einungis A-rými (lokuð rými með útveggjum og þaki) með í nýtingarhlutfalli, en nú reiknast einnig B-rými s.s. svalir með.
Nú, árið 2014, þegar þessi deiliskipulagsbreyting er unnin er nýtingarhlutfall komið fast að hámarki þó svo að stækkunarheimildir við Bergstaðastræti 12 og 12B hafi ekki verið nýttar.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi.
Með deiliskipulagsbreytingu þessari er byggingarheimildum fyrir Bergstaðastræti 12 og 12B breytt og skilgreind heimild fyrir lítilli viðbyggingu fyrir lyftu við Bergstaðastræti 12A.
Auk þess er skilgreindur reitur fyrir hjóla- og vagnageymslu.
Bíslag sem stóð við Brennu þegar gildandi deiliskipulag var unnið hefur verið rifið. Heimilað verður að reisa nýtt bíslag á sama stað og er skilgreindur byggingarreitur undir það.

Bílastæði og hjóla- og vagnageymsla.
Í gildandi deiliskipulagi er ekki gerð grein fyrir bílastæðum á lóð.
Á lóðinni hefur verið komið fyrir 7-8 bílastæðum- sbr. loftmynd núverandi ástands í hægra horni uppdráttar.
Með deiliskipulagsbreytingunni verða heimiluð 5 bílastæði á lóðinni Bergstaðastræti 12 fyrir íbúa og gesti í húsunum þremur. Bílastæði á lóðinni takmarka álag á bílastæði í göturými Bergstaðastrætis.
Norðan við Brennu er 16m2 byggingarreitur fyrir hjóla- og vagnageymslu.

Áhrif skipulagsbreytingarinnar.
Brenna verður endurbyggð að teknu tilliti til ákvæða vegna friðunar hússins.
Lyfta við Bergstaðastræti 12A bætir ferlimál í húsinu.
Færsla á byggingarreit við Bergstaðstræti 12B dregur úr grenndaráhrifum á lóðinni Spítalastígur 7, en eykur þau á lóðinni Ingólfsstræti 21D.

SÉRSKILMÁLAR

Bergstaðastræti 12.
Bergstaðastræti 12, Brenna er friðlýst bygging samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012, ytra byrði hússins var friðað 07. desember 2011. Í 9. grein laganna er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum.
Byggingarréttur vestan við Bergstaðastræti 12 er felldur niður. Húsið – Brenna – verður endurbyggt, samráð verður haft við Minjastofnun um útfærslur varðandi það. Heimilt verði að byggja lítið bíslag við húsið – með vísan til bíslags sem þar stóð áður – og setja á það þakglugga og / eða litla kvisti – að fengnu samþykki Minjastofnunar og byggingarfulltrúa.
Byggingarreitur fyrir bíslag við austurhlið hússins er 7,5m².
Í húsinu verður íbúð eða annað það sem samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

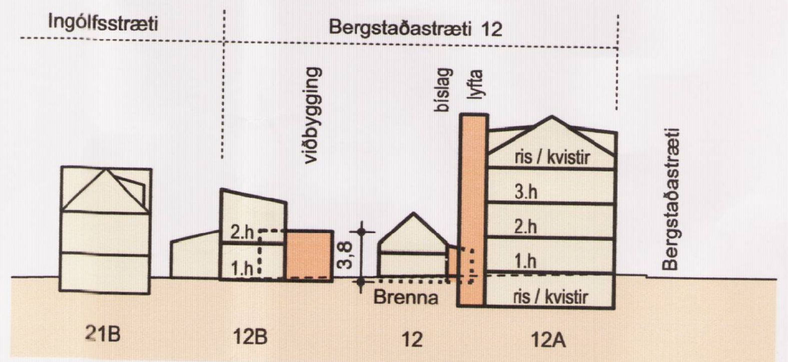
Bergstaðastræti 12A.
Byggingarreitur fyrir lyftu er skilgreindur við vestur-hlið Bergstaðastrætis 12A. Þar verður heimilt að byggja lyftustokk sem tengir allar hæðir hússins saman, byggingarreiturinn er 8m² að stærð og heimilt að fullnýta hann á öllum hæðum, kjallara og 1-4. hæð.

Bergstaðastræti 12B.
Byggingarreit fyrir viðbyggingu austan við Bergstaðastræti 12B er breytt. Honum er hliðrað til norðurs frá lóðarmörkum við Spítalastíg 7, og fyrir norðurgafl Bergstaðastrætis 12B.
Byggingarreiturinn er 44m² að stærð og heimilt að fullnýta hann á einni hæð, jarðhæð. Í húsinu verða íbúðir eða annað það sem samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Viðbygging við Bergstaðastræti 12B skal taka tillit til hússins og falla vel að byggingarstíl þess.

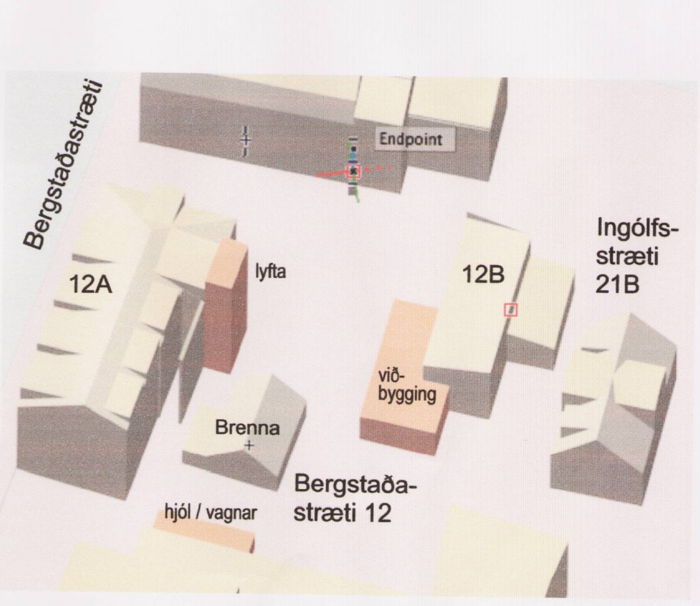
Byggingarmagn.
Skráð hámarks byggingarmagn á lóðinni eykst um 102m². Þess ber þó að geta að sú tala inniber A- og B-rými og því er raunstækkun minni en fermetratala segir til um. Hámarks nýtingarhlutfall verður 1,28.

Brunavarnir.
Vegna þess hve þétt húsin standa á lóðinni þarf að gera ráðstafanir í frágangi þeirra til að tryggja brunavarnir. Gerð verður grein fyrir þeim ráðstöfunum í byggingarleyfisumsóknum og á byggingaruppdráttum.

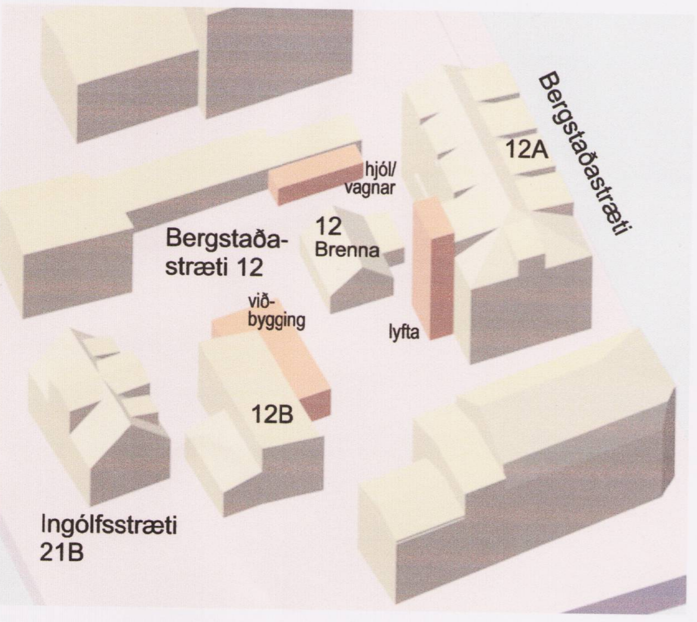
Að öðru leyti gildir deiliskipulag og skilmálar deiliskipulags reits 1.182.2, sem samþykkt var í Borgarráði 3.6.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 6. október 2003.



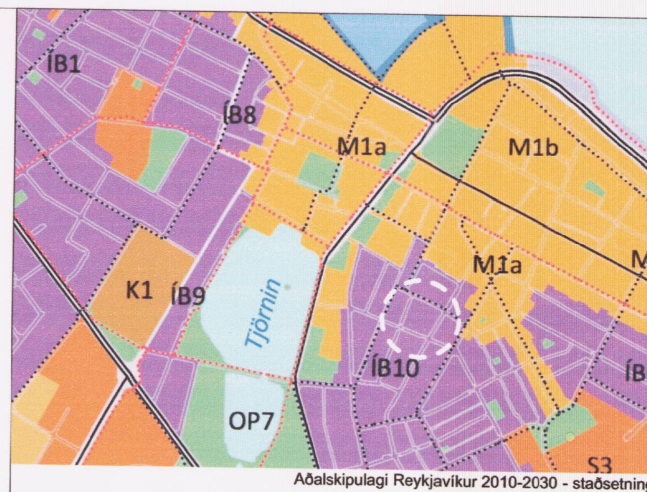
SNEIÐING – BERGSTAÐASTRÆTI 12, mkv. 1:500



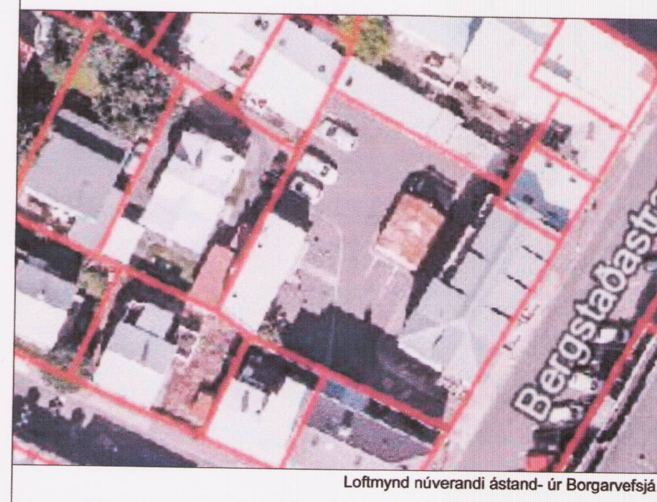
SKÝRINGARMYND uppbyggingar



SKÝRINGARMYND uppbyggingar



Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 - staðsetning



Loftmynd núverandi ástand- úr Borgarvefsjá

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
- MÖRK SKILGEINDS GÖTUSVÆÐIS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BIGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR /KJALLARI/ NÝTANLEGT RIS
- 1KR — LEYFILEG HÆKKUN HÚSS. HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐAÍ BÍLAGEYMSLU
- *VB* — VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- *V20* — VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGA
- *TF* — TILLAGA AÐ FRIÐUN
- *F1918* — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- H: — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ: — ÞAKKÓTI HÁMARK
- *1948* — BYGGINGARÁR
- 00 — HÚSNÚMER
- KVÖÐ UM G-NGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- GÖNGUSTÍGUR
- INNKEYRSLA Í BÍLASTÆÐAHÚS / KJALLARA

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftingu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.188.2.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt ~~var~~ af embætti skipulagsfulltrúa
þann 11. mars 2015

Tillagan var grenndarkynnt frá 23. jan. 2015 með athugasemdafresti til 20. feb 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. mars 2015.
Björn Axelsson

BREYTT EFTIR GRENNDARKYNNINGU
A-24.03.2015
Breytingar voru þær að byggingarheimild fyrir við byggingu við Bergstaðastræti12B var minnkuð, einungis verður heimilt að byggja við húsið á einni hæð.
Byggingarreitur jarðhæðar var minnkaður eilítið frá því í auglýstri tillögu, hann er í 3m fjarlægð frá lóðarmörkum við Ingólfsstræti 21B.
Heimil hámarksstærð viðbyggingarinnar er 44m².
Skipulagsuppdrætti, texta og töflu breytt til samræmis við það.
Ákvæði vegna friðunar Brennu færð inn.

SKILMÁLAR:
NÚVERANDI ÁSTAND — DEILISKIPULAGSTILLAGA

SAMÞYKKT HÁMARKS BYGGINGARMAGN Á REIT 7.806m²

Staðgr.	heiti	lóð m²	byggm. m²	N	lóð m²	byggm. m²	max N	athugasemdir
1.180.2	Bergstaðastræti 12	872m²	485	0,58	872	1010	1,16	Breytt. Sjá greinargerð og deiliskipulagskilmála fyrir reit 1.180.2..
1.180.2	Bergstaðastræti 12A	*	*	*	*	*	*	Breytt. Sjá greinargerð og deiliskipulagskilmála fyrir reit 1.180.2. Hús stendur á lóðinni Bergstaðastræti 12.
1.180.2	Bergstaðastræti 12B	*	*	*	*	*	*	Breytt. Sjá greinargerð og deiliskipulagskilmála fyrir reit 1.180.2. Hús stendur á lóðinni Bergstaðastræti 12.

SKILMÁLAR
DEILISKIPULAGSTILLAGA

HÁMARKS BYGGINGARMAGN Á REIT SKV. TILLÖGU 7.908m²

Staðgr.	heiti	lóð m2	bygg.m.	N	Athugasemdir /skýringar
1.180.2	Bergstaðastræti 12	872m2	1.112m2	1,28	Byggingarreitur felldur niður. Endurgerð. Bíslag heimilt skv. skilmálum.
1.180.2	Bergstaðastræti 12A	*	*	*	Heimilt að byggja lyftu við húsið skv. skilmálum.
1.180.2	Bergstaðastræti 12B	*	*	*	Byggingarreit hliðrað. Viðbygging heimil skv. skilmálum.
1.180.2	Á sameiginlegri lóð	*	*	*	Heimilt að byggja hjóla- og vagnageymslu skv. skilmálum. Heimilt að gera 5 bílastæði.

BERGSTAÐASTRÆTI 12
101 - REYKJAVÍK
DEILISKIPULAGSBREYTING Á REIT 1.180.2

Breyting:	Teikn.nr.:	
A-24.03.2015	D-1	
Útgáfud.: 18.12.2014	Mkv.: 1:500 mv. A1	
Verknr: 1408053	Teikn. ST	Yfirf. SK

GLÁMA·KÍM
Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is