



GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:500

Í gildi er deiliskipulag "Urðarstígsreitir 860" (staðgreinireitur 1.186.0), sem samþykkt var í borgarráði 12. nóvember 2009. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda 3. febrúar 2010. Reiturrinn er með verndun byggðarmynsturs.

NÚVERANDI ÁSTAND										SKILMÁLAR SKV. SKIPULAGSTILLÖGU	
STAD- GREINI- REITUR	HEITI LÓDA	BYGG.ÁR	STÆRD LÓDA M ²	STÆRD BYGGINGA M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL	HÖSUGERD	BÚÐA- FJÖLDI	HÆÐ HÚSA	BREYTINGAR	STÆRD LÓDA M ²	STÆRD BYGGINGA M ²
1.186.0	Urðarstígur 2	1923/1988	147,8	64,6	0,44	Einingishús	1	K / 1H	Löð minskar. Húð lóðar á gangstæði við gölu stíghyrnu nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að hækka ni.	126,2	126,2
	Urðarstígur 4	1922	274,8	136,0	0,50	Einingishús	1	K / 1H	Löð minskar. Húð lóðar á gangstæði við gölu stíghyrnu nú Reykjavíkurborg.	251,5	251,5
	Urðarstígur 6A	1922	278,8	79,3	0,28	Einingishús	1	H / 1R	Löð minskar. Húð lóðar á gangstæði við gölu stíghyrnu nú Reykjavíkurborg.	255,5	255,5
	Urðarstígur 8	1926	272,0	174,3	0,64	Samtíðishús	3	2H / R	Skv. ekkar skráningu var nr. 8 og 8A sem lóð en skiptur nú í 2 lóðir.	118,3	118,3
	Urðarstígur 10	1922	305,0	113,8	0,37	Einingishús	1	K / 1H	Nr. 8 og 8A verða kræf lóðir. Húð lóðar á gangstæði við gölu stíghyrnu nú Reykjavíkurborg. Heimilt er að byggja nýtt hús á lóðinni 2 hæðir, kjallara og ni. Kvöð er á lóðinni um gönguvæð að lóðinni 8.	132,2	132,2
	Bergstaðastræti 53	1927	305,0	305,0	1,00	Samtíðishús	6	2H + skólar	Ótengt.	305,0	305,0
	Bergstaðastræti 55	1929	219,0	175,1	0,80	Samtíðishús	3	K / 2H	Ótengt.	219,0	219,0
	Bergstaðastræti 51	1928	335,0	223,7	0,67	Samtíðishús	1	K / 2H / R + skólar	Ótengt.	223,7	223,7
	Bergstaðastræti 49	1920	238,0	183,6	0,77	Einingishús	1	K / 2H / R	Ótengt.	238,0	238,0
	Balgagata 8	1922	128,0	83,2	0,65	Samtíðishús	2	K / 1H / R	Heimilt er að hækka ni.	128,0	128,0

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - GREINARGERÐ

Tillaga að breytingu nær til lóðarinnar Bergstaðastrætis 49. Breytingin er fölginn í því að fjarlægja núverandi timburvernd og viðbyggingu við suðurhlíð íbúðarhúss og byggja nýja, lága viðbyggingu á sama stað í hæð sem nemur hæð kjallara. Á þaki nýrrar viðbyggingar verður ný vernd í stað þeirrar núverandi. Undir núverandi timburvernd, sem tengist 1. hæð, er nú afskermað geymslurými. Tillaga að framtíðindum breytingum rúmast því innan þeirra mannvirkja sem nú eru á lóðinni.

Í breytingunni felst að gerður er nýr byggingarreitur fyrir viðbyggingu að stærð og lögun (L x B) sem nemur samanlagðri stærð núverandi timburverndar og viðbyggingar. Nýtingarhlutfall hækkar sem nemur stærð nýrrar viðbyggingar að frádreginni stærð núverandi viðbyggingar sem fjarlægð verður.

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi fylgir ný stærðartafla fyrir lóðina Bergstaðastræti 49. Að öðru leyti gilda skilmálar í upphaflegu deiliskipulagi frá 2010.



TILLAGA AÐ BREYTINGU, 1:500



NÚVERANDI ÁSTAND										SKILMÁLAR SKV. TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU		
STAD- GREINI- REITUR	HEITI LÓDA	BYGG.ÁR	STÆRD LÓDA M ²	STÆRD BYGGINGA M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL	HÖSUGERD	ÍBÚÐA- FJÖLDI	HÆÐ HÚSA	BREYTINGAR	STÆRD LÓDA M ²	STÆRD BYGGINGA M ²	NÝTINGAR- HLUTFALL
1.186.0	Bergstaðastræti 49	1919*	238,1	183,6	0,77**	Einingishús	1	K / 2H / R		238,1	204,0	0,86

*Í skilmálatöflu núgildandi deiliskipulags er gefið upp byggingarárið 1920, en í fasteignaskrá er það 1919.
**Í skilmálatöflu núgildandi deiliskipulags er gefið upp nýtingarhlutfallið 0,65 en skv. uppgöfnum stærðum byggingar og lóðar er það 0,77.

Um stærð byggingar og nýtingarhlutfall:

- Í fasteignaskrá er gefin upp lóðarstærðin 238,1 m² og byggingarstærðin 183,6 m². Í núgildandi deiliskipulagi eru uppgöfnar stærðir nánast þær sömu, lóðarstærð 238,0 m² byggingarstærð 183,6 m² ásamt nýtingarhlutfallinu 0,65. Aftur á móti er reiknað nýtingarhlutfall þessara stærða 0,77 en ekki 0,65. Þetta er leiðrétt í nýrri stærðartöflu í yfirliti yfir núverandi ástand.
- Fyrir liggur aðaluppdráttur þar sem sótt er um leyfi til að byggja tvennar svalir á vestur- og norðurhlíð ásamt samþykkt fyrir áður gerðum breytingum, samþ. 8.7.2008. Ennfremur skráningartafla samþ. í júní 2008. Í þessum gögnum er gefinn upp botnflöturinn 182,8 m², brúttóflötur 178,2 m² og nýtingarhlutfallið 0,75. Í þeim stærðum eru upphitað A-rými eingöngu. Þar er rými 0002 Sorpgeymsla, botnflötur 3,9 m² (lokað óupphitað rými) uppgöfið sem B-rými. Þetta rými er hluti byggingar og er með breytingum þessum óskað eftir að bæta flatarmáli þess við stærð byggingar sem A-rými. Samþykktir frá 2008 eru færðar inn á breytingaruppdrátt fyrir lóðina. Þær koma einnig fram á lóðaruppdrætti 1.186.0, útgöfnum af landupplýsingadeild umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 31.3.2015.
- Með breyttu deiliskipulagi verður brúttóflatarmál nýrrar viðbyggingar 22,6 m². Frá þessari stærð dregst flatarmál núverandi viðbyggingar. Samkvæmt samþykktri teikningu frá 2008 er sú stærð um 6,1 m². Stækkan húsnæðis (A-rýmis) vegna nýrrar viðbyggingar að frádreginni stærð núverandi viðbyggingar verður því 16,5 m². Við þessa stækkan bætist svo við stærð fyrrnefndrar sorpgeymslu, 3,9 m² sem breytt verður úr B-rými í A-rými. Heildarstækkan húsnæðis er skv. framangreindu 20,4 m². Tekið skal fram að í byggingarstærðum, sem eru grunnur að nýtingarhlutfalli eru aðeins talin A-rými í samræmi við núgildandi deiliskipulag.

Tafla – yfirlit stærða

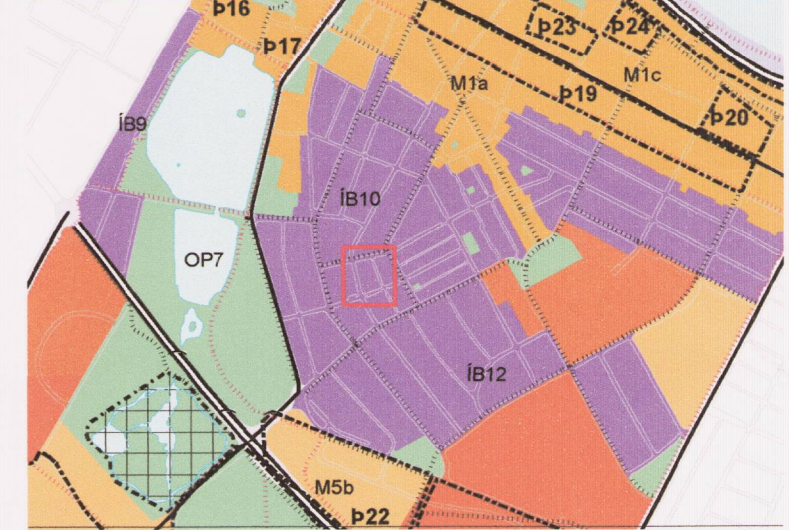
Stærð núverandi húsnæðis skv. fasteignaskrá og núgildandi deiliskipulagi	183,6 m ²
Þar af núverandi viðbygging skv. málsettum teikningum (fjarlægð)	-6,1 m ²
Ný viðbygging	22,6 m ²
Rými 0002 Sorpgeymslu breytt úr B-rými í A-rými	3,9 m ²
Samtals stærð byggingar skv. breytingu deiliskipulags (A-rými)	204 m ²



Útlit vestur
SKÝRINGARMYND - VESTURHLÍÐ AÐ BERGSTAÐASTRÆTI



NÚVERANDI ÁSYN
D FRÁ BERGSTAÐASTRÆTI



ÚR AÐALSKIPULAGI

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- NÝR BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGING (uppfærð skv. máltöku)
- B OG C RÝMI SAMÞ. 2008

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embætti skulagsstjóra þann 6. jan. 2017.

Tillagan var grenndarkynnt frá 26. nóv. 2016 með athugasemdafresti til 22. des. 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. jan. 2017.

Björn Atlán

breyting: skýring: dags.: teiknað:

hönnunarstjóri
Halldóra Bragadóttir kt. 210560-3279
KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Urðarstígsreitir 860
efni:

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, Bergstaðastr. 49

mkv.: 1: 500 teiknað yfirfarið
HKB HB

verknr. / teikn.nr. 16-11 / 30000-B dags.: 01.11.2016

bls. skrá: 16-11-Deiliskipulagsbreyting_vwx

Fyrirtæki: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins mælsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaðili skal samþætta öll mál á verkst.