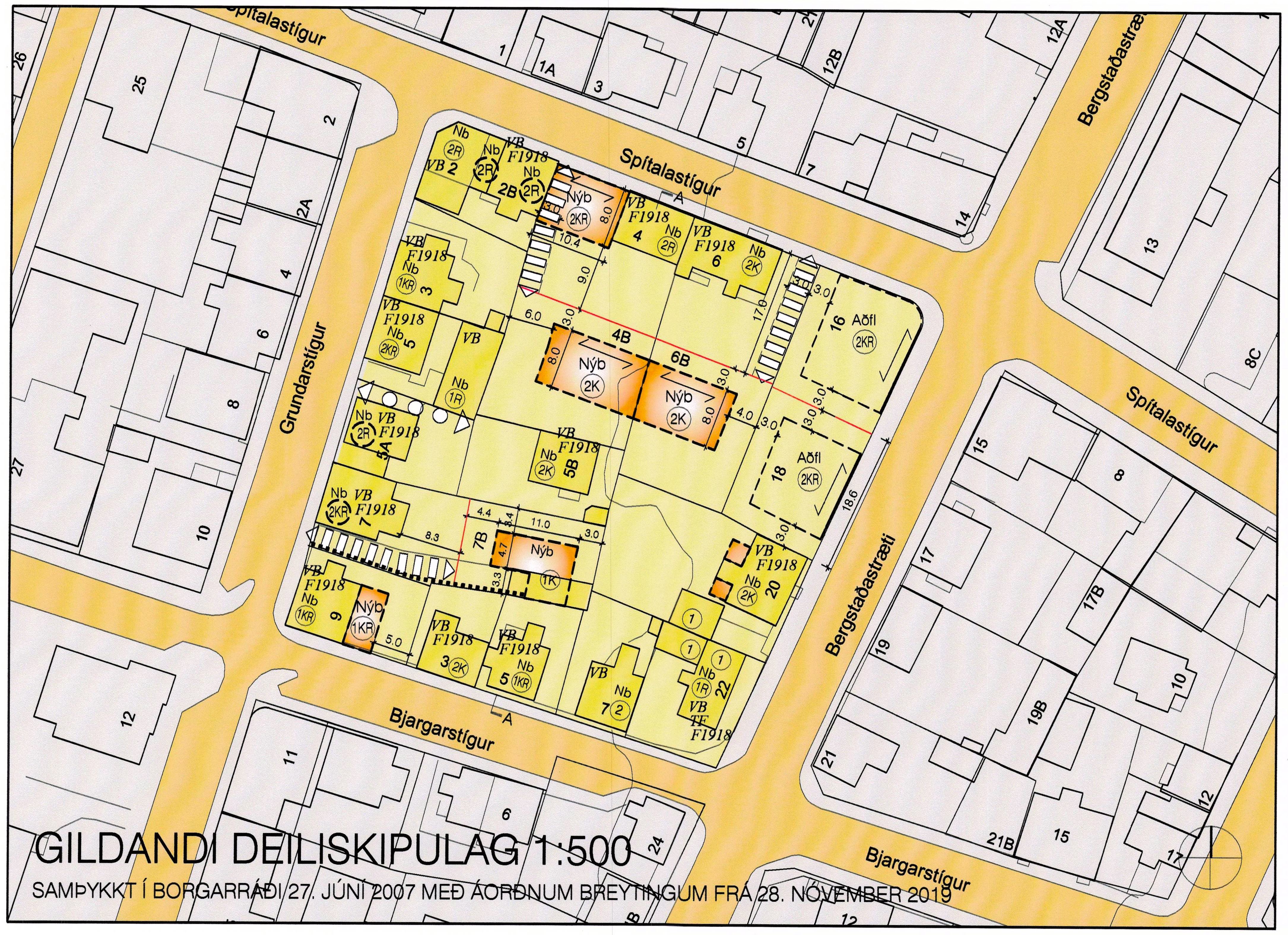
REYKJAVÍKURBORG, BERGSTAÐASTRÆTISREITIR

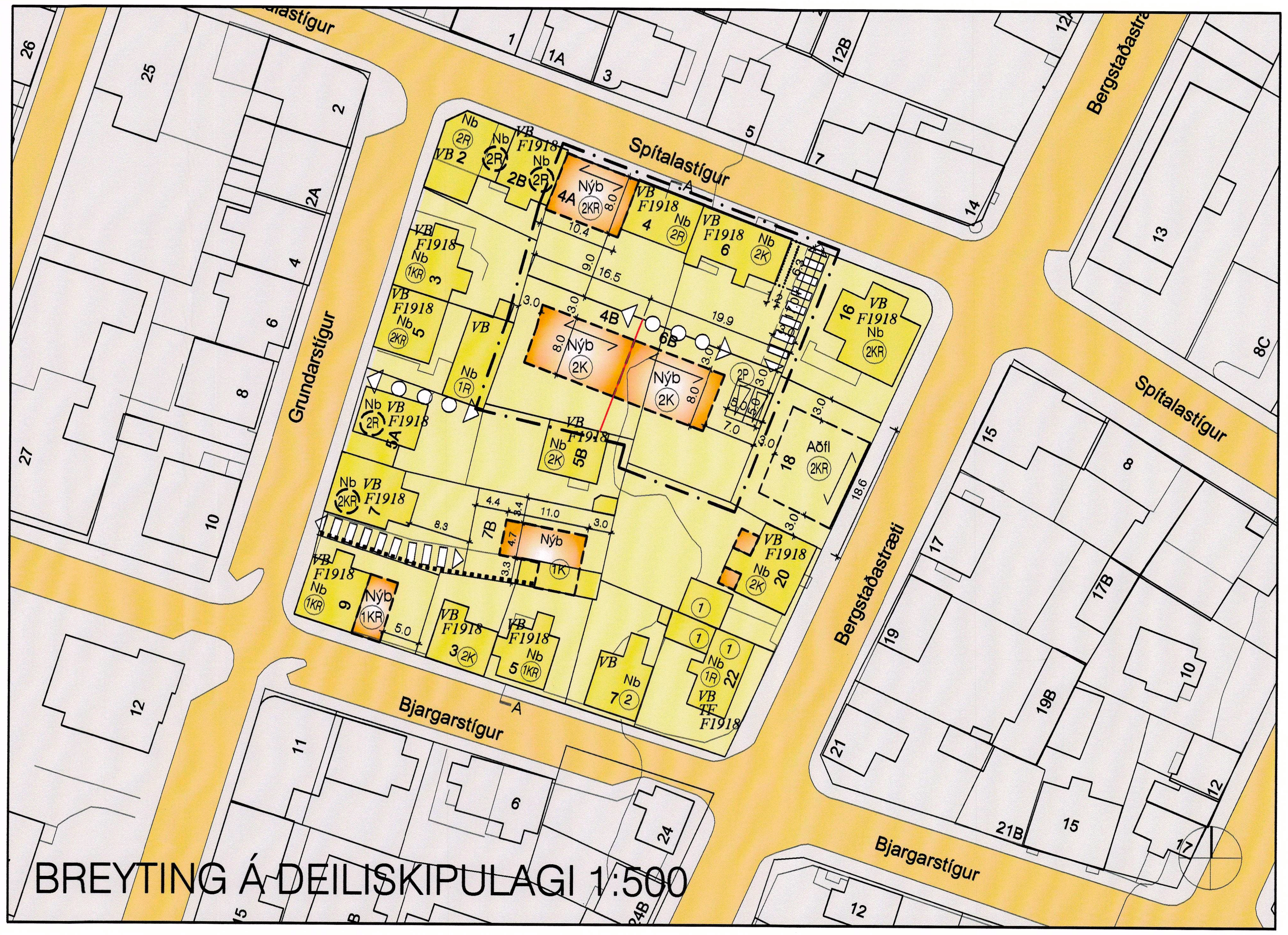
REITUR 1.184.0 SPÍTALASTÍGUR 4, 4B, 6, 6B

REITUR 1.184.0 JANÚAR 2023

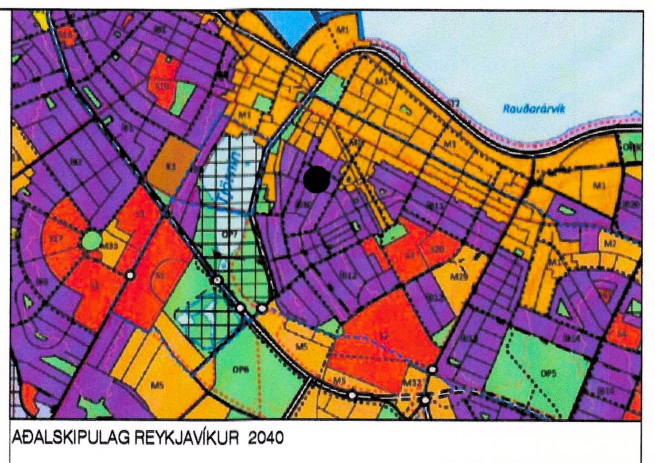


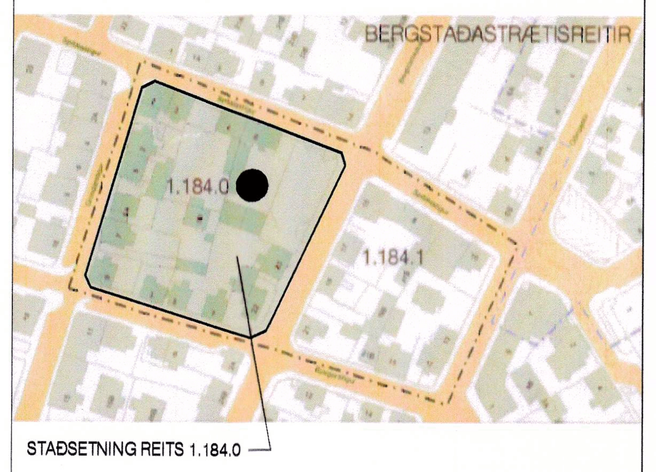
GILDANDI DEILISKIPULAG 1:500

SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 27. JÚNÍ 2007 MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM FRÁ 28. NÓVEMBER 2019



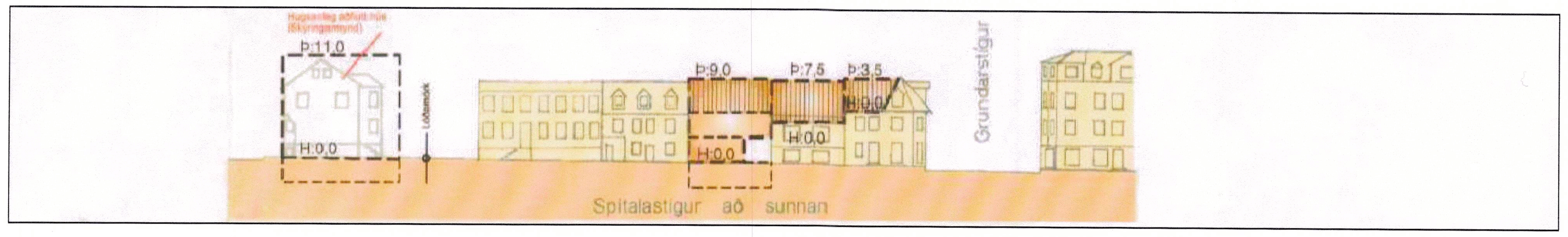
BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:500

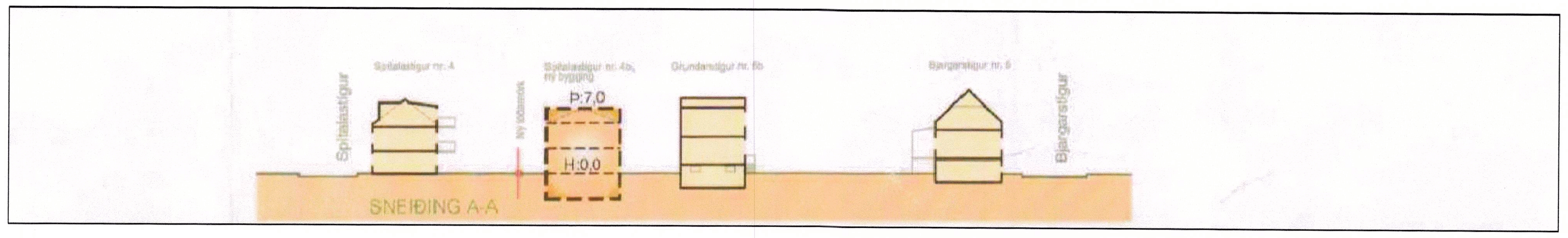




GILDANDI DEILISKIPULAG

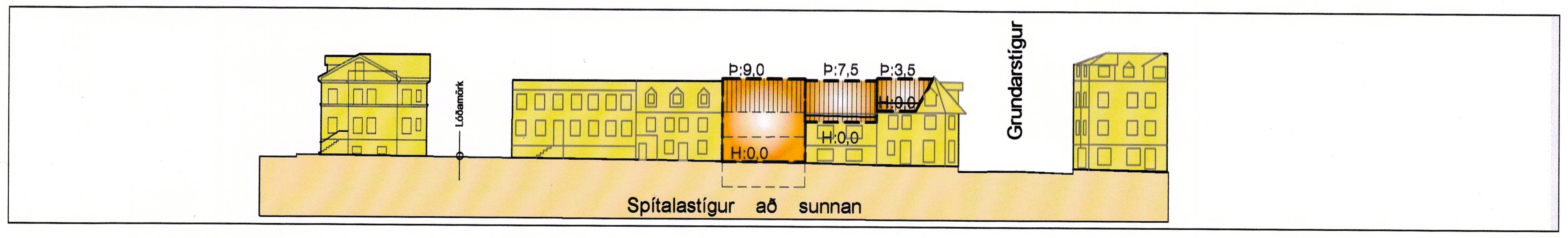
GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500

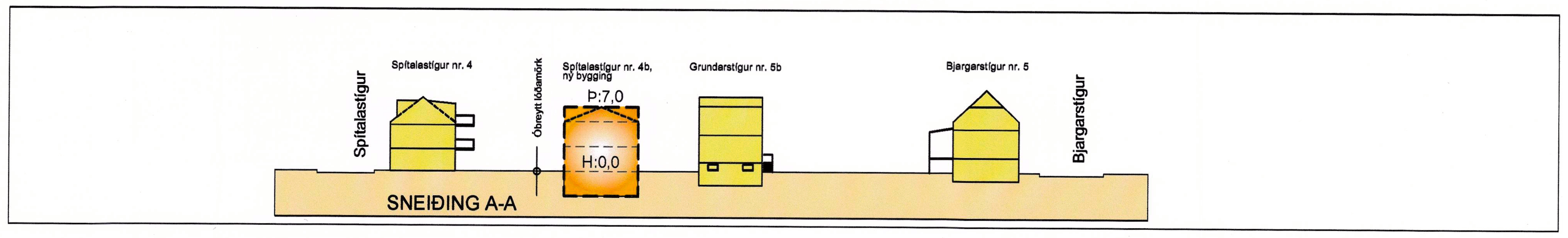




BREYTING Á DEILISKIPULAGI

GÖTUMYNDIR/SNEIÐINGAR 1:500





GREINARGERÐ:

Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag nær til staðgreinireits 1.184.0 sem afmarkast af Spítalastíg, Bergstaðastræti, Bjargarstíg og Grundarstíg. Öll hús á reitnum njóta verndar *(VB)*. 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 minni háttar breytingar skulu vera í samræmi við ákvæði Þróunaráætlunar Reykjavíkur varðandi hönnun breytinga og viðbygginga á miðborgarsvæði Reykjavíkur, svo og ákvæði skipulags þessa um hverfisvernd.

Í Húsverndarskrá Reykjavíkur* eru hús á staðgreinireitnum á verndunarsvæði, verndun byggðamynsturs *(VB)*. Spítastígur 4 er byggt 1904. Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess *(F1918)*. Spítalastígur 6 er byggt 1899. Vegna aldurs er húsið háð lögum um húsafriðun um allar breytingar á núverandi ástandi þess *(F1918)*.

Spítalastígur 4 nýtur verndar *(VB) (F1918)*. Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Spítalastíg 4 og 4B. Á lóðinni Spítalastígur 4 er heimilt er byggja við núverandi hús til vesturs, tvær hæðir, kjallara og ris. Kvöð er á lóðinni um umferð að Spítalastíg 4B.

Á lóðinni Spítalastígur 4B er heimilt að byggja tveggja hæða hús ásamt kjallara.

Spítalastígur 6 nýtur verndar *(VB) (F1918)*. Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Spítalastíg 6 og 6B. Kvöð er á lóðinni um umferð að Spítalastíg 6B.

Á lóðinni Spítalastígur 6B er heimilt að byggja tveggja hæða hús ásamt kjallara.

*** Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Á grundvelli hennar hefur Árbæjarsafn gefið út skýrsluna Byggingasaga, vestanvert Skólavörðuholt, Reykjavík 2000.**

SKILMÁLAR FYRIR SPÍTALASTÍG 4, 4B, 6, 6B SKV. NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI :

Staðgr.	heiti	lóð m^2	bygg.m. m_2	max N:
1.184.0	Spítalastígur 4	335,0	455,6	1,36
1.184.0	Spítalastígur 4B	331,0	328,0	0,99
1.184.0	Spítalastígur 6	304,0	256,2	0,84
1.184.0	Spítalastígur 6B	301,0	289,0	0,96

GREINARGERÐ:

Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Spítalastígur 4, 4B, 6 og 6B innan staðgreinireits 1.184.0 .

Kvöð um umferð á lóð Spítalastígs 4 að Spítalastíg 4B verður felld út. Nýbygging fær staðfangið Spítalastígur 4A.

Byggingamagn á lóð Spítalastígs 4 eykst sem nemur flatarmáli undirganga sem leggjast af. Í skilmálatöflu er byggingamagn endurskoðað og greint milli eldra húss (4) og nýbyggingar (4A) í athugasemdum.

Miðað er við að í nýbyggingu verði fimm íbúðir, tvær íbúðir á 1. og 2. hæð og ein íbúð í risi. Stærðir íbúða eru á bilinu 35 - 80 m^2.

Hæðarkótar verða skilgreindir í samvinnu við byggingafulltrúa. Hæsti kóti þaks er 9m frá götukóta.

Byggingarreitur fyrir Spítalastíg 4B og 6B verður færður um 3m til vesturs. Lóðamörkum milli 4B og 6B verður jafnframt breytt þannig að þau skipta byggingarreit í tvo jafna helminga. Lóðastærðir breytast eins og kemur fram í skilmálatöflu. Byggingamagn breytist ekki. Gert er ráð fyrir tveim bílastæðum við austurgafl Spítalastígs 6B.

Miðað er við að tvær íbúðir séu í hvoru húsnúmeri. Íbúð neðri hæðar hefur aðgang að kjallara um útitröppur en íbúð efri hæðar tengist kjallara um stiga innanhúss. Heildarstærðir íbúða með kjallara eru á bilinu 135 - 155 m^2.

Hæðarkótar verða skilgreindir í samvinnu við byggingafulltrúa. Hæsti kóti þaks er 7m frá landkóta sem miðast við götukóta innkeyrslu.

Rýmið milli framhúsa við Spítalastíg og bakhúsa verður hannað sem sameiginlegt svæði með gróðureyjum og reiðhjólastæðum. Sérnotafletir verða garðmegin fyrir íbúðir á götuhæð við Spítalastíg. Lóðarhönnun verður skilað inn með aðaluppdráttum. Sameiginlegt sorpgerði með kvöð um afnot fyrir Spítalastíg 4, 4A, 4B, 6 og 6B verður sett upp við gafl Spítalastígs 6 við innkeyrslu.

SKILMÁLAR FYRIR SPÍTALASTÍG 4, 4B, 6, 6B SKV. DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Staðgr.	heiti	lóð m^2 fyrir	lóð m^2 eftir	bygg.m. m_2 (A-rými) fyrir	bygg.m. m_2 (A-rými) eftir	bygg.m. m_2 (B-rými)	max N: fyrir	max N: eftir
1.184.0	Spítalastígur 4	335,0	335,0	455,6	528,0	30,0	1,36	1,66
1.184.0	Spítalastígur 4B	331,0	279,0	328,0	300,0	8,5	0,99	1,10
1.184.0	Spítalastígur 6	304,0	304,0	256,2	256,2	----	0,84	0,84
1.184.0	Spítalastígur 6B	301,0	353,0	289,0	300,0	8,5	0,96	0,87

Athugasemdir vegna byggingamagns á lóð Spítalastígs 4

Spítalastígur 4, eldri bygging (áætlað): 195m^2(A-rými), 10m^2(B-rými)
Spítalastígur 4A, nýbygging: 333m^2(A-rými), 20m^2(B-rými)

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- Nb — NÚVERANDI BYGGINGAR
- Nýb — BYGGINGARREITUR HÁMARK
- Aðfl — BYGGINGARREITUR FYRIR AÐFLUTT HÚS
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR FYRIR SORPGERÐI KVÖÐ UM AFNOT FYRIR SPÍTALASTÍG 4, 4A, 4B, 6, 6B
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- LÓÐARMÖRK
- NÝ LÓÐARMÖRK
- 1KR — HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS
- 1KR — LEYFILEG HÆKKUN HÚSS, HÆÐ OG ÞAKFORM VERÐI Í SAMRÆMI VIÐ AÐLIGGJANDI HÚS
- 5P — FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ
- *VB* — VERNDUN BYGGÐAMYNSTURS
- *TF* — TILLAGA AÐ FRIÐUN
- *F1918* — BYGGINGAR REISTAR FYRIR 1918
- H: — GÓLFKÓTI AÐALHÆÐAR
- Þ: — ÞAKKÓTI (HÁMARK)
- ***1948*** — BYGGINGARÁR
- 00 — HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- KVÖÐ UM LAGNIR

Nánari skilmálar, markmið og forsendur deiliskipulagsins koma fram í heftinu "Miðborgarsvæði Reykjavíkur. Greinagerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.184.0."

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt
Vá emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa
þann 30. mars **20**23

Tillagan var auglýst **frá** 9. febrúar **20**23
með athugasemdafresti til 24. mars **20**23

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann______________20___

SPÍTALASTÍGUR 4, 4B, 6, 6B REITUR 1.184.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

VERK: 2203 Spít
KVARÐI: 1:500
DAGS: 24.01.2023
TEIKN: BÓS / AL

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR SKRÁ: Grunnur-dsk.dwg

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 7660
NETFANG ui@ui.is
VEFFANG http://www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

A-001