



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Norðurstígur 3

Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., mótt. 23. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 3 við Norðurstíg. Í breytingunni felst hækkun hússins um eina hæð, samkvæmt uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 16. nóvember 2016. Einnig er lagt fram skuggavarp THG Arkitekta ehf., dags. 16. nóvember 2016. Jafnframt er lögð fram umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 7. apríl 2016 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júlí 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

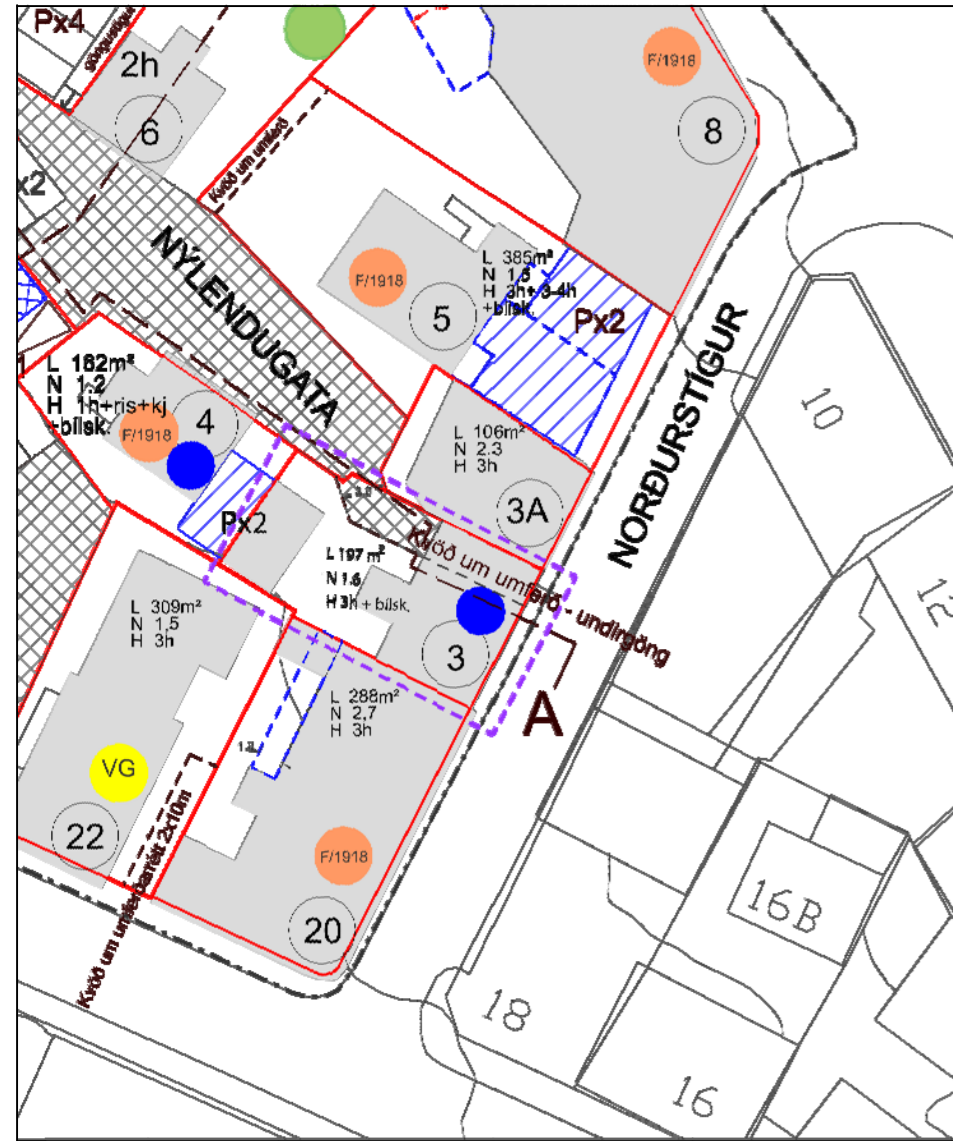
Vísað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

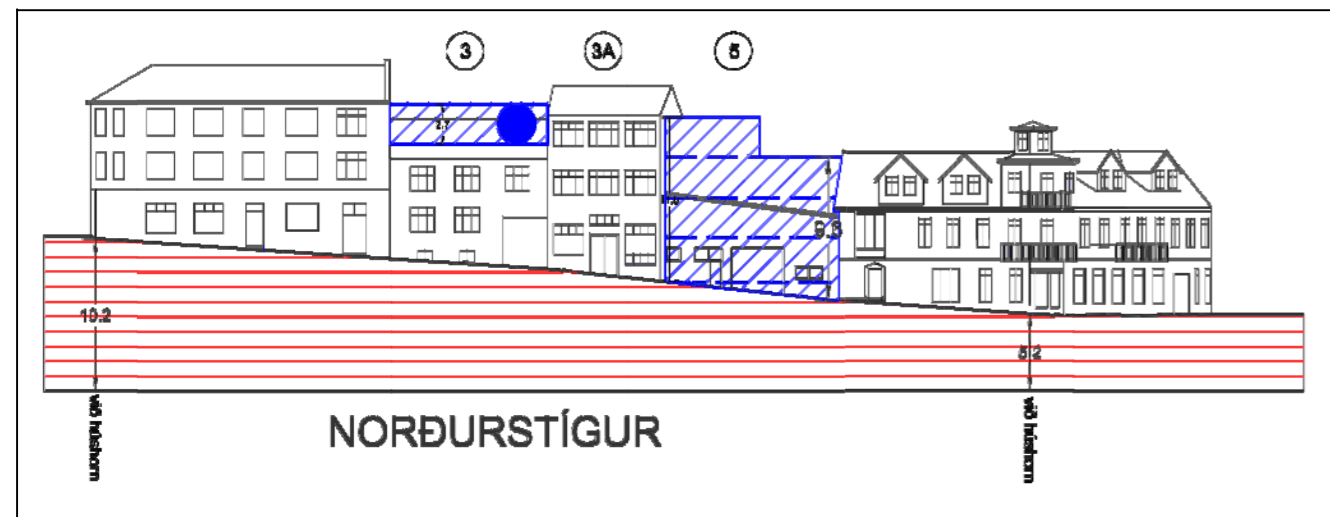
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. THG Arkitekta ehf., dags. 16. nóvember 2016, skuggavarp THG Arkitekta ehf., dags. 16. nóvember 2016, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 7. apríl 2016 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júlí 2016.

NORÐURSTÍGSREITUR 1. 132.0
 NORÐURSTÍGUR 3
 TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



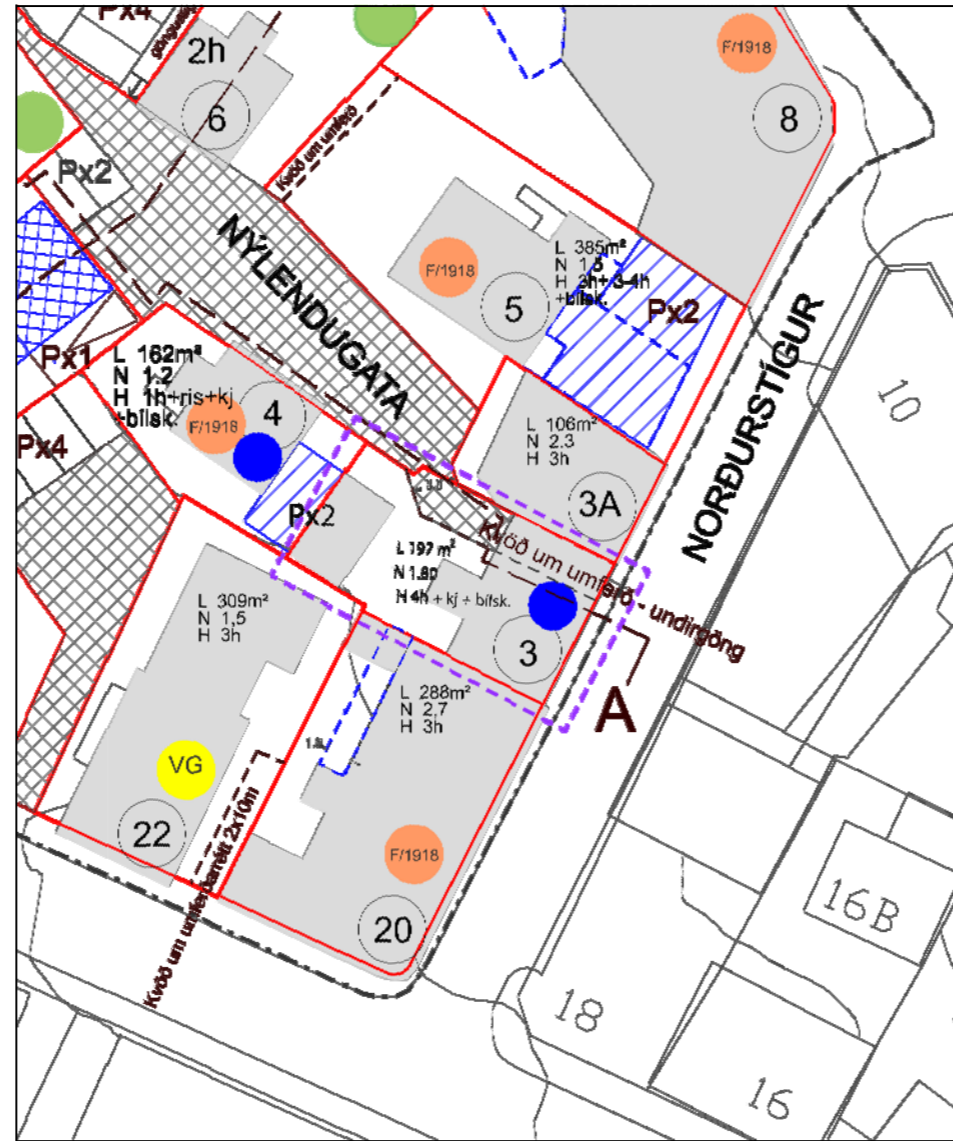
HLUTI AF DEILISKIPULAGI NORÐURSTÍGSREITS 1. 132.0
 SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 20.1.2004
 1:500



ÚTLIT AUSTUR AÐ NORÐURSTÍG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 21.1.2004

HLUTI AF SAMÞYKKTTRI SKILMÁLATÖFLU FYRIR NORÐURSTÍG 3

NÚVERANDI ÁSTAND				SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ							
HEITI	BYGG.ÁR UPPR ÁRTAL	LÓÐ M2	BYGG.M M2	NÝT.HL	LÓÐ M2	+BYGG.M M2	NIDURRIF M2	BYGG.M. M2	NÝT.HL	FJÖLDI HÆÐA Í NÝB.	STAÐGREINIREITUR 1.1.32.0- SKÝRINGAR
NORÐURSTÍGUR 3	1909	197,0	235,4	1,19	197,0	79,0		314,4	1,6	1 h	Leyfó er ofanábygging, 1. hæð á húsið. Kvðó um umferð (undirgögn) eru látin halda sér



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
 1:500



AUSTURHLIÐ



NORÐURSTÍGUR



VESTURHLIÐ

Greinargerð
 Norðurstígur 3
 Landnúmer 100206
 Staðgreinir 113216

Húsið er steinsteypt, kjallari og tvær hæðir, byggt 1909-1923. Samkvæmt núgildandi skipulagi sem var samþykkt í Borgarráði 20. janúar 2004 er gert ráð fyrir einni hæð ofan á húsið þannig að það yrði 3 hæðir og kjallari og var sú stækkun síðan samþykkt í byggingarnefnd 15.1.2015. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir að 4. hæðin verði byggd ofan á húsið. Fjórða hæðin verður með hallandi þaki að Norðurstíg til austurs en verður síðan hærri til vesturs og þakformið fylgir gaffinum á Vesturgötu 20 en verður þó aðeins neðar. Núverandi þak á húsinu sem snýr að Norðurstíg og einnig það sem var samþykkt 2015 er með minni halla heldur en er á Vesturgötu 20 og Norðurstíg 3A. Núverandi tillaga er með meiri þakfalli og er því í samræmi við þau hús. Á Norðurstíg 3 þá stallað þakið og er hæst næst Vesturgötu 20 en lækkar síðan að norðanverðu að Norðurstíg 3a og þar verða þaksvalir fyrir 4. hæðina. Þessi stöðun á þakinu jafnar þannig út þann hæðarmismun sem er á milli Vesturgötu 20 og Lokastígs 3a. Á 3. hæð á austur- og vesturhlíð verða settar svalir eins og eru á hæðinni fyrir neðan. Íbúðum verður fjölgað um tvær og verða fjórar. Um port hússins er kvðó um umferð inn á Nýlendugötu. Á lóðinn er 26m² bílskúr. Stærð lóðar er 197m².

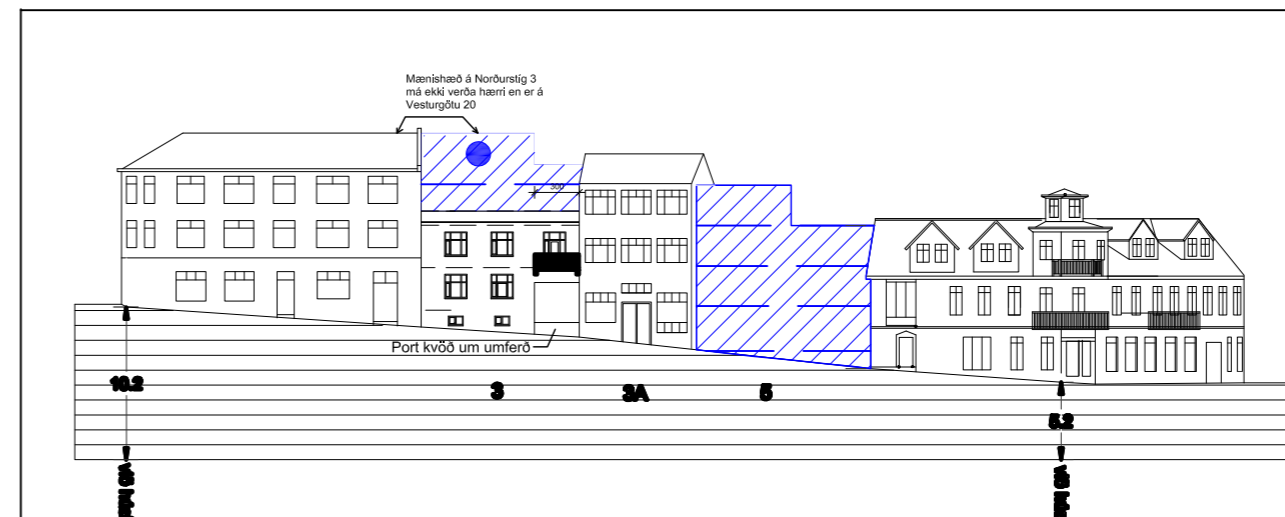
Ekkí verður fleiri bílastæðum komið fyrir á lóð. Ef ekki er unnt að koma þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um getur sveitastjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010, fyrir nýjar íbúðir.

Minjastofnun Íslands gaf jákvæða umsögn um hækkunina 11. júní 2016 þar segir: "Minjastofnun gerir ekki athugasemd við endurskoðaða tillögu að hækkun Norðurstígs 3. Áhersla er lögð að vandað verði til smíði glugga á efstu hæðinni svo samræmis gæti við neðri hæðir. Frágangur umhverfis glugga og við þakkanta skal taka mið einkennandi deiliasnum bárujárnsklæddra timburhúsa frá sama tíma og elsti hluti hússins. Deili- og sérteikningar af gluggafrágangi skal senda Minjastofnun til umsagnar." Borgarsögusafn gaf sömuleiðis jákvæða umsögn 7. apríl 2016.

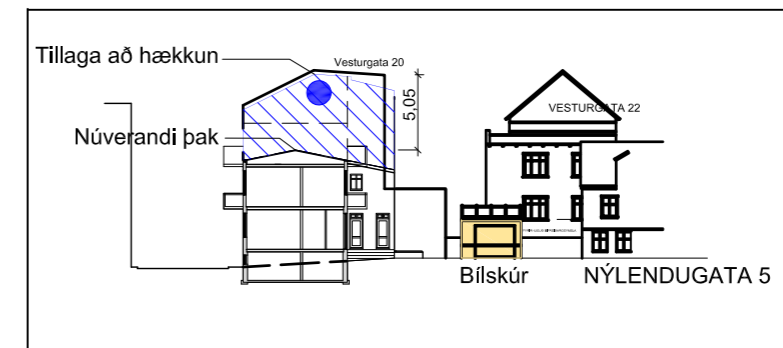
Stærð hússins eftir stækkun, samþykkt brúttóstærð 279m² stækkun 50m² án porthæðar undir 1,8m = 329m² Svalir B rými er um 10m² Svalir C rými er um 33m²

Nýtingarhlutfall:
 Lóð 197m²

Rými
 A = 329 + 26 = 355,0m² / 197 = 1,80
 A + B = 355 + 10 = 365,0m² / 197 = 1,85
 A+B+C = 365 + 33 = 398,0m² / 197 = 2,02



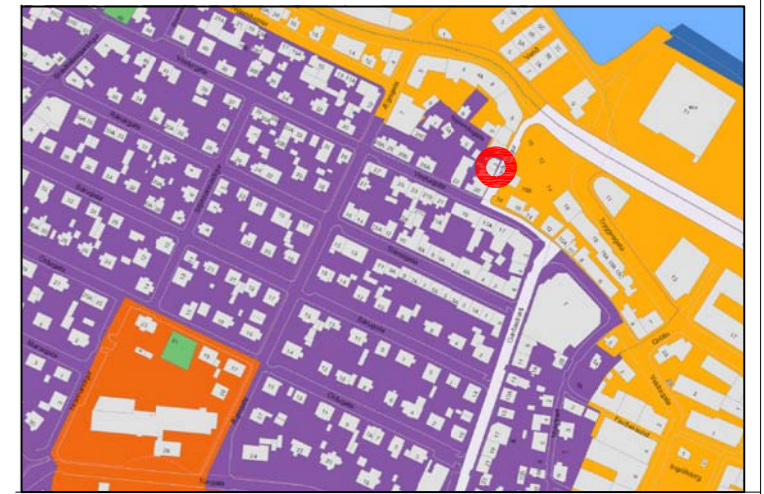
ÚTLIT AUSTUR AÐ NORÐURSTÍG TILLAGA AÐ BREYTINGU



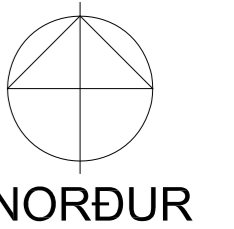
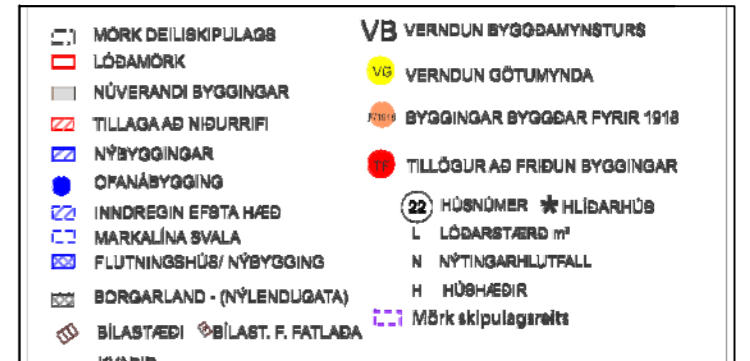
ÚTLIT VESTUR TILLAGA AÐ BREYTINGU SNEIÐING TILLAGA AÐ BREYTINGU

SKILMÁLATAFLA FYRIR NORÐURSTÍG 3

Lóðarstærð	+Byggingarmagn	Niðurrif	Byggingarmagn	Nýt.hlutf	Fjöldi hæða í nýbygg	Staðgreinireitur 1.1.32.0
197m ²	50m ²		355m ²	1,80	1.hæð	Leyfó er ofanábygging, 1 hæðir á húsið. Kvðó um umferð um port er látin halda sér



Údráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



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

_____ þann _____
 20__ og í _____ þann _____
 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann _____ 20__.

Útg. Dags. Skýring Br. af:

Norðurstígsreitir
 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
 Norðurstígur 3
 Skilmálateikning

Teiknað af: OKF AH Dagssetning: 16.11.2016
 Yfirfarið af: HG Mælikvarði: 1:500

Halldór Guðmundsson 140548-2439
 Freyr Frostason 170470-4869
 Oddur Kr Finnjarmarson 280259-3229
 Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
 Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxafn 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
 sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-010-02 04-01
 Verknúmer Númer Útgáfa

NORÐURSTÍGSREITUR 1. 132.0
 NORÐURSTÍGUR 3 TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKUGGAVARP



Skuggavarp fyrir breytingar 21 júní kl. 9:00



Skuggavarp fyrir breytingar 21 júní kl. 13:00



Skuggavarp fyrir breytingar 21 júní kl. 17:00



Skuggavarp eftir breytingar 21 júní kl. 9:00



Skuggavarp eftir breytingar 21 júní kl. 13:00



Skuggavarp eftir breytingar 21 júní kl. 17:00



Skuggavarp fyrir breytingar jafndægur kl. 9:00



Skuggavarp fyrir breytingar jafndægur kl. 13:00



Skuggavarp fyrir breytingar jafndægur kl. 17:00



Skuggavarp eftir breytingar jafndægur kl. 9:00



Skuggavarp eftir breytingar jafndægur kl. 13:00



Skuggavarp eftir breytingar jafndægur kl. 17:00



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

<ul style="list-style-type: none"> ■ MÓK DEILISKIPULAGS ■ LÖÐAHOEK ■ HÖRVAÐI BYGGINGAR ■ TILLAGAÐ INDRUPPI ■ NYBYGGINGAR ■ ÖFNAÞYGGING ■ BENDREKIN EFTIRHÆÐ ■ MAÐALNA SVALA ■ FLUTNINGSHÖN/ NYBYGGING ■ BORGARLAND - (NYLÉNDRUGATA) ■ BÍLSTÆÐI - ÖBÍLSTÆÐI, F. KYLLAÐA ■ KVENIR 	<ul style="list-style-type: none"> VB VERNINGU EYGGJAFNYSTURIS ■ VERNINGU ÖÖTUMYNDI ■ EYGGJAFNYSTURIS FYRIR 1918 ■ TILLOÐUR AÐ FREÐU EYGGJAFNYSTURIS ○ HÖNDRER - H. HUBARHÖN ○ L. LÖÐARSTÆÐI ○ N. NYBYGGINGAR ○ H. HÖNDRER
---	--



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

_____ þann _____
 20__ og í _____ þann _____
 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi skipulagsstjóra þann _____ 20__.

Útg. Dags. Skýring Br.af:

Norðurstígsreitur
 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
 Norðurstígur 3
 Skuggavarp

Teiknað af: OKF AH Dagsetning: 16.11.2016
 Yfirarið af: HG Mælikvarði: 1:500
 Halldór Guðmundsson 140548-2439
 Freyr Frostason 170470-4869
 Oddur Kr Finnþjarnarson 280259-3229
 Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
 Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxafn 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
 símt: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is
 16-010-02 04-02
 Verknúmer Númer Útgáfa



Reykjavík, 7. apríl 2016
BSS2016040004
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Norðurstígur 3– Breyting á deiliskipulagi

Margrét Þómar arkitekt og verkefnastjóri á Umhverfis- og skipulagssviði hefur með tölvupósti dags. 14.3.2016 óskað, f.h. skipulagsfulltrúa, eftir umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur um breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar Norðurstígs 3. Með erindinu fylgir tillaga teiknistofunnar THG arkitekta að hækkan hússins um tvær hæðir í stað einnar eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi.

Norðurstígur 3 er steinsteypt íbúðarhús, reist árið 1909 og er því meðal elstu steinsteyptu húsanna í Reykjavík. Það var reist fyrir brunann 1915 þegar steinsteypan náði yfirhöndinni sem helsta byggingarefnið í Reykjavík. Húsið er tvílyft með kjallara og risi.

Húsið er friðað vegna aldurs samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Einnig stendur húsið innan svæðis sem nýtur verndar í ljósgulum flokki: Verndun byggðamynsturs, skv. eldri húsverndarstefnu Reykjavíkur sem birtist í heftinu Húsvernd í Reykjavík (Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016). Loks stendur húsið innan gömlu Hringbrautar en samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er allt svæðið innan gömlu Hringbrautar skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði í (sjá A-hluta, Borg fyrir fólk, bls. 166).

Markmið og ákvæði hverfisverndar sem gilda á svæðinu eru útlistuð í borgarverndarstefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þar sem segir m.a.:

- Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa. Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar



afmörkuð í hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins.

Að mati Borgarsögusafns geta þær breytingar á deiliskipulagi sem hér um ræðir, fallið að markmiðum og ákvæðum borgarverndarstefnunnar. Borgarsögusafn gerir ekki athugasemd við að húsið verði hækkað upp í fjórar hæðir að því tilskyldu að rishæðin stalist á milli húsa og fylgi þannig hæðum Vesturgötu 20 og Norðurstígs 3a, líkt og fyrirspurnaruppdrátturinn sýnir. Einnig er lögð áhersla á að vandað verði til efnisvals, smíði glugga á efri hæðum og annars frágangs, þannig að samræmis gæti við neðri hæðir hússins.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

María Gísladóttir
sérfræðingur, húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti :

Margrét Þormar
Minjastofnun Íslands

Oddur Kr. Finnbjarnarson arkitekt
THG arkitektar
Faxafen 9
108 Reykjavík



Minjastofnun
Íslands

Reykjavík, 11. júlí 2016
Tilvísun: 3316

Erindi: hækkun, Norðurstígur 3, Reykjavík

Í tölvupósti 15. júní 2016 leitar Oddur Kr. Finnbjarnarson arkitekt álitis Minjastofnunar Íslands vegna hækkunar á þaki hússins við Norðurstíg 3. Með erindinu fylgja fyrirspurnarteikningar THG arkitekta af hækkuninni dags. 14.2. 2016.

Norðurstígur 3 er tvílyft steinsteypt hús, kjallari og ris. Samkvæmt fasteignaskrá er það byggt árið 1923 en skv. öðrum heimildum er það byggt 1909 og er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Húsið stendur á reit sem nýtur verndar í ljósgulum flokki (byggðamynstur sem lagt er til að vernda), skv. húsverndarstefnu Reykjavíkurborgar frá 1996. Samkvæmt borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar (Aðalskipulag 2010-2030) er byggð innan Hringbrautar skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði. Í umsögn 17.3. 2015 gerði Minjastofnun ekki athugasemd við hækkun Norðurstígs 3 um eina hæð. Nú er óskað eftir að byggja fjórðu hæð (þakhæð) ofan á húsið sem stallast á þann hátt að hluti þaks fylgir hæð og útlínum gafis aðliggjandi húss við Vesturgötu 20 og hluti er útfærður sem þaksvalir í hæð áfasts húss við Norðurstíg 3 A. Útveggir og þak hækkunarinnar eru klæddir bárujárni og gluggagerðin er sú sama og á neðri hæðum.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við endurskoðaða tillögu að hækkun Norðurstígs 3. Áhersla er lögð að vandað verði til smíði glugga á efstu hæðinni svo samræmis gæti við neðri hæðir. Frágangur umhverfis glugga og við þakkanta skal taka mið einkennandi deililausnum bárujárnsklæddra timburhúsa frá sama tíma og elsti hluti hússins. Deili- og sérteikningar af gluggafrágangi skal að senda Minjastofnun til umsagnar.

Virðingarfyllst,

f.h. Minjastofnunar Íslands

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Oddur Finnbjarnarson (oddur@thg.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. forsætisráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.


Stjórnvald


Stjórnvald