



Reykjavík 21.02.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 20. febrúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

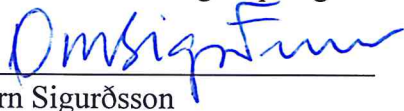
Lækjargata 8

Lögð er fram umsókn Studio Granda ehf. dags. 3. maí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.140.5, Pósthússtrætisreits, vegna lóðarinnar nr. 8 við Lækjargötu. Í breytingunni felst m.a. að einnar hæðar bakbyggingar gamla hússins og skúr við gafli Lækjargötu 6b verði fjarlægðar og endurbyggðar að hluta, byggðar eru 2 hæðir og portbyggt ris með kvistum yfir innkeyrsluramp auk þess sem byggt er upp að gafli Lækjargötu 6b. Gert er ráð fyrir kjallara undir gamla húsinu og nýbyggingu, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpsuppd. Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018. Einnig er lögð fram útskrift úr fundargerð Minjastofnunar Íslands 3. ágúst 2016, minnisblað EFLU dags. 24. nóvember 2016 og Bréf Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018. Jafnframt er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 14. nóvember 2018 og bréf Studio Granda ehf. dags. 22. janúar 2019.

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

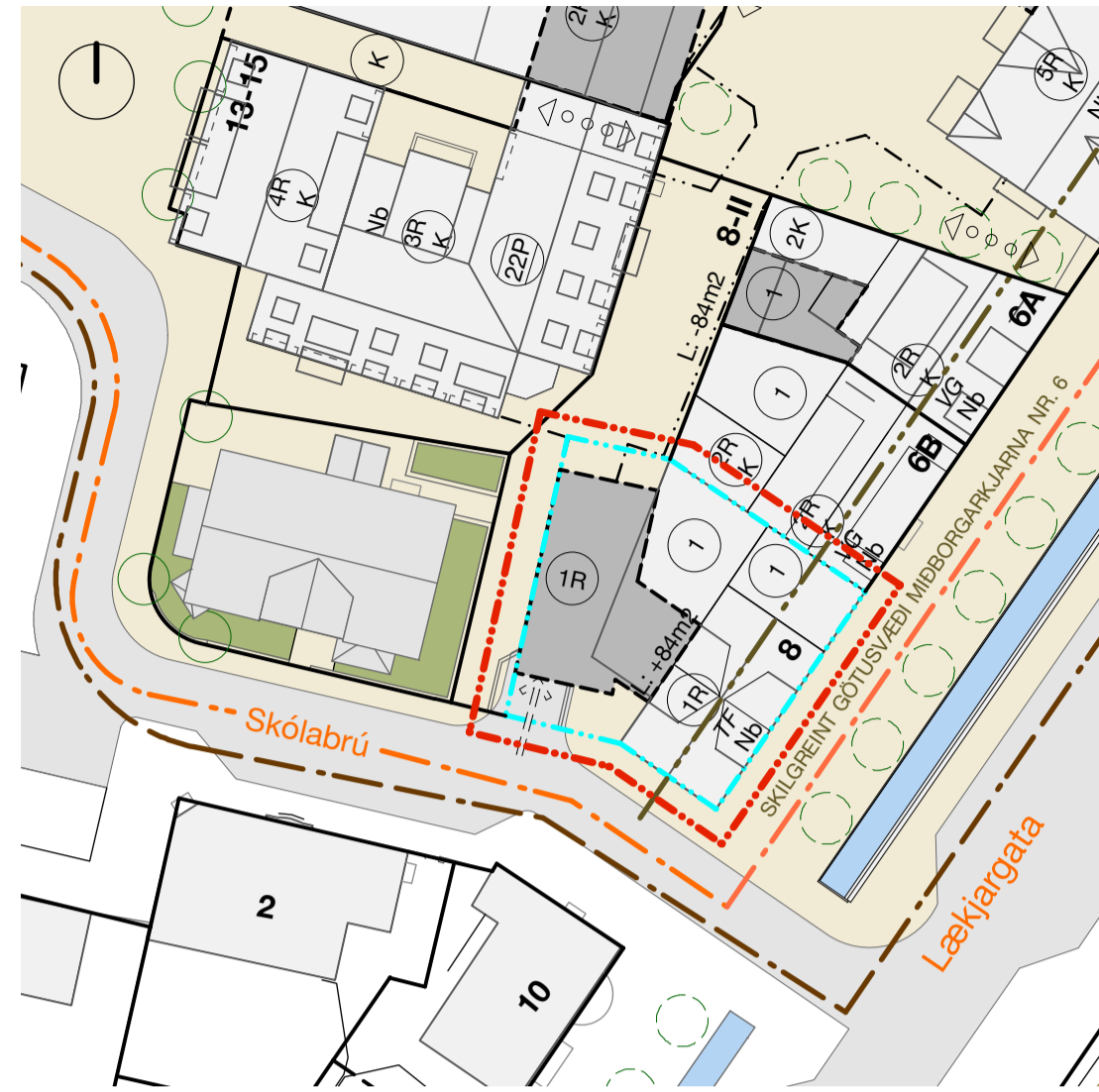
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

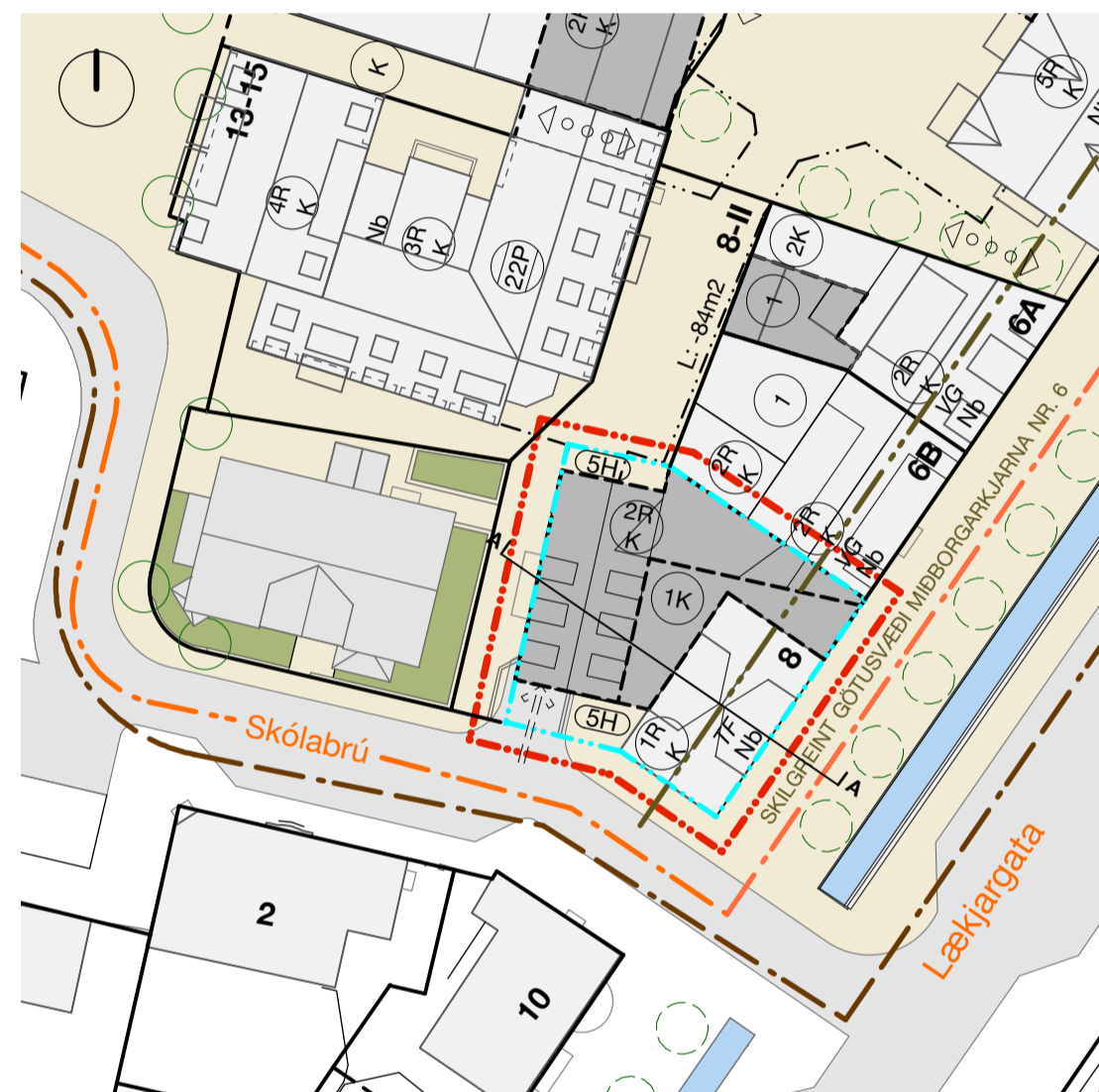

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl; deiliskipulags- og skuggavarpsuppd. Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018, útskrift úr fundargerð Minjastofnunar Íslands 3. ágúst 2016, minnisblað EFLU dags. 24. nóvember 2016, bréf Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018. umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 14. nóvember 2018 og bréf Studio Granda ehf. dags. 22. janúar 2019

BREYTING Á DEILISKIPLAGI KVOSARINNAR 1.140.5 VEGNA LÆKJARGÖTU 8



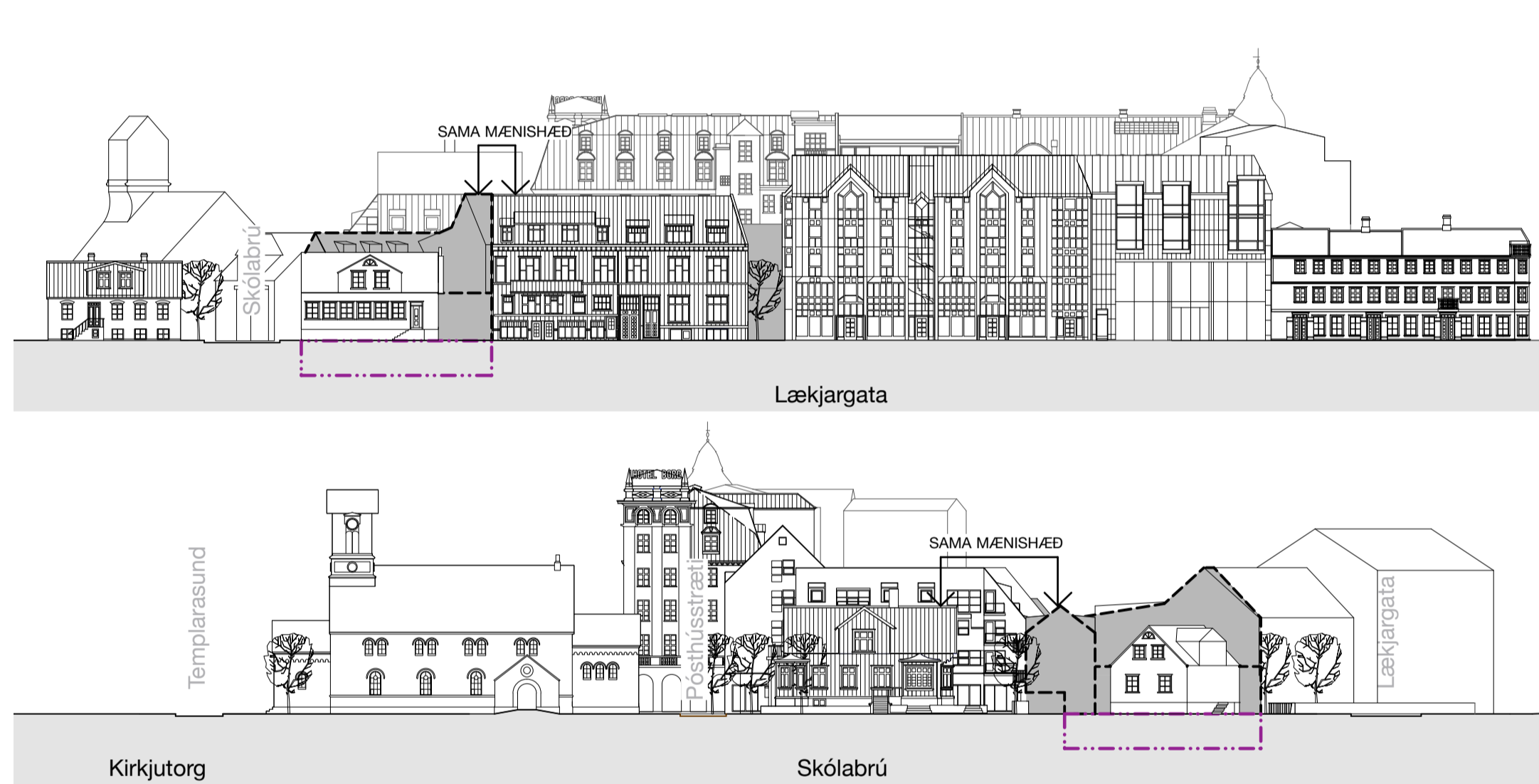
HLUTI GILDANDI SKIPULAGS, SAMÞYKKT 03.07.08
1:500



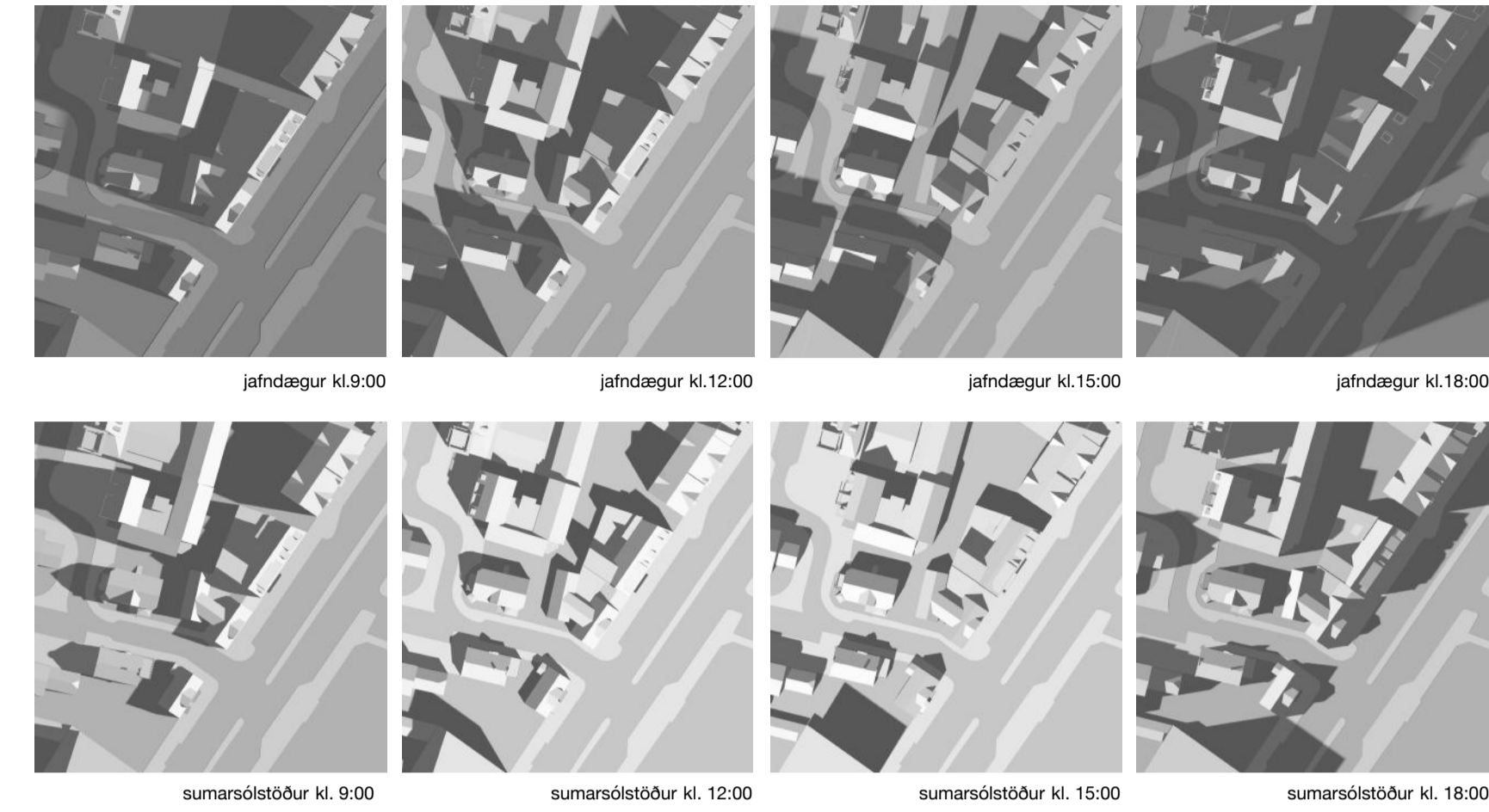
BREYTING Á SKIPULAGI
1:500



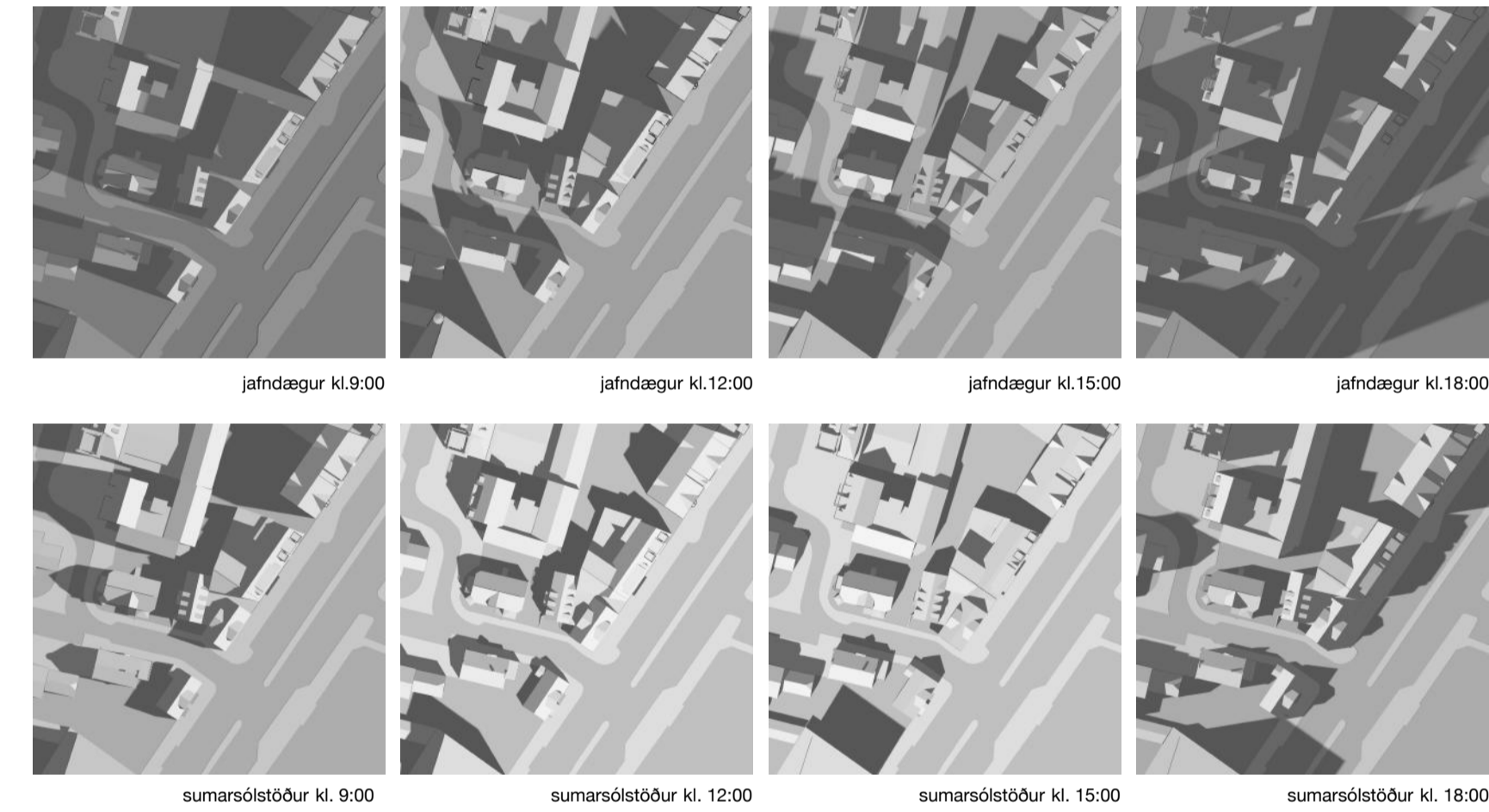
GÖTUMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPLAGI
1:500



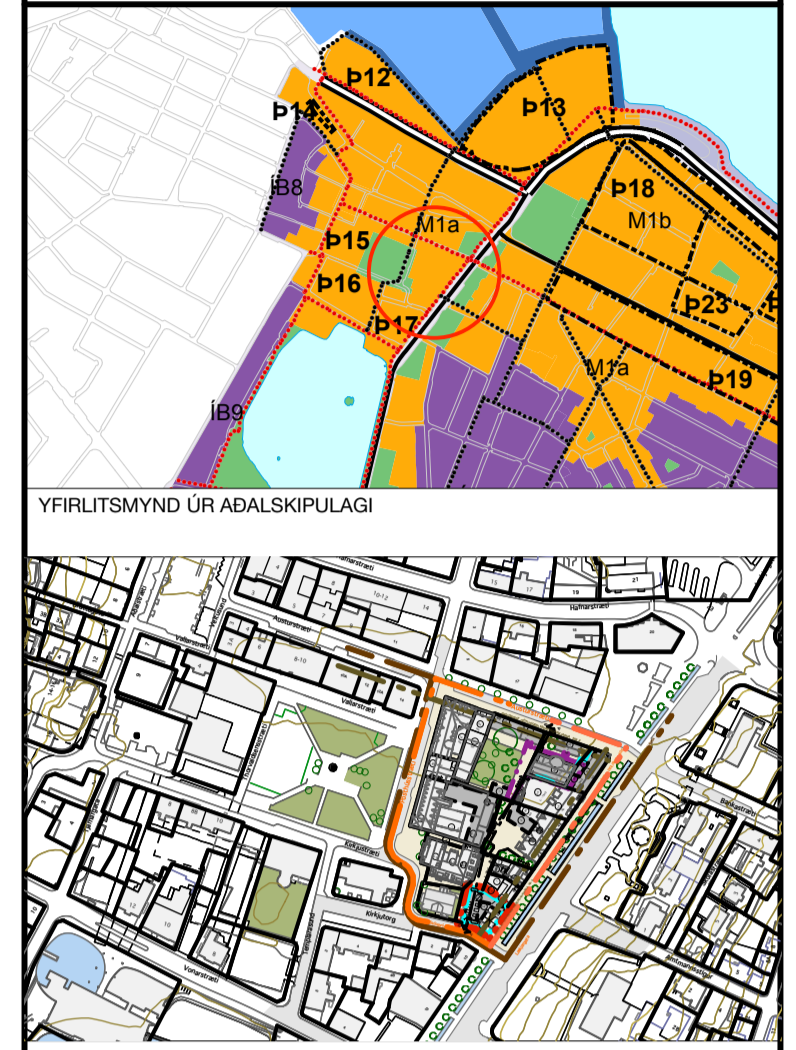
GÖTUMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLÖGU
1:500



SKUGGAMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPLAGI
(EKKI Í MÆLIKVARÐA)



SKUGGAMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLÖGU
(EKKI Í MÆLIKVARÐA)



- STADSETNING RETTS 1.140.5
- SKÝRINGAR**
- AFMÖRKUN BREYTINGARTILLOGU
 - AFMÖRKUN DEILISKIPLAGSREITS
 - AFMÖRKUN MIÐBORGARKJARNNA
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR HÁMARK
 - NYR BYGGINGAREITUR NEDANJARÐAR
 - LÓÐARMÖRK
 - ÖNNUR LÓÐARMÖRK
 - HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
 - KVÖÐ UM FJÖLDA OG STADSETNINGU HJÓLAST.ÉÐA

GREINARGERÐ

Tillaga að breytingu á deiliskiplagi nær til lóðarinnar Lækjargata 8 (landeignanúmer L100870, staðgreinir 1.140.5).

ÚTDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI (SAMÞYKKT 03.07.08)

Gildandi deiliskiplag heimilar að byggð sé nýbygging yfir inkeyslurampa, als ein hæð og ris. Gert er ráð fyrir að byggingin tengist um ris við eldra húsið. Byggingarmagn á lóðinni er samtals 391,3m² með nýtingarhlutfall 1,12.

NÚVERANDI ÁSTAND

Síðan gildandi deiliskiplag var samþykkt hefur ytra byrði friðaða hússins verið gert upp í samráði við Húsafríðunarnefnd. Ný aðalteikning þess efnis var samþykkt árið 2012.

MEGINATRÍÐI SKIPLAGSBREYTINGAR

- Byggingarmagn eykst um 288,7m² ofanjarðar og heimilt er að byggja 260m² kjallara undir húsin ef aðstæður leyfa.
- Heimilt er að setja kjallara undir núverandi hús og lyfta því um 60cm.
- Heimilt er að hækka nýbyggingu frá gildandi deiliskiplagi um eina hæð (sjá skýringarmyndir).

NÁNARI SKILMÁLAR

Friðað hús

Gera má ráð fyrir nýjum kjallara undir húsinu. Kjallari verði gerður þannig að húsið sé ekki flutt af staðnum á meðan framkvæmdum stendur. Heimilt er að lyfta húsinu upp um 60cm til að beina birtu inn í kjallara og endurvekja stöðu hússins gagnvart götuhæð, sem hefur hækkað töluvert frá því það var byggt árið 1874.

Nýbygging

Einnar hæðar bakbyggingar gamla hússins og skúr við gaff Lækjargötu 6b verða fjartægðar og endurbyggðar að rampa. Nýbygging yfir rampa verður tvær hæðir og ris með sömu mænishæð og Pósthússtræti 17 (Skólabrú) í stað einnar hæðar og riss sem mæst eldra húsinu skv. gildandi deiliskiplagi. Einnig má gera ráð fyrir nýjum kjallara undir nýbyggingunni. Ris nýbyggingar skal vera portbyggt með 30-40° þakhalla og að hámarki þremur kvistum á hvorri hlið. Skal hver þeirra vera mest 1,5m breiður með þakhalla 3-7°. Heimilt er að láta risið ganga áfram til austurs meðfram gaffvegg Lækjargötu 6b og laga sig að formi gaffsins og mænishæð þar. Gera má ráð fyrir svölum á báðum hæðum nýbyggingarinnar, við gaff Lækjargötu 6b annars vegar og á vestrhlið við borgarlind hins vegar. Svalir til vesturs mega ná að hámarki 1,2m út fyrir lóðarmörk og vera mest 5m² að flatarmáli. Hæð undir þær skal vera að lágmarki 2,7m. Handröð skulu vera gegnsæ, t.d. úr stálmium.

Lóð

Lóðarmörk og stærð lóðar eru óbreytt frá gildandi deiliskiplagi.

Aðgengi

Huga þarf að aðgengi m.t.t. algildrar hönnunar vegna hækkunar gölfkóta á jarðhæð en ráðstafanir vegna aðgengis skulu rúmast innan lóðarmarka.

Hjólástæði

Gera skal ráð fyrir tíu hjólástæðum á lóðinni. Þar af eru fimm stæði ætluð íbúðum fyrir norðan bílarampa og fimm stæði fyrir atvinnurými á sunnanverðri lóð við Skólabrú (sjá teikningu).

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

ÚTFÆRSLA OG EFNISVAL

Nánari útfærsla byggingarinnar skal vinna í samráði við Minjastofnun Íslands og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Efnisval í nýbyggingunni skal taka mið af byggingum í kring. Áherla skal lögð á náttúruleg byggingarefni, t.d. steinskífur í anda upprunalegrar klæðningar á gamla húsinu eða ómeðhöndlaða málmklæðningu. Endanlegt efnisval útvegja og þaks skal lagt fyrir Minjastofnun Íslands til samþykkis.

FORNLEIFAR

Leita skal til Minjastofnunar Ísland um meðferð á fornleifum á lóðinni áður en til framkvæmda kemur.

SKILMÁLAR

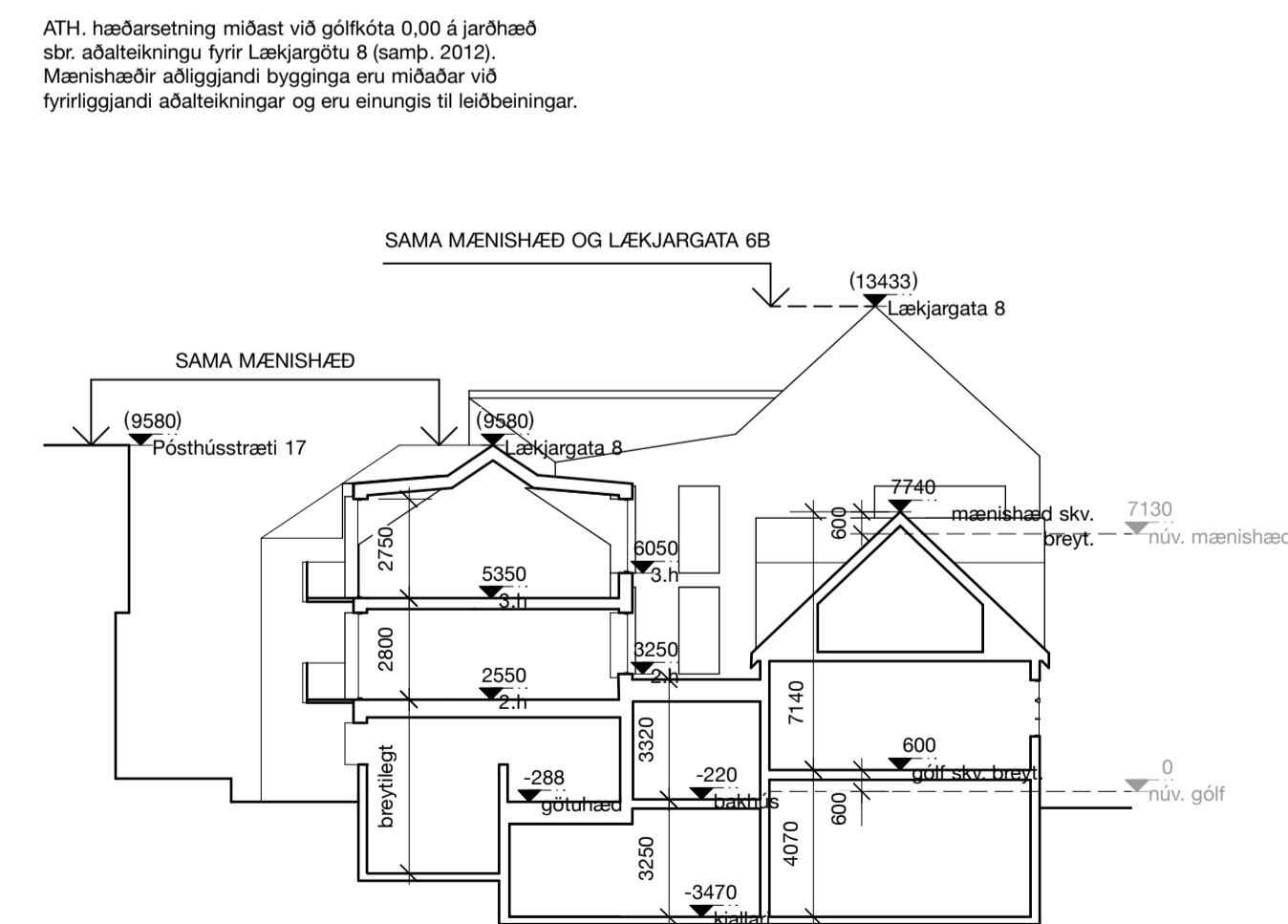
	Lóð m ²	Bygg.magn samtals m ²	max N
SKV. GILDANDI DEILISKIPLAGI	348,8	391,3	1,12
SKV. BREYTINGARTILLÖGU	348,8	680,0 ofan, 940,0 m. kj.	1,95 ofan, 2,69 m. kj.

ATH. Tölulegar upplýsingar á mynd eru bindandi. Önar sýna stefnu halla uppávið.



ÞAKMYND SKV. BREYTINGARTILLÖGU
1:200

ATH. Hæðarsetning miðast við gölfkóta 0,00 á jarðhæð sbr. aðalteikningu fyrir Lækjargötu 8 (samb. 2012). Mænishæðir aðlögðandi bygginga eru miðaðar við fyrirliggjandi aðalteikningar og eru einungis til leiðbeiningar.



SNIÐ A-A SKV. BREYTINGARTILLÖGU
1:200

SAMÞYKKTIR

Deiliskiplagsbreyting 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 athugasemdafrestri
til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðnda þann
_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðnda þann
_____ 20__.

STUDIO GRANDA Smiðjastigur 11b
Reykjavík
IS-101
Íceland

HANNAÐ: Studio Granda
TEIKNAD: BÓJ/MH/SC
KVÁRÐI: 1.500 / 1.200
DAGS: 01.10.2018
BREYTT:

simi + (354) 562 2661
email studiogranda@studiogranda.is

001

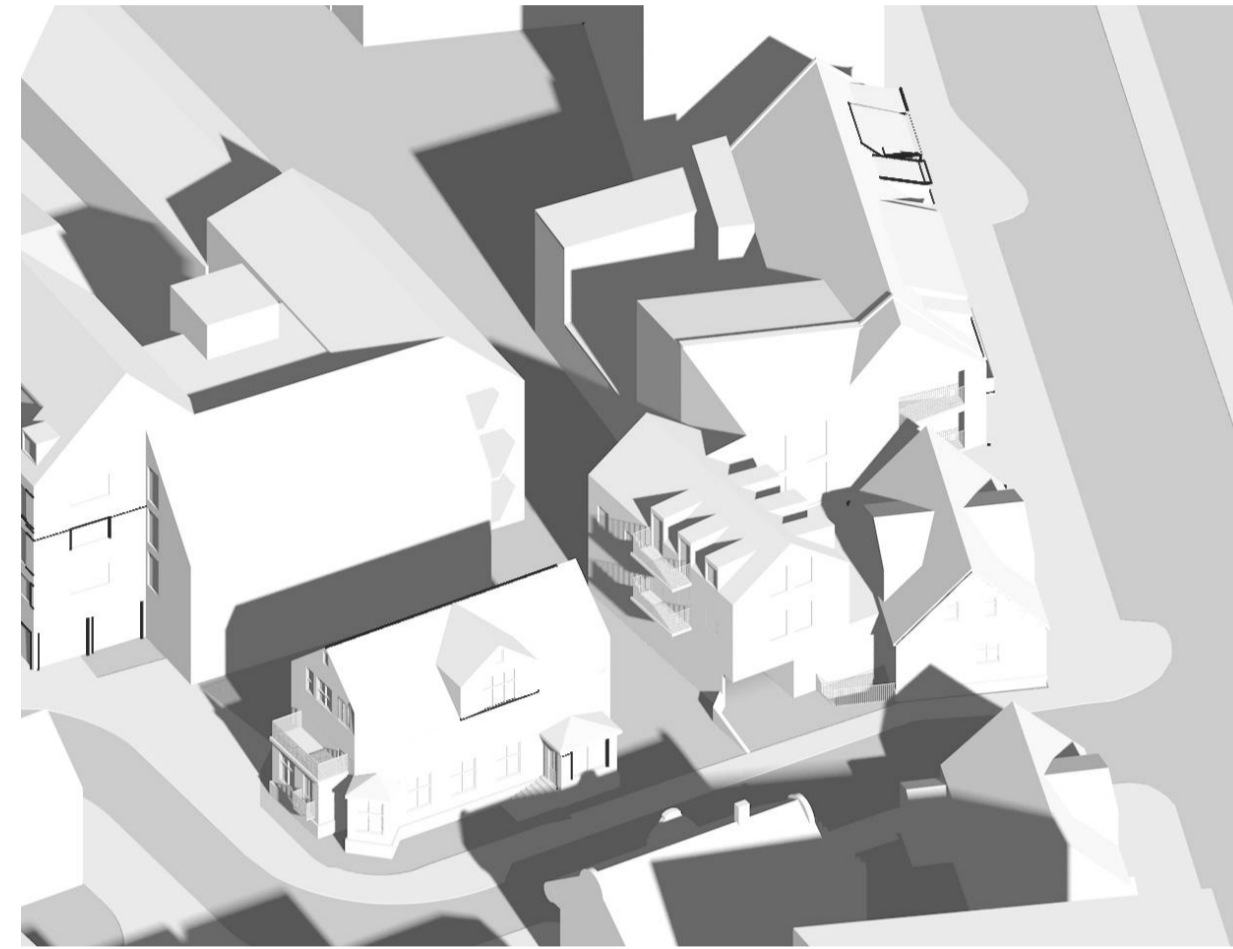
REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFIS- OG SKIPLAGSSVIÐ
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111, netfang usk@reykjavik.is

BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSARINNAR 1.140.5 VEGNA LÆKJARGÖTU 8

ÞRÍVÍDDARMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU



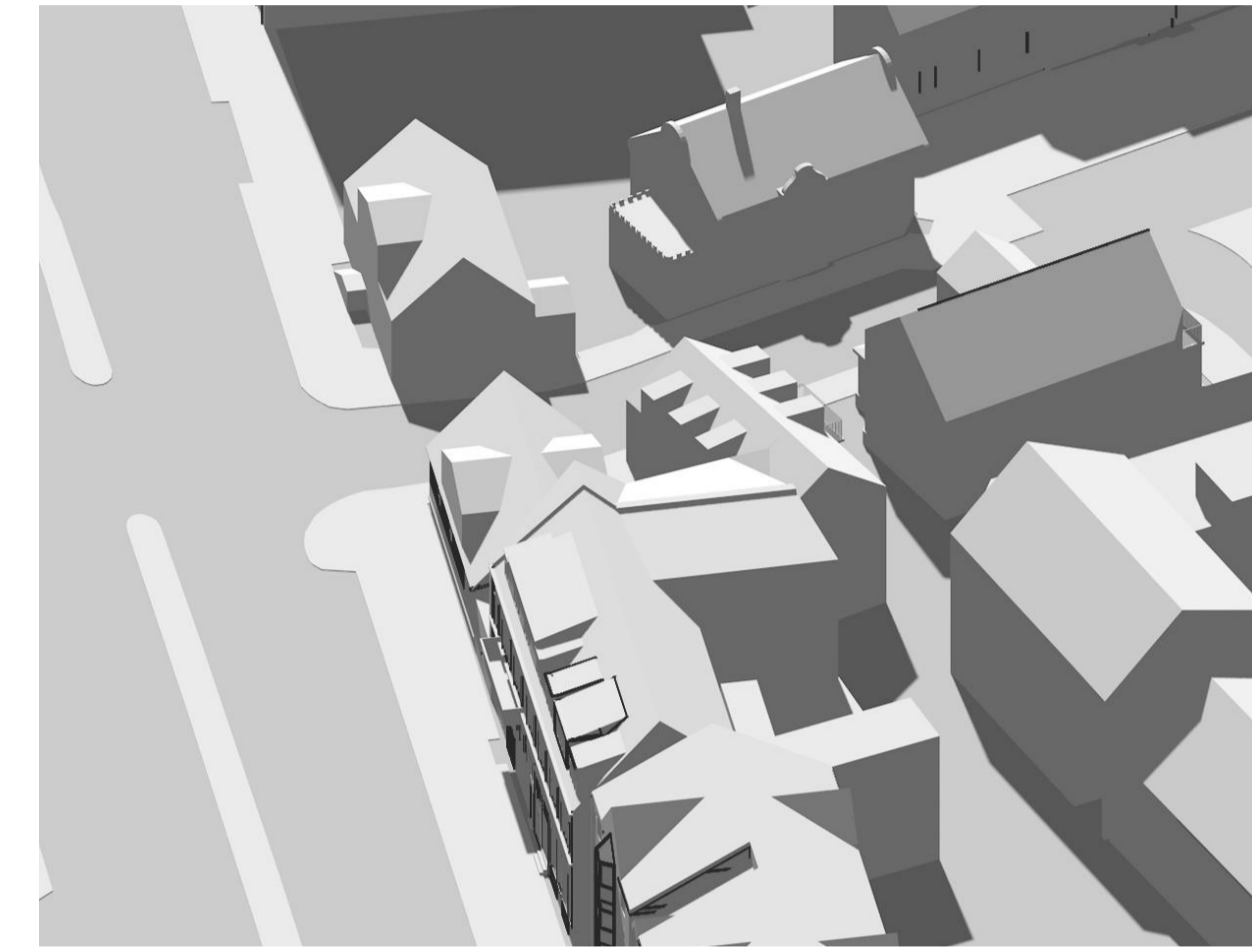
Ásýnd úr austri



Ásýnd úr suðvestri



Ásýnd úr norðvestri

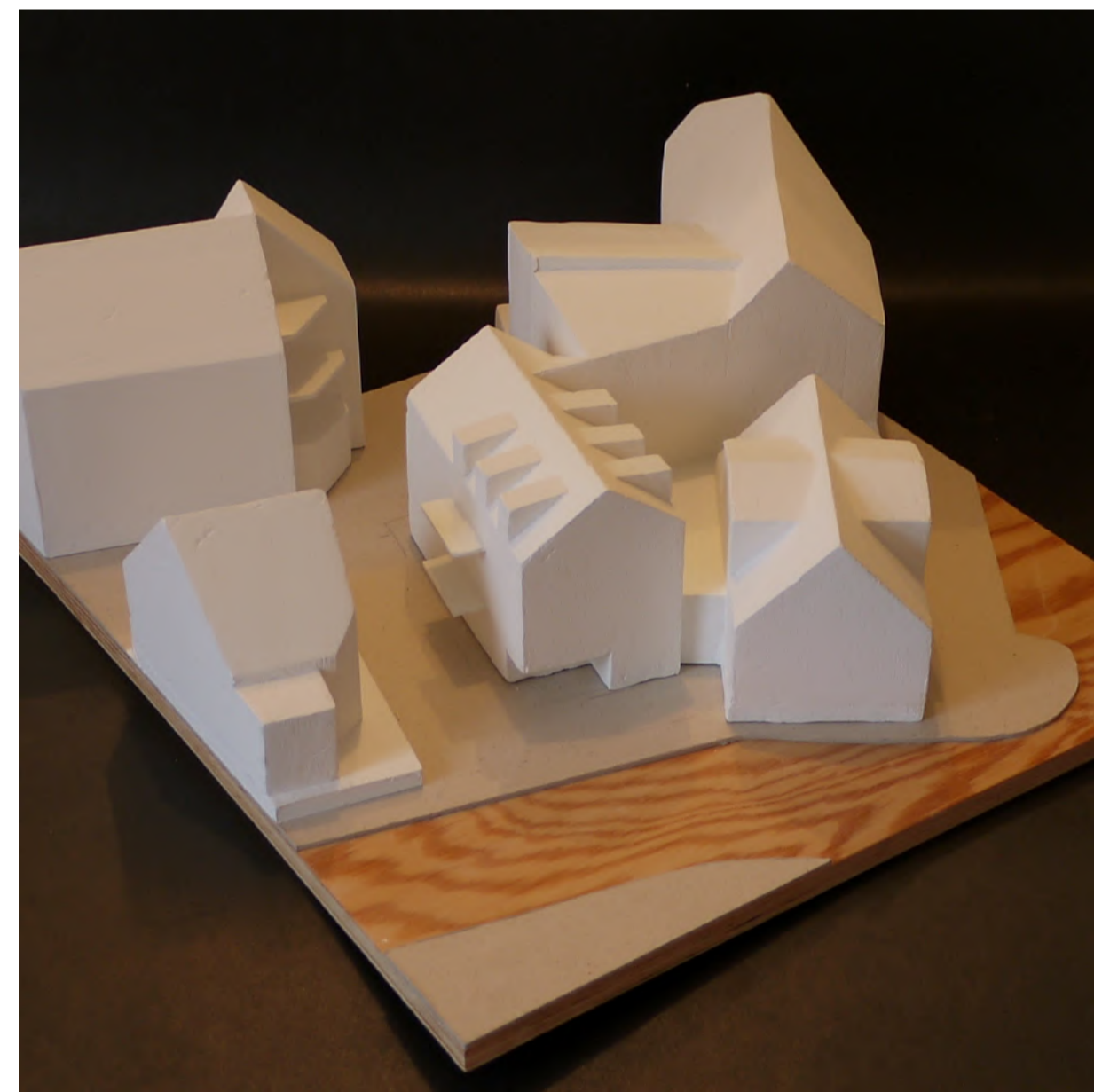


Ásýnd úr norðaustri

MÓDELMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU



Ásýnd úr suðaustri



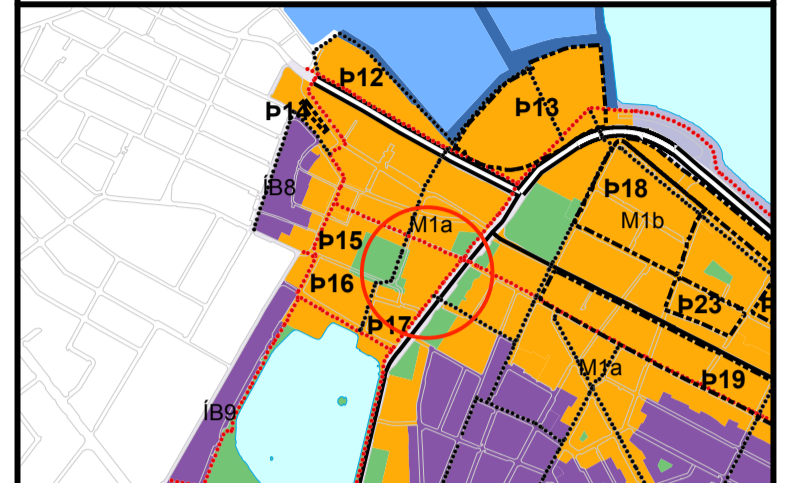
Ásýnd úr suðvestri



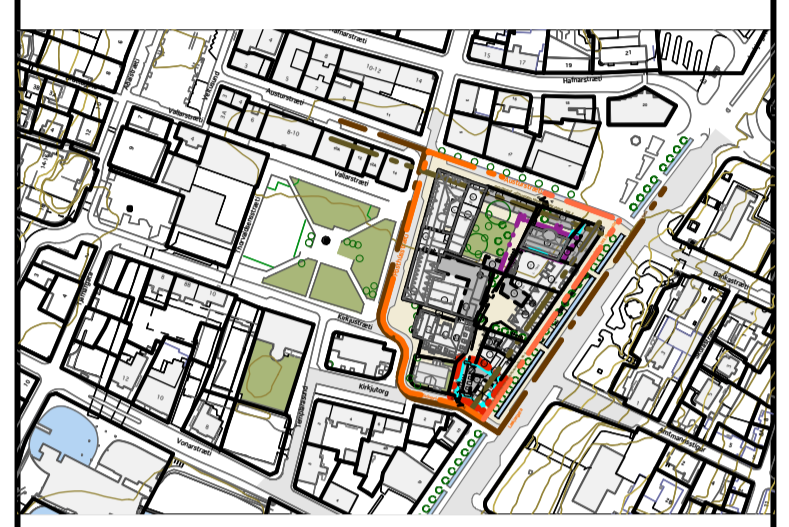
Ásýnd úr suðri



Ofanmynd



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI



STADSETNING RETTS 1.140.5

SAMÞYKKTIR

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 Stjórnartíðnda þann

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann

_____ 20__.

STUDIO GRANDA	Smiðjustigur 11b Reykjavík IS-101 Íceland	002
	HANNAÐ: Studio Granda TEIKNAD: BÓJ/MH/SC	
simi email	+354 562 2661 studiogranda@studiogranda.is	KVÁRÐI: DAGS: 01.10.2018 BREYTT:

REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111, netfang usk@reykjavik.is

Subject: Lækjargata 8 punktar frá fundi 3_8_2016

From: Pétur Ármannsson - To: margret@studiogranda.is - Date: 3. ágúst 2016 kl. 17:43, Attachments: image001.gif

Margrét Harðardóttir, Studio Granda
Mál : Lækjargata 8 / Fundur 3.8. 2016

Fundinn sátu : Margrét Harðardóttir (MH), Bragi Sveinsson (BS), Pétur H. Ármannsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Í framhaldi af nýlegri umsögn Minjastofnunar óskuðu MH og BS eftir afstöðu Minjastofnunar til þriggja álitamála :

1. Gerð kjallara á lóðinni og undir Lækjargötu 8.

Minjastofnun er jákvæð fyrir því að heimila gerð nýtanlegs kjallara á allri lóðinni, þ.m.t. undir hinu friðaða húsi, ef það má verða til að draga úr sýnilegu umfangi nýbygginga í viðkvæmu, sögulegu umhverfi. Slík heimild yrði veitt með hefðbundnum fyrirvörum um að fá þurfi fornleifafræðing til að hafa eftirlit með jarðraski samfara fyrirhugðum framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í ljósi þess að yfirborð Lækjargötu hefur hækkað frá þeim tíma er Lækjargata 8 var byggð telur Minjastofnun koma til greina að hækka sökkul hússins til samræmis við hækkun götunnar, jafnvel þannig að hægt sé að gera glugga efst á kjallaraveggina.

2. Hæð og útlit bakbyggingar ofan á niðurakstri í bílageymslu.

Minjastofnun leggur til að stærðarhlutföll og formgerð (þakform) bakbyggingar taki sem mest mið af mælikvarða aðliggjandi húss við Skólalbrú 1. Bakbyggingin verði látlaus og hrein í formi og myndi hlutlausan en fágaðan bakgrunn fyrir Lækjargötu 8 og Skólalbrú 1. Vísað er í skilmála nógildandi skipulags um vandað útlit og efnisval.

3. Umfang byggingar upp við brunavegg Lækjargötu 6B.

Fulltrúar Minjastofnunar telja fara best á því að endurnýjuð tengibygging milli Lækjargötu 6B og Lækjargötu 8 verði einlyft þannig að norðurgafi Lækjargötu 8 njóti sín sem mest og gamla húsið haldi með því sjálfstæði og reisn. Stofnunin hefur efasemdir um að teygja mjóa útbyggingu við 2. hæð bakhúss fram í átt að götunni en er þó reiðubúin að skoða hófstílltar útfærslur á þeirri hugmynd, með öllum fyrirvörum.

Virðingarfyllst,
PHA



Með kveðju / Kind regards / Venlig hilsen

Pétur H. Ármannsson M. Arch FAÍ

Sviðsstjóri / Section Director / Umhverfis- og skipulagssvið / Environment and Planning
Minjastofnun Íslands / The Cultural Heritage Agency of Iceland / Íslands kulturarvstyrelse
Suðurgata 39 | 101 Reykjavík | Sími/Tel. 5701300 | Fax: 5701301
petur@minjastofnun.is / www.minjastofnun.is

MINNISBLAÐ

Verknúmer 6825-001	Verkkaupi Lækur ehf	Dagsetning 24.11.2016
Verkheiti 6825-001 Lækjargata 8 - kjallari		
Málefni Meta möguleika á að gera kjallara undir húsið		
Sendandi Dr. Ríkharður Kristjánsson		
Dreifing Lækur ehf, Bragi Sveinsson, Studio Granda		



1. Inngangur

Bragi Sveinsson, eigandi Læks ehf, óskaði eftir því við undirritaðan að hann leggði á það mat hvort einhver möguleiki væri á því að gera kjallara undir húsið að Lækjargötu 8 í Reykjavík án þess að taka húsið niður fyrst.

Undirritaður hefur farið í eina vettfangsskoðun ásamt Braga Sveinssyni og Margréti Harðardóttur hjá Studio Granda.

Undirritaður aflaði sér á þessu stigi ekki eldri heimilda um húsið eða næsta nágrenni þess en það verður algjörlega nauðsynlegt á hönnunarstigi framkvæmdanna.

Greinargerð þessi byggir því alfarið á því sem sjá má við vettgangsgöngu og reynslu höfundar af byggingarframkvæmdum og hönnun bygginga.

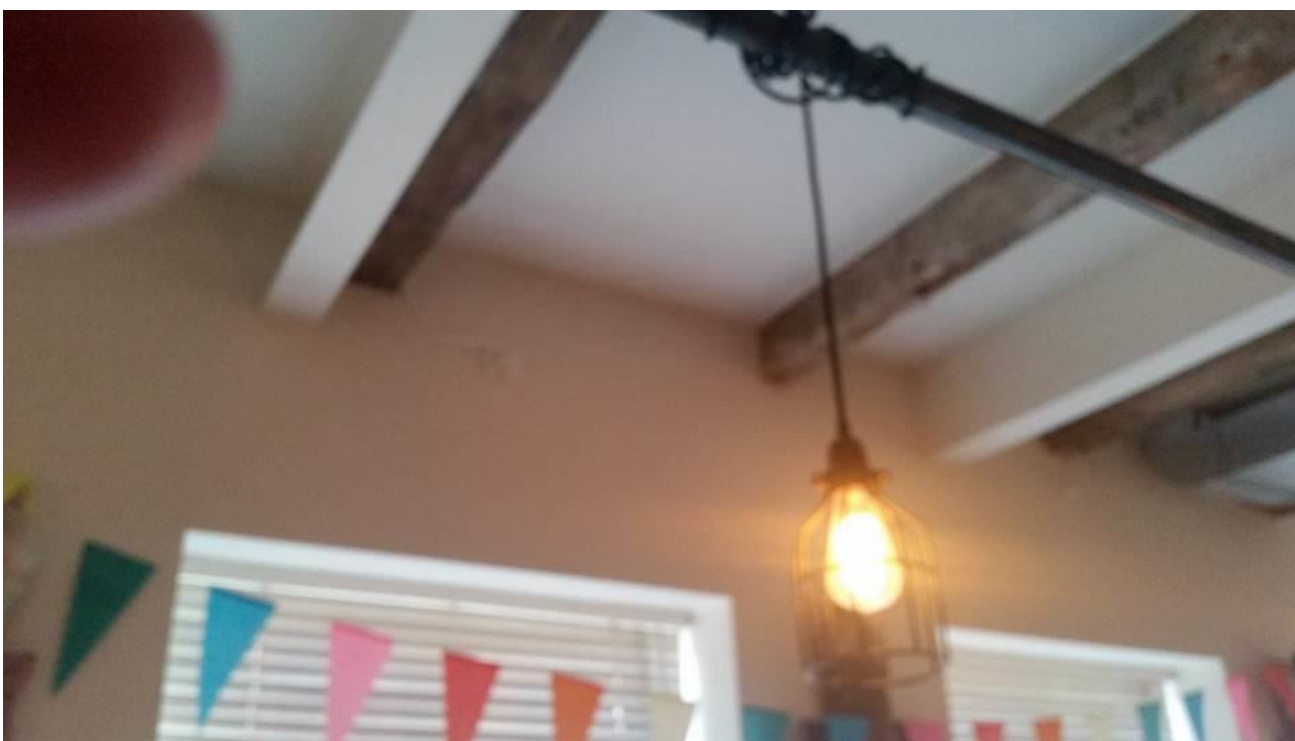
2. Vettvangsskoðun.



Mynd 1. Gafl hússins að Lækjargötu 8



Mynd 2. Horft yfir veitingasal



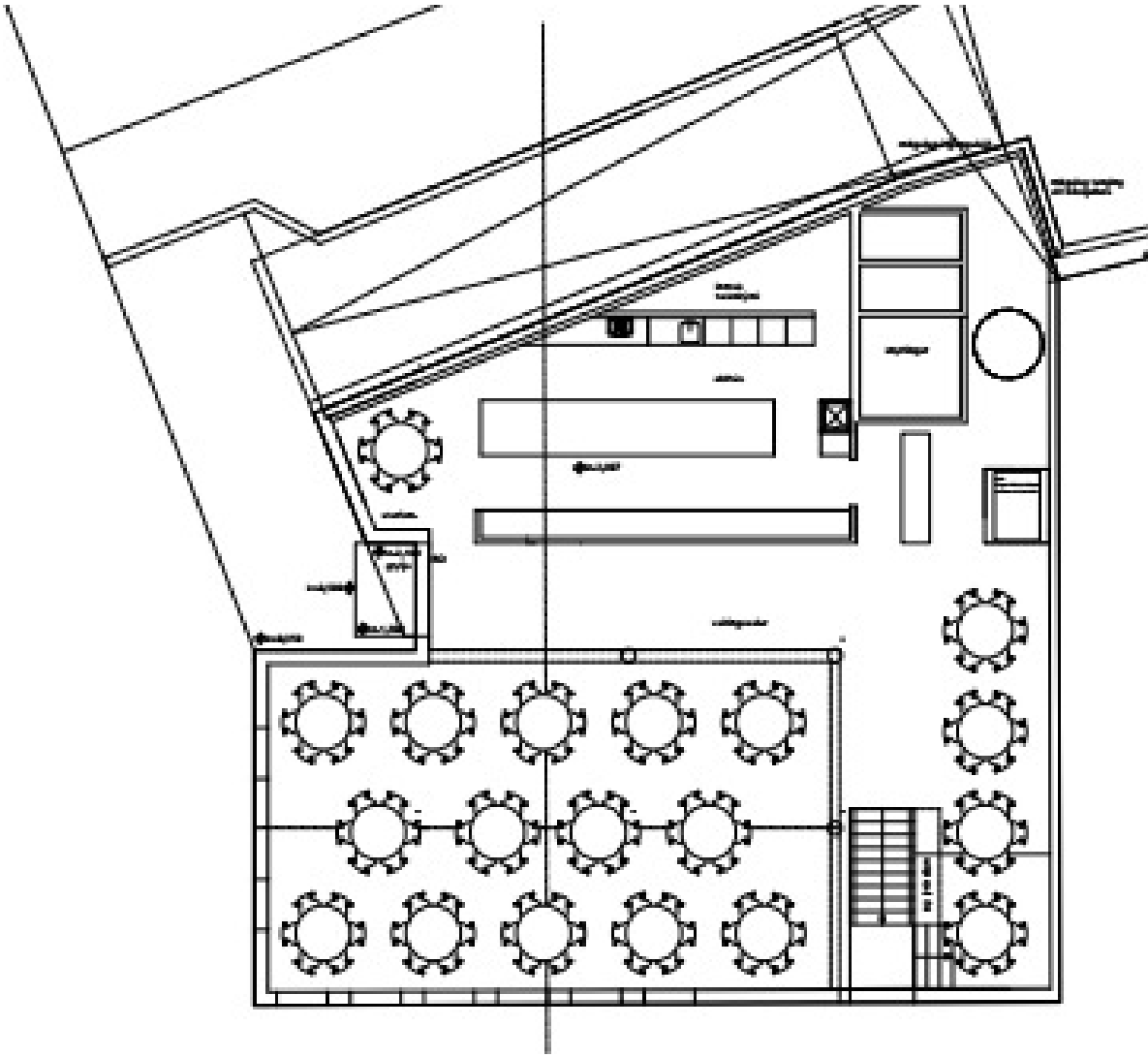
Mynd 3. Horft upp í loft á veitingasal.

Mynd 3 sýnir að loft veitingasalar hefur verið styrkt með stálbitum sem væntanlega sitja á stálsúlum sem hafa verið klæddar af með veggklæðingunni. Stálsúlurnar sitja væntanlega á plötunni sem aftur situr á sökkulunum.

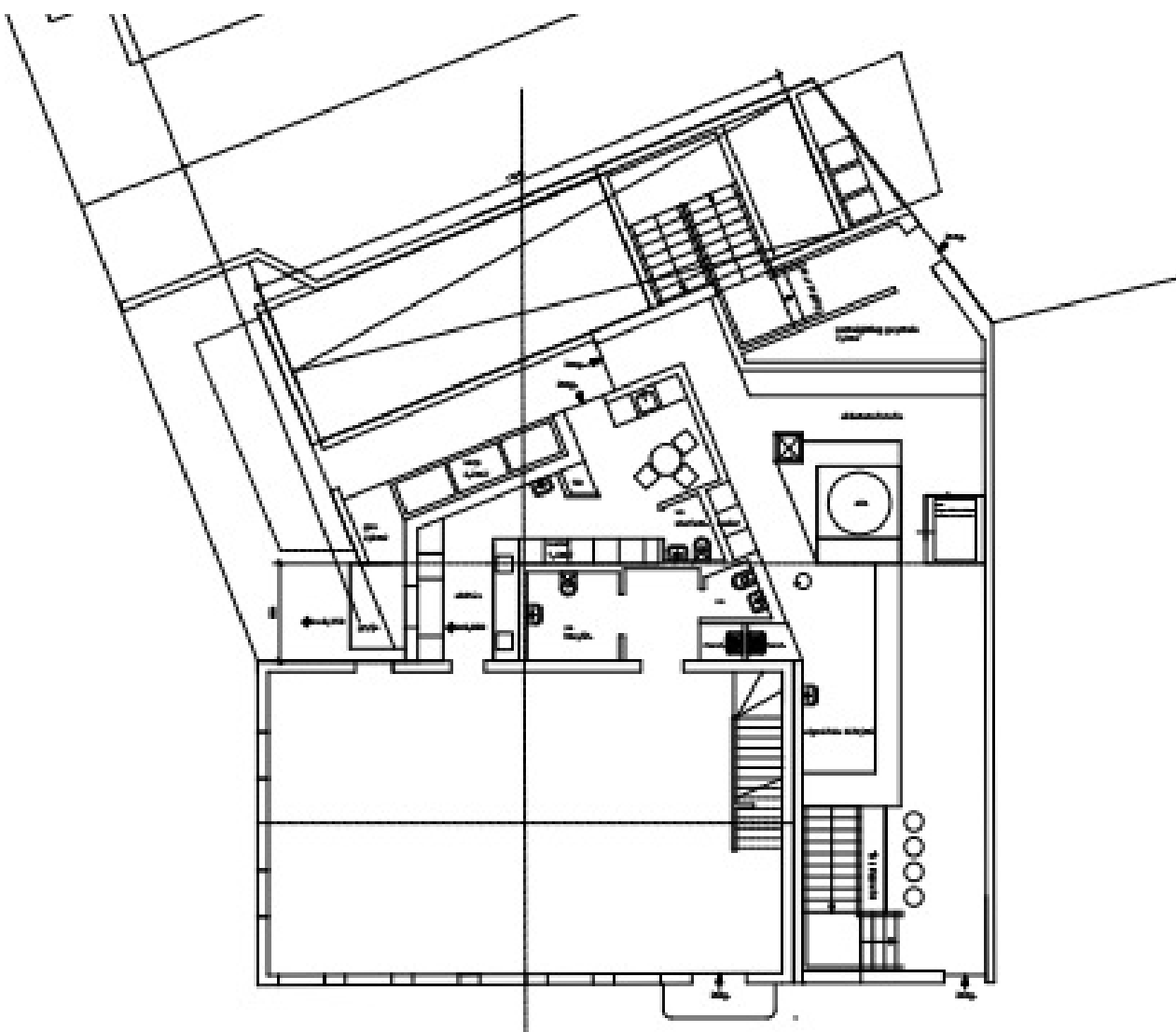
Gólfíð í veitingasal er klætt með gólfborðum. Gólfplatan er að sögn Braga Sveinssonar steipt. Mjög ólíklegt er að hún sé berandi milli sökkla þvert yfir húsið og hefur það mikil áhrif á aðferðafræði og kostnað við gerð kjallara í vissum sviðsmyndum.

Upprunalegt gólf og sökkjar sem væntanlega hafa verið hlaðnir eru horfin og eru hvorutveggja steipt og tiltölulega nýlegt að sjá. Verndunargildi þessarra byggingarluta er því væntanlega lítið.

Mynd 3 sýnir grunnmynd kjallara eins og Studio Granda hefur sett fram í hugmyndavinnu.



Mynd 3. Grunnmynd kjallara skv hugmyndavinnu Studio Granda



Mynd 4. Grunnmynd fyrstu hæðar skv hugmyndavinnu Studio Granda



Mynd 5. Forrými veitingasalar. Múrsteinslögn er nýleg



Mynd 6. Svæðið framan við Lækjargötu 8. Sökklar eru steyptir



Mynd 7. Svæðið við gafi Lækjargötu 8. Sökklar eru steyptir



Mynd 8. Svæðið bak við húsið



Mynd 9. Innkeyrslan í bílakjallarann bak við húsið

Höfundur hefur heyrt það haft eftir embættismönnum borgarinnar að þetta væri mjög erfitt og það eru orð að sönnun. Þetta er mjög erfið framkvæmd.

Framkvæmd í þróngu borgarumhverfi er alltaf erfið en orðin algeng í borginni í dag og vissulega er erfitt að framlengja hús niður á við með húsin standandi uppi.

En þetta er hægt þó það sé vissulega erfitt.

Það hefur reyndar verið gert ótrúlega oft að dýpka kjallara húsa og framlengja sökklana niður á við og hefur höfundur gert það sjálfur í hlöðnum kjallara undir timburhúsi.

Yfirleitt er þá grafið undan hluta sökklanna og steipt undir og þannig farið hringinn, stundum í fleiri en einni umferð nipur á við. Dýpið sem farið er í einni umferð niður ræðst af því hversu mikið má hrynja undan sökklunum vegna ytri aðstæðna sem hér væri gangstéttin utan við húsið.

Það eru til margar aðferðir við þetta og ein einfærðin er sú sem lýst er hér að ofan.

Önnur væri að bora niður rör meðfram núverandi sökklum, tengja þá við sökklana sem burðarkerfi og grafa síðan innan úr húsinu. Oft eru staurarnir boraðir samfelldir hlið við hlið ef mynda á samfelldan háan vegg. Ýmsar fleiri útflærslur eru til á þessu.

Þá er hægt að grafa skurð sem jafnóðum er fylltur með bentoniti sem er þungur vökvi og styður við skurðbarmana.

Þekkt er að steypa undirstöður og grafa undan þeim og láta þær síga undan þunga.

Til að minnka hrun er jarðvegurinn stundum frystur og síðan grafið út eins og úr veikum bergi.

Málið flækist enn frekar ef ætlunin er að brjóta ekki gólfplötuna og jafnvel hafa húsið í rekstri. Jafnvel það er hægt þó það þurfi að ígrunda vel peningalega hagkvæmni þess sem höfundur dregur nokkuð í efa.

Platan er örugglega ekki hönnuð til að vera á lofti milli veggja og skoða þarf plötuna mjög vel til að meta burðargetu hennar.

Síðan þarf að grafa undan henni eins og í jarðgöngum í veikum jarðlögum og styrkja hana og styðja undir hana jafnóðum og það grefst undan henni.

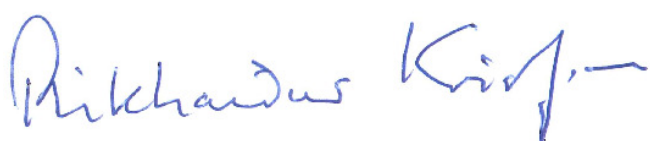
Vegna þeirra öryggiskrafna sem gera þarf verður þetta að vera gífurlega varfærin aðferð og vakað yfir öllum þáttum í vel útfærðri framkvæmda- og öryggisáætlun.

Í heild álítur höfundur að það sé gerlegt að byggja kjallara undir húsið að Lækjargötu 8 í Reykjavík án þess að taka húsið niður.

Það krefst mikils undirbúnings og gagnaöflunar, vandlega úthugsaðrar framkvæmdaáætlunar, nákvæmnar öryggisáætlunar og stöðugar vöktunar.

Þetta verður mjög dýrt á rúmmeter útgrafins rýmis en höfundur telur það gerlegt.

25.11.2016



Dr. –Ing Ríkhartur Kristjánsson

Lækjargata 8

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Lækjargötu 8, samkvæmt tilmælum Guðlaugar Ernu Jónssdóttur verkefnisstjóra og Björns Axelssonar skipulagsfulltrúa (tölvupóstur dags. 24/08/18). Erindið hefur samtímis verið sent Minjastofnun Íslands til umsagnar.

Tillagan gerir ráð fyrir að einnar hæðar bakbyggingar friðaða hússins að Lækjargötu 8 og skúr við gafl Lækjargötu 6 verði fjarlægðar. Byggingarnar verði endurbyggðar að innkeyrslurampa á baklóð auk þess sem hæð og portbyggt ris með kvistum verði byggt yfir hann. Mænishæð á nýbyggingunni verði sú sama og á Pósthússtræti 17 (Skólabrú) til vesturs. Risið gangi áfram til austurs meðfram gaflvegg Lækjargötu 6b, þar sem gluggar og svalir komi í stað brunagafls.

Gert er ráð fyrir kjallara undir gamla húsinu og nýbyggingu og er gamla húsinu í því skyni lyft upp um 60cm. Með þessu er auðveldara að beina birtu inn í nýjan kjallara jafnframt sem staða hússins gagnvart götuhæð er endurvakin, en gatan hefur hækkað töluvert frá því að húsið var byggt árið 1874. Lóðarmörk við rampa eru færð 47,5cm til vesturs svo að koma megi útvegg með klæðningu fyrir ofan á rampanum, en tekið er af lóðinni við lóð 8-II svo að flatarmál hennar haldist óbreytt skv. gildandi deiliskipulagi (348,8m²).

Lóðin var afmörkuð árið 1870 og friðaða húsið byggt árið 1874 fyrir Jónas Jónasson landlækni. Þakið var með steinhellum og síðar voru útveggir í suður og austur klæddir með sama efni. Skúr var við norðurgafli og inngangur um suðurgafli, sem var nýmæli. Árið 2012 var ytra byrði hússins gert upp í samráði við Minjastofnun Íslands.

Markmið tillögunnar er að bæta ásýnd á þessu lykilhorni í borginni með nýrri yfirbyggingu yfir innkeyrslurampa og endurnýjaðri jarðhæð skúrbygginga í kringum hið gamla friðaða hús. Nýr kjallari styrkir áframhaldandi rekstrargrundvöll fyrir veitingahús á jarðhæð og dregur úr rýmisþörf nýbyggingar á lóðinni. Nýbyggingin verður í mælikvarða við friðaða húsið og Pósthússtræti 17 (Skólabrú) og hugmyndin er að það myndi látlausan og fágaðan bakgrunn við þau. Veitingaaðstaða verður á jarðhæð og í kjallara og fjórar íbúðir á efri hæðum.

núverandi byggingarmagn skv. aðaluppdrætti (09/10/12)	322,4m ²
rif millibygginga við gafl Lækjargötu 6 og bakbyggingar við rampa	-134,6 m ²
eftirstandandi (friðað hús)	187,8m ²

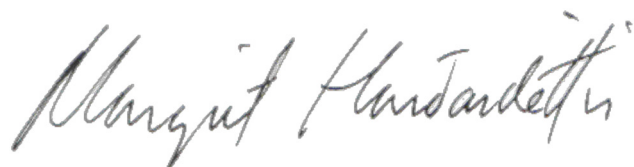
nýbygging (tölur í m²)

jarðhæð	182,1 m ²
2. hæð	157,5 m ²
ris	152,6 m ²
<u>byggingarmagn samtals ofanjarðar</u>	<u>680,0 m²</u>
kjallari (friðað hús og nýbygging)	260,0 m ²
<u>byggingarmagn alls</u>	<u>940,0 m²</u>

nýtingarhlutfall

Gildandi deiliskipulag	1,12
Breytingartillaga (lód 348,8m ²)	1,95 ofanjarðar, 2,69 m. kjallara

Kveðja,



Margrét Harðardóttir

Studio Granda
Smiðjustígur 11B
101 Reykjavík

14. nóvember 2018
MÍ201810-0012/ 6.06 /2606

Lækjargata 8, Reykjavík – deiliskipulagsbr.; kjallari og nýbygging

Í tölvupósti dags. 1. október 2018 leitar Birgir Örn Jónsson arkitekt eftir álitni Minjastofnunar Íslands vegna tillögu að breytingu deiliskipulags á lóð Lækjargötu 8 í Reykjavík. Með erindinu fylgir uppdráttur Studio Granda sem sýnir tillögu að breytingu á deiliskipulagi, dags. 1.10.2018. Sótt er um leyfi til að gera kjallara undir húsið Lækjargötu 8 sem þýðir að sökkull hússins hækkar um 60 cm til þess að endurheimta fyrri hæð þess gagnvart götu. Jafnframt er gert ráð fyrir að bakhús við Lækjargötu 8 verði fjarlægð en í staðinn verði reist nýbygging á einni hæð að niðurkeyrslu í bílageymslu á baklóð ásamt hæð og portbyggðu risi með kvistum yfir rampinn. Mænishæð nýbyggingar yfir rampa verði sú sama og á Skólabrú, Pósthússtræti 17, og gert er ráð fyrir að ris hennar beygi til austurs og tengist eða endi í fleyglaga viðbyggingu við suðurgafli Lækjargötu 6.

Lækjargata 8 er timburhús á lágum sökkli og með risi. Ekki er kjallari undir húsinu. Skv. Fasteignaskrá er það byggt árið 1871 og er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita leyfis Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa.

Minjastofnun Íslands heimilar að tillaga að deiliskipulagsbreytingu vegna nýbyggingar á baklóð Lækjargötu 8 verði samþykkt til nánari útfærslu. Útfærsla nýbyggingar sem nú er sótt um leyfi fyrir er smærri í sniðum en sú sem lögð var til árið 2016 og fellur betur að einkennum og mælikvarða sögulegrar byggðar við Skólabrú. Aðaluppdrættir að nýbyggingu og breytingum á nærliggjandi húsum skulu berast Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þeir liggja fyrir. Minjastofnun heimilar hækkun sökkuls hússins um allt að 60 cm. Gerð kjallara undir húsið krefst þess að fornleifarannsókn fari fram í grunni þess og enn fremur á þeim hluta lóðar sem byggt verður á. Í ljósi nýlegs fornleifafundar á lóðum sunnar við Lækjargötu má gera ráð fyrir að rannsóknin geti orðið umfangsmikil. Vísað er til 2. mgr. 28. greinar laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem kveður á um að sá sem fyrir framkvæmdum stendur skuli bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa í tengslum við framkvæmdirnar.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:

Birgir Örn Jónsson (birgir@studiogranda.is)

Margrét Harðardóttir (margret@studiogranda.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.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. mennta- og menningarmálaráðuneytis. 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. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Skipulagsfulltrúi
Umhverfis- og skipulagssvið

Lækjargata 8 – bíla- og hjólastæði

Studio Granda hefur sótt um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar Lækjargötu 8. Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum á efri hæðum ásamt þjónustu á jarðhæð. Vegna athugasemda skipulagsfulltrúa skal hér á eftir gerð grein fyrir bíla- og hjólastæðum á lóðinni.

Bílastæði

Samkvæmt viðmiðunargildi nýrrar bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar skulu bílastæði vera 2-3 á lóðinni. Byggingarreglugerð kveður á um lágmark 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem er ≤ 25 m frá aðalinngangi byggingarinnar. Tvö einkastæði eru skráð á lóðinni við Skólalabru skv. bílastæðasjóði. Þessi stæði eru hins vegar ekki í samræmi við núgildandi deiliskipulag fyrir lóðina, þar sem engin bílastæði eru sýnd. Ekki er heldur að sjá að þau samræmist byggingarreglugerð m.t.t. stærðar þar sem bílar á þeim skaga út í gangstétt.

Í þeirri deiliskipulagsbreytingu sem hér um ræðir er ekki gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni frekar en áður, en íbúar nýti þess í stað almenn bílastæði í nágrenninu með bílastæðakorti, eins og tíðkast í miðborginni. Eftirfarandi ástæður liggja til grundvallar:

1. Ekki er hægt að koma bílastæðum fyrir á lóðinni. Bent er á að nýbyggingin verður byggð yfir núverandi bílarampa. Jafnframt er fríðað hús á lóðinni.
2. Ekki er kveðið á um bílastæði á lóðinni í gildandi deiliskipulagi (samþykkt 03.07.08), svo að ekki er um breytingu að ræða hvað þetta varðar.
3. Í greinargerð Eflu sem fylgir bíla- og hjólastæðaáætlun Reykjavíkurborgar er mælt með að byggja megi húsnæði án bílastæða í ákveðnum framkvæmdum eftir tilvikum.

4.1.1.1 Lágmark

Lagt er til að ekki verði neinar lágmarkskröfur um fjölda bílastæða innan borgarmark Reykjavíkur líkt og er í núverandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Þannig er ekki vikið frá núverandi stefnu. Að hafa engar lágmarkskröfur innan borgarmark Reykjavíkur er í takti við þróun erlendis þar sem fjölmargar borgir hafa skipt út lágmarkskröfum út fyrir hámarkskröfur. Þó að ekki sé ráðlagt að byggja hvar sem er án bílastæða, þá geta skipulagsaðilar byggt húsnæði án bílastæða þegar réttu forsendurnar eru til staðar skv. samgöngumati.

4. Fjöldi bílastæða er við skóla og vinnustaði í nágrenninu og næg tækifæri ættu að vera til að samnýta þau. Til dæmis má ætla að stæði við Kirkjutorg og Menntaskólann í Reykjavík séu lítið nýtt á kvöldin og um helgar.
5. Afar stutt er í nokkrar strætisvagnabiðstöðvar með hátt þjónustustig, þ.m.t. Menntaskólann í Reykjavík og Lækjargötu.
6. Tvö deilibílastæði eru í næsta nágrenni, í bílageymslu Ráðhússins og við Lindargötu.

Hjólástæði

Hjólástæði eru ekki tilgreind í gildandi deiliskipulagi eða breytingartillögu, en auðveldlega má koma hjólástæðum fyrir við innganga við Skólabrú og norðan við rampa.

BÖJ / MH, 22/01/19