



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. febrúar 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Vitastígur 9 og 9A

Lögð fram umsókn Sigurðar Einarssonar dags. 8. desember 2021 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.174.0 vegna lóðanna nr. 9 og 9A við Vitastíg. Í breytingunni felst niðurrif húsanna og enduruppbygging ásamt hækkun á nýtingarhlutfalli og byggingarmagni lóðanna, samkvæmt uppdr. Batterísins Arkitekta ehf. dags. 1. desember 2021. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 18. október 2021 og 15. nóvember 2021. Lagt til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010. Vísað til borgarráðs.

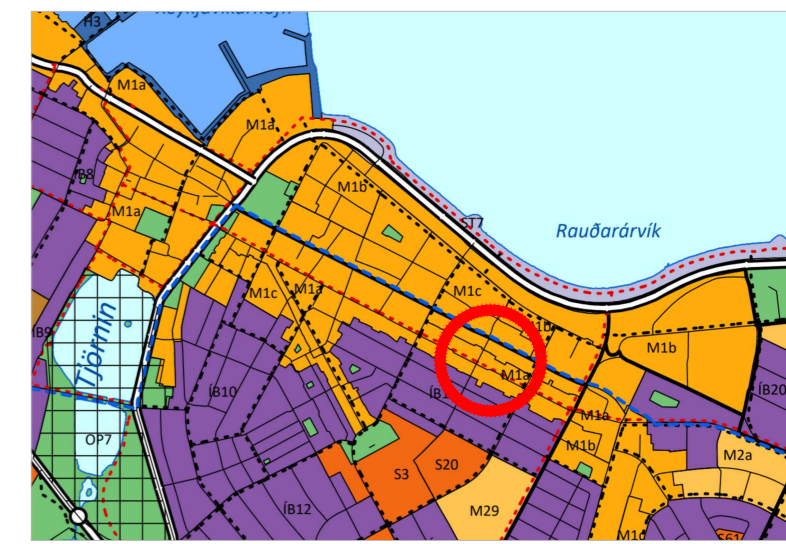
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 1. desember 2021 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 18. október 2021 og 15. nóvember 2021.

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFIGATA, VITASTÍGUR
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA VITASTÍGS 9 OG 9A

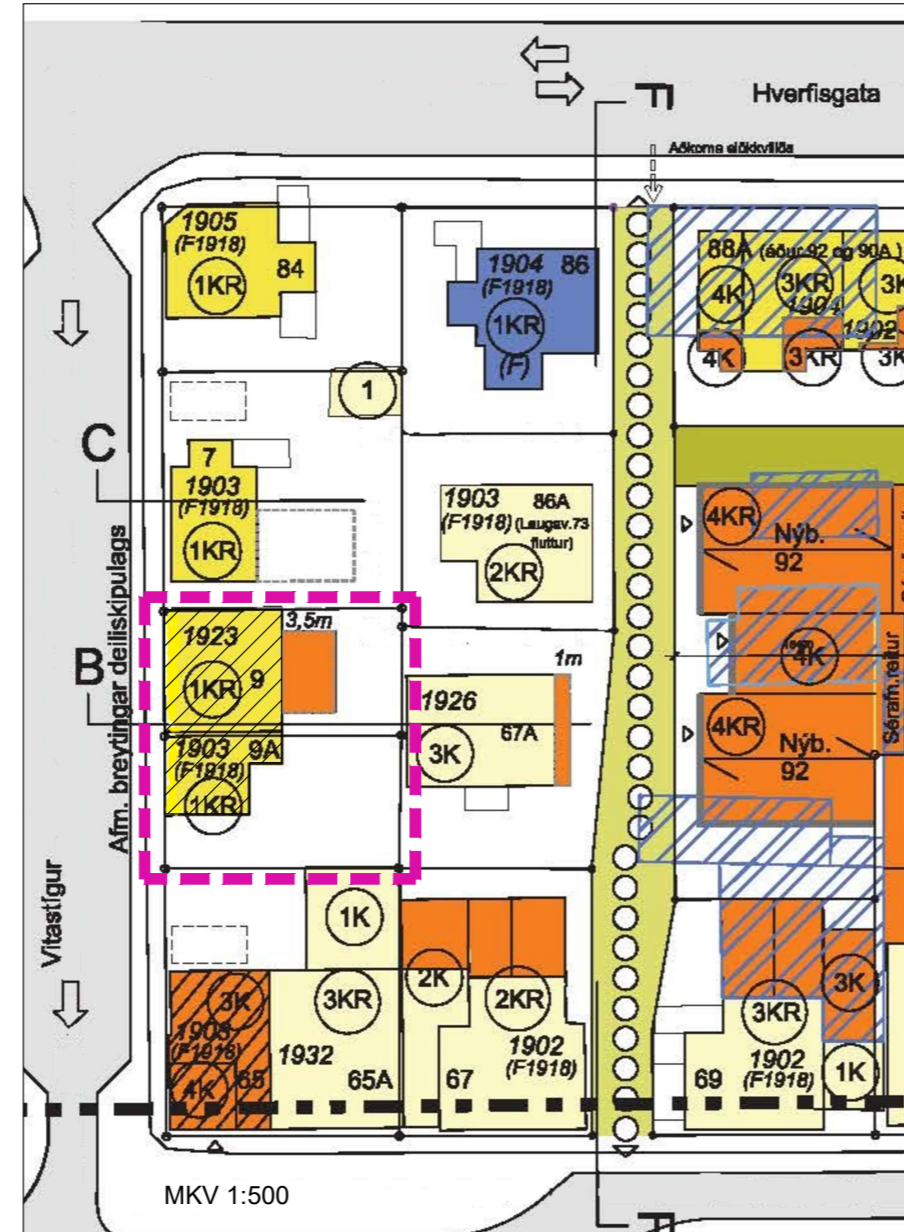
REITUR 1.174.0
skipulagsuppráttur



ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í skipulags- og samgönguráði Reykjavíkurborgar 03.02.2021 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 12.02.2021.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI. Rammi er settur utan um byggingar sem breytingin á við.

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN BREYTINGA DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINIS GÖTUSVÆÐIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÖBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRIBUÐ GÖTUMYND
- FRIBLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÖÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1948 BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- P INNGANGUR
- KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Greinargerð og deiliskipulagsskilmálar fyrir staðgreinireit 1.174.0

Gildandi deiliskipulag
í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfigötu, Barónsstíg og Laugavegi, samþykkt af Borgarráði 28.01.2016 ásamt áorðnum breytingum.

Breyting á deiliskipulagi
Breytingin á einungis við um hús nr 9 og 9A við Vitastíg. Stærðir A rýma á lóðunum aukast lítillega sjá töflu. Ekki er verið að stækka húsin, eingöngu verið að leiðrétta byggingarmagn í töflu til samræmis við núverandi stærð húsa. Mikið samstarf og samráð hefur verið haft við Minjastofnun og tekið tillit til ábendinga frá skipulags- og byggingaryfirvöldum borgarinnar til að auka lífsgæði íbúa með umbótum á húsunum í sem næst upprunalegum stíl þeirra. Heimilt er að taka húsin niður og endurbyggja.

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__.

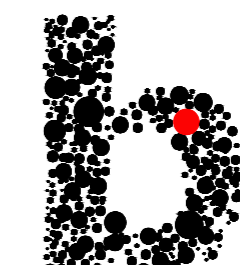
RAUÐSVÍK
VERKKAUPI / EIGANDI
DEILISKIPULAG
TEGUND VERKS

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFIGATA
VITASTÍGUR
GATASTADSETNING

REITUR 1.174.0
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
VITASSTÍGS 9 OG 9A

MKV.: 1:500
BLAÐSTÆRÐ: A2
ÚTGÁFA DAGS: 01.12.2021
TEIKNAD: SE
YFIRFARID: SE

1618 **04**
VERKNR. MAPPA SVÆÐI ÁBYRGÐ SFB NR. RÁÐNR. ÚTGÁFA



BATTERÍÐ | ARKITEKTAR

Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍÐ | ARKITEKTAR ÖLL AFRÖÐ OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGG LEYFI HÖFUNDA



Útlitsteikningar af Vitastíg 9 og 9a sem lagðar voru til grundvallar jákvæðri umsögn Minjastofnunar sbr. skilmála (MÍ 202110-0038 / 6.06 / 3763 & 3764).

TILLAGA AÐ BREYTINGUM Á SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar	B	C - allt að	A,B,C HEILD	BÍLAGEMYSLA/ST ÖDRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark /allt að	SKILMÁLAR			
Vitastígur 9A (VG)	137,9	0,70	97	0,17	22,8	0,11	15	0,98	Rými neðanjarðar innifalin í A	0-2	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt er að bæta svölum á eða palli við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Vitastígur 9 (VG)	132,1	1,51	200	0,11	15	0,19	25	1,82	Rými neðanjarðar innifalin í A	0-3	Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt er að bæta svölum á eða palli við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Umsögn Minjastofnunar vegna breytinga.
Samtölur	270,0		297,0		37,8		40,0				

GILDANDI SKILMÁLATAFLA

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar	B	A,B HEILD	BÍLAGEMYSLA/ST ÖDRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark /allt að	SKILMÁLAR - breytingar eru feitletraðar og rauðlitaðar
Vitastígur 9A (VG)	137,9	0,83	115	0,17	22,8	1,00	Rými neðanjarðar innifalin í A Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt er að bæta svölum á eða palli við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar vegna breytinga hússins. Heimilt er að taka niður húsið og endurbyggja það að mestu úr nýju efni en með nær óbreyttri ásynd frá götu. Frágangur ytra borðs, glugga, þakbrúna, dyra og svalahandriða skal taka mið af upphaflegum byggingarstíl og einkenni deililiasnum í húsum frá sama tíma.
Vitastígur 9 (VG)	132,1	1,70	225	0,11	15	1,82	Rými neðanjarðar innifalin í A Friðað hús, íbúðir og/eða atvinnustarfsemi. Heimilt er að bæta svölum á eða palli við húsið í samræmi við upphaflega gerð. Fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar vegna breytinga hússins. Heimilt er að taka niður húsið og endurbyggja það að mestu úr nýju efni en með nær óbreyttri ásynd frá götu. Frágangur ytra borðs, glugga, þakbrúna, dyra og svalahandriða skal taka mið af upphaflegum byggingarstíl og einkenni deililiasnum í húsum frá sama tíma.
Samtölur	270,0		340,0		37,8		

BREYTING Á SKILMÁLATÖFLU



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Rauðsvík ehf.
Atli Kristjánsson
Hverfisgötu 87
101 Reykjavík

18. október 2021
MÍ 202110-0038/ 6.06/ 3763 & 3764

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Vitastígur 9 og 9A, tillaga að endurbyggingu

Í tölvupósti 6. október 2021 óskar Atli Kristjánsson f.h. Rauðsvíkur ehf. eftir umsögn Minjastofnunar um tillögu að endurbyggingu húsanna við Vitastíg 9 og 9A. Auk tillöguteikninga fylgja erindinu úttektarskýrslur Kristins Eiríkssonar byggingarverkfræðings þar sem mat er lagt á ástand húsanna.

Vitastígur 9 er tvílyft, steinsteypt hús með milliloftum úr timbri, reist árið 1921 sk. húsakönnun Árbæjarsafns nr. 74. Það nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. Húsið er jafnframt hluti af heillegri húsaröð sem nýtur verndar í deiliskipulagi. Niðurstaða ástandskönnunar er að burðarvirki hússins sé illa farið m.a. vegna veikleika í steypum útveggjum. Einnig eru máttarviðir í þaki og milligólfi veikburða og þarfnast endurnýjunar. Í úttektarskýrslu Kristins er mælt með að steypa húsið upp á nýtt með sem næst sama útliti.

Vitastígur 9a er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, reist árið 1903 og nýtur því friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. Húsið er hluti af heillegri húsaröð sem nýtur verndar í deiliskipulagi. Niðurstaða ástandsmats er að veggir og þak séu illa viðuð og máttarviðir skemmdir. Í úttektarskýrslu Kristins er mælt með að endurbyggja húsið úr nýju efni en með sem næst sama útliti.

Í tillögu Rauðsvíkur ehf. að endurbyggingu Vitastígs 9 og 9A er lagt til að ásýnd húsanna í götumynd haldist sem næst óbreytt og að ytra borð veggja, dyr og gluggar, verði lagfærð með hliðsjón af upphaflegri gerð. Breytingar verða gerðar á bakhliðum og innra skipulagi sem miða að því að gera húsin betur hæf til íbúðar.


Skv. 3. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er Minjastofnun heimilt að aflétta friðun húsa. Í fyrri afgreiðslum hefur stofnunin túlkað heimild til afléttingar friðunar á grundvelli aldursákvæða laganna þröngt, þannig að henni beri aðeins að beita í undantekningartilvikum. Nánar tiltekið eigi þröng beiting þessarar heimildar aðeins við um tilvik þar sem málefnalegar ástæður

eru fyrir því að ekki sé unnt að varðveita hús á staðnum, t.d. vegna tæknilegs ástands eða sérstakra aðstæðna, s.s. hættu eða skemmda vegna náttúruvárs. Fordæmi eru fyrir því að Minjastofnun og forveri hennar, Húsafríðunarnefnd, hafi veitt heimild til að endurreisa friðuð hús nánast að öllu leyti úr nýju efni að því gefnu að form húss og gerð héldi sér sem næst óbreytt. Má þar nefna endurbyggingu Vallarkirkju í Svarfaðardal og Austurstrætis 22 eftir altjón í eldsvoða. Þá var veitt heimild til að endursteypa frá grunni húsin Tryggvagötu 10 og Hverfisgötu 90 þar sem upphafleg steypa var metin ótraust. Í ofangreindum tilvikum hélt friðunin gildi sínu enda þótt húsin væru endurbyggð nánast að öllu leyti úr nýju efni.

Minjastofnun Íslands telur að uppfyllt sé skilyrði um málefnalegar ástæður fyrir því verklagi að taka niður og endurbyggja húsin Vitastíg 9 og 9A úr nýju efni en með nær óbreyttri ásýnd frá götu samkvæmt tillögu Rauðsvíkur ehf. Friðun húsanna mun eftir sem áður halda gildi sínu. Því til staðfestingar skal senda Minjastofnun endanlega aðaluppdraetti áður en framkvæmdir við niðurrif hefst. Frágangur ytra borðs, glugga, þakbrúna, dyra og svalahandriða beggja húsa skal taka mið af upphaflegum byggingarstíl og einkennandi deililausnum í húsum frá sama tíma.

Við framkvæmdir í eldri hverfum sem hafa jarðrask í för með sér ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu. Ef áætlað er að rífa hús og byggja nýtt, grafa kjallara eða stækka grunnflöt húss þarf fulltrúi Minjastofnunar Íslands að meta áhrif jarðrasks á mögulegar minjar áður en hafist er handa. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

F.h. Minjastofnunar Íslands,
Virðingarfyllt,


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Atli Kristjánsson <atli@arcticlandmark.is>

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

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

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærnanlegar 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.

Rauðsvík ehf.
Atli Kristjánsson
Hverfisgötu 87
101 Reykjavík

Reykjavík, 15. nóvember 2021
MÍ 202110-0038/ 6.06/ 3763 & 3764

Vitastígur 9 og 9A, endurbygging, aðaluppdrættir

Í tölvupósti 4. nóvember 2021 óskar Atli Kristjánsson f.h. Rauðsvíkur ehf. eftir umsögn Minjastofnunar um endanlega útfærslu á endurbyggingu húsanna við Vitastíg 9 og 9A. Erindinu fylgja aðaluppdrættir Kristins Arnarsonar hjá Art-Verk ehf. Vitastígur 9 er tvílyft, steinsteypt hús með milliloftum úr timbri, reist árið 1921 sk. húsakönnun Árbæjarsafns nr. 74. Vitastígur 9a er bárujárnsklætt timburhús, kjallari, hæð og ris, reist árið 1903. Bæði húsin njóta friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska þeim, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. Húsin eru hluti af heillegri húsaröð sem nýtur verndar í deiliskipulagi.

Í umsögn 18. október 2021 heimilaði Minjastofnun það verklag að taka niður og endurbyggja húsin Vitastíg 9 og 9A úr nýju efni. Í tillögu Rauðsvíkur ehf. er lagt til að ásýnd húsanna í götumynd haldist sem næst óbreytt og að ytra borð veggja, dyr og gluggar, verði lagfærð með hliðsjón af upphaflegri gerð. Friðun húsanna mun eftir sem áður halda gildi sínu. Í umsögninni óskaði Minjastofnun eftir að fá endanlega aðaluppdrætti áður en framkvæmdir við niðurrif hæfust.

Minjastofnun Íslands veitir hér með heimild að taka niður og endurbyggja húsin Vitastíg 9 og 9A að mestu úr nýju efni en með nær óbreyttri ásýnd frá götu samkvæmt aðaluppdráttum Art-Verk ehf. dagsettum 11. nóvember 2021. Friðun húsanna mun eftir sem áður halda gildi sínu. Ekki er gerð athugasemd við gerð svala á suðurgafli rishæðar nr. 9A en mælt er með að þær verði miðjusettar á gaflveggnum. Frágangur ytra borðs, glugga, þakbrúna, dyra og svalahandriða beggja húsa skal taka mið af upphaflegum byggingarstíl og einkennandi deililausnum í húsum frá sama tíma. Verkteikningar að gluggum og gaflsvölum skal senda Minjastofnum til yfirferðar og samþykktar.

Við framkvæmdir í eldri hverfum sem hafa jarðrask í för með sér ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu. Ef áætlað er að rífa hús og byggja nýtt, grafa kjallara eða stækka grunnflöt húss þarf fulltrúi Minjastofnunar Íslands að meta áhrif jarðrasks á mögulegar minjar áður en hafist er handa. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

Aðalgötu 23
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

F.h. Minjastofnunar Íslands,
Virðingarfyllst,



Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Atli Kristjánsson <atli@arcticlandmark.is>

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

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

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórn-sýslulaga 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.