

# Nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5

## LÝSING

21. júní 2022



**YRKI ARKITEKTAR**

Mýrargötu 26. 101 Reykjavík  
Sími: 552 6629 . yrki@yrki.is  
Kt: 560997-3109 . www.yrki.is

## Athugasemdir og ábendingar við þessa lýsingu

Allir sem þess óska er velkomið að koma á framfæri sínum sjónarmiðum og ábendingum sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Tekið verður við athugasemdum með tölvupósti á netfangið skipulag@reykjavik.is.

Athugasemdir og ábendingar verða hafðar til hliðsjónar við vinnu á skipulagstillögu en verður ekki svarað formlega á þessu stigi.

Sjá nánar um samráð og málsmeðferð tillögunnar í kafla 6.

## 1 Aðdragandi, forsendur og tilgangur deiliskipulags

Hér er lögð fram lýsing, verkefna- og skipulagslýsing, fyrir gerð deiliskipulags fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5. Lýsing er fyrsta skrefið við gerð nýs deiliskipulags og hér er að finna upplýsingar um fyrirhugaða skipulagsgerð ásamt tímaáætlun þar sem kemur fram hvenær má koma að athugasemdum. Sjá nánar í kafla 6 hér aftar.

Tilgangur með nýju deiliskipulagi fyrir svæðið er að skilgreina og setja skilmála um umfang uppbyggingar á lóðum Bræðraborgarstíg 1 og 3.

Á lóð nr. 5 verða umhverfisgæði vegin og metin og skoðað hvort koma megir fyrir til að mynda svölum.

Markmiðið er að ná fram tillögu sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma.

Uppbygging á reitnum mun taka mið af áherslum í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þar sem megin viðfangsefni snúa að íbúðarbyggð og blandaðri byggð. Í aðalskipulaginu er m.a. lögð áhersla á auknar kröfur um gæði íbúðabyggðar og almenningsrýma, sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu.

Þá gilda einnig sérákvæði um að skipulagning, hönnun og uppbygging verði að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun. Sjá nánar um Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 í 4. kafla hér aftar.

## 2 Afmörkun og aðstæður í dag

Svæðið sem deiliskipulagið mun ná til eru lóðirnar Bræðraborgarstígur nr. 1, 3 og 5 en saman mynda þessar lóðir vestur endann á göturreitnum Bræðraborgarstígur-Vesturgata-Stýrimannstígur-Ránargata. Ekki verðar aðrar lóðir teknar með í deiliskipulagið.

Til skoðunar er að hafa gatnamót Vesturgötur og Bræðraborgarstíg sem hluta af deiliskipulaginu. Yrði það gert með í huga að gera götur göngu og hjólavænni en nú er. Skoða þurfi betri tengingar að leiksvæði norðan við Vesturgötu („Litli Völlur“).



**Mynd 2.1** Svæðið sem um ræðir. Í deiliskipulagstillögu verða skipulagsmörk skilgreind frekar.

### 2.1.1 Lóðir og húsnæði

| Bræðraborgarstígur nr. 1                                 |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lóðarstærð:<br>531,3 m <sup>2</sup>                      | Bræðraborgarstígur nr. 1 er í dag auð lóð eftir að brunarústir voru fjarlægðar en alltjón varð í bruna þann 25. júní 2020. |
| Stærð húsnæðis<br>(fyrir bruna):<br>422,3 m <sup>2</sup> |                                                                                                                            |
| Nýtingarhlutfall<br>(fyrir bruna):<br>0,8                |                                                                                                                            |

| Bræðraborgarstígur nr. 3                |                                                                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lóðarstærð:<br>273,7 m <sup>2</sup>     | 2 hæða hús ásamt risi.<br><br>Húsið var byggt 1911 og þarfnast viðhalds. |
| Stærð húsnæðis:<br>191,7 m <sup>2</sup> |                                                                          |
| Nýtingarhlutfall:<br>0,7                |                                                                          |

| Bræðraborgarstígur nr. 5                |                                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Lóðarstærð:<br>165,1 m <sup>2</sup>     | 3 hæða hús ásamt risi og niður gröfnum kjallara.<br><br>Lóðin telst í dag full nýtt. |
| Stærð húsnæðis:<br>392,3 m <sup>2</sup> |                                                                                      |
| Nýtingarhlutfall:<br>2,3                |                                                                                      |

### 3 Núverandi hugmyndir um uppbyggingu

Til stendur að reisa nýtt hús á horni Vesturgötu að Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3. Í húsinu verða íbúðir með starfsemi á jarðhæð.

YRKÍ arkitektar, fyrir hönd lóðarhafa, hafa unnið tillögu að uppbyggingu og nýtingu á lóðunum Bræðraborgarstígur nr. 3 og 5. Tillagan var borin undir skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og var niðurstaðan að breyta þurfi nálgun og hönnun bygginga.

Unnið er að nýrri tillögu þar sem byggingar falli betur að umhverfi sínu og skuggavarp verði sem minnst, bæði innan lóðar og á nágrannalóðir.

Unnið er að nýrri tillögu þar sem eftirfarandi er til nánari skoðunar:

- Sameining lóða við Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3.
- Núverandi hús að Bræðraborgarstíg 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og endurbyggt í upprunalegri mynd.
- Nýtt hornhús við götuhorn Bræðraborgarstígs og Vesturgötu.
- Nýr bakgarður á móti suðaustri.
- Hugað verður að uppbroti húsaflíða við götur.
- Athugað hvort hægt verði að koma fyrir svölum á götuhliðar, annað hvort flötum eða með litla dýpt. Markmiðið með því er að brjóta upp framhliðar og aukið spil í þeim.
- Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.
- Sameign verði á jarðhæð í björtu rými með góðri lofthæð og gegnumbirtu.

Auk þessa er til skoðunar að taka gatnamót Bræðraborgarstígs og Vesturgötu með í deiliskipulagið þannig að nánasta umhverfi verði göngu og hjólavænna og tengist barnaleikskvæði handan Vesturgötu.

Við þróun og vinnslu deiliskipulags verða uppbyggingarhugmyndir mótaðar frekar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Horft verður til þess að ná frekari sátt meðal íbúa og borgaryfirvalda um nýtingu lóðarinnar.

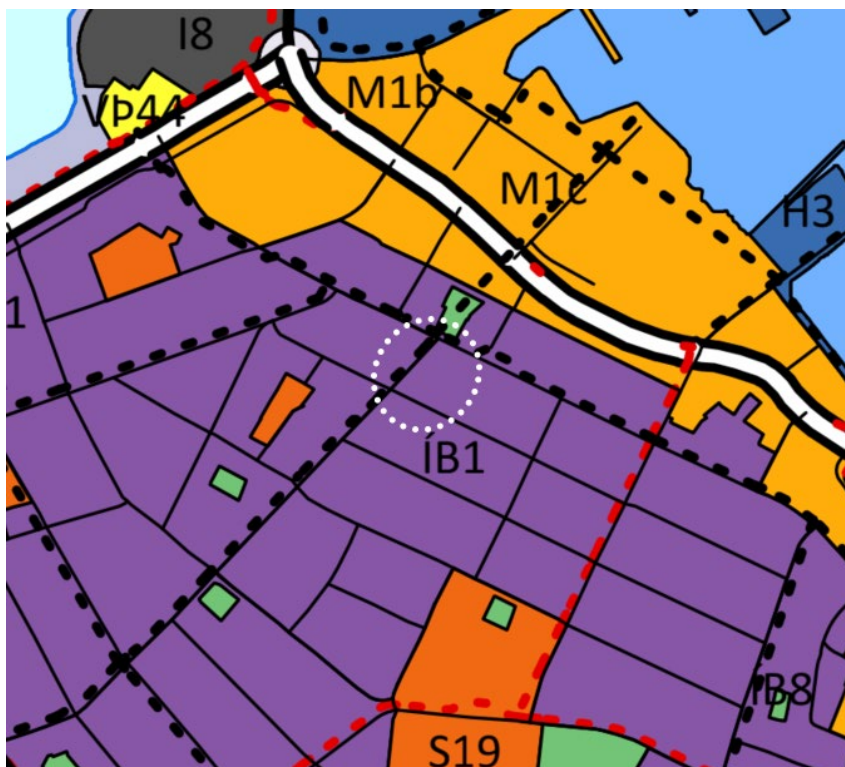
## 4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 4.1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 240 er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð ÍB1, Gamli Vesturbærinn.

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.

Bræðraborgarstígur telst samkvæmt gildandi aðalskipulagi ekki aðalgata íbúðarbyggðar sem þýðir að engar kvaðir eru lagðar á jarðhæð næst götu. Þannig er ekki er gerð krafa um svokallaðar lifandi jarðhæðir bygginga svo sem verslun og þjónustu.



**Mynd 4.1** Hluti af þéttbýlisuppdraetti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Svæðið sem um ræðir er merkt inn með hvítri punktalínu.

#### 4.1.1 Byggingarlistastefna borgarinnar

Í aðalskipulaginu, bls. 136, eru sett almenn markmið byggingarlistarstefnu:

- Að auka gæði manngerðs umhverfis í Reykjavík.
- Gæða staðlar. Gæðastjórnun verði beitt um útlit og hönnun alls manngerðs umhverfis borgarinnar.
- Regluverk. Leggja skal áherslu á gæði byggingarlistar og skipulags þegar reglugerðir eru settar.
- Listir. Auka skal veg lista við framkvæmdir og mótun umhverfis.
- Skilti. Móta skal stefnu um auglýsinga- og upplýsingaskilti í borgarlandinu.

- Mannvirkjaáætlun. Reykjavíkurborg geri áætlun sem taki mið af gæðastefnu í manngerðu umhverfi um verklegar framkvæmdir og skipulag til þriggja ára. Stefnan verði endurskoðuð árlega.
- Skilamat og reynslumat. Meta skal huglæga þætti í skilamati að lokinni hverri skipulags- eða byggingarframkvæmd.
- Flokkun framkvæmda. Skýrt flokkunarkerfi marki fjárhagsramma hvers verkefnis í samræmi við kröfur um verkefni, eðli þeirra, tilgang og mikilvægi.
- Flokkun húsnæðis. Tekið verði upp flokkunarkerfi hjá embætti byggingarfulltrúa þannig að nýtt íbúðarhúsnæði verði gæðaflokkað, m.t.t. hönnunar, tæknilegra útfærslna og líftímasjónarmiða.
- Aðgengi fyrir alla. Aðgengi fyrir alla lýtur að hugarfari í hönnun. Aðgengi fyrir alla á að vera forsenda við umhverfismótun og hönnun.

Hugað verður að þessum markmiðum við gerð og þróun skipulagstillögu.

#### 4.1.2 Borgarvernd

Í aðalskipulaginu er fjallað um borgarvernd þar sem segir að skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspeglar jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun (sjá bls. 136). Almenn ákveði eru einnig lögð fyrir:

- *Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum – við skipulagningu hverfa, hönnun bygginga, gatnaumhverfis, torga, garða og almenningsrýma, götugagna og annarra mannvirkja á vegum borgarinnar.*
- *Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar<sup>1</sup> og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.*
- *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar<sup>2</sup> skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.*
- *Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.*

<sup>1</sup> Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki síst þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma formlegrar skipulagsgerðar.

<sup>2</sup> Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samhlöð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.

- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.*
- *Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar<sup>3</sup> og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.*
- *Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögustaða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.*
- *Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmunum að leiðarljósi.*

Við gerð skipulagstillögu og hönnun nýbygginga á svæðinu verði litið til þessara ákvæða og leiðbeininga.

#### 4.1.3 Hverfisvernd innan Hringbrautar

Deiliskipulagssvæðið er allt innan hverfisverndar samkvæmt skilgreiningu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Um verndarsvæðið eru sett eftirfarandi markmið og ákvæði (sjá bls.138):

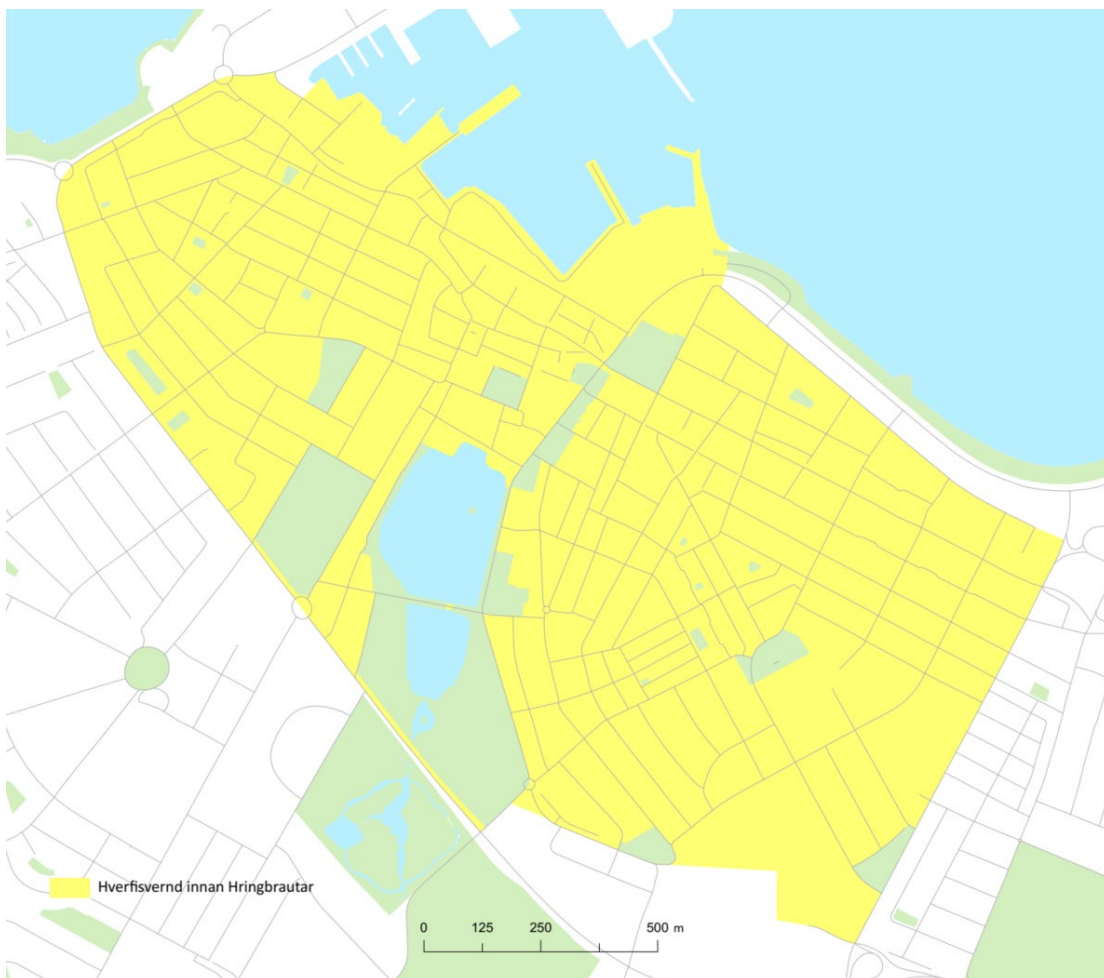
- *Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingalistarleg einkenni.*
- *Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.*
- *Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.*
- *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 deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og*

---

<sup>3</sup> Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.

endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.

- Að við hönnun og endurgerð almenningsrýma, t.a.m. varðandi götur, gangstéttir, kantsteina, lýsingu, merkingar og önnur götugögn, verði menningarsögulegum gildum haldið á lofti.
- 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. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götummynda raskist ekki.
- Við gerð deili- og/eða hverfisskipulags verða verndarákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götummyndir verði enn fremur skilgreindar nánar í hverfisskipulagi og deiliskipulagi.
- Stefna sem kemur fram í heftinu Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun), gildir áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar.



**Mynd 4.2** Mynd 19a úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 137. Sýnir svæði innan Hringbrautar sem skilgreint er sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.

Við gerð skipulagstillögu og hönnun nýbygginga á svæðinu verði litið til þessara ákvæða og leiðbeininga.

#### **4.1.4 Friðuð hús**

Húsið að Bræðraborgarstíg 3 er friðuð sökum aldurs, en það var reist árið 1911.

Ekki stendur til að rífa húsið heldur endurbyggja það í upprunalegum stíl eins og önnur hús í Vesturbænum.

## 5 Umhverfismat deiliskipulags

Samhliða gerð skipulagstillögu verður unnið umhverfismat skv. 5.4.gr. skipulagsreglugerðar og lagt mat á eftirfarandi umhverfispætti:

- Skuggavarp og vindstrengir.
- Loftgæði.
- Byggð og efnisleg verðmæti, svo sem byggðamynstur og íbúðarhúsnæði.
- Ásýnd og landslag, svo sem varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga.
- Félagslegt umhverfi, svo sem samgöngur, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu.

Við umhverfismatið verður stuðst við umhverfisviðmið og markmið í stefnuskjölum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem varða viðfangsefni deiliskipulagsins, svo sem:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Ef umhverfismatið leiðir í ljós neikvæð áhrif deiliskipulagsins á tiltekna umhverfispætti verður brugðist við því með breytingu á tillögu eða aðgerðum til að draga úr áhrifunum svo sem skilmálum um mótvægisaðgerðir, eftir því sem þörf er á.

## 6 Samráð og tímaáætlun

### 6.1 Tækifæri til að hafa áhrif

Málsmeðferð nýs deiliskipulags verður í samræmi við 40.-42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hægt er að hafa áhrif á vinnu við tillöguna með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar. Þrjár vörður í ferlinu marka tækifæri til að hafa áhrif: **lýsing**, **tillaga í vinnslu** og **auglýsing breytingartillögu**. Sjá nánar áætlaða tímalínu hvenær þú getur komið athugasemdum að.

Með kynningu á þessari lýsingu er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi.

Þessi skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og verður aðgengileg samhliða á vef Reykjavíkurborgar, <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Tekið verður við athugasemdum með tölvupósti á netfangið [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is).

### 6.2 Samráðs- og umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar verður þessi lýsing send Minjastofnunar Íslands og Veitum.

Umsagnir óskast sendar á [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

### 6.3 Áætluð tímalína fyrir skipulagsvinnuna

Upphaf vinnu hefst með fyrirspurn lóðarhafa við Bræðraborgarstíg 1 og 3 til skipulagsfulltrúa um mögulega uppbyggingu á lóðunum. Niðurstaða samtals við skipulagsfulltrúa er m.a. að hefja skuli gerð nýs deiliskipulags.

Haustið  
2021

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag tekin fyrir hjá skipulagsfulltrúa og síðan skipulagsráði. Samþykkt lýsing fer þá í kynningarferli.

SAMRÁÐ

Við erum  
hér í ferlinu

**LÝSING** fyrir breytingu á deiliskipulagi kynnt og gerð aðgengileg á vef borgarinnar. Lýsingin send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir. Athugasemdum og ábendingum verður ekki svarað formlega en hafðar til hliðsjónar við vinnu á breytingartillögu.

Júlí-  
ágúst  
2022

Skipulagstillaga í mótnu. Greinargerð ásamt umhverfismati og breytingum á uppdrætti.

SAMRÁÐ

**TILLAGA Í VINNSLU** kynnt, greinargerð ásamt drögum að umhverfismati og uppdrætti. Ópið hús/rafrænn fundur þar sem farið er yfir tillöguðrög sem einnig eru gerð aðgengileg á vef borgarinnar.

-

Tillaga unnin áfram með hliðsjón af athugasemdum sem bárust við kynningu.

Fullbúin tillaga tekin fyrir í skipulagsráði til auglýsingar.

SAMRÁÐ

**AUGLÝSING DEILISKIPULAGS** þar sem allir sem hagsmuna hafa að gæta geta sent inn athugasemdir. Frestur til að senda inn ábendingar og athugasemdir er sex vikur.

-

Öllum athugasemdum sem hafa borist er formlega svarað. Breytingar gerðar á tillögu ef tilefni er til og breytingarillaga samþykkt í sveitastjórn.

Tillaga send til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum til athugunar.

Tillaga tekur formlega gildi með birtingu auglýsinga þar um í B-deild stjórnartíðina.

Deiliskipulag tekur gildi

Veturinn  
2022/2023