

Almennar upplýsingar:

Nafn Yrki arkitektar ehf

Erindi nr. P-2022-01-26-0044

Kennitala 5609973109

Heimilisfang MÝRARGÖTU 26

Póstnúmer 101

Símanúmer [REDACTED]

Netfang gunnar@yrki.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 6410180230

Greiðanda nafn -

Greiðanda netfang Þorpið - Vistfélag ehf.

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Bræðraborgarstígur 1-5

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi

YRKI arkitektar, fyrir hönd lóðarhafa að Bræðraborgarstíg 1 og 3, óska eftir að farið verði í gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar að Bræðraborgarstíg nr. 1,3 og 5 sem saman mynda vestur endann á götueitnum Bræðraborgarstígur-Vesturgata-Stýrimannstígur-Ránargata. Hér er lögð fram skipulagslýsing til að hefja formlegt ferli nýs deiliskipulags.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn ı þar sem við á

Greinagerð

Lýsandi nafn V376-Skipulagslýsing-220126.pdf
skjals

-
-

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: 531,3 m ²	Bræðraborgarstígur nr. 1 er í dag auð lóð eftir að brunarústir voru fjarlægðar en altjón varð í bruna þann 25. júní 2020.
Stærð húsnæðis (fyrir bruna): 422,3 m ²	
Nýtingarhlutfall (fyrir bruna): 0,8	

Bræðraborgarstígur nr. 3	
Lóðarstærð: 273,7 m ²	2 hæða hús ásamt risi. Húsið var byggt 1911 og þarfnast viðhalds.
Stærð húsnæðis: 191,7 m ²	
Nýtingarhlutfall: 0,7	

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

YRKI 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.

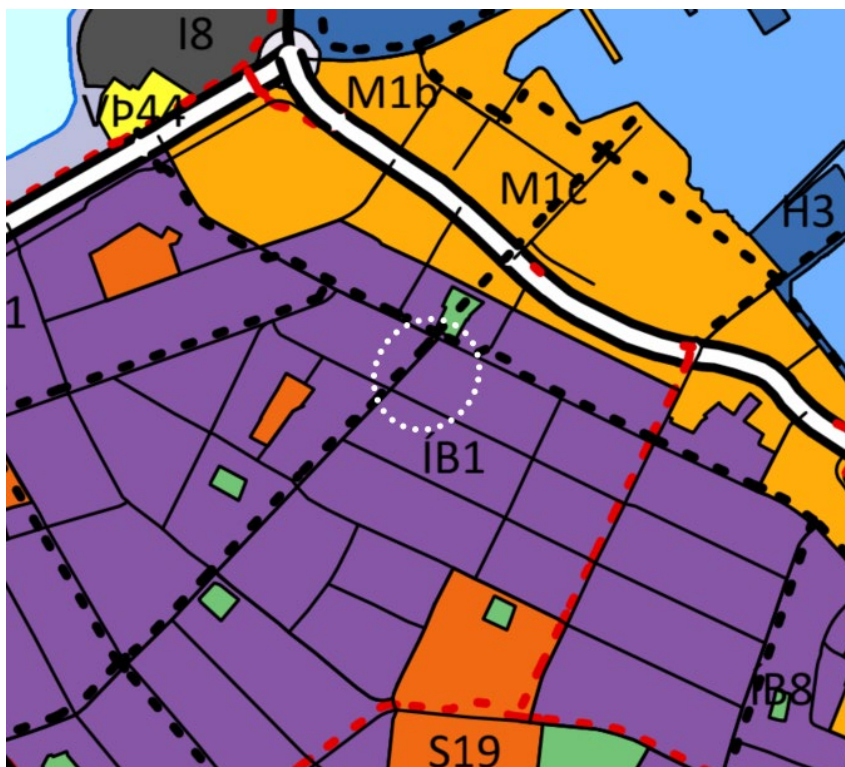
4 Tengsl við aðrar áætlanir

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 fortíðarinnar¹ 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 byggðarinnar² 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.*

¹ 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.

² 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 byggðarinnar³ 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 almannahagsmuni 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.

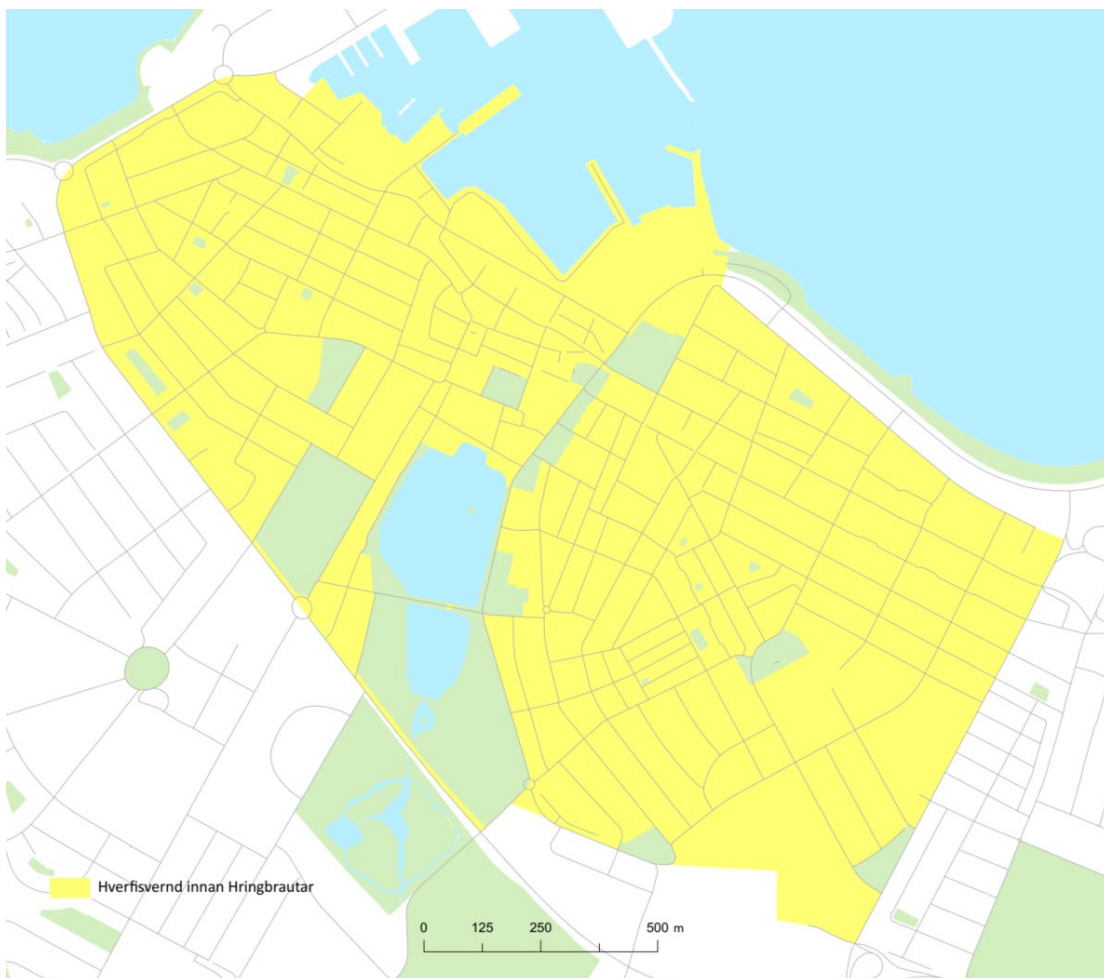
Um verndarsvæðið eru sett eftirfarandi markmið og ákvæði (sjá bls.138):

- *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*

³ 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 götumynda raskist ekki.
- Við gerð deili- og/eða hverfisskipulags verða verndarákvæði einstakra svæða skilgreind nánar. Einstakar sögulegar götumyndir 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.

6.2 Samráðs- og umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar verður þessi lýsing send Minjastofnunar Íslands og Veitum.

Umsagnir óskast sendar á 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 mótnun. 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

USK Skipulag

Frá: Trausti Breiðfjörð Magnússon
Sent: þriðjudagur, 28. júní 2022 22:30
Til: USK Skipulag
Efni: Ábending frá borgarfulltrúa Sósíalista

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl/l.

Ég er að fara á fund borgarráðs á morgun að ræða um deiliskipulagið hjá Bræðraborgarstíg nr. 1-5. Á bls. 2 í deiliskipulaginu er vitnað í Aðalskipulag Reykjavíkur til 2040 og þar stendur:
„Í aðalskipulaginu er m.a. lögð áhersla á auknar kröfur um gæði íbúðabygðar og almenningsrýma, sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu“.

Það er gríðarlega mikilvægt að farið verði eftir því að allir félagshópar hafi tækifæri til búsetu á reitnum, eins og kveðið er á um í aðalskipulaginu. Þeir hópar sem standa verr efnahagslega eru að þjást að óþörfu á núverandi húsnæðismarkaði. Sjaldan eða aldrei hefur verið jafn mikilvægt að passa að þessir hópar fái húsnæði. Þetta verður að passa upp á í deiliskipulaginu. Margar leiðir hafa verið farnar í borgum í kringum okkur sem sjá til þess að svo sé. Miðað við gefna reynslu óttumst við að byggt verði að mestu fyrir þá tekjuhærri eða þeirra sem eru að safna íbúðum til þess að leigja út. Ítrekum mikilvægi þess að passað verði upp á að einsleitnin á þessum reit verði ekki í þá áttina að einungis efnameira fólk geti búið á svæðinu.

Með bestu kveðju/Kind regards,
Trausti Breiðfjörð Magnússon,
borgarfulltrúi Sósíalistaflokksins
city councillor for the Socialist Party
sími/tel. [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: Erla Þórarinsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 27. júlí 2022 13:28
Til: USK Skipulag
Efni: Vegna undirbúningsvinnu að nýju deiliskipulagi við lóð á horni Vesturgötu og Bræðraborgarstígs

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Heil og sæl

ég fagna því að íbúar hverfisins geti tekið þátt í myndun hverfisins.

Horn Bræðraborgarstígs og Vesturgötu er mikilvægt í ásýnd Vesturgötu sem er ein heillegasta gata gamalla húsa í Reykjavík. Þið ég um að tillit verði tekið til þess.

Halda verður mælikvarða staðarins og byggja ekki hærra en þær byggingar sem fyrir voru þ.e.a.s. þrjár hæðir til að samræmi verði við fyrirbyggjandi byggð.

Þegar tillögur bygginga verða kynntar væri gott að fá módel af þeim til glöggvunar.

Bestu kveðjur

Erla Þórarinsdóttir búsett á Vesturgötu 45



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 17.08.22

Efni: Umsögn Veitna vegna lýsingu að nýju deiliskipulagi fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5

Veitur hafa rýnt deiliskipulagslýsingu fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5. Tilgangur með nýju deiliskipulagi fyrir svæðið er að skilgreina og setja skilmála um umfang nýbygginga á lóðum Bræðraborgarstíg 1 og 3.

Veitur hafa kynnt sér lýsinguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Samkvæmt lýsingu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hafa gatnamót Vesturgötu og Bræðraborgarstíg sem hluta af deiliskipulaginu. Tvöfalt kerfi fráveitu liggur á gatnamótum Bræðraborgarstígs og Vesturgötu. 225mm vatnsveitulögn liggur í götu Bræðraborgarstígs og gatnamótum Bræðraborgarstígs og Vesturgötu. 80mm dreifilögn hitaveitu og rafmagnsstrengir liggja í gangstétt Bræðraborgarstígs nálægt lóðarmörkum. Ef framkvæma á nálægt lögnunum er mikilvægt að verja lagnimar með viðeigandi ráðstöfunum. Veitur benda á að lagnir í eigu annara gætu verið innan lóðar.

Veitur leggja áherslu á að gott samráð verði haft við Veitur á öllum stigum skipulagsferilsins.

Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Anna Berta Heimisdóttir

Reykjavík 21. ágúst 2022

**Til skrifstofu skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14,
105 Reykjavík,
netfang: skipulag@reykjavik.is**

**Athugasemdir og ábendingar við lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag fyrir
Bræðraborgarstíg nr. 1-5.**

Inngangur

Við erum íbúar að Ránargötu 36 en lóð okkar liggur að lóðum þessara þriggja húsa við Bræðraborgarstíg sem hér um ræðir og því skiptir verulega máli fyrir okkur og þá sem síðar munu búa hér hvernig til tekst með breytingar.

Í lýsingu þessari eru sett fram eftirfarandi markmið:

1. Sameining lóða við Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3.
2. Núverandi hús að Bræðraborgarstíg 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og endurbyggt í upprunalegri mynd.
3. Nýtt hornhús við götuhorn Bræðraborgarstígs og Vesturgötu.
4. Nýr bakgarður á móti suðaustri.
5. Hugað verður að uppbroti húsahliða við götur.
6. 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.
7. Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.
8. Sameign verði á jarðhæð í björtu rými með góðri lofthæð og gegnumbirtu.

Athugasemdir okkar eru við hvern lið fyrir sig þar sem það á við.

1. Sameining lóða við Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 kemur fram að færa þurfi sterk rök fyrir breytingum af þessum toga og á það einkum við í gömlum, grónum hverfum líkt og á þessum stað sem er einn elsti hluti borgarinnar. Ekki kemur fram í lýsingunni hver eru rökin fyrir sameiningu lóðanna og í hvaða tilgangi hún er.

2. Núverandi hús að Bræðraborgarstíg 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og endurbyggt í upprunalegri mynd.

Við þessari hugmynd viljum við gera alvarlega athugasemd. Við búum í einu elsta húsi reitsins sem markast af Ránargötu, Bræðraborgarstíg, Vesturgötu og Stýrimannastíg en það er okkar skoðun að skoða beri þennan reit í heild. Hús okkar hefur verið reist sumarið 1900 en þann 8. febrúar 1901 var byggingin tekin út af húsnaðisfulltrúa Reykjavíkurbæjar. Við keyptum húsið árið 1989 og höfum gert á því við bætur og þótt byggt hafi verið við það og settur kvistur er það nær upprunalegu útliti, m.a. með útliti glugga. Þær frumtillögur sem komnar eru fram gera ráð fyrir að flytja húsið að Bræðraborgarstíg 3 inn á lóðina þannig að gafl þess verður allt of nálægt lóðarmörkum við okkar hús og skerðir verulega ásýndina. Húsið verður ekki

lengur við götuna heldur inni í lóðinni en enga slíka staðsetingu er að finna á þessum stærri reit og því er þetta alvarlegt uppbrot á.

3. Nýtt hornhús við götuhorn Bræðraborgastígs og Vesturgötu.

Þetta hús mun vera á sama stað og það sem brann fyrir nokkrum árum. Við ásamt öðrum íbúum í nágrenninu settum fram hugmyndir að því hvernig uppbygging verði á þessari lóð m.a. með minningu um þá sem fórust í brunanum en miðað við lýsinguna er ekki gert ráð fyrir slíku og er sú ósk ekki ítrekuð hér.

Hús sem byggt yrði á þessu horni gæfi skjól fyrir norðvestan áttinni í garðinum á bak við en einnig í okkar garði og er það því til bóta. Við gerum því ekki athugasemd við þetta að því gefnu að hæðin verði ekki meiri en á húsinu sem brann og að ekki verði port þar sem gætu myndast vindsveipir en mikilvægt er við skipulagið að tempru sem mest hættu á vindsveipum.

7. Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.

Húsið að Bræðraborgarstíg 5 er fjórar hæðir og liggur hærra en húsin sem koma munu á nr. 3 og 1. Þessi lýsing gæti því samkvæmt orðanna hljóðan þýtt að það mætti byggja hærra en 4 hæðir en það myndi breyta heildarmyndinni verulega. Eins og fram kemur í athugasemd við lið 3, að húsin verði ekki hærri en þau sem fyrir voru.

Ekki eru gerðar athugasemdir við liði 4, 5, 6 og 8.

Virðingarfyllst,

Guðrún Karlsdóttir

Jón G.Snædal

Berta Andrea Jónsdóttir Snædal

USK Skipulag

Frá: Sturla Einarsson [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 24. ágúst 2022 21:29
Til: USK Skipulag
Efni: Bræðraborgarstígur 1. 3. 5.

Góðan daginn, ég er íbúi í Vesturgötu 51b.

Mig langar að koma þeirri skoðun á framfæri varðandi þessar lóðir 1. að byggingarmagn verði ekki aukið frá því sem áður var, verktakar eiga ekki að geta gengið að því vísu fyrirfram þegar þeir kaupa svona lóðir. 2. Að íbúðafjöldi í Bræðraborgarstíg 1 verði ekki meiri en gengur og gerist í húsum af svipaðri stærð hér á þessu svæði svo nýja húsið verði í samræmi við nærumhverfið. 3. Bræðraborgarstígur 5 er minnisvarði um gömul áform að rífa timburhús og byggja blokkir sem hefði verið menningarsögulegt stórslys, Bræðraborgarstígur 5 er fulltrúi þessara áforma og er á skjön við nærumhverfið og því má alls ekki gera það hús að viðmiði þegar hæð húsa á þessum reit verður áhveðin. 4. Að Bræðraborgarstíg 3 og sögu hverfisins verði sýndur sá sómi að hreyfa ekki við staðsetningu hússins heldur sýna húsinu virðingu og lofa því að standa áfram á sínum gamla grunni eins og það hefur gert frá 1911. 5. Að lóðirnar nr 3 og 5 verði ekki sameinaðar heldur standi þar tvö aðskilin hús svo framkvæmdin falli að nærumhverfinu. 6. Að við virðum söguna og menningararfleiðina frekar en að láta undan þrýstingi verktakafyrirtækja.

Sturla Einarsson.

USK Skipulag

Frá: Daði Guðbjörnsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 25. ágúst 2022 18:50
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir fyrir nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5.

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

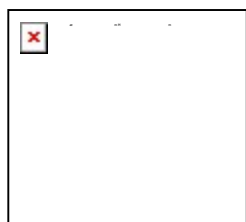
Til skrifstofu skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14,
105 Reykjavík, netfang: skipulag@reykjavik.is
Athugasemdir fyrir nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5.

Ég er á móti því að sameina lóðirnar, þannig verður heildar byggingarmagn á þessum tveim lóðum meira en ef þær eru aðskýldar, ég tel ekki æskilegt að viðhalda heildarmynd hverfisins. Vesturgatan er mjög falleg og mikið af fallegum gömlum húsum sem mynda magnaða heild mannvirki af þessari stærðargráðu mundi brjóta upp þessa heild.

Virðingarfyllst.

Daði Guðbjörnsson
Nýlendugata 26
101 Reykjavík
Gsm: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

--

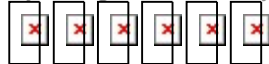


Daði Guðbjörnsson
Artist

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

<http://www.dadilisto.blog>

Nýlendugata 26 101 Reykjavík, Iceland



Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. ágúst 2022
Tilvísun: 202207038 / 3.4

Efni: Lýsing fyrir tillögu að deiliskipulagi Bræðraborgarstígs 1, 3 og 5, Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 15. júlí 2022, sent Skipulagsstofnun lýsingu til umsagnar skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin var samþykkt til kynningar í borgarráði 30. júní 2022 og varðar tillögu að deiliskipulagi Bræðraborgarstígs 2, 3 og 5.

Samkvæmt lýsingunni sem er dags. 21. júní 2022 er gert ráð fyrir að vinna deiliskipulag fyrir svæðið og skilgreina og setja skilmála um nýtingu og umfang nýbygginga á lóðunum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum þrátt fyrir að ekki komi fram upplýsingar um fjöldi íbúða, hæð- og/eða umfang bygginga. Stofnun minnir á eftirfarandi atriði.

- Stofnunin minnir á gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð þar sem fram kemur að alla jafna skuli vinna deiliskipulag fyrir heilan götoreit. Í greinargerð deiliskipulags þarf að færa rök fyrir því af hverju aðeins er unnið deiliskipulag fyrir 3 lóðir innan götoreits sem afmarkast af Bræðraborgarstíg, Ránargötur, Vesturgötu og Stýrimannastígs.
- Þar sem um er að ræða uppbyggingu í grónu hverfi er mikilvægt að við þróun og mótun tillögunnar verði viðhaft virkt og gott samráð við alla hagsmunaaðila, þar með talið íbúa á svæðinu.


Berglind Sigurðardóttir





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 29. ágúst 2022
MÍ202207-0070/ 6.09 / 0645 & 4142

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Efni: Bræðraborgarstígur 1-5 nýtt deiliskipulag - skipulagslýsing

Með tölvubréfi dagsett 15. júlí 2022 óskaði Þuríður Guðmundsdóttir skrifstofufulltrúi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um skipulagslýsingu vegna tillögu að nýju deiliskipulagi Bræðraborgarstígs 1, 3 og 5. Meðfylgjandi erindinu var skipulagslýsing unnin af Yrki arkitektum dagsett 21. júní 2022.

Svæðið sem deiliskipulagið mun ná til eru lóðirnar Bræðraborgarstígur nr. 1, 3 og 5. Til skoðunar er einnig að hafa gatnamót Vesturgötu – Bræðraborgarstígs innan skipulagssvæðis. Til stendur að sameina lóðirnar við Bræðraborgarstíg 1 og 3 og reisa þar nýtt hornhús um leið og núverandi hús nr. 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og það endurbýgt í upprunalegri mynd.

Fram kemur í skipulagslýsingunni að deiliskipulagssvæðið sé innan hverfisverndar samkvæmt skilgreiningu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040). Þar eru meðal annars ákvæði um að ekki skuli raska lóðaskipan nema færa fyrir því sterk rök og að fylgja skuli meginmarkmiðum borgarverndarstefnu AR2040 við þróun byggðar. Samkvæmt borgarverndarstefnunni eru meðal annars ákvæði um, að við endurnýjun í grónum hverfum Reykjavíkur skuli miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er og að 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 AR2040.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga 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.

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
henny@minjastofnun.is

skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Húsaskráning liggur ekki fyrir á ofangreindum deiliskipulagsreit.

Á skipulagssvæðinu standa tvö hús:

- Bræðraborgarstígur 5 sem skv. Þjóðskrá var reist árið 1946.
- Bræðraborgarstígur 3 var reist árið 1911 og 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.

Fyrir liggur fornleifaskráning Vesturgata – Framkvæmdasvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgarstíg og þaðan niður að Hlésgötu, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2021, skýrsla nr. 215. Sú skráning nær þó aðeins til hluta þess svæðis sem hér er til umfjöllunar, það er að segja gatnamóta Bræðraborgarstígs og Vesturgötu.

Heimildir eru um byggð á lóðunum Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5 frá árinu 1887. Einnig eru heimildir um bæjarstæði Hala í landi Hlíðarhúsa rétt utan við mörk deiliskipulagsins. Hali virðist hafa tekið yfir mikinn hluta svæðisins þar sem Bræðraborgarstígur og Ránargata mætast, en nákvæm staðsetning hans er óljós. Bærinn sést á korti frá árinu 1787 og má gera ráð fyrir að heimatún hans hafi náð inn á ofangreint deiliskipulagssvæði.

Minjastofnun Íslands fer fram á að unnin verði fornleifa- og húsaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið miðað við núgildandi staðla og reglur stofnunarinnar um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Þar sem deiliskipulagstillagan felur meðal annars í sér flutning á friðuðu húsi skal hún send stofnuninni til umsagnar þegar hún liggur fyrir. Með vísan í ákvæði hverfisverndar á svæðinu, skal færa sterk rök fyrir áformun um að færa húsið Bræðraborgarstíg 3 og sameiningu lóðanna nr. 1 og 3 í skipulagstillögunni.

Virðingarfyllt,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

USK Skipulag

Frá: Gunnar Hersveinn [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 15:56
Til: USK Skipulag
Efni: Fwd: "Nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5" - Athugasemdir
Viðhengi: Skipulagslýsing athugasemdir Bræðraborgarst. 1,3 og 5 agust.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag, mér var falið að senda ykkur athugasemdir vegna:

"Nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5" sem er: lýsing, verkefna- og skipulagslýsing.

En "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"

Það eru 55 manns sem hafa unnið þetta og talað saman um þetta, allir á svæðinu og eiga hagsmuni að gæta, auk þess að bera hagsmuni þessa reits almennt fyrir brjósti en Vesturgatan er fyrsti stígurinn sagður var út úr miðbæjarkvosinni.

Fyrir hönd hópsins,

Friðbjörg Ingimarsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED], Gunnar Hersveinn, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED], Elna
Katrín Jónsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED] Jón Ingi Hannesson, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED] Erla
Þórarinsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Við og aðrir eru skráðir í viðhenginu, með bestu kveðjum.

Til skrifstofu skipulagsfulltrúa

Borgartún 12-14,

105 Reykjavík, netfang: skipulag@reykjavik.is

Svar við erindi: **Bræðraborgarstígur 1,3 og 5. Athugasemdir og ábendingar við lýsingu fyrir nýtt deiliskipulag fyrir Bræðraborgarstíg nr. 1-5.**

Undir þessar athugasemdir skrifa 55 manns. Við erum, sjá undirskriftir.

INNGANGUR: ALMENNAR ATHUGASEMDIR FYRIR LÝSINGUNA Í HEILD

Okkur þykir leitt að athugasemdir okkar verða aðeins hafðar til hliðsjónar en ekki svarað formlega. Fyrst þetta:

- a. Í lögum um skipulag stendur að *Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Á síðu Skipulagstofnunar <https://www.skipulag.is/skipulagsmal/deiliskipulag/> stendur með stórum stöfum „Deiliskipulag nær til afmarkaðs svæðis sem myndar heildstæða einingu – hverfis, hverfishluta, götureits eða húsabyrpingar. Þar eru sett ákvæði um byggingarheimildir og útfærslu bygginga og frágang umhverfis.“ Þessar þrjár lóðir mynda ekki heilstæða einingu og eru ekki hverfishluti, götureitur né húsabyrping. Eins og annars staðar í borginni á deiliskipulagsgerð hér að ná yfir allan götureitinn. Ekki hefur áhrif að á döfinni sé nýtt hverfisskipulag því slík deiliskipulagsvinna mun nýtast fyrir hverfiskipulagið. Afar sérstakt og skipulagsfræðilega rangt er að fella aðeins eina lóð í öllum götureitnum inn í þessa lýsingu. Einmitt þá einu lóð sem er af annarri týpu en öll hin húsið. Eina húsið sem er mjög hátt nýtingarhlutfall og fylgir öðrum lögmálum en hin húsin. Það er byggt úr frá byggðarmynstri skipulags Reykjavíkur frá 1927 sem löngu er búið að falla frá á meðan öll hin húsin á reinum eru dæmigerð fyrir svæðið og menningararfur sem talinn er aftar mikilvægur í núverandi Aðalskipulagi.*
- b. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur má finna skilyrði sem segir að færa þurfi **sterk rök** fyrir breytingum af þeim toga sem lýst er í tillögunni, hér á elsta svæði borgarinnar utan miðbæjarkvosar. Það er hvergi gert í þessari lýsingu sem á svo að vera grunnur að deiliskipulagi. **Við höfnum því lýsingunni í heild því hún fellur hún á prófinu og stenst ekki eigið markmið:**

„Markmiðið er að ná fram tillögu sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma,“ og að „Uppbygging á reitnum mun taka mið af áherslum í nýsamþykktu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040“ (Skipulagslýsing).
- c. Engar tillögur hafa ekki verið kynntar íbúum í nágrenni. „YRKI 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“ (Skipulagslýsing). Skipulagsfulltrúi hefur greinilega hafnað þessum tillögum. Við skiljum ekki hvers vegna við ættum að taka ábyrgð á því að opna fyrir þær aftur út frá loðinni skipulagslýsingu með þessi markmið sem nefnd eru í lýsingunni.
- d. „Horft verður til þess að ná frekari sátt meðal íbúa og borgaryfirvalda um nýtingu lóðarinnar.“ (Skipulagslýsing). Það hefur ekki verið gert hingað til en stór hópur fólks í gamla Vesturbænum hefur ítrekað sent formlega áskorun, ábendingar, tillögur, undirskriftalista og mótmæli til borgarstjóra, borgarfulltrúa og lóðareiganda. Þeim hefur ekki verið svarað formlega. Engin gögn eru til um svar. Lóðarhafi hefur engu svarað okkur og ekki virt viðlits.

Athugasemdir frá NÁGRÖNNUM við Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5.

Hvaða líkur eru þá á því að setningin „Horft verður til þess að ná frekari sátt meðal íbúa.“ sé trúverðug? Ekki miklar. Það er of mikil áhætta að opna fyrir þetta.

ATHUGASEMDIR VARÐANDI EINSTAKA LIÐI LÝSINGARINNAR

1. **FÆRA HÚS:** Að færa húsið á nr. 3. „Gamla 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.“ Húsið að Bræðraborgarstíg 3 er friðað sökum aldurs, en það var reist árið 1911. Engin ástæða er til að færa það og engin **sterk rök** eru færð fyrir því að gera það í þessari lýsingu. Við höfnum því að húsið verði fært á þessum innihaldslausu forsendum. Byggðamynstrið í gamla Vesturbænum er mjög einstakt og verðmætt í okkar byggingarsögu. Að færa til gömul hús tekur húsin úr samhengi og eyðileggur sögulega byggingamynstrið.
2. **FRIÐUÐ HÚS:** Í lýsingu gr. 4.1.4 stendur að ekki standi til að rífa húsið á Bræðraborgarstíg 3 heldur að endurbyggja það. Ef hús eru endurbyggð þá eru þau rifin og slíkt á ekki að gera við friðuð hús. Þegar hús eru gerð upp þá eru þau endurbætt eða endurgerð.
3. **SAMEINA REITI:** Deiliskipulagssvæðið er allt innan hverfisverndar samkvæmt skilgreiningu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ýtrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi, skal færa fyrir því **sterk rök**. Hvergi er að sjá **sterk rök** í þessari skipulagslýsingu, aðeins tillögur og hugmyndir en verulegur skortur er á sterkum rökum til að færa hús og sameina reiti. Þessi reitur getur verið glæsilegur og hæfilegur án þess að sameina reiti. Ekki aðeins það heldur mun glæsilegri en komið hefur fram í tillögum lóðareigenda. Það er hægt að færa mun sterkari rök fyrir því að sameina ekki reiti, heldur en að sameina reiti. Sameining væri ekki í takt við staðarandann / einkenni byggðar og ylli því að minni fjölbreytni yrði í götumynd, týpum og notkun. Tímabundnir hagsmunir og hugmyndir núverandi lóðareigenda geta ekki vegið þyngra en söguleg rök og andi aðalskipulagsins fyrir svæðið. Fyrri lóðareigandi sótti tvisvar, að við teljum, um tengibyggingu á milli reitanna, nr. 1 og nr. 3. en fékk það ekki samþykkt af skiljanlegum ástæðum. Sameining reita hefði aldrei komið til greina og þarf aldrei að gera það því reitirnir eru nægjanlega sterkir hver fyrir sig.

Markmið og andi kaflans „Borg fyrir fólk“ um gæði byggðar, byggingarlistastefnu og borgarvernd er að koma í veg fyrir frekjuleg inngríp og **stórkarlaleg** mannvirki.

Við erum sammála þessu í AR: „Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ráðast að miklu leyti af þessum grunni. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum eru minni líkur á að byggð verði stórkarlaleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri. Markviss stefna um hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur.“ (Aðalskipulag Reykjavíkur, bls 140).

Við sjáum því enga ástæðu til að samþykkja skipulagslýsingu þar sem gert er ráð fyrir því að færa friðað hús og sameina reiti þar sem hverfisvernd ríkir og á svæði þar sem sérstaklega er tekið fram að ekki skuli sameina reiti. Engin vandkvæði eru að sjá fyrir sér smekklega mannvirki sem „virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma“. Við viljum ekki opna fyrir það að auka líkur á stórkarlalegum mannvirkjum. Það gengur ekki.

<https://kjarninn.is/skyring/byggt-verdi-af-virdingu-vid-fornarlomb-brunans-og-husin-i-kring/>

Athugasemdir frá NÁGRÖNNUM við Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5.

Við teljum að það sé of mikil áhætta fyrir skipulagsfulltrúa og nærumhverfið að opna á þessum forsendum fyrir sameiningu reita og að færa hús innan reits í hverfi sem á sér svo langa sögu en Vesturgata var fyrsta formlega gatan út úr miðbæjarkvosinni og hét upphaflega Hlíðarhúsastígur. Vesturgata varð til á undan Laugavegi.

<https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1075208/>

Hönnun og bygging verður nauðsynlega að byggja á sögunni og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar. Skipulagslýsingin fer eins og köttur í kringum heitan graut, nefnir ýmislegt og notar hugtökin en sleppir kjarna málsins: inntak borgarverndar og bann við að sameina reiti er skrifuð inn í aðalskipulagið til að koma í veg fyrir skipulagsslys. Það fyrsta sem sást af tillögum um þennan reit var lýst sem virki:

„Byggingu sem er „lík virki sem hrindir frá sér umhverfinu“. „Skipulagsfulltrúi fellst ekki á að færa og snúa gömlu húsi á Bræðraborgarstíg, segir gólf síða glugga áformaðrar nýbyggingar „einhæfa“, „stóreflis“ kvisti eins og húshlið að ryðjast upp á þak og framkomnar skýringarmyndir „fráhrindandi og kaldar“. (Kjarninn)

<https://kjarninn.is/frettir/byggingin-lik-virki-og-skyringarmyndir-frahrindandi/>

Torfusamtökin og baráttufólk fyrir hafa í áratugi gagnrýnt skipulagið fyrir að gera deiliskipulag í bútum. Vegna þessa bútasams veit enginn hvernig þetta endar eða hvenær slysinn verða. Það er þegar búið að breyta reitum í nágrenninu, m.a Vesturbúgt, Héðinsreitur, Steinþórsreitur. Svo er það Austur-Höfn o.s.frv. Í heildarsamhengi þá ætti alls ekki að sameina reiti á þessum viðkvæma reit sem hér um ræðir. Miklu fremur ætti að gera alvöru deiliskipulag fyrir allan reitinn, núna strax. Hvers vegna ekki? Hvers vegna bútasam?

Í bókinni 101 tækifæri eftir Snorra F. Hilmarsson (Torfusamtökin 2010), eru Vesturgata og Bræðraborgarstígur nefndar sem götur þar sem nauðsynlegt er að vernda. „Þær bjóða uppá þann möguleika að styrkja heildina með endurbótum á þeim húsum sem fyrir eru og jafnframt endurgerð þeirra fáu húsa sem horfið hafa.“ „Það eru í raun ekki margar götur og reitir sem bjóða upp á þessi vinnubrögð.“ (bls. 78-79). Þóssum upp á slíka staði.

4. **NÝTT HORNHÚS:** Það er ekki ástæða til að ákveða hér og nú að þarna eigi að vera hornhús. Reiturinn býður upp á alls kyns möguleika sem skipulagsvinna getur leitt í ljós.
5. **UPPBROT HÚSAHLIÐA:** Uppbrot er mikilvægt og það ein ástæða þess að mælst er gegn því að sameina lóðir. Það á ekki að búa til falskt uppbrot sem ekki getur þróast.
6. **SVALIR:** „Á lóð nr. 5 verða umhverfisgæði vegin og metin og skoðað hvort koma megi fyrir til að mynda svölum“. Það eru engin hús með útskagandi svalir í hverfinu og því væri það ekki í anda staðarins og í takt við einkenni byggðar að setja slíkt í skipulagslýsingu.
7. **HÆÐ OG GRUNNUR:** „Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.“ Aðliggjandi hús á Bræðraborgarstíg 5 liggur hærra en önnur hús og er af annarri gerð en önnur hús á götureitnum. Því ætti ekki að taka bara mið að hæð aðliggjandi húss heldur á hæð nýrra húsa taki mið af byggðamynstrinu í heild sinni.
8. **SAMEIGN Á JARÐHÆÐ:** „Sameign verði á jarðhæð í björtu rými með góðri lofthæð og gegnumbirtu.“ Við sjáum ekki tilgang þess að skilgreina hvor jarðhæð er sameign eða séreign í deiliskipulagslýsingu. Notkunin skiptir aftur á móti nágrennið máli.

NIÐURLAG

Við teljum þessa skipulagslýsingu ekki uppfylla þau skilyrði sem gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hvorki staðsetning, saga staðarins né ákvæði í aðalskipulagi um borgarvernd leyfa það sem farið er fram á. Einnig hefur því áður verið hafnað. Engin sterk rök eru færð fyrir þeim meginbreytingum sem lagðar eru til. Þessi lýsing getur því alls ekki verið forsenda eða grunnur fyrir deiliskipulagi. Við teljum okkur nú hafa gert alvarlegar athugasemdir við lýsinguna. Þessi lýsing er ekki ávísun á „tillögu sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma.“

Almennt finnst okkur slæmt að senda af stað svona lýsingu um brotabrot af reit á stað þar sem einboðið er að hafna sameiningu reita og að færa friðuð hús. Við erum hörð á þessu.

Tenglar. Vinsamlegast skoðið þá tengla sem fylgja þessum athugasemdum.

<https://kjarninn.is/skyring/byggt-verdi-af-virdingu-vid-fornarlomb-brunans-og-husin-i-kring/>

<https://kjarninn.is/frettir/byggingin-lik-virki-og-skyringarmyndir-frahrindandi/>

<https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1075208/>

Til minnis: STÓRKARLALÉG FYRSTA TILLAGA YRKI ARKITEKTA OG LÓÐAREIGENDA sem var hafnað af skipulaginu – en samt á hverju er von?



Með fullri virðingu

Undir þetta skrifa 55 íbúar í nágrenni og á þessu svæði sem um ræðir. Málið hefur verið rætt meðal okkar, samtöl átt sér stað og við komum okkur saman um þessa umsögn eftir vandlega skoðun og við skrifum heilshugar undir hana.

Friðbjörg Ingimarsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Gunnar Hersveinn, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Elna Katrín Jónsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Jón Ingi Hannesson, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Erla Þórarinsdóttir, Vesturgötu 45, kt. [REDACTED]

Ragnar Heiðar Harðarson, Vesturgötu 48. kt. [REDACTED]

Kristjana Guðbjörg Grímsdóttir, Vesturgötu 48, kt. [REDACTED]

Guðrún C. Emilsdóttir, Bræðraborgarstíg 34, [REDACTED]

Athugasemdir frá NÁGRÖNNUM við Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5.

Irma Erlingsdóttir, Bræðraborgarstigur 23A, Kt: [REDACTED]
Hafþór Bryndísarson, Vesturgata 51c, kt. [REDACTED]
Birgir Þ. Jóhannsson, Vesturgata 51a, kt [REDACTED]
Astrid Lelarge, Vesturgata 51a, kt [REDACTED]
Kjartan H. Birgisson, Vesturgata 51a, kt [REDACTED]
Áshildur Haraldsdóttir, Túngata 44, 101 Reykjavík, Kt: [REDACTED]
Guðrún Kristinsdóttir, [REDACTED], Bræðraborgarstíg 12
Philippe Urfalino, [REDACTED], Bræðraborgarstíg 12
Árni Björnsson, Bræðraborgarstíg 4. k.t. [REDACTED],
Ingibjörg Helgadóttir, Bræðraborgarstíg 4. k.t. [REDACTED]
Hrönn Marínósdóttir, Vesturgata 19, kt. [REDACTED]
Hlökk Þrastardóttir, Vesturgata 19, kt. [REDACTED]
Mist Þrastardóttir, Vesturgata 19, kt. [REDACTED]
Anna Garðarsdóttir, Vesturgata 19, kt [REDACTED]
Marínó Þorsteinsson, Vesturgata 19, kt. [REDACTED]
Tryggve Folkeson, Vesturgata 46a, kt. [REDACTED]
Hjördís Harðardóttir, Vesturgata 46a, kt. [REDACTED]
Hrafnhildur Sigurðardóttir, Bræðraborgarstíg 14, kt. [REDACTED]
Baldur Már Arngrímsson, Bræðraborgarstíg 14, kt. [REDACTED]
Hólmfríður Garðarsdóttir, Bræðraborgarstíg 9, Kt. [REDACTED]
Auður Aðalsteinsdóttir, Vesturgötu 44, kt. [REDACTED]
Gísli Magnússon, Vesturgötu 44, kt. [REDACTED]
Elísabet Ronaldsdóttir, Drafnarstíg 3, kt. [REDACTED]
Sturla Einarsson, Vesturgata 51b, kt [REDACTED]
Þórunn Björnsdóttir, Vesturgata 51b, kt [REDACTED]
María Ellingsen, Vesturgata 37, KT: [REDACTED]
Christopher Lund, Vesturgata 37, KT: [REDACTED]
Elísabet Ronaldsdóttir, Drafnarstíg 3, 101 Reykjavík. [REDACTED]
Arndís Anna Kristínardóttir Gunnarsdóttir, Vesturgata 56, kt. [REDACTED]
Sveindís Þórisdóttir, Vesturgötu 50a, kt. [REDACTED] (fædd á Bræðraborgarstíg 1).
Ólafur Helgi Samúelsson, Bakkastíg 3, kt. [REDACTED]
Silja Lind Þrastardóttir, Vesturgata 51c, Kt [REDACTED]
Hlín Erlendsdóttir, Framnesvegi 2, kt. [REDACTED]
Sigrún Sigríðardóttir, Götuhúsi, Vesturgötu 50, kt [REDACTED]
Ástþrúður Sif Sveinsdóttir, kt. [REDACTED], Bræðraborgarstíg 8
Freysteinn Sigmundsson, kt. [REDACTED], Bræðraborgarstíg 8
Elín Ragnhildur Jónsdóttir, Bakkastíg 3, kt. [REDACTED]
Andri Þór Kristinsson, Bræðraborgarstíg 5, kt 1 [REDACTED]
Margrét H. Blöndal, Bárugötu 17, [REDACTED]
Steinunn H. Blöndal, Vesturgötu 22 (eigandi) [REDACTED]
Daði Guðbjörnsson, Nýlendugata 26, kt. [REDACTED]
Þórmarr Jónsson, Bræðraborgarstíg 5, kt [REDACTED]
Omar Salama, Bræðraborgarstígur 5, kt. [REDACTED]
Ingibjörg Björnsdóttir, Bræðraborgarstígur 5, kt. [REDACTED]
Magnea Guðrún Gunnarsdóttir, Bræðraborgarstíg 13, kt. [REDACTED]
Hólmfríður Garðarsdóttir, Bræðraborgarstíg 9, kt [REDACTED]
Hrappur Steinn Magnússon, Nýlendugötu 13, Kt [REDACTED]

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 18:01
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd Bræðraborgarstigur 1, 3 og 5
Viðhengi: Comments on Brædraborgarstigur 1-5.pdf

Eftirfyllgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Sæl/l,

Here are my comments concerning Bæðraborgarstígur 1, 3 and 5.

Kveðja,
Astrid Lelarge

Comments on Bræðraborgarstígur 1, 3, 5

Clearly this deiliskipulag proposal is designed to serve a specific architectural project. And it paths the way to a radical break with the essential characteristics of the historical landscape in this part of Vesturbær. The method to make changes in this old part of Reykjavik is deeply problematic from the start.

First, the area considered. The only logic it meets is the one of the developer. It isolates part of a block and takes as reference a semi-detached concrete building, which is the exception in that very same block. These buildings are also the exception and not the rule in this neighbourhood. One and two storey detached timber houses are the rule. Most of large concrete buildings in Vesturbær have been built after 1927 and according to the 1927' master plan that included the destruction of timber houses in the old town. Fortunately, this part of the plan was never realized because landowners opposed it. But there is a persistent real estate pressure to build higher and denser in the old town of Reykjavik since.

In this logic of isolation from the built environment, the rest follows. The proposal promotes the unification of existing plots (1 and 3 Bræðraborgarstígur) and construction over the two. This will lead to the creation of a front stage along Bræðraborgarstígur, while detached houses with backyard garden are the rule. Moreover, it promotes the move of the house (located 3 Bræðraborgarstígur), like in a game of Lego. Which violates the integrity of the urban heritage already damaged 2 years ago by the fire of the house located 1 Bræðraborgarstígur.

The problem is obviously not to make changes in this part of the historical town. The challenge is to change in keeping with the existing context. To do so, it's first important to understand the existing landscape and to draw actions accordingly. Such an approach is promoted by UNESCO ("Recommendation on the Historic Urban Landscape"¹, 2011) as part of the UN sustainable goals. As part of the old town of Reykjavik, old Vesturbær certainly deserves such an approach/study.

The old Vesturbær is beautiful, unique, important and fragile. Beautiful and unique because, unlike most European cities rebuilt through time, one can still see the village that was once Reykjavik. What makes the old town special is its unique historical landscape made of picturesque curved streets and small timber houses. Fragile because risks of fire are common and real estate pressure is high.

It is the responsibility of public authorities to design studies and actions allowing historical neighbourhoods to develop in accordance with sustainable development goals.

Therefore, this idea of a deiliskipulag for this 3 plots should be abandoned for a global study of the surroundings to define its characteristics and its needs.

Astrid Lelarge, historian Programme Coordinator in Urban Planning at Landbúnaðarháskóli Íslands.
kt. [REDACTED], 51 A Vesturgata – 101 Reykjavik.

¹ UNESCO, *Recommendation on the Historic Urban Landscape, including a glossary of definitions*, [online] http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

"Considering, that in order to support the protection of natural and cultural heritage, emphasis needs to be put on the integration of historic urban area conservation, management and planning strategies into local development processes and urban planning" and "the need to better integrate and frame urban heritage conservation strategies within the larger goals of overall sustainable development", the Recommendation "suggests a landscape approach for identifying, conserving and managing historic areas within their broader urban contexts, by considering the interrelationships of their physical forms, their spatial organization and connection, their natural features and settings, and their social, cultural and economic values".

USK Skipulag

Frá: Ásta Olga Magnúsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 23:59
Til: USK Skipulag
Efni: Skipulag í kynningu Bræðraborgarstígur 1, 3 og 5

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Til skipulagsfulltrúa vegna skipulags í kynningu fyrir Bræðraborgarstíg 1,3 og 5:

Það er jákvætt að deiliskipulagið muni taka tillit til nánasta umhverfis og að horft verði til þess að ná sátt með íbúum.

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.

Undirrituð vill leggja til að þessi atriði verði tekin mjög alvarlega, og myndi vilja sjá útfærsla á útisvæði/garði lóðarinnar tengjast leikvellingum og aðstöðu fyrir íbúa í hverfinu. Skoða mætti mögulegt samstarf milli lóðarhafa og borgarinnar um samfélagsgróðurhús á lóðinni og fleira sem styður við sjálfbært og heilbrigt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu, ræktunar og samverustunda.

Kveðja

Ásta Olga Magnúsdóttir
Kt [REDACTED]



Bræðraborgarstígur 1, 3 og 5 – Samantekt á athugasemdum og ábendingum v/skipulagslýsingar

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta ehf. dags. 26. janúar 2022 ásamt lýsingu dags. 21. júní 2022 vegna gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar nr. 1, 3 og 5 við Bræðraborgarstíg. Tilgangur með nýju deiliskipulagi fyrir svæðið er að skilgreina og setja skilmála um umfang nýbygginga á lóðum Bræðraborgarstígs 1 og 3. Markmiðið er að ná fram tillögu sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma. Lýsingin var kynnt frá 19. júlí 2022 til og með 31. ágúst 2022. Eftirtaldir sendu athugasemd/ábendingu/umsögn: Borgarfulltrúi Sósíalista dags. 28. júní 2022, Erla Þórarinsdóttir dags. 27. júlí 2022, Veitur ohf. dags. 17. ágúst 2022, Guðrún Karlsdóttir, Jón G. Sædal og Berta Andrea Jónsdóttir Snædal dags. 21. ágúst 2022, Sturla Einarsson dags. 24. ágúst 2022, Daði Guðbjörnsson dags. 25. ágúst 2022, Skipulagsstofnun dags. 25. ágúst 2022, Minjastofnun Íslands dags. 29. ágúst 2022, Friðbjörg Ingimarsdóttir, Gunnar Hersveinn, Elna Katrín Jónsdóttir, Jón Ingi Hannesson og Erla Þórarinsdóttir f.h. 55 aðila/nágranna við Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5 dags. 31. ágúst 2022, Astrid Lelarge dags. 31. ágúst 2022 og Ásta Olga Magnúsdóttir dags. 31. ágúst 2022. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2022 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn

Hagaðilar þeir sem sendu inn athugasemdir og ábendingar horfðu til fyrri tillagna og umfjöllunar í Kjarnanum sem birti úrval úr tveimur umsögnum skipulagsfulltrúa á fyrri stigum. Þar mátti sjá þrívíðar tölvumyndir af uppbyggingunni sem hagaðilar höfðu við höndina við lestur skipulagslýsingarinnar.

Athugasemdir flokkaðar í eftirfarandi liði - Orð og setningar reitt fram orðrétt úr athugasemdum:

- Gæði byggðar
 - Minnt er á markmið og anda kaflans "Borg fyrir fólk" um gæði byggðar, byggingarlistastefnu og borgarvernd er að koma í veg fyrir frekleg inngrip og stórkaraleg mannvirki
 - Einnig, að sé *grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri - Markviss stefna um hæðir húsa og um gæði í hönnun hins manngerða umhverfis stuðlar enn frekar að því að ný og eldri byggð haldist í hendur*
 - Við sjáum enga ástæðu til að samþykkja skipulagslýsingu þar sem gert er ráð fyrir því að færa friðað hús og sameina reiti þar sem hverfisvernd ríkir og á svæði þar sem sérstaklega er tekið fram að ekki skuli sameina reiti. Engin vandkvæði eru að sjá fyrir sér smekklega mannvirki sem „virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma“.
 - Við viljum ekki opna fyrir það að auka líkur á stórkaralegum mannvirkjum. Það gengur ekki.
 - Við teljum að það sé of mikil áhætta fyrir skipulagsfulltrúa og nærumhverfið að opna á þessum forsendum fyrir sameiningu reita og að færa hús innan reits í hverfi sem á sér svo langa sögu en Vesturgata var fyrsta formlega gatan út úr miðbæjarkvosinni og hét upphaflega Hlíðarhúsastígur
 - Vesturgata varð til á undan Laugavegi

- Reiturinn
 - ...er menningararfur – löngu hætt er að byggja eftir skipulaginu frá 1927 (hornhús nr. 5)
 - Að virða söguna og menningararfleiðina frekar en að láta undan þrýstingi verktaka
 - Í lögum um skipulag stendur að deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti. Þrjár lóðir mynda ekki heildstæða einingu – hverfis, hverfishluta, götureits eða húsabyrpingar
 - Færa þarf sterk rök fyrir því (skv. AR040) af þeim toga sem lýst er í tillögunni. Það er hvergi gert í þessari lýsingu sem á svo að vera grunnur að deiliskipulagi: við höfnum því lýsingunni í heild því fellur á prófinu og stenst ekki eigin markmið, þ.e. *tillaga sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma*
 - Skipulagslýsingin fer eins og köttur í kringum heitan graut, nefnir ýmislegt og notar hugtökin en sleppir kjarna málsins: inntak borgarverndar og bann við að sameina reiti er skrifuð inn í aðalskipulagið til að koma í veg fyrir skipulagsslys
 - Það fyrsta sem sást af tillögum um þennan reit var lýst sem virki: „Byggingu sem er „lík virki sem hrindir frá sér umhverfinu“. „Skipulagsfulltrúi fellst ekki á að færa og snúa gömlu húsi á Bræðraborgarstíg, segir gólfsíða glugga áformaðrar nýbyggingar „einhæfa“, „störeflis“ kvisti eins og húshlið að ryðjast upp á þak og framkomnar skýringarmyndir „fráhrindandi og kaldar“. (Kjarninn)
<https://kjarninn.is/frettir/byggingin-lik-virki-og-skyringarmyndir-frahrindandi/>
- Sameina lóðir
 - Að þar skuli standa tvö aðskilin hús svo framkvæmdin falli vel að nærumhverfinu
- Færa hús
 - Að húsinu á lóð nr. 3 verði sýndur sá sómi að hreyfa ekki við staðsetningu hússins
 - Við höfnum því að húsið verði fært á þessum innihaldslausu forsendum. Gamlar byggingar skulu varðveittar í sínum stað. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2040, bls. 141) stendur að ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök. Engin sterk rök er færð fyrir því að gera það í þessari lýsingu
- Friðuð hús
 - Að nýja húsið verði í samræmi við nærumhverfið
 - Reginmunur á endurbyggingu (sbr. orðalag í skipulagslýsingu) og endurgerð
- Bræðraborgarstígur 5
 - Er minnisvarði um um gömul áform að rífa timburhús og byggja blokkir
 - Það er afar sérstakt og skipulagslega rangt að fella aðeins þessa lóð í öllum götureitnum undir lýsinguna því þetta er eina húsið á reitunum með mjög hátt nýtingarhlutfall og er af annarri týpu en hin húsin
- Byggingarmagn
 - Að verktakar eigi ekki að geta gengið að því vísu fyrirfram við kaup á svona lóðum
- Íbúðafjöldi
 - Að íbúðafjöldi að Bræðraborgarstíg nr.1 verði ekki meiri en gengur og gerist í húsum af svipaðri stærð á svæðinu
- Nýtt hornhús
 - Það er ekki ástæða til að ákveða hér og nú að þarna eigi að vera hornhús
 - Reiturinn býður upp á alls kyns möguleika sem skipulagsvinna getur leitt í ljós
- Uppbrot húshliða
 - Uppbrot er mikilvægt og það ein ástæða þess að mælst er gegn því
 - að sameina lóðir
 - Það á ekki að búa til falskt uppbrott sem ekki getur þróast
- Svalir
 - Það eru engin hús með útskagandi svalir í hverfinu og því væri það ekki í anda staðarins og í takt við einkenni byggðar að setja slíkt í skipulagslýsingu
- Hæð og grunnur
 - Aðliggjandi hús á Bræðraborgarstíg 5 liggur hærra en önnur hús og er af annarri gerð en önnur hús á götureitnum. Því ætti ekki að taka bara mið að hæð aðliggjandi húss heldur að hæð nýrra húsa taki mið af byggðamynstrinu í heild sinni
- Sameign á jarðhæð
 - Við sjáum ekki tilgang þess að skilgreina hvor jarðhæð er sameign eða séreign í deiliskipulagslýsingu - Notkunin skiptir aftur á móti nágreinnið máli

- Samráð
 - Engar tillögur hafa verið kynntar 'búðum í nágrenni
 - Tillagan var borin undir skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og var niðurstaðan að breyta þurfi nálgun og hönnun bygginga
 - Skipulagsfulltrúi hefur greinilega hafnað þessum tillögum. Við skiljum ekki hvers vegna við ættum að taka ábyrgð á því að opna fyrir þær aftur út frá loðinni skipulagslýsingu
 - Stór hópur fólks í gamla Vesturbænum hefur ítrekað sent formlega áskorun, ábendingar, tillögur, undirskriftalista og mótmæli til borgarstjóra, borgarfulltrúa og lóðareiganda – þeim hefur ekki verið svarað formlega

Úrval athugasemda hagaðila með eigin orðum – Kjarninn dreginn fram með bláum áherslupenna

ég fagna því að íbúar hverfisins geti tekið þátt í myndun hverfisins.

Horn Bræðraborgarstígs og Vesturgötu er mikilvægt í ásýnd Vesturgötu sem er ein heillegasta gata gamalla húsa í Reykjavík. Bið ég um að tillit verði tekið til þess. Halda verður mælikvarða staðarins og byggja ekki hærra en þær byggingar sem fyrir voru þ.e.a.s. þrjár hæðir til að samræmi verði við fyrirbyggjandi byggð.

Þegar tillögur bygginga verða kynntar væri gott að fá módel af þeim til glöggvunar.

Ég er á móti því að sameina lóðirnar, þannig verður heildar byggingarmagn á þessum tveim lóðum meira en ef þær eru aðskyldar, ég tel ekki æskilegt að viðhalda heildarmynd hverfisins. Vesturgatan er mjög falleg og mikið af fallegum gömlum húsum sem mynda magnaða heild mannvirki af þessari stærðargráðu mundi brjóta upp þessa heild.

„Í aðalskipulaginu er m.a. lögð áhersla á auknar kröfur um gæði íbúðabygðar og almenningsrýma, sjálfbær og heilbrigð borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu“.

Það er gríðarlega mikilvægt að farið verði eftir því að allir félagshópar hafi tækifæri til búsetu á reitnum, eins og kveðið er á um í aðalskipulaginu. Þeir hópar sem standa verr efnahagslega eru að þjáast að óþörfu á núverandi húsnaðismarkaði. Sjaldan eða aldrei hefur verið jafn mikilvægt að passa að þessir hópar fái húsnaði. Þetta verður að passa upp á í deiliskipulaginu. Margar leiðir hafa verið farnar í borgum í kringum okkur sem sjá til þess að svo sé. Miðað við gefna reynslu óttumst við að byggt verði að mestu fyrir þá tekjuhærri eða þeirra sem eru að safna íbúðum til þess að leigja út. Ítrekum mikilvægi þess að passað verði upp á að einsleitnin á þessum reit verði ekki í þá áttina að einungis efnameira fólk geti búið á svæðinu.

Það er jákvætt að deiliskipulagið muni taka tillit til nánasta umhverfis og að horft verði til þess að ná sátt með íbúum.

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 verðu til þess að ná frekari sátt meðal íbúa og borgaryfirvalda um nýtingu lóðarinnar.

Undirrituð vill leggja til að þessi atriði verði tekin mjög alvarlega, og myndi vilja sjá útfærsla á útisvæði/garði lóðarinnar tengjast leikvellingum og aðstöðu fyrir íbúa í hverfinu. Skoða mætti mögulegt samstarf milli lóðarhafa og borgarinnar um samfélagsgróðurhús á loðinni og fleira sem styður við sjálfbært og heilbriggt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu, ræktunar og samverustunda.

Gerðar eru athugasemdir við liði 1, 2, 3 og 7:

1. Sameining lóða við Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3.
2. Núverandi hús að Bræðraborgarstíg 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og endurbyggt í upprunalegri mynd.
3. Nýtt hornhús við götuhorn Bræðraborgastígs og Vesturgötu.
4. Nýr bakgarður á móti suðaustri.
5. Hugað verður að uppbroti húsahliða við götur.
6. 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.
7. Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.
8. Sameign verði á jarðhæð í björtu rými með góðri lofthæð og gegnumbirtu.

1. Sameining lóða við Bræðraborgarstíg nr. 1 og 3.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 kemur fram að færa þurfi sterk rök fyrir breytingum af þessum toga og á það einkum við í gömlum, grónum hverfum líkt og á þessum stað sem er einn elsti hluti borgarinnar. Ekki kemur fram í lýsingunni hver eru rökinn fyrir sameiningu lóðanna og í hvaða tilgangi hún er.

2. Núverandi hús að Bræðraborgarstíg 3 verði fært innan nýrra lóðarmarka og endurbyggt í upprunalegri mynd.

Við þessari hugmynd viljum við gera alvarlega athugasemd. Við búum í einu elsta húsi reitsins sem markast af Ránargötu, Bræðraborgarstíg, Vesturgötu og Stýrimannastíg en það er okkar skoðun að skoða beri þennan reit í heild. Hús okkar hefur verið reist sumarið 1900 en þann 8.febrúar 1901 var byggingin tekin út af húsnaðisfulltrúa Reykjavíkurbæjar. Við keyptum húsið árið 1989 og höfum gert á því við bætur og þótt byggt hafi verið við það og settur kvistur er það nær upprunalegu útliti, m.a. með útliti glugga. Þær frumtillögur sem komnar eru fram gera ráð fyrir að flytja húsið að Bræðraborgarstíg 3 inn á lóðina þannig að gafl þess verður allt of nálægt lóðarmörkum við okkar hús og skerðir verulega ásýndina. Húsið verður ekki

lengur við götuna heldur inni í lóðinni en enga slíka staðsetingu er að finna á þessum stærri reit og því er þetta alvarlegt uppbrot á.

3. Nýtt hornhús við götuhorn Bræðraborgastígs og Vesturgötu.

Þetta hús mun vera á sama stað og það sem brann fyrir nokkrum árum. Við ásamt öðrum íbúum í nágrenninu settum fram hugmyndir að því hvernig uppbygging verði á þessari lóð m.a. með minningu um þá sem fórust í brunanum en miðað við lýsinguna er ekki gert ráð fyrir slíku og er sú ósk ekki ítrekuð hér.

Hús sem byggt yrði á þessu horni gæfi skjól fyrir norðvestan áttinni í garðinum á bak við en einnig í okkar garði og er það því til bóta. Við gerum því ekki athugasemd við þetta að því gefnu að hæðin verði ekki meiri en á húsinu sem brann og að ekki verði port þar sem gætu myndast vindsveipir en mikilvægt er við skipulagið að tempra sem mest hættu á vindsveipum.

7. Hámarkshæðir húsa taki mið af aðliggjandi húsum.

Húsið að Bræðraborgarstíg 5 er fjórar hæðir og liggur hærra en húsin sem koma munu á nr. 3 og 1. Þessi lýsing gæti því samkvæmt orðanna hljóðan þýtt að það mætti byggja hærra en 4 hæðir en það myndi breyta heildarmyndinni verulega. Eins og fram kemur í athugasemd við lið 3, að húsin verði ekki hærri en þau sem fyrir voru.

Ekki eru gerðar athugasemdir við liði 4, 5, 6 og 8.

Við teljum þessa skipulagslýsingu ekki uppfylla þau skilyrði sem gert er ráð fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hvorki staðsetning, saga staðarins né ákvæði í aðalskipulagi um borgarvernd leyfa það sem farið er fram á. Einnig hefur því áður verið hafnað. Engin sterk rök eru færð fyrir þeim meginbreytingum sem lagðar eru til. Þessi lýsing getur því alls ekki verið forsenda eða grunnur fyrir deiliskipulagi. Við teljum okkur nú hafa gert alvarlegar athugasemdir við lýsinguna. Þessi lýsing er ekki ávísun á „tillögu sem tekur tillit til nærumhverfisins og virðir sögu staðarins í samræmi við aðferðir og tækniþekkingu okkar tíma.“

Almennt finnst okkur slæmt að senda af stað svona lýsingu um brotabrot af reit á stað þar sem einboðið er að hafna sameiningu reita og að færa friðuð hús. Við erum hörð á þessu.

Clearly this deiliskipulag proposal is designed to serve a specific architectural project. And it paths the way to a radical break with the essential characteristics of the historical landscape in this part of Vesturbær. The method to make changes in this old part of Reykjavik is deeply problematic from the start.

First, the area considered. The only logic it meets is the one of the developer. It isolates part of a block and takes as reference a semi-detached concrete building, which is the exception in that very same block. These buildings are also the exception and not the rule in this neighbourhood. One and two storey detached timber houses are the rule. Most of large concrete buildings in Vesturbær have been built after 1927 and according to the 1927' master plan that included the destruction of timber houses in the old town. Fortunately, this part of the plan was never realized because landowners opposed it. But there is a persistent real estate pressure to build higher and denser in the old town of Reykjavik since.

In this logic of isolation from the built environment, the rest follows. The proposal promotes the unification of existing plots (1 and 3 Bræðraborgarstígur) and construction over the two. This will lead to the creation of a front stage along Bræðraborgarstígur, while detached houses with backyard garden are the rule. Moreover, it promotes the move of the house (located 3 Bræðraborgarstígur), like in a game of Lego. Which violates the integrity of the urban heritage already damaged 2 years ago by the fire of the house located 1 Bræðraborgarstígur.

The problem is obviously not to make changes in this part of the historical town. The challenge is to change in keeping with the existing context. To do so, it's first important to understand the existing landscape and to draw actions accordingly. Such an approach is promoted by UNESCO ("Recommendation on the Historic Urban Landscape"¹, 2011) as part of the UN sustainable goals. As part of the old town of Reykjavik, old Vesturbær certainly deserves such an approach/study.

The old Vesturbær is beautiful, unique, important and fragile. Beautiful and unique because, unlike most European cities rebuilt through time, one can still see the village that was once Reykjavik. What makes the old town special is its unique historical landscape made of picturesque curved streets and small timber houses. Fragile because risks of fire are common and real estate pressure is high.

It is the responsibility of public authorities to design studies and actions allowing historical neighbourhoods to develop in accordance with sustainable development goals.

Therefore, this idea of a deiliskipulag for this 3 plots should be abandoned for a global study of the surroundings to define its characteristics and its needs.

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Heimildir eru um byggð á lóðunum Bræðraborgarstíg 1, 3 og 5 frá árinu 1887. Einnig eru heimildir um bæjarstæði Hala í landi Hlíðarhúsa rétt utan við mörk deiliskipulagsins. Hali virðist hafa tekið yfir mikinn hluta svæðisins þar sem Bræðraborgarstígur og Ránargata mætast, en nákvæm staðsetning hans er óljós. Bærinn sést á korti frá árinu 1787 og má gera ráð fyrir að heimatún hans hafi náð inn á ofangreint deiliskipulagssvæði.

Minjastofnun Íslands fer fram á að unnin verði fornleifa- og húsaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið miðað við núgildandi staðla og reglur stofnunarinnar um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Þar sem deiliskipulagstillagan felur meðal annars í sér flutning á friðuðu húsi skal hún send stofnuninni til umsagnar þegar hún liggur fyrir. Með vísan í ákvæði hverfisverndar á svæðinu, skal færa sterk rök fyrir áformun um að færa húsið Bræðraborgarstíg 3 og sameiningu lóðanna nr. 1 og 3 í skipulagstillögunni.

Umsögn Skipulagsstofnunar:

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum þrátt fyrir að ekki komi fram upplýsingar um fjöldi íbúða, hæð- og/eða umfang bygginga. Stofnun minnir á eftirfarandi atriði.

- Stofnunin minnir á gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð þar sem fram kemur að alla jafna skuli vinna deiliskipulag fyrir heilan götureit. Í greinargerð deiliskipulags þarf að færa rök fyrir því af hverju aðeins er unnið deiliskipulag fyrir 3 lóðir innan götureits sem afmarkast af Bræðraborgarstíg, Ránargötur, Vesturgötu og Stýrimannastígs.
- Þar sem um er að ræða uppbyggingu í grónu hverfi er mikilvægt að við þróun og mótun tillögunnar verði viðhaft virkt og gott samráð við alla hagsmunaaðila, þar með talið íbúa á svæðinu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt