



## Grenndarkynning:

# Þingholtsstræti 21

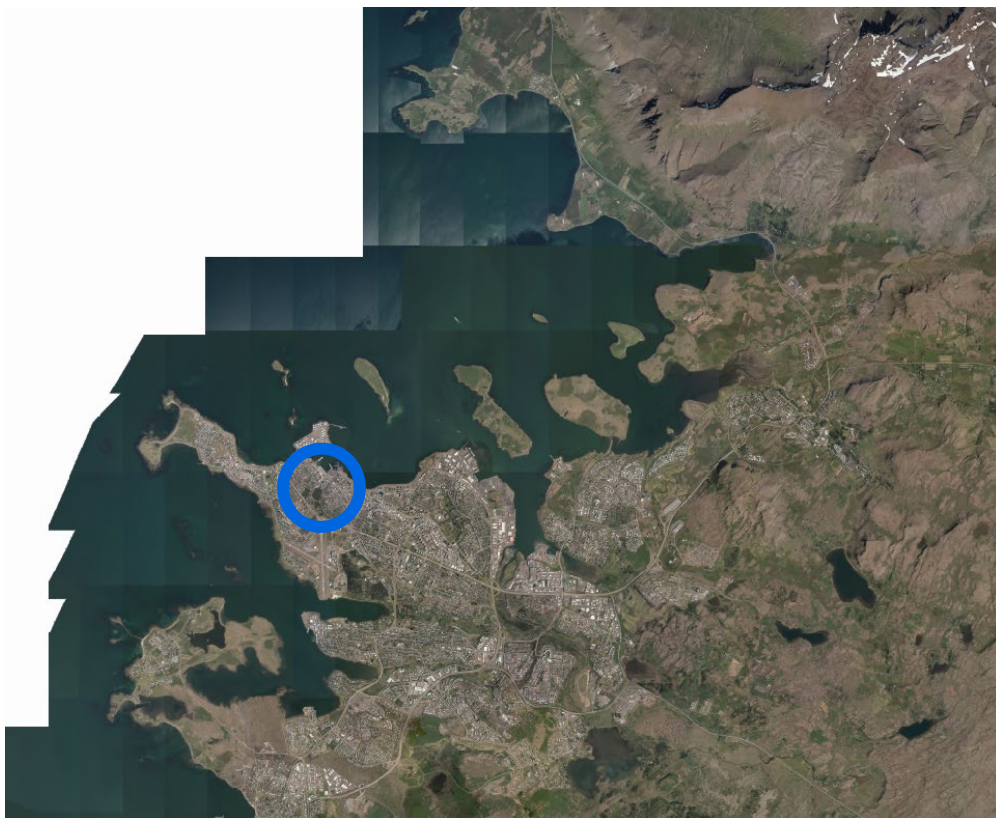
---

Að lokinni grenndarkynningu skipulagsfulltrúa er lagt fram að erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að breyta, endurgera og byggja ofaná mhl. 02 og innrétta þar þrjár íbúðir og byggja einbýlishús á tveimur hæðum, mhl. 03 á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti. Einnig eru lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 19. ágúst 2024 og 16. desember 2024.

Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 27. febrúar 2025. Athugasemdir bárust.



# Staðsetning, Þingholtsstræti 21



# Skipulagsleg staða:

- Samkvæmt AR er lóðin á íbúðarsvæði, Þingholt.
- Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið



Ásýnd Þingholtsstræti

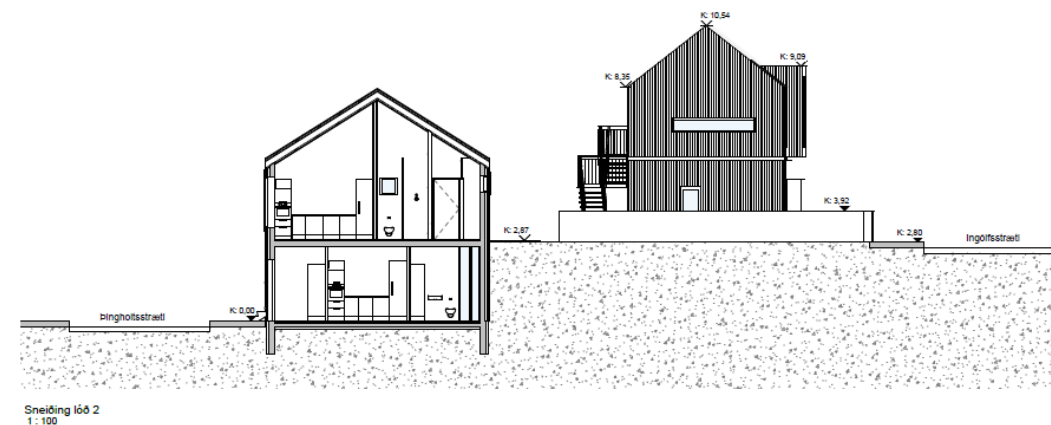
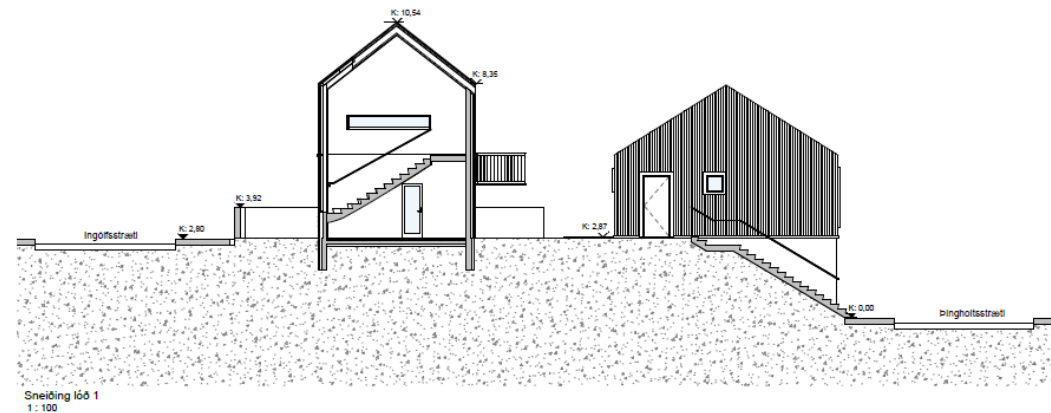
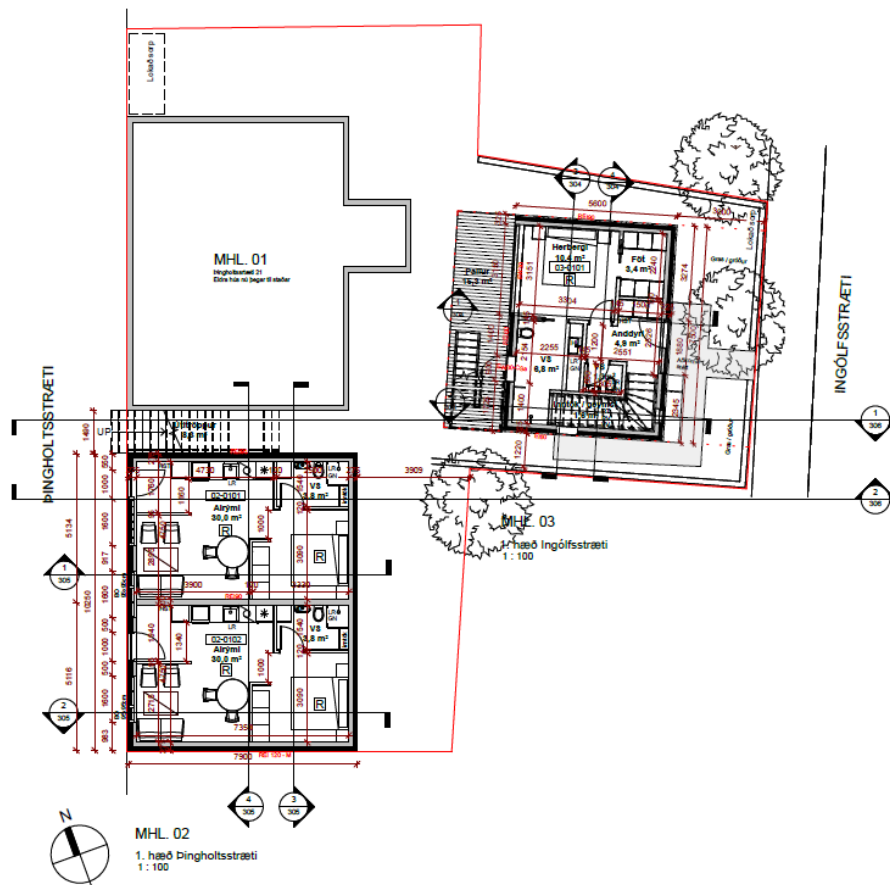
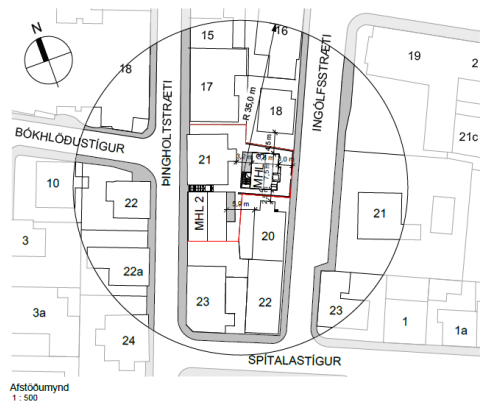


Ásýnd Ingólfssstræti



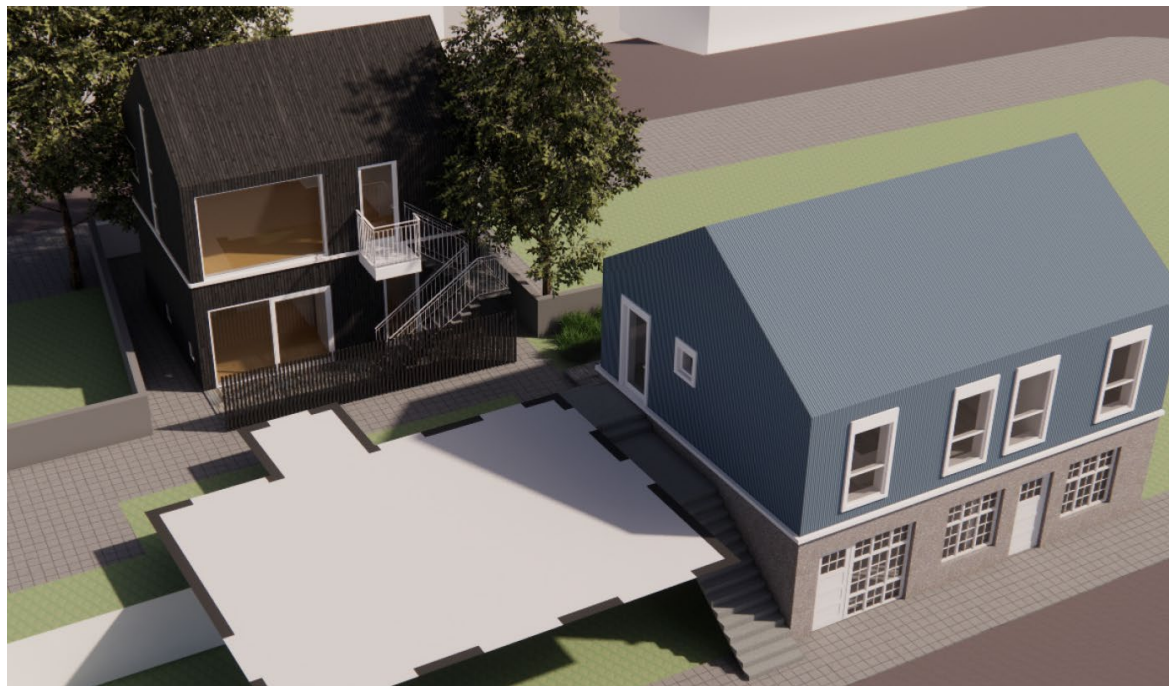
# Grenndarkynntir

## Aðaluppdrættir





# Skýringarmyndir

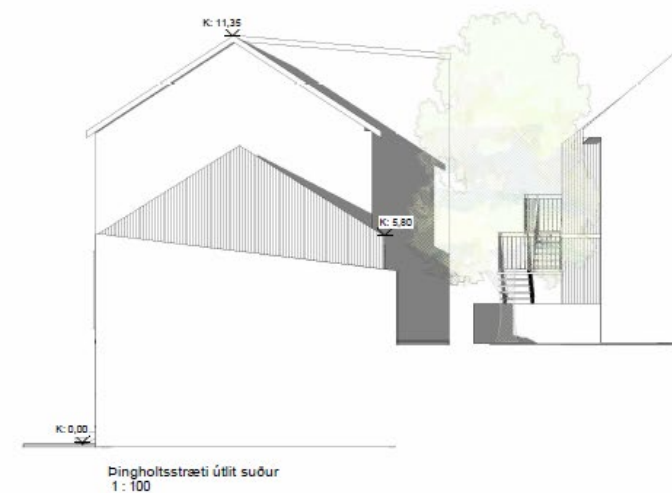
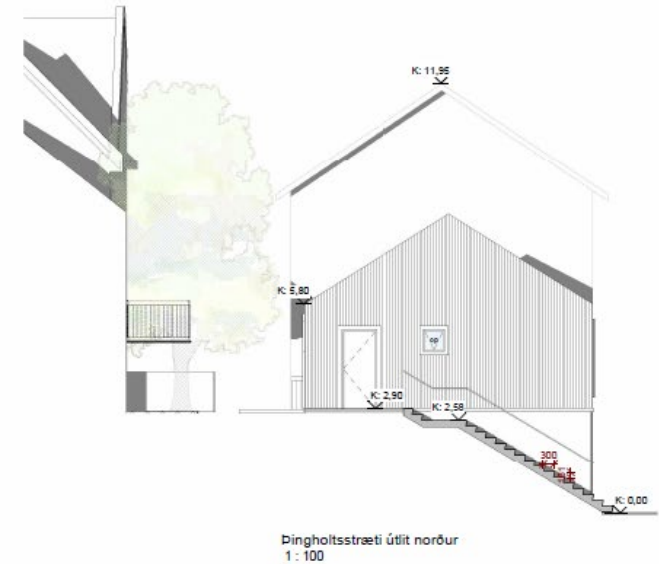
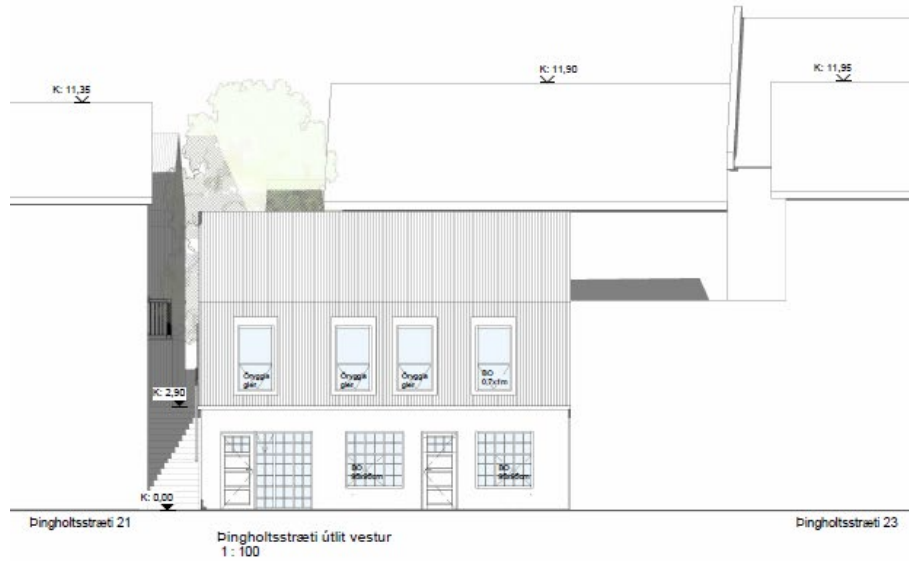




# Grenndarkynntir

## Aðaluppdrættir

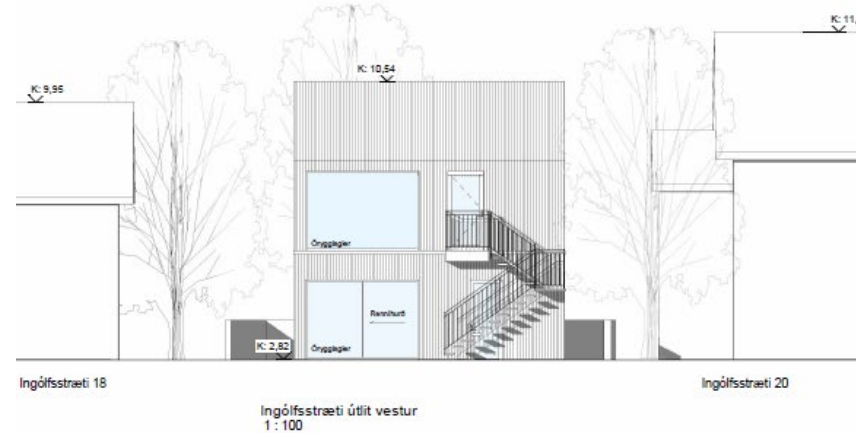
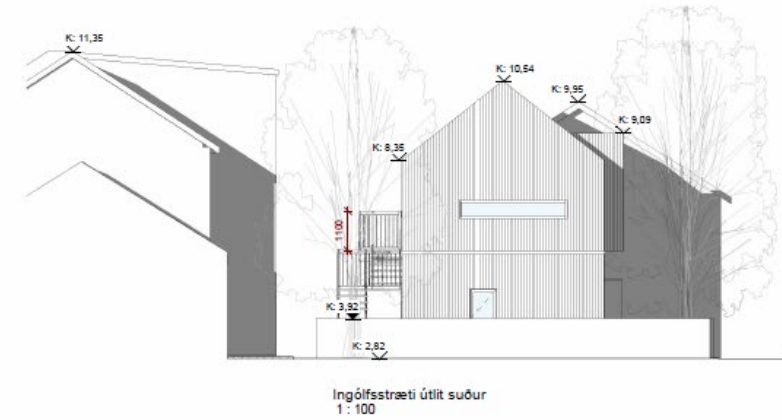
- Upphafleg stærð bílskúrs frá 1920 sirka 80 m<sup>2</sup>.
- Stækkun, ein hæð og ris 72 m<sup>2</sup>
- 3 íbúðir eftir breytingu



# Grenndarkynntir

## Aðaluppdrættir

- Núverandi staða, malarplan
- Nýtt einbýlishús á tveimur hæðum
- Stærð hússins er tæplega 80 m<sup>2</sup>



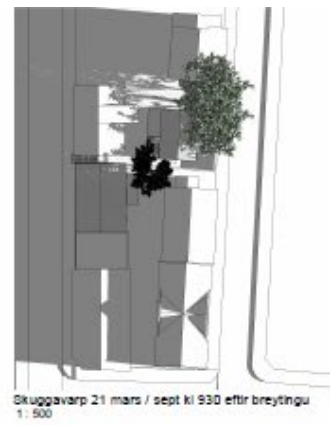


21. mars

Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Fyrir breytingu



Eftir breytingu



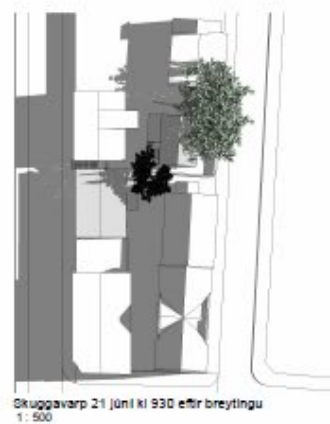
Fyrir breytingu



Eftir breytingu



21. júní



21. des







## Eftirfarandi aðilar sendu inn athugasemdir

---



 Athugasemdaraðilar



## Helstu athugasemdir:

- Athugasemdaraðilar benda á að fyrirhugaðar byggingaframkvæmdir á Þingholtsstræti og Ingólfsstræti samræmast illa götummynd svæðisins, auk þess sem þrengsli eru mikil. Bent er á að ekki er útskýrt hvernig nýja húsnæðið verður notað, en andmælt er útleigu þess.
- Athugasemdir eru gerðar við viðbyggingu ofan á skúr við Þingholtsstræti 21. Hönnun og útlit viðbyggingar samrýmast ekki götummyndinni, og það er ljóst að verið er að bæta við smáíbúðum til útleigu sem munu auka bílaumferð og þrengja á bílastæði. Athugasemdaraðilar andmæla hugmyndum um að bæta við nýju hóteli (smáíbúðum) í þetta hverfi.
- Athugasemdaraðilar benda á að framkvæmdirnar eru taldar miða að útleigu fyrir ferðamenn og hafa neikvæð áhrif á útsýni, sólskin, verðgildi húseigna og muni leiða til skorts á bílastæðum. Þeir telja að framkvæmdirnar muni rýra gildi eignanna og óska eftir að þær verði ekki heimilaðar.
- Athugasemdaraðilar andmæla fyrirhuguðum framkvæmdum vegna þess að þær byggja á villandi upplýsingum um stærðir bygginganna og rangt útreiknuðu nýtingarhlutfalli lóðar. Bent er á að stækkun á byggingunum mun hafa áhrif á nærliggjandi hús, bæði hvað varðar jarðrask, sem getur skaðað undirstöður og trjágróður, og einnig með breytu skuggavarpi og birtuskilyrðum, sem mun draga úr gæðum innanhúss og útsýnis. Bent er á að aukin byggð kemur til með að þrengja að lóðunum og rýra verðgildi og lífsgæði íbúa í nágrenninu. Framkvæmdin er talin miða fyrst og fremst að fjárhagslegum ávinningi framkvæmdaraðila, en ekki að bæta lífskjör íbúa. Einnig er bent á að götummyndin hefur verið óbreytt lengi og að breytingin komi til með að skapa aukna umferð sem þeir telja að muni hafa áhrif á öryggismál og almenna velferða íbúa og leiða til lakari lífsgæða.





## Svör athugasemda:

- Þar sem húsið að Þingholtsstræti 21 er aldursfriðað, uppbyggingin er á stað sem nýtur hverfisverndar og götumynd Þingholtsstrætis er vernduð - var óskað eftir umsögn Minjastofnunar um breytingarnar og gerði Minjastofnun ekki athugasemdir við nýbygginguna né hæð ofan á einlyfta steinsteypu bygginguna við Þingholtsstræti 21.
- Yfirbragð byggðarinnar og svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem felld er inn í ríkjandi byggðamynstur. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Þá eru gömul og virðuleg tré sem eru víða áberandi í byggðinni. Byggð við Þingholtsstræti hófst þó þegar í byrjun 19. aldar. Það er mat skipulagsfulltrúa að hinnar umsóttu breytingar eru í samræmi við það sem gengur og gerist í nágrenninu og falla vel að umhverfinu og götumynd. Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum sem geti haft í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum, s.s. útsýni, skuggvarpi o.s.frv.
- Varðandi skuggavarp þá er húsið að Ingólfsstræti nánast lægsta húsið í götunni og grunnflötur hússins er í takt við það sem gerist í götunni. Skuggavarp er ekki mikið enda er skuggi frá núverandi húsum og trjágróðri á lóðunum verulegur.
- Athugasemdirnar snúast að einhverju leyti um útleigu íbúðir til túrista. Lóðin er samkvæmt Aðalskipulagi á íbúðarsvæði svo það er eingöngu heimilt að vera með heimagistingu. Gistiheimili og hótél eru óheimil á lóðinni.





## Svör athugasemda:

- Athugasemd varðandi vitlausar stærðir á teikningum eru réttar. Hönnuðir teiknuðu bílskúrin eftir samþykktum teikningum en í raun var hann byggður minni en samþykktar teikningar heimiluðu. Tekið er undir þær athugasemdir hvað varðar nýtingarhlutfall, nhl er vitlaust reiknað hjá hönnuðum. Það gleymdist að reikna inn húsið sem stendur á lóðinni í dag. Leiðrétt nýtingarhlutfall er: Nýuppbygging og ofaná bygging matshluti, 02 og 03 =  $154 + 80,8 \text{ m}^2$  og stærð núverandi húss samkv. fmr er  $320 \text{ m}^2$ . Samtals:  $554,8 \text{ m}^2$ . Lóðarstærð:  $380 \text{ m}^2$ , Nýtingarhlutfall lóðar er 1,46. Hönnuðir þurfa að leiðrétta stærðir á aðaluppdráttum. Eins má benda á að þrívíddarmyndirnar eru gerðar í öðru forriti en aðaluppdrættirnir og þess vegna er mismunur á milli teikninganna og skuggvarps. Aðaluppdrættirnir, tvívíðu teikningarnar eru gerðar í Revit sem er töluvert nákvæmara forrit.
- Við hönnun var sérstaklega passað upp á fjarlægðir við mikilvæg tré. Við tökum undir með athugasemdaraðila að trén eru mikilvægur hluti af götummynd. Farið var í gróðurfarsúttekt sem sýnir að gildi og gæði trjáa á lóðinni eru mikil. Trén á lóðinni eru mikilvægur hluti götummyndar og borgarumhverfisins. Passa þarf sérstaklega upp á trén á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rótarkerfi. Lagt er til að teikna þarf sérstaklega frágang trjáanna á lóðinni.
- Ekki er dregið í efa að byggingaframkvæmdirnar koma til með að valda raski í þessu þéttbyggða umhverfi. Mælt er með að tekið verði sérstakt tillit til nágranna og gróðurs á framkvæmdatíma.
  - nýtingarhlutfall er hóflegt og í samræmi við grenndina og ríkjandi byggðamynstur.
  - Minjastofnun hefur veitt jákvæða umsögn.
  - Við fyrirhugaða uppbyggingu verða gömul tré sem eru mikilvægur hluti götummyndarinnar varðveitt
  - Byggingarmagnið er hóflegt, einungis 3 íbúðir og einbýlishús.

Breytingar hafa ávalt einhver áhrif en að mati skipulagsfulltrúa eru grenndaráhrif þessarar framkvæmdar ekki mikil.



Reykjavík



## Niðurstaða

- Passa þarf sérstaklega upp á tréð á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rótarkerfi.
- Lagt er til að teikna þarf sérstaklega frágang trjáanna á lóðinni.
- Hönnuðir þurfa að leiðrétta stærðir á aðaluppdráttum.
- Að öðru leyti er lagt til að erindið verði samþykkt.



# Umsögn Minjastofnunnar

Batteríð arkitektar  
Hvaleyrarbraut 32  
220 Hafnarfjörður  
Sigurður Einarsson arkitekt

Reykjavík, 16. desember 2024  
MF202412-0016/ 6.06/ 2962

## Þingholtsstræti 21, Reykjavík – nýbygging og hækkun friðaðs húss

Í tölvupósti 4. desember 2024 óskar Sigurður Einarsson eftir álliti Minjastofnunar Íslands vegna Þingholtsstrætis 21. Með erindinu fylgja frumdrög Batterísins arkitekta að skipulagi á reitnum, útgáfa 11, dagsett 4.12.2024 ásamt aðaluppdráttum Batterísins af nýbyggingu og hækkun húss á lóðinni, dagsettir 18.06.2024 með nýjustu breytingu dagsettri 4.12.2024. Sótt er um leyfi til að reisa nýbyggingu á þeim hluta lóðarinnar sem snýr að Ingólfsstræti, auk þess að reisa nýja hæð ofan á núverandi einlyft hús við Þingholtsstræti 21.

Sunnan við hið friðaða timburhús við Þingholtsstræti 21 stendur einlyft steinsteyppt bygging sem reist var árið 1920 skv. Fasteignaskrá. Bæði húsinn njóta aldursfriðunar skv. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að gera nokkrar breytingar á húsunum án leyfis Minjastofnunar Íslands. Ekki er sótt um leyfi fyrir neinum breytingum á timburhúsinu en tillagan snýr að því að reisa nýja hæð ofan á hina steinsteypptu viðbyggingu.

Eins og minnt var á í umsögn Minjastofnunar (dags. 19. ágúst 2024) um fyrri útgáfu tillögunnar, er ekki til deiliskipulag fyrir reitinn sem um ræðir og skráning húsa og fornleifa á svæðinu hefur ekki farið fram. Sú skilgreining einstakra sögulegra götummynda sem nefnd er í gildandi aðalskipulagi hefur ekki farið fram heldur en eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa þá hljóta Þingholtsstræti og Ingólfsstræti að teljast á meðal merkustu sögulegra götummynda í Reykjavík sem beri að standa vörð um.

Lóðin er innan marka gömlu Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í kafla B2, Borg fyrir fólk, sem fylgdi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og heldur gildi sínu í AR20240 eru talin upp markmið með borgarvernd (bls. 164-167). Meðal annars segir þar: „Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagðar að einkemum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sjnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við nýbyggingu við Ingólfsstræti. Stofnunin heimilar gerð nýrrar hæðar ofan á einlyfta



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is  
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

steinsteyppta byggingu við Þingholtsstræti 21, skv. uppdráttum Batterísins sem fylgdu erindinu. Tekið hefur verið tillit til ábendinga stofnunarinnar varðandi útlit hússins.

Lóðin Þingholtsstræti 21 er staðsett á svæði afmörkuðu af Hringbraut og Snorrabraut, sem reynslan hefur sýnt að er einstaklega viðkvæmt með tilliti til minja. Samkvæmt fyrirliggjandi heimildum var tómthúsbýlið Holt (Pálsbær) staðsett um 10 metra frá lóðarmörkum við Ingólfsstræti. Einnig eru heimildir um að hús hafi verið reist á lóðinni við Þingholtsstræti árið 1886, en það brann árið 1910. Ekki er því hægt að útiloka að minjar frá fyrri tíð komi í ljós við jarðrask. Minjastofnun Íslands fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til þess að hafa framkvæmdareftirlit með jarðraski samfara fyrirhuguðum framkvæmdum. Ef komið er niður á minjar af því tagi, að fornleifafræðingur telur ástæðu til að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,

f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Henry Hafsteinsdóttir  
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
María Gísladóttir  
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti :  
Sigurður Einarsson arkitekt ([sig.e@arkitekt.is](mailto:sig.e@arkitekt.is))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))

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 stjórnsýslustigi og ekki kærانlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærانlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.