



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 1. nóvember 2024
USK23060301

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 30. október 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Reitur 1.161 - Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata - Breyting á deiliskipulagi - Suðurgata 6

Lögð fram umsókn Alternance slf., dags. 22. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.161, Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata, vegna lóðarinnar nr. 6 við Suðurgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að gera upp gamla húsið með því að færa það í átt að upprunalegu formi. Heimilt verði að fjarlægja viðbyggingu sem gengur inn í gamla húsið og endurgera kvisti í stíl við það upprunalega. Auk þess verði heimilt að gera bakbyggingu og tengigang milli húsanna og kjallara undir nýbyggingu, samkvæmt deiliskipulagsupprætti Alternance slf. dags. 2. febrúar 2024. Einnig eru lagðir fram skuggavarsupprættir Alternance slf. dags. 30. september 2023 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. ágúst 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. október 2024.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 10. október 2024.

Vísað til borgarráðs

Dóra Björt Guðjónsdóttir vikur af fundi undir þessum lið og Pawel Bartoszek tekur við formennsku.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppráttur Alternance slf. dags. 2. febrúar 2024. skuggavarsupprættir Alternance slf. dags. 30. september 2023, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. ágúst 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. október 2024.

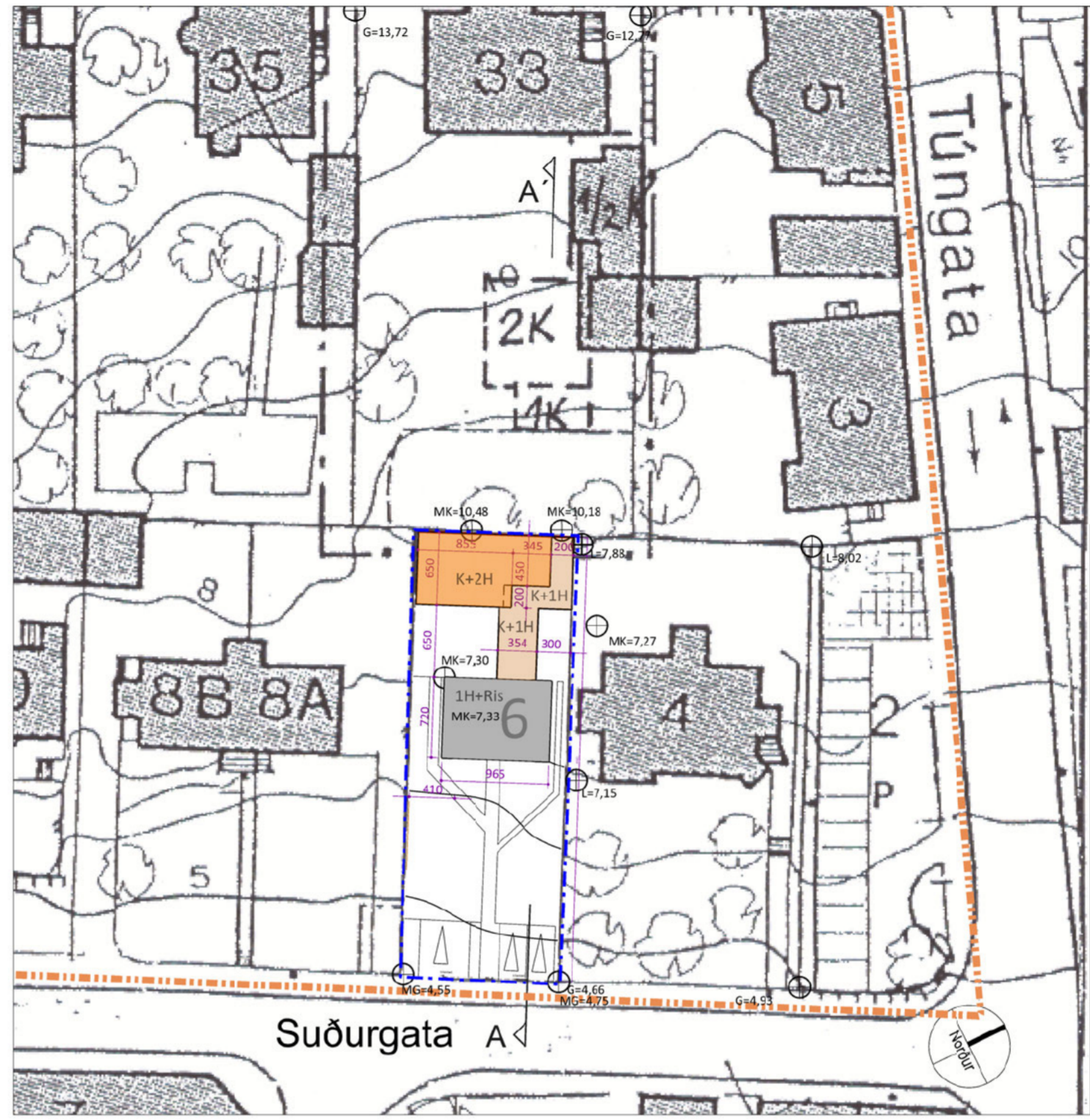
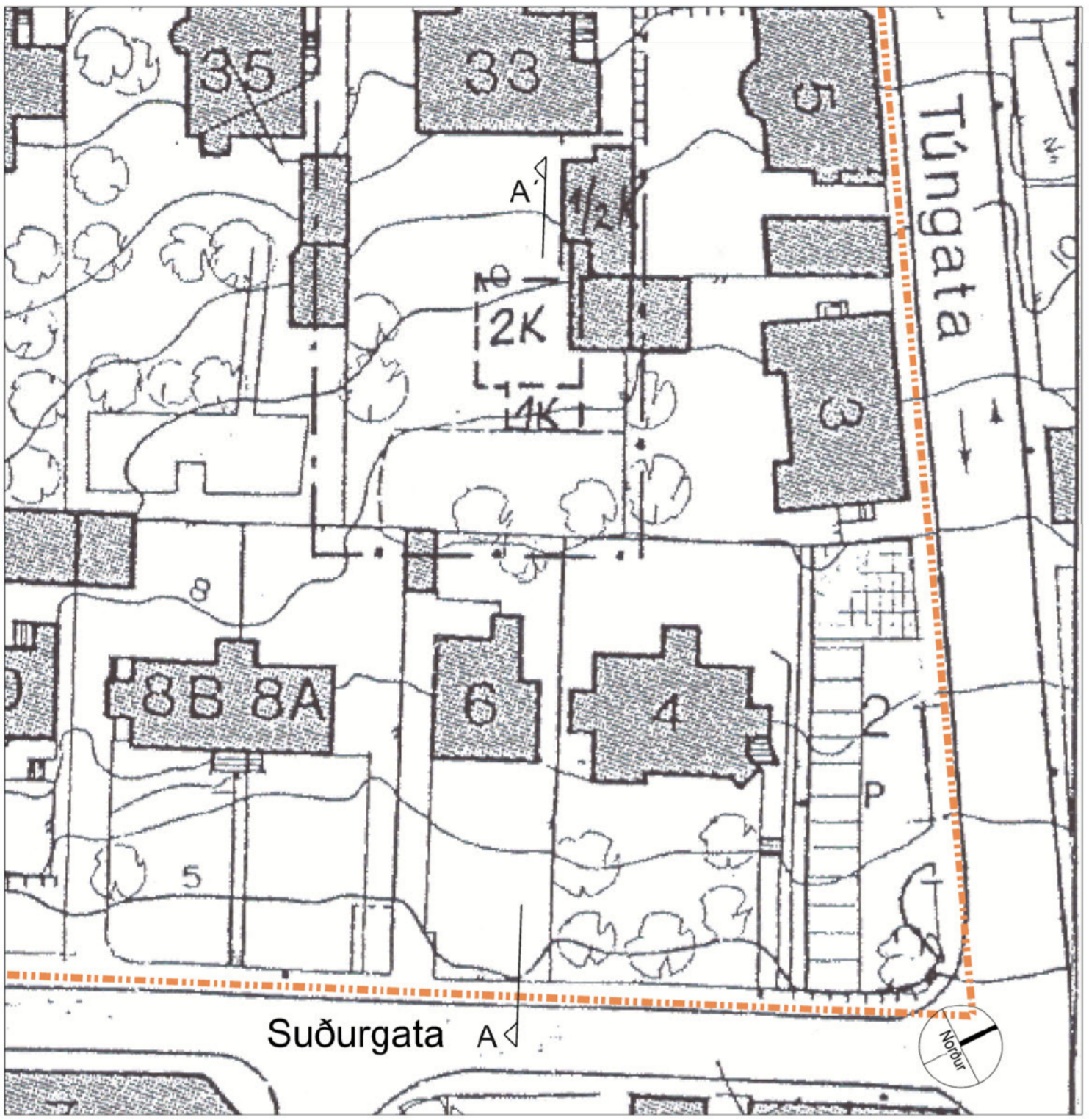


Reykjavík

DEILISKIPULAG stgr.r.- 1.161. Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata. Breyting vegna Suðurgötu 6



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



SKÝRINGAR

- mörk deiliskipulags
- mörk deiliskipulagsbreytinga
- lóðarmörk
- - - byggingarreitur
- bygging á deiliskipulagi
- ný bygging
- ▷ bílastæði
- 6 húsnúmer
- G götukóti af mællblaði
- L kóti af mællblaði
- MK mældur kóti
- MG mældur götukóti
- K nýr kóti

GILDANDI DEILISKIPULAG, samþ. 15.6.1993, með síðari breytingum, samþ. 6.7.2005. Grunnmynd: mkv. 1:500 (upprunarleg teikning er í mkv. 1:1000)

BREYTT DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:500

SKILMÁLAR Í GILDI : NIÐURSTADA GREINARGERÐAR

Niðurstaða:
Í raun er reiturinn fullbyggður og lagt til að í flestum tilvikum verði sem minnst hróflað við byggingum, fyrir utan eðlilegt viðhald bygginga og lóða og haldið í margbreytilegt svipmót reits í ströngum ramma. Hér er gert ráð fyrir að leyfa megi minniháttar breytingar, svo sem kvista, svalir, garðstofur og smærri viðbyggingar sem færa íbúðir nær nútíma hýbýlaháttum og bæta aðstöðu íbúa. Farið skal varlega í allar útlitsbreytingar og hugað að listrænu gildi húsa. Hafa ber í huga mikilvægi íbúðarbyggðar í miðborg, eigi að þrífast þar fjölbreytt starfsemi og mannlíf.

Vegna hins mikla hæðarmismunar á lóðarmörkum Garðastrætis og Suðurgötu mætti hugsa sér einhverjar bakbyggingar á Suðurgötulóðum, e.t.v. yfirbyggð bílastæði. Bílastæði eru á einkalóðum og götustæðum. Suðurgata er þröng tvístefnugata, þar sem áður voru gróskumiklir garðar. Æskilegt væri að leggja bílum á baklóðum við Suðurgötu.

Lóð Reykjavíkurborgar, Suðurgata 2, er opiðbílastæði og gert ráð fyrir að svo verði áfram. ... Skólabær, Suðurgata 6, 12 og 26 eru friðuðskv. 36 gr. þjóðminjalaga. Sögulegt gildi byggðar á þessu svæði er mikið og mikilvægt að Reykjavíkurborg standi vörðum það.

Lýsing á deiliskipulagsbreytingum

Leitað er eftir að gera upp gamla húsið með því að færa það í átt að upprunalegu formi og fjarlægja fyrirferðamikla viðbyggingu sem gengur inn í gamla húsið. Endurgera á kvista á báðum hliðum í stíl við það upprunalega. Til þess að sýna gamla húsinu virðingu er nú byggt við enda lóðarinnar þar sem ný bakbygging mun rísa ásamt tengigangi á milli húsa. Nýja viðbyggingin er á tveimur hæðum fyrir utan það sem snýr að Suðurgötu 4 og tengibyggingu sem eru einnar hæðar. Leyfið er kjallari undir nýbyggingu.

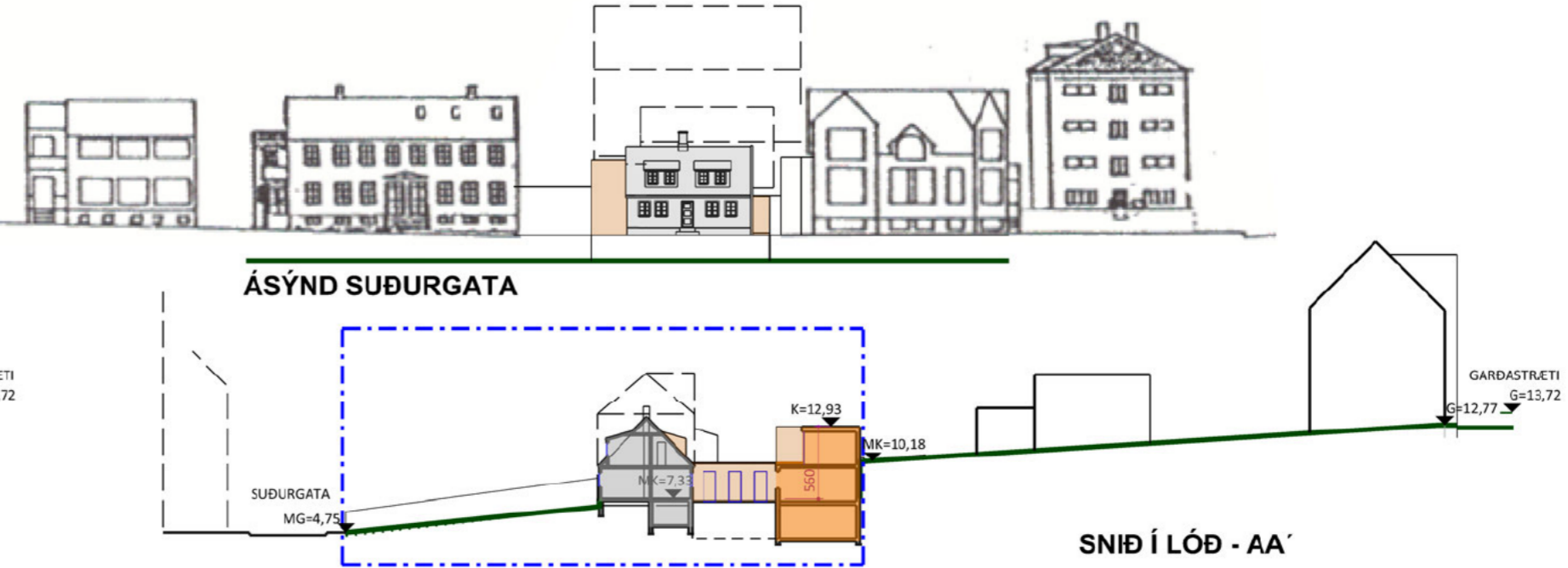
Tölulegar upplýsingar

SUÐURGATA 6	lóð m2	Bygg. m2	þar af kjallari	N	N án kjallara	Bygg. ár	Bygg efni	Hæðir	Íb.	Önnur starfs. Eign. Leigu
Gildandi deiliskipulag	556	252,8	42,5	0,45	0,38	1886/1945	T/S	K + 1 + R	x	L
Breytt deiliskipulag	556	431	123	0,78	0,55	1886/2023	T/S	K + 2	x skrifst.	E/L

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/20 var samþykkt í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



SUÐURGATA 6 - 101 REYKJAVÍK

EFNI: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
MÆLIKVARDI: 1:500
FRUMSTÆRD BLADS: A2
TEIKNAD: BJ
DAGSETNING ÚTGÁFU: 02.02.2024

VERKNR: 1028
TEIKN. NR:
YFIRFARIÐ:
ENDURSK:

ALTERNANCE sif
arkitektúr og skipulag

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
sími: [redacted]
kt: 440314-0230
kt: [redacted]

ADALHÖNNUÐUR: Birgir Þ. Jóhannsson, arkitekt FAÍ, kt: [redacted]



21. MARS/SEPT. KL 10:00
NÚVERANDI ÁSTAND



21. MARS/SEPT. KL 13:30



21. MARS/SEPT. KL 17:30



21. MARS/SEPT. KL 10:00
EFTIR BREYTINGAR - NÝ OG BREYTT VÍÐBYGGING



21. MARS/SEPT. KL 13:30



21. MARS/SEPT. KL 17:30



A:
ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

SUÐURGATA 6

Reykjavík

VERKKAUPI:	PABYLSFJALL ehf	
KENNITALA VERKKAUPA:	671117-0349	
HEIMILISFANG:	Suðurgata 6	
LANDNÚMÉR:		
STAÐGREINIR:		
EFNI:	SKUGGAVARP 21. mars/sept	
MÆLIKVÁRDI:	VERKNR:	
FRUMSTÆRD BLADS:	A1	TEIKN. NR:
TEIKNAD:		YFIRFARID: BJ
DAGSETNING ÚTGAFU:	30.09.2023	ENDURSK:

SKUGGAVARP

ALTERNANCE
arkitektúr

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
sími: 534 8981

kt: 660609-1050

ADALHÖNNUÐUR: Birgir Þróstur Jóhannsson, arkitekt FAI, kt: _____



21. JÚNÍ KL 10:00
NÚVERANDI ÁSTAND



21. JÚNÍ KL 13:30



21. JÚNÍ KL 17:300



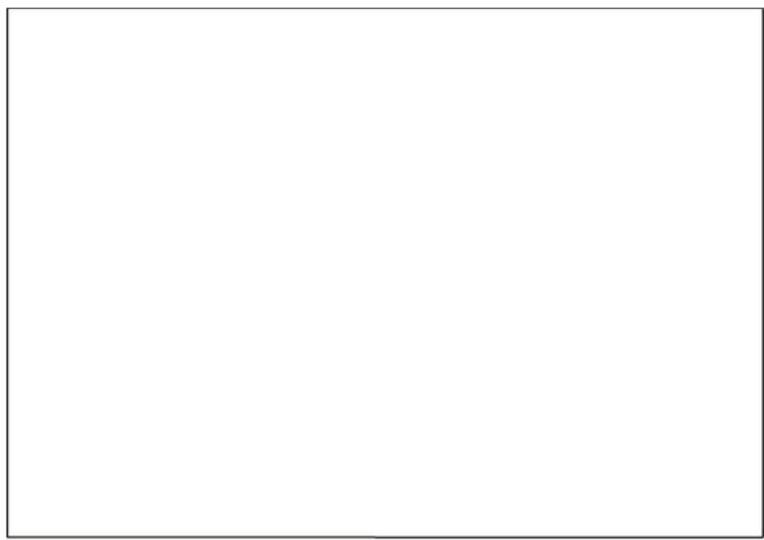
21. JÚNÍ KL 10:00
EFTIR BREYTINGAR - NÝ OG BREYTT VIÐBYGGING



21. JÚNÍ KL 13:30



21. JÚNÍ. KL 17:00



A:
ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

SUÐURGATA 6

Reykjavík

VERKKAUPI:	PABYLSFJALL ehf	VERKNR:	
KENNITALA VERKKAUPA:	671117-0349	TEIKN. NR:	
HEIMILISFANG:	Suðurgata 6	YFIRFARID:	BJ
LANDNÚMÉR:		ENDURSK:	
STADGREINIR:			
EFNI:	SKUGGAVARP 21. JÚNÍ		
MÆLIKVÁRDI:			
FRUMSTÆRD BLADS:	A1		
TEIKNAD:			
DAGSETNING ÚTGAFU:	30.09.2023		

SKUGGAVARP

ALTERNANCE
arkitektúr

Vesturgata 51a
101 Reykjavík
sími: 534 8981

ADALHÖNNUÐUR: Birgir Þróstur Jóhannsson, arkitekt FAI, kt: 660609-1050

Teikningu má ekki afta með reinum hætti, að fráttu til eða í heild an skillegs leyfis íÖfundur.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Birgir Þröstur Jóhannsson
Alternance arkitektúr
Hringbraut 119
101 Reykjavík

Reykjavík, 17. ágúst 20202
202205-0066 / 1034

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Suðurgata 6, Reykjavík, breyting

Í tölvupósti dags. 29. júlí 2022 óskar Birgir Þröstur Jóhannsson arkitekt eftir álitni Minjastofnunar vegna breytinga á húsinu Suðurgata 6. Með erindinu fylgja ódagsettir aðalupprættir unnir af Alternance arkitektúr.

Suðurgata 6 er einlyft timburhús með rishæð og kjallara. Það var reist árið 1884 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. Í brunavirðingu 1912 segir að húsið sé byggt úr bindingi múruðum með múrsteini. Árið 1945 var búið að stækka húsið, byggja við það á bakhlið, setja stóran kvist á framhlið þess og múrhúða það. Bílskúr á lóðinni var byggður árið 1944. Breytingarnar sem á því hafa orðið hafa ekki verið til bóta, þar sem útliti þess hefur verið breytt mikið. Það er mikilvægur hluti af sögu Suðurgötu og Reykjavíkurborgar og getur með vönduðum endurbótum orðið verðugur fulltrúi timburhúsa frá 19. öld.

Fyrir liggur fornleifaskráning sem unnin var af Önnu Lísu Guðmundsdóttur hjá Minjasafni Reykjavíkur (nú Borgarsögusafn Reykjavíkur) fyrir gatnamálastjóra vegna framkvæmda á Suðurgötu árið 2004, *Fornleifar í Suðurgötu frá Melatorgi að Túngötu, í Vonarstræti frá Suðurgötu að Tjarnargötu, í Túngötu frá Suðurgötu að Garðastræti og næsta nágrenni*. Þar kemur meðal annars fram að við endurnýjun gatna á horni Aðalstrætis og Túngötu árið 1992 kom í ljós torf með landnámsgjósku í skurði fyrir framan Herkatalann sem er staðsettur um það bil 60 metra frá fyrirhuguðum framkvæmdum á Suðurgötu 6. Ekki er búið að rannsaka nema hluta af því svæði í Kvosinni sem talið er líklegt að geymi landnámsminjar.

Ljóst er að Suðurgata 6 stendur á mjög viðkvæmu minjasvæði, þar sem minjar gætu leynst undir yfirborði. Þegar til framkvæmda kemur mun Minjastofnun gera kröfu um að fornleifafræðingur verði fengin til að gera könnunarskurði innan framkvæmdasvæðisins áður en verkið er hafið. Tilgangur könnunarskurðar er að kanna hvort jarðvegur á framkvæmdasvæðinu sé allur raskaður vegna fyrri framkvæmda við húsið eða hvort þar kunni að leynast minjar. Vakín er athygli á ákvæðum 28. gr. laga um menningarminjar sem segir: „Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda.“ Komi í ljós

fornminjar við uppgröft skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Minjastofnun um fundinn án tafar sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Minjastofnun Íslands fagnar hugmyndum um endurgerð ytra borðs Suðurgötu 6 og gerir ekki athugasemd við fyrirhugaðar breytingar og áform um viðbyggingar við vesturhlíð hússins samkvæmt tillögu Alternance arkitektúr. Viðbygging á baklóð mun hafa óveruleg áhrif á verndaða götumynd Suðurgötu. Athugandi er hvort draga megi úr stærð og umfangi kvista á götuhlíð gamla hússins eða setja þakglugga í þeirra stað. Þessu má t.d. ná fram með því að spegla fyrirkomulagi herbergja í risi og bæta við kvist móts við svalir á bakhlíð hússins. Með því yrði húsið fært enn nær upprunalegu útliti. Aðaluppdrætti skal senda Minjastofnun til yfirferðar og samþykktar þegar þeir liggja fyrir.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Alma Sigurðardóttir

Alma Sigurðardóttir
verkefnastjóri

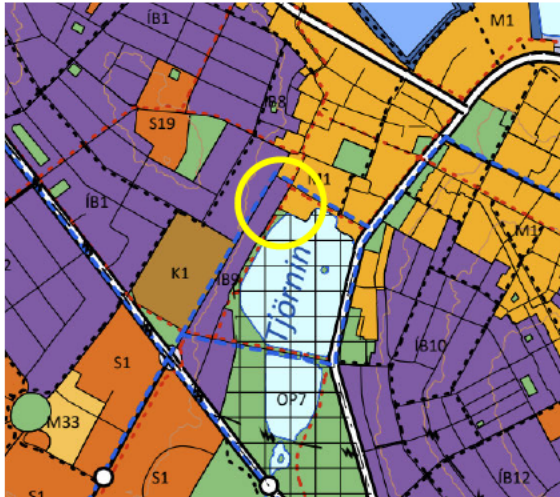
Pétur H. Ármannsson

Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Umsögn: Suðurgata 6, umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Umsókn Birgis Þ. Jóhannssonar, arkitekts, dags. 18. júní 2024, f.h. lóðarhafa, Papbýlisfjalls ehf., um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Suðurgata 6, fasteignanúmer F2003819.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Afstöðumynd

Skipulagsleg staða:

Lóðin er á íbúðarsvæði (IB9) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.161, Kirkjugarðsstígur, Garðastræti, Túngata og Suðurgata, samþ. í borgarráði 15. júní 1993, með síðari breytingum.

Umsögn:

Í aðdraganda umsóknar sendi hönnuður inn fyrirspurn (SN220673) um hvort heimild fái til að rífa seinni tíma viðbyggingu við íbúðarhús og byggja í hennar stað nýtt tveggja hæða bakhús innst á lóð vð lóðamörk til vesturs. Erindi fylgdu fyrirspurnarteikningar Alternance, dags. 29. júlí 2022, ásamt jákvæðri umsögn Minjastofnunar Íslands enda hefði fyrirhuguð breyting litið áhrif á götumynd sem er í sérstökum verndarflokki.

Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. janúar 2023, var jákvætt tekið í fyrirspurn en bent er á að áform þurfi að taka mið af því að skerða ekki sól á dvalarsvæði lóðar nr. 4 við Suðurgötu.

Í kjölfarið sendi Alternance inn nýja fyrirspurn með uppfærðum teikningum þar sem bakhúsi hefur verið breytt þannig að það varpi minni skugga á lóð nr. 4. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. júní 2023, er jákvætt tekið í að fyrirspyrjandi sendi inn umsókn um breytingu á deiliskipulagi sem yrði grenndarkynnt.

Við yfirferð umsóknar um breytingu á deiliskipulagi, dags. 22. júní 2023 (USK23060301) varð fyrst ljóst að óskað væri eftir leyfi til að byggja bílskúr framarlega á lóð. Bæði verkefnastjóra skipulagsfulltrúa og sérfræðingi Minjastofnunar hafði yfirsést sú ósk þar sem í lýsingu á fyrirhuguðum breytingum hafði ekki verið getið um það, þótt það hafi greinilega komið fram á teikningum sem fylgdu bæði fyrirspurn og umsókn. Þegar leitað var állits Minjastofnunar á bílskúr á framhluta lóðar þá lagðist stofnunin gegn þeim áformum, sbr. tölvupóst, dags. 21. september 2023, með þeim orðum að staðsetja skuli bilgeymslur innst á baklóðum í hverfum sem njóta sérstakrar verndar.

Í afgreiðsluferli umsóknar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Suðurgötu 6 áttu verkefnastjóri skipulagsfulltrúa og Alternance í samskiptum um tillögur að fjölda og fyrirkomulagi bílastæða á lóð. Leitað var állits skrifstofu samgangna og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar og var mat þeirra að ekki væri æskilegt að hafa tvíbreiða

innkeyrslu að lóðinni í ljósi nálægðar við gatnamót og að fjöldi bílastæða skyldi vera í samræmi við fyrirhugaða starfsemi og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Umsækjandi átti einnig fund með lögfræðingi umhverfis- og skipulagssviðs og formanni umhverfis- og skipulagsráðs. Í svari formanns til Birgis Jóhannsonar hjá Alternance um niðurstöðu fundar kemur fram að fjöldi bílastæða skuli vera í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar.

Í svarpósti skrifstofu samgöngustjóra til Alternance, dags. 7. júní 2024, eru heimiluð 3 bílastæði fyrir tvær íbúðir á lóð, skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur og gildir þá einu hvort um er að ræða 2ja eða 3ja herbergja íbúðir.

Skv. tölvupósti frá Birgi Jóhannssyni, arkitekt hjá Alternance, dags. 21. júní 2024, sér umsækjandi enga lausn í augsýn. Hönnuður hefur ekki heimild frá umsækjanda fyrir breytingu á teikningu á þann veg að fækka bílastæðum þannig að þau takmarkist við tvö venjuleg bílastæði fyrir íbúa og að umsækjandi/eigandi vilji frekar fá neitun en að breyta deiliskipulaginu á þann veg.

Rétt er að benda á að í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að bílastæði séu á einkalóðum og í götustæðum og sérstaklega tilgreint að á lóð Suðurgötu 2 eru bílastæði fyrir almenning. Í gildandi deiliskipulagi er hins vegar ekki getið um fjölda bílastæða á lóðum. Því ber að fara, eins og áður segir, eftir bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar sem kverður á um fjölda bílastæða miðað við starfsemi.

Jafnframt er rétt að benda á að til staðar er heimild fyrir einu bílastæði framan við bílskúr á lóð Suðurgötu 6, sbr. gildandi aðaluppdrátt af bílskúr, dags. 28. september 1944.

Niðurstaða:

Lagt er til að umsókn um breytingu á deiliskipulagi lóðar nr. 6 við Suðurgötu verði synjað vegna fjölda bílastæða á lóð.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.