

Mál: Þórsgata 6 (fyrirspurn) niðurrif á gömlu einbýlishúsi og byggja nýtt fjölbýlishús.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Páls V. Bjarnasonar, dags. 18. febrúar 2022, ásamt bréfi ódags. um byggingu fjölbýlishúss á lóð nr. 6 við Þórsgötu, samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu, dags. 24. janúar 2022. Einnig var lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 10. febrúar 2022, og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. apríl 2022. Fyrirspurnin er lögð fram að nýju ásamt nýjum uppdr. P ark, dags. 1. nóvember 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. febrúar 2023.

Um svæðið

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Húsið á Þórsgötu 6 er einlyft bárujárnsklætt timburhús með kjallara og risi frá árinu 1920. Samkvæmt teikningum hefur húsið haldist að mestu óbreytt frá upphafi að undanskilinni viðbyggingu og lítils kvists á þaki suðurhlíðar. Að götu standa steypdir garðveggir. Í garðinum eru há tré. Vegna aldurs núverandi húss er þörf á umsögn minjastofnunar vegna allra framkvæmda á því. Húsið að Þórsgötu 6 er einlyft timburhús með risi á undirstöðum úr steini, byggt árið 1920.



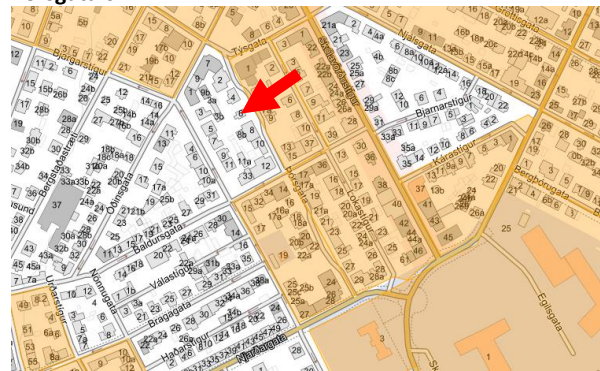
Kort af Þórsgötu 6 og nágrenni.



Þórsgata 6



Skipulagsuppráttur úr Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2040.



Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Mynd úr kortasjá Skipulagsstofnunar.

Skipulagsleg staða

Í Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2040 er Þórsgata 6 á skilgreindu svæði íbúðarbyggð, ÍB10 Þingholt, í borgarluta 02 Miðborg. Þar gilda ákvæði m.a. um íbúðarbyggð, borgarvernd, gæði byggðar og auk þess er Þórsgata á svæði sem nýtur hverfisverndar. Ekkert deiliskipulag er í gildi.

Fyrirspurn: Í framhaldi af umsögn skipulagsfulltrúa frá 8. apríl 2022 eru lagðar inn nýjar teikningar þar sem óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa.

Umsögn

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, þéttleika byggðar, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar og fordæmisgildi. Umhverfið er viðkvæmt. Þetta gróin byggð, íbúðarhús eru reisuleg og garðar grónir.

Í Aðalaskipulagi Reykjavíkur 2040 er vægi borgarverndar og hverfisverndar innan Hringbrautar gert hátt



undir höfði. Byggðarmynstur það, sem Þórsgata 6 tilheyrir, er mjög lýsandi fyrir uppbyggingu Þingholtsins, þar sem byggð hafa verið lítil stakstæð hús á fyrri hluta 20. aldar en með tímanum hafa komið stærri hús, með miklum fjölbreytileika, bæði hvað varðar stærð, búsetukosti og byggingarstíl. Við Þórsgötu eru húsinn byggð á mjög breiðu tímabili og standa verðugir fulltrúar síns tímabils í byggingarsögu borgarinnar þar við götuna.

Nýjar teikningar sýna snyrtilega samtímahönnun, þar sem götumynd er í góðum hlutföllum. Þegar horft er á aðliggjandi hús, fellur Þórsgata 6 þó ekki alveg að götumynd þar sem inngangur í húsið er ekki beint frá götu. Til að ná fram góðu samræmi og götulífi er mikilvægt að hafa inngang frá götu.

Aftur á móti er ný tillaga úr skala þegar horft er til uppbyggingar á lóðinni sjálfri. Gert er ráð fyrir nýtingarhlutfalli upp á 1,9. Slíkt fyrirfinnst víða í gamalli byggð en fellur ekki að byggðarmynstri suðvesturhliðar Þórsgötu þar sem hornlóðirnar eru mikið byggðar, en byggðin þar á milli er mun lægri.



Samantekt á nýtingarhlutfalli úr fasteignaskrá suðvesturreita við Þórsgötu

Í Aðalskipulagi 2040 eru gerðar kröfur um gæði í íbúðarbyggð, sérstaklega um dvalarsvæði og birtumagn. Þar segir „Í stað höfuðáherslu á auknið byggingarmagn og aukna afkastagetu í gatnakerfinu er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi [...] Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt, skjólsæl og í manneskjulegum mælikvarða.“ Þær gæðakröfur kalla eftir að dvalarsvæði lóðar, í blandaðri gróinni byggð með nýbyggingum og/eða nýjum íbúðum, skuli svara að lágmarki til 20% gólfplatar húsnæðis. Jafnframt skal sýna fram á að meiri en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí milli klukkan 9 og 17. Dreigið er í efa að uppbygging á lóðinni nái að uppfylla þessi skilyrði.

Nýrri tillögu fylgdi ekki skuggavarp svo ekki er hægt að taka afstöðu til grenndaráhrifa. Gera skal skuggavarp samkvæmt þessari töflu.

Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			x	x		
Jafndægur 21/3		x	x	x	x	
Sumarsólstöður 21/6	x	x	x	x	x	x

Komi í ljós við gerð skuggavarfs að skuggi nái upp á húshlið, þarf að sýna það í þrívídd og í sumum tilvikum ásýndum.

Niðurstaða

Byggingarmagn er of mikið fyrir lóðina þegar horft er til byggðarmynsturs og krafna Aðalskipulags 2040 um dvalarsvæði og birtuskilyrði. Í tillögunni er gert ráð fyrir litlum og stórum íbúðum og fer það vel, en lögd er áhersla á mikilvægi þess að halda í fjölbreytileika stærða þegar byggingarmagn verður minnkað. Hönnun ásýnda er vel gerð og fellur vel að götumynd og skala, en kallað er eftir að inngangur verði beint frá götu.

Vinna þarf tillöguna í samráði við embætti skipulagsfulltrúa um fjölda íbúða og fjölbreytileika. Byggingin má ekki ná lengra en vesturhlið núverandi húss.

Þegar aðaluppdrættir hafa borist þarf að grenndarkynna uppdrættina fyrir hagsmunaaðilum á kostnað lóðarhafa.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

