

**Mál: Þórsögata 24 (fyrirspurn) breyting á deiliskipulagi.**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Nava ehf., dags. 5. febrúar 2023, ásamt bréfi Vektors, hönnun og ráðgjöf, dags. 3. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.186.3 vegna lóðarinnar nr. 24-28 við Þórsögötu sem felst í breytingu á notkun lóðarinnar úr verslunar- og þjónustulóð í íbúðarhúsalóð ásamt því að fjölga íbúðum í húsinu, samkvæmt uppdr. Vektors, hönnun og ráðgjöf dags. 1. febrúar 2023.

**Um svæðið**

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Húsið á Þórsögötu 24-26 er steinsteypt hús byggt á árunum 1981-1986 eftir teikningum Sigurðar Einarssonar frá árinu 1977.



Kort af Þórsögötu 24-26 og nágrenni.



Þórsögata 24-26

**Skipulagsleg staða**

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Þórsögata 24-26 á skilgreindu svæði íbúðarbyggð, ÍB10 Þingholt, í borgarluta 02 Miðborg. Þar gilda ákvæði m.a. um íbúðarbyggð, borgarvernd, gæði byggðar og auk þess er Þórsögata á svæði sem nýtur hverfisverndar. Í kafla um **Borgarvernd** segir m.a.:

- *Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á **gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna**. Hin sögulega gatnaskipan, **lögun byggingarreita, lega opinna rýma** og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ráðast að miklu leyti af þessum grunni. Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.*
- *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.*

Almenn markmið borgarverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru m.a.

- *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar 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.***
- ***Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.** 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.*

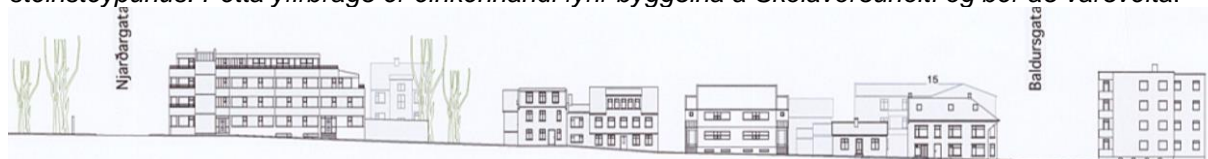
Svæðið innan Hringbrautar nýtur hverfisverndar. Markmið og ákvæði um hverfisvernd þar eru m.a.:

- *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 byggingarlistarleg einkenni.***
- *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.*

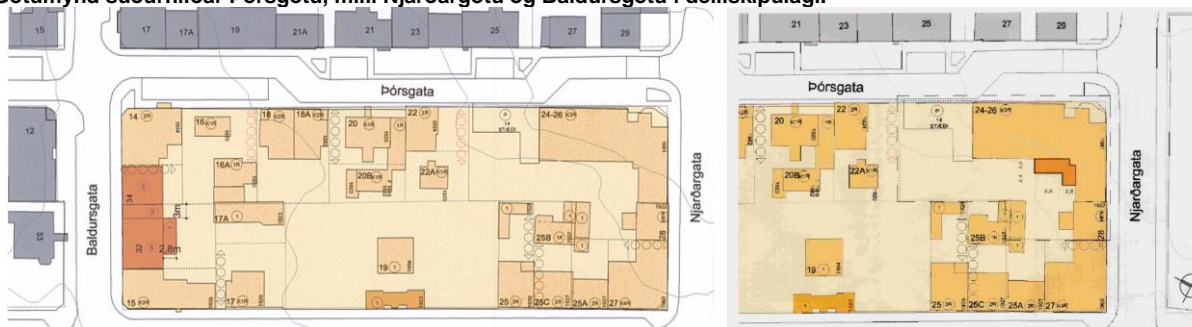
Í gildi er deiliskipulag fyrir Reit 1.186.3 Baldursgötureit 1, frá árinu 2008 sem afmarkast af Freyjugötu, Þórsögötu, Njarðargötu og Baldursgötu. Árið 2010 var því breytt fyrir Þórsögötu 24-28 þar sem mistök í deiliskipulaginu frá 2008 voru lagfærð og heimiluð stækkun á húsinu um 28,6 m<sup>2</sup>. Í gildandi deiliskipulagi segir:

- Gert er ráð fyrir því að á reitnum verði áfram íbúðasvæði.
- Lagt er til að reiturinn verði settur í ljósgulan flokk, verndun byggðarmynsturs, skv. tillögu Minjasafns Reykjavíkur í húsakönnun fyrir reitinn.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir, kvisti, skyggni og litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsa eða geymslur allt að 6 m<sup>2</sup> án þess að til þurfi að koma breytingar á deiliskipulagi, þó ekki nær lóðarmörkum en 3m nema að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggja fyrir enda séu breytingar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerð og skilmála.

Í sérskilmálum deiliskipulags frá 2008 um Þórsögötu 24-28 er ekki gert ráð fyrir neinum breytingum. Í húsakönnun sem fylgir deiliskipulagi, segir „Af þessum má sjá að helsta einkenni byggðarinnar er fjölbreytt húsagerð, lítil timbur- og steinhús frá þriðja áratung 20. aldar í bland við stærri steinsteyppuhús. Þetta yfirbragð er einkennandi fyrir byggðina á Skólavörðuholti og ber að varðveita.“



Götumynd suðurhlíðar Þórsögötu, milli Njarðargötu og Baldursgötu í deiliskipulagi.



Deiliskipulagsuppráttur frá 2008

Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir Þórsögötu 24-28 frá árinu 2010.

Árið 2010 var deiliskipulaginu fyrir Þórsögötu 24-28 breytt þar sem mistök í deiliskipulaginu frá 2008 voru lagfærð og heimiluð stækkun á húsinu um 28,6 m<sup>2</sup>. Þar segir „Samkvæmt gildandi deiliskipulagi á lóðinni Þórsögötu 24-26-28 er leyfilegt nýtingarhlutfall 2,73. Virðist um mistök á upphaflegri skráningu að ræða. Að öðru leyti er deiliskipulag samþykkt í borgarráði 11.12.2008 óbreytt.“

Tafla sem sýnir réttar stærðir í gildandi deiliskipulagi

| Stærð lóðar         | Brúttóstærð húss      | Stækkun húss        | Heildarbyggingarmagn  | Nýtingarhlutfall |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| 1025 m <sup>2</sup> | 1830,9 m <sup>2</sup> | 28,6 m <sup>2</sup> | 1859,5 m <sup>2</sup> | 1,81             |

**Fyrirspurn:** Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa til að breyta deiliskipulagi til að breyta landnotkun lóðar í íbúðarlóð, byggja við núverandi hús og skilgreina í allt 28 íbúðir á lóðinni.

### Umsögn

Byggðin við Þórsögötu er gömul og gróin byggð íbúðarhúsa sem segir sögu byggðar í Þingholtunum á 20. öldinni. Umhverfið er svipmikið og sterkt, garðar eru grónir. Þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð í Aðalskipulagi 2040 og í deiliskipulagi, hæfir það vel að hafa íbúðir í húsinu. Fjöldi þeirra þarf að skoða nánar í samhengi við kröfur byggingarreglugerðar, skipulagslegar kröfur og skipulagslegar aðstæður.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er vægi borgarverndar og hverfisverndar innan Hringbrautar gert hátt undir höfði. Byggðarmynstur suðurhlíðar Þórsögötu 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 Þórsögötu eru húsin byggð á mjög breiðu tímabili og standa verðugir fulltrúar síns tímabils í byggingarsögu borgarinnar þar við götuna, t.a.m.; Þórsögata 12 eftir Bárð Danielsson frá árinu 1960; Þórsögata 24-28 eftir Sigurð Einarsson frá árinu 1977; Þórsögata 18 eftir Pál Gunnlaugsson og Valdimar Harðarson frá



árinu 1981; og Þórsögata 2 eftir Ingimund Sveinsson frá árinu 1998.

Húsið að Þórsögötu 24-28 er steinsteypt fjölbýlishús í anda húsagerðar og byggingarstíls 9. áratugarins, á horni Njarðargötu og Þórsögötu þar sem það fellur vel að götumyndum þeirra og hefur sterkan svip. Opna rýmið, norðvestan við húsið, styrkir svip þess og setur það í jafnvægi við finlega byggð í götumyndinni. Þrátt fyrir að núverandi hús er mun stærra að umfangi en byggðarmynstur reitsins gefur til kynna, fellur skali þess að byggðarmynstri eldri byggðarinnar vegna þessa opna rýmis. Húsið nýtur verndar í ljósgulum flokki, þ.e. verndun byggðarmynsturs, í deiliskipulagi.

Í erindinu er gert ráð fyrir viðbyggingu norðvestan megin við húsið að Þórsögötu 24-28. Þegar viðbygging er skipulögð og hönnuð, í gróinni og þéttri byggð, er mikilvægt að taka mið af upprunalegum byggingarstíl og sérkennum aðalbyggingar á lóðinni, þ.e. form, hlutföll, húsmassi, jafnvægi mannvirkis við umhverfi og staðsetningu á lóð svo eitthvað sé nefnt. Einnig er átt við gluggasetningu, útskot, svalir, handrið o.fl. sem máli skiptir í ásýnd hússins. Jafnframt þarf viðbygging að taka mið af byggðarmynstri og yfirbragði hverfissins, sérkennum auk fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar, aðstæðum á lóð og innra skipulagi húss. Byggðarmynstur vísar til byggingarstíls húsa innan hverfa eða hverfishluta og sameiginlegra einkenna þeirra, t.d. lögunar, hæða, yfirbragðs og byggingarefnis. Byggðarmynstur tekur einnig til staðsetningar húsa á lóð, þéttleika, gatnakerfa auk annarra ríkjandi sérkenna. Útlit viðbygginga skal ávallt taka mið af sérkennum, formi og hlutföllum aðalbyggingar.

- Með formi húss er átt við húsmassann, lögun og jafnvægi mannvirkis í samhengi við umhverfi.
- Með hlutföllum er átt við stærðarhlutföll, lengd, breidd og hæð húss auk mynsturs eða takts í gluggasetningu, útskotum, kvistum, svölum og annarra hluta byggingar.
- Hér er ekki átt við að viðbyggingar þurfi alltaf að endurtaka sömu hlutföll og form aðalhúss til að teljast vel hönnuð heldur þurfa þau að falla vel að hlutföllum og formi aðalhúss.
- Hönnun viðbygginga skal jafnframt bera virðingu fyrir umhverfinu og skyggja ekki á vel hönnuð mannvirki sem fyrir eru. Hafa ber í huga að viðbygging sem afmörkuð er frá aðalbyggingu beri aðalhús ekki ofurliði og að aðalbygging njóti sín áfram sem slík.
- Þegar viðbygging er hönnuð við aðalbyggingu þarf að gæta þess að tryggja gott samspil bygginganna. Gott samspil fæst þegar virðing er borin fyrir báðum hlutum byggingarinnar, þeim eldri sem og þeim nýja – en almennt mætti segja að tvær leiðir væru til að nálgast hönnunina:
  - Að viðbygging falli algjörlega að aðalbyggingu, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
  - Að viðbygging sé sjáanlega viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin, þ.e.a.s. greinilega frá því tímabili sem hún er byggð.
  - Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar sem og byggðarmynstur hverfisins.

Tillagan í erindinu gerir ráð fyrir 4 hæða viðbyggingu sem mun fara mjög nærri lóðarmörkum að Þórsögötu 22. Tillagan sýnir mikla breytingu ásýnd byggingarinnar að Þórsögötu, þá sér í lagi hlutföllum. Ekki er sýnt hvernig vinna skal með núverandi form gamla hússins eða hvernig viðbygging talar við það, að undanskildum svölum á suðurhlíð hússins, sem eru ekki í samhengi við núverandi svalir þess.

Í tillögunni er sýndur byggingarmassi sem bætt er við norðvesturhlíð núverandi húss. Þetta byggingarmagn er hvorki á forsendum hússins sjálfs eða byggðarinnar í kring. Við það breytast hlutföll hússins og götumyndarinnar mikið og eru ekki í samræmi við byggðarmynstrið, sem er verndað, bæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi 2040 eru gerðar kröfur um gæði í íbúðarbyggð, sérstaklega um dvalarsvæði og birtumagn. Þar segir „Í stað höfuðáherslu á aukni 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% gólfplatár húsnæðis. Dvalarsvæði eru rýmisleg heild



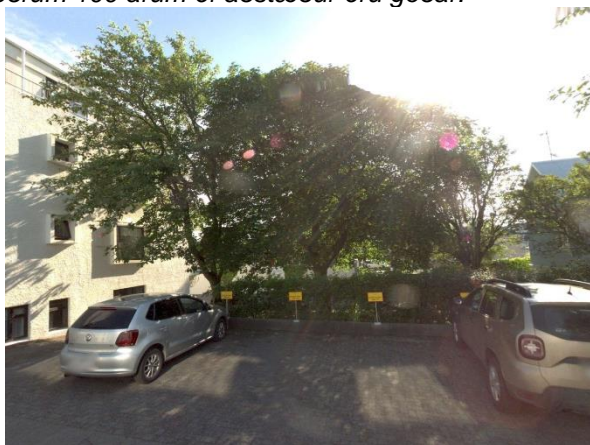
**Tillaga að viðbyggingu í erindinu.**

sem ná utan um manngerð útirými og snertifleti þeirra við byggingar, bílastæði og náttúrulega staðhætti. Bílastæði, svæði undir sorp og akfærar götur teljast ekki til dvalarsvæða. 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. Dregið er í efa að uppbygging á lóðinni nái að uppfylla skilyrði um stærð dvalarsvæða á lóðinni. Í tillögunni eru sólríkir og skjólgóðir staðir lóðarinnar undirlagðir bílastæðum. Staðsetning bílastæða er til þess fallin að valda íbúum að Þórsstötu 24-28, ásamt á aðliggjandi lóðum, ónæði vegna ljós-, hljóð- og loftmengunar. Ekki er heldur séð að svæðið verði ökufært vegna þrengsla og því hætta á slysum á manneskjum og eignatjóni.

Ekki er séð að gert sé ráð fyrir hjólastæðum eða úrgangslaunum í tillögunni.

Tillögunni fylgdi ekki skuggavarp svo ekki er hægt að taka afstöðu til grenndaráhrifa af tillögunni. Miðað við skuggavarpsteikningar í gildandi deiliskipulagi er líklegt að lóðir vestan og norðan við húsið verði fyrir neikvæðum grenndaráhrifum vegna aukins skuggavarfs og birtuskerðingar innanhúss.

Þess ber að geta að á lóðinni er afskaplega verðmætur og merkilegur trjágróður. Deildarstjóri náttúru og garða, á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, segir um trjágróður lóðarinnar „Á lóðinni Þórsstötu 24 er einstaklega fallegur hlynur. Tréð stendur að mestu frítt nema að sunnan verðu að húsinu nr. 26 stendur sæmilega stór gráreynir utan í krónu hlynsins. Gráreynirinn hefur áður haft rými í suður því stór hliðarstofn hefur verið fjarlægður af honum. Til greina kæmi að fella gráreyninn til að gefa hlyninum betra rými. Króna hlynsins mælist um 10 m í þvermál sem er nánast á pari við hlyninn í Vonarstræti gegnt Ráðhúsinu. Hlynurinn við Vonarstræti er talinn vera gróðursettur kringum 1920. Húsin við Þórsstötu þar sem hlynurinn stendur munu vera frá svipuðum tíma. Það er því líklegt að hlyninum hafi verið plantað á árunum milli 1920-30. Hlynur er langlíft tré og getur vafalaust bætt við sig öðrum 100 árum ef aðstæður eru góðar.“



Skjáskot af ja.is af hlyninum á Þórsstötu 24-28.



Ljósmynd, tekin í mars 2023.

Gömul tré eru mikilvægur hluti af yfirbragði byggðarinnar og mikilvægt að halda í þau tré sem hafa rými og eru langlíf.

Viðbygging, sem sýnd er í erindinu, er ekki í samræmi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og verndarákvæði gildandi deiliskipulags. Viðbyggingin er ekki í samræmi við byggðarmynstur, raskar hlutföllum í götumynd og núverandi húsi. Jafnframt er ekki sýnt fram á að viðbyggingin muni bæta núverandi byggð, heldur þvert á móti getur hún valdið neikvæðum grenndaráhrifum á aðliggjandi lóðum, innanhúss sem utan og rýrt gæði byggðarinnar. Útfærsla lóðar miðast eingöngu við bílastæði. Ekki er gert ráð fyrir neinum dvalarsvæðum, gróðri, sorphirðu eða hjólastæðum.

### Niðurstaða

Ekki er athugasemd við að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað breyta deiliskipulagi núverandi húsnæði úr gistiheimili í íbúðarhúsnæði, sbr. umsögn.

Neikvætt er tekið í að breyta deiliskipulagi til að auka byggingarmagn eins og sýnt er í erindinu. Það er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, sbr. umsögn.

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

