

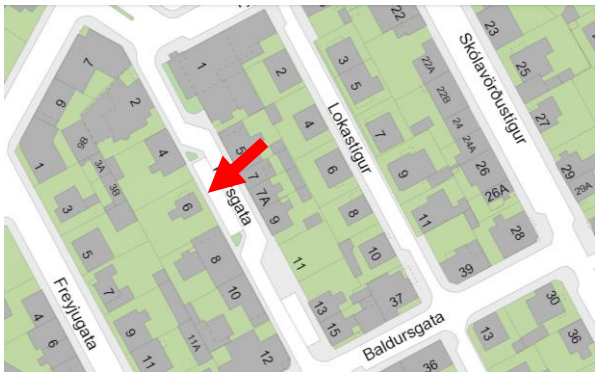


Mál: Þórsögata 6 (fyrirspurn) niðurrif á gömlu einbýlishúsi og byggja nýtt fjölbýlishús.

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 Þórsögötu, 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 aftur ásamt uppfærðum uppdr. P ark, dags. 1. nóvember 2022 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. febrúar 2023. Fyrirspurnin er lögð fram að nýju ásamt skuggavarpri P ark, ódagsettum greiningum á skuggavarpri og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. júní 2023.

Um svæðið

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Húsið á Þórsögötu 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 Þórsögötu 6 er einlyft timburhús með risi á undirstöðum úr steini, byggt árið 1920.



Kort af Þórsögötu 6 og nágrenni.



Þórsögata 6



Skipulagsuppdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



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

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Þórsögata 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 Þórsögata á svæði sem nýtur hverfisverndar. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Engar auknar byggingarheimildir eru til staðar.

Fyrirspurn: Í framhaldi af umsögn skipulagsfulltrúa frá 23. febrúar 2023 eru lögð fram gögn sem sýna skuggavarp út frá teikningum sem fjallað var um þá.

Umsögn

Í umsögn frá 23. febrúar sl. var skrifað. „Nýjar teikningar sýna snyrtilega samtímahönnun, þar sem götummynd er í góðum hlutföllum. Þegar horft er á aðliggjandi hús, fellur Þórsögata 6 ekki alveg að götummynd þar sem inngangur í húsið er ekki beint frá götu. Til að ná fram góðu samræmi og götulífi væri 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 suðvesturhlíðar Þórsgrötu þar sem hornlóðirnar eru mikið byggðar, en byggðarmynstur þar á milli er mun lægra.“ Skuggavarpteikningar af uppbyggingu staðfesta að tillaga að byggingu, eins og fjallað var um í febrúar, er of há og of umfangsmikil. Uppbygging í tillögunni er miðuð við hæstu og stærstu húsinn í kring. Mikilvægt er að laga tillögu að uppbyggingu á lóðinni betur að byggðarmynstri, minnka byggingarmagn og lækka hús.



Samantekt á nýtingarhlutfalli úr fasteignaskrá suðvesturreita við Þórsgrötu

Neikvæð grenndaráhrif af henni á aðliggjandi byggð er of mikil. Skuggavarp er mikið á dvalarsvæði lóða og veldur uppbyggingin töluverðri birtuskerðingu innanhúss.

Skuggavarpíð á aðrar lóðir er of mikið af uppbyggingunni og mun rýra gæði á næstu lóðum. Þar af leiðandi er ekki hægt að fallast á erindið í þeirri mynd sem það er. Mikilvægt er uppbygging á lóðinni verði í samræmi við fínlegt og smágert byggðarmynstur í götunni, umfang hússins minnkað og það lækkað.

Niðurstaða

Ekki er hægt að fallast á erindið, í þeirri mynd sem það birtist hér. Til að hægt sé að þróa tillöguna áfram þarf að:

- Draga úr byggingarmagni, að nýtt hús verði í samræmi við fínlegt og smágert byggðarmynstur í götunni.
- Umfang húss minnkað og húsið lækkað.
- Gera skal ráð fyrir grónum garði við lóðarhönnun, skoða þarf sérstaklega umfang og stærð byggingarluta er snýr að garði.
- Við útfærslu og hönnun skal fara eftir kröfum Aðalskipulags 2040 um dvalarsvæði og birtuskilyrði.

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til frekari athugasemda á síðari stigum.

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