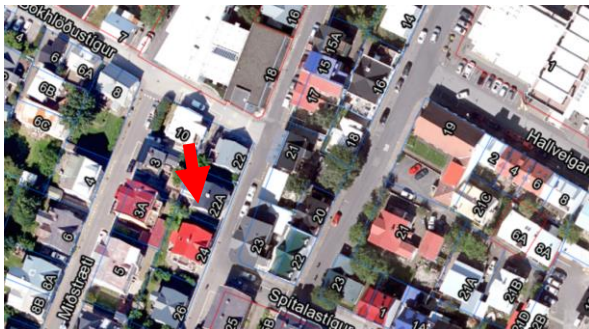


Þingholtsstræti 22A – fyrirspurn vegna bílastæðis á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. desember 2022 var lögð fram fyrirspurn Bjarna Þórs Einarssonar, dags. 6. desember 2022, um þegar gerða viðbyggingu við bílskúr á lóð nr. 7 við Skipasund og breytingu á notkun hans yfir í íbúðarrými.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnaði sem felld er inn í ríkjandi byggðarmynstur. Þétting af þessi tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götoreiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Garðar eru mjög grónir og víða há og krónumikil tré. Þingholtsstræti 22 var byggt árið 1927.



Loftmynd af Þingholtsstræti 22 og nágrenni



Séð á hús 22 við Þingholtsstræti

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Þingholtsstræti 22 í skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB10 Þingholt. Um svæðið segir eftirfarandi „Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnaði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er ákvæði er lúta að borgarvernd. Þar segir:

- Sögulegt byggðarmynstur 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 mótn heildrænnar stefnu um borgarvernd.
- Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.

Markmið með borgarvernd í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru m.a.

- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vidd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsviptomóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vidd er átt við samhlöðum ummerki um upphaf og mótn viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.

Jafnframt segir: Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- 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.
- Sviptomóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Fyrirspurn Óskað er eftir upplýsingum um ferli til að fá samþykkt fleiri bílastæði á lóðinni.

Umsögn

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þeim kröfum sem þar koma fram, byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum, en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Í slíkum tilvikum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðarmynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Umhverfið er viðkvæmt. Þetta gróin byggð í finlegum mælikvarða, íbúðarhús eru reisuleg og garðar grónir.

Þingholtsstræti er gata með fallegri og fastmótaðri byggð gamalla húsa og gróinna garða. Húsið á Þingholtsstræti 22A er reisulegt og svipmikið hús í götunni. Það er innan þess svæði sem nýtur hverfisverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 fyrir svæðið innan Hringbrautar. Það þýðir m.a. að ekki er heimilt að rjúfa garðveggi og koma fyrir bílastæði einni í garði.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 stefna að að draga úr notkun einkabílsins og fækka bílastæðum, sérstaklega í miðborginni. Það er þ.a.l. andstætt því að heimila fleiri bílastæði. Það dregur úr umferðaröryggi, sérstaklega gangandi vegfarenda, að fjölga innkeyrslum yfir gangstétt.

Í fyrirspurn er óskað eftir leiðbeiningum um hvernig á að fá bílastæði inn á lóð. Engin skipulagsleg heimild er fyrir að koma fyrir bílastæði inni á lóðinni Þingholtsstræti 22A

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið, þar sem það fellur ekki að byggðarmynstri og er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri USK