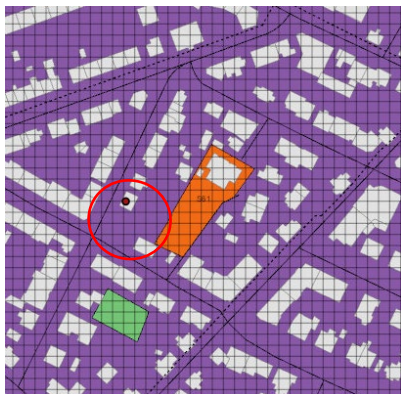


Öldugata 44 og Brekkustígur 9 (fsp) Nýtt deiliskipulag.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Helga Konráðs Thoroddsen, dags. 14. maí 2024, ásamt bréfi Kanon arkitekta, dags. 14. maí 2024, um gerð nýs deiliskipulags fyrir lóð nr. 22 við Öldugötu og nr. 9 við Brekkustíg vegna uppbyggingar á lóð. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. júlí 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðum uppdraetti, dags. 18. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, ja.is, 2024.



Tillaga að deiliskipulagi, Kanon arkitektar 2024.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu eru lóðir öldugötu 44 og Brekkustígs 9 í skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB1, í Gamla Vesturbæ Reykjavíkur.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskiplag fyrir svæðið og þarf því að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind Hverfisvernd innan Hringbrautar. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Í því felst m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða.

forsögu og umfjöllun um fyrri umsagnir er að finna í fylgiskjali með þessari umsögn.

Fyrirspurn

Nú á ný er lögð inn fyrirspurn ásamt bréfi og tillögu að nýju deiliskipulagi ásamt uppfærðum uppdraetti dags. 18. október 2024, sem byggir á eldri umsögnum. Fyrir liggja samþykktar og grenndarkynntar aðalteikningar af Brekkustíg 9 dags. 6. desember 2022. Þær teikningar eru lagðar til grundvallar fyrir formun og kvaðir fyrir Brekkustíg 9 í skipulagstillögu.

Tvö hús eru fyrir á svæðinu, Öldugata 44 (elsti hlutinn frá 1897) og Brekkustígur 9 (elsti hlutinn frá 1923). Um húsin gilda verndarákvæði aðalskipulags. Fyrir liggja umsagnir Minjastofnunar um Brekkustíg 9, dags. 6. febrúar 2017 og Öldugötu 44, dags. 13. febrúar 2017. Húsakönnun liggur fyrir bæði húsin frá 2019. Einnig liggur fyrir fornleifaskráning fyrir lóðirnar frá júlí 2019.

Óskað er eftir sameiningu lóðanna beggja þar sem núverandi lóðarfyrirkomulag torveldar mjög uppbyggingu á svæðinu ásamt því að stækka lóðina til austurs úr Drafnarstíg 4 (samkomulag við RVK, d. 23.5.2017, R19050201). Sótt er um undanþágu frá bindandi ákvæðum um lóðaskipan í borgarverndarstefnu um hverfisvernd innan Hringbrautar (AR2040, bls. 142).

Auk breytinga á húsum að Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 er byggt nýtt hús á horni Öldugötu og Brekkustígs. Við sameiningu lóðanna verður byggð sameiginleg bílgeymsla og lóðirnar endurhannaðar sem ein lóð. Á lóðinni er gert ráð fyrir lokaðri og léttri hjólageymslu, sameiginlegu leik- og dvalarsvæði. Vegna uppbyggingar þarf að fella tré á lóðinni.

Við grenndarkynningu uppbyggingaráforma (niðurstaða grenndarkynningar dags. 16. október 2020) á sömu lóðum kom fram að margar athugasemdirnar snérust að skorti á bílastæðum í hverfinu og áhyggjur af bílastæðalausri uppbyggingu á svæðinu. Því er lagt til að koma til móts við þessar athugasemdir og byggð verði bílgeymsla neðanjarðar með bílalyftu sem felld er inn í nýtt hornhús með rafhleðsluáðstöðu fyrir öll stæðin. Bílgeymslan á að þjóna íbúðum skipulagssvæðisins og mun einnig leysa bílastæðapörf nágrennisins með útleigu bílastæða.

Umsögn

Embætti skipulagsfulltrúa hefur farið yfir þær teikningar sem fylgja þessari nýju fyrirspurn. Komið hefur til móts við athugasemdir og ábendingar sem fram komu í eldri umsögnum skipulagsfulltrúa ásamt niðurstöðu grenndarkynningar dags. 16. október 2020 að mestu leyti.

Tekið er fram að við endurbætur og viðbyggingar núverandi húsa skal leita til umsagnar Minjastofnunar:

Hús sem reist eru 1923 eða fyrr njóta 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.

Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Umsögnin er skipt upp efnislega í nokkra flokka.

Fjöldi íbúða: Í deiliskipulagstillögu er lagt til að hámarksfjöldi íbúða verði sjö á lóðunum og að íbúðagerðir verði fjölbreyttar. Stærðir íbúða eru hins vegar ekki tilgreindar í texta né töflu í greinagerð.


Samkvæmt gildandi byggingarnefndarteikningum af Brekkustíg 9, er reiknað með einni íbúð í húsinu, í nýju hornhúsi skv. tillögum Kanon arkitekta ehf. dags. 20. september 2024 er reiknað er með 3 - 5 íbúðum. Engar tillögur fylgja með fyrir hús í Öldugötu 44, en skv. deiliskipulagstillögu er reiknað er með tveimur íbúðum í húsinu. Samkvæmt þessu er gert ráð fyrir allt frá 6 – 8 íbúðum á sameinaðri lóð.

Brekkustígur 9: Húsið á Brekkustíg 9 er steinsteypt parhús frá árinu 1923, einlyft á kjallara með risþaki og árið 1948 voru gerðir kvistir á austur- og vesturhlíð hússins. Húsið stendur á reit sem afmarkast af Brekkustíg, Ránargötu, Bræðraborgarstíg og Öldugötu. Hann er hluti af eldri byggð í vesturbæ Reykjavíkur og nýtur verndar sem byggðarmynstur samkvæmt húsverndarstefnu Reykjavíkur sem birt er í ritinu *Húsvernd í Reykjavík*. Í dag er húsið 179,4 m² og með breytingunni verður það samtals 220 m².

Fyrir liggja samþykktar og grenndarkynntar aðalteikningar af Brekkustíg 9 dags. 6. desember 2022. Þær teikningar eru lagðar til grundvallar fyrir formun og kvaðir fyrir Brekkustíg 9 í skipulagstillögu. Það er mat verkefnastjóra er að ekki hafi þurft að fara í svona miklar breytingar á húsinu fyrir eina íbúð. Ekki skal reikna með frekari breytingum á húsinu nema þá til einföldunar þess.

Hornhús við Brekkustíg og Öldugötu (Hús A): Gert er ráð fyrir nýju íbúðarhúsi á horni Brekkustígs og Öldugötu, steinsteypt með 2 hæðum, kjallara og risi. Reiknað er með að framhliðar hússins verði með sléttum steinflötum og/eða klætt með hefðbundnu bárujárni. Byggja má svalir allt að 1,6m út fyrir byggingarreit til austurs. Í tillögunni er reiknað með 3-5 íbúðum. Teikningar sýna að hægt sé að skipta 2. og 3. hæð hússins upp í tvær íbúðir. Hins vegar er aðeins reiknað með 4 íbúðum í húsinu skv. deiliskipulagstillögu. Húsið er samtals 565 m² að stærð.





Tekið hefur verið tilliti til umsagna skipulagsfulltrúa um að húsið skuli falla vel að aðliggjandi byggð. Útlit hússins uppfyllir það að öllu leyti. Útlit þess svipar til húsa sem byggð voru á fyrrihluta síðustu aldar og má deila um hvort útlit þess hefði mátt endurspeгла að einhverju leyti byggingarstíl samtímans án þess að vera of afgerandi.

Öldugata 44: Húsið var reist árið 1897 sem einlyft timburhús á steinhlöðnum kjallara. Það hefur tvívegis verið stækkað. Árið 1907 var reist tvílyft viðbygging við austurgafli og árið 1920 það hækkað og fékk það þá sitt núverandi útlit. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er reiknað með að stækka húsið til austurs og að skúr sem tilheyrir fasteigninni verði rifinn. Í dag er húsið 273 m² og við stækkunina verður það 365 m² alls. Í stað einnar íbúðar verða tvær íbúðir í húsinu.

Húsið er svipmikið í götunni og eru fínleg og semitrísk einkenni áverandi í útliti þess. Í eldri umsögnum skipulagsfulltrúa hefur verið lagst gegn viðbyggingu á húsinu skv. þá fyrirliggjandi tillögu. Tillagan sýnir mikla breytingu á ásýnd byggingarinnar, þá sér í lagi hlutföllum og semitríu. Í umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. september 2019 segir að til greina komi að skoða litla viðbyggingu við húsið en hún þarf að vera á forsendum hússins sjálfs og byggðarinnar. Engin tillaga liggur fyrir um útlit hússins eftir stækkun hússins með deiliskipulagstillögunni og þarf hún að liggja fyrir áður en deiliskipulagstillaga verður samþykkt til auglýsingar.


Bílastæði og bílakjallari: Þrátt fyrir að staðsetning svæðisins sé góð og gefi möguleika á fjölbreyttum ferðamáta er reiknað með bílakjallara undir allri baklóðinni sem er aðgengilegur um bílalyftu í hornhúsinu. Hér segir umsóknaraðili að sé verið að koma til móts við athugasemdir hagsmunaaðila eftir grenndarkynningu um uppbyggingaráform á sömu lóðum árið 2020. Margir höfðu áhyggjur af bílastæðaleyfi á svæðinu, skv. tillögunni mun bílageymslan þjóna íbúum svæðisins og leysa að hluta bílastæðapörf í nágrenninu þar sem hægt verður að leigja stæði. Samkvæmt deiliskipulagstillögu er hámarksfjöldi bílastæða 10. Reiknað er með 9 bílastæðum í bílkjallara og eitt bílastæði í götuhæð fyrir fatlaða.

Athugasemdir samgöngustjóra: Fjöldi bílastæða í tillögu að breyttu deiliskipulagi er ekki í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Reiturinn er á svæði I í stefnunni og er viðmiðunarfjöldi fyrir 7 íbúðir því á bilinu 1,75 – 5,25, eftir herbergjafjölda, að viðbættum 0,7 stæðum fyrir gesti. Hámark fyrir 7 íbúðir getur aldrei farið yfir 7,7 stæði á svæði I. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir 10 bílastæðum vegna uppbyggingarinnar sem er nærri tvöfaldur viðmiðunarfjöldi.

Þess fyrir utan þarf að tryggja sjónlengdir við bílalyftuna, sem eru erfiðar m.v. útfærslu í tillögunni. Sérstaklega varasamar aðstæður myndast þegar ekið er úr lyftunni, en þá er engin leið að sjá inn gangstéttina í báðar áttir. Einnig þarf að huga að sjónlengdum fyrir bílastæði hreyfihamlaðra, en þar er bakkað út úr stæði yfir gangstétt, ásamt breidd gönguleiðar á milli bílastæðis og húss þannig að hægt sé að komast á hjólastól og með barnakerrur frá gangstétt inn í garðinn.

Lóðarhönnun: Þar sem grónir garðar eru hluti af byggðarmynstri svæðisins er gerð krafa um að lóðirnar verði áfram gróðursælar og að gert verði ráð fyrir fjölbreyttum gróðri ásamt trjám. Hér er verið að breyta gegndræpu yfirborði í ógegndræpt yfirborð, því þarf að huga vel að ofanvatnslausnum, sjá leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir [Blágrænar ofanvatnslausnir. Lausnir við innleiðingu ofanvatnslausna í grónu hverfi.pdf](#). Takmarka skal ógegndræpt yfirborð, lágmarka umfang bílakjallara eins og mögulegt er og tryggja að nægilegt hlutfall lóðar sé með jarðtenginu. Jarðvegsþykkt ofan á bílkjallara þarf að vera nægilega mikil til að fjölbreyttur gróður þrífist. Skoða skal leiðbeiningar Skipulagsstofnunar varðandi jarðvegsþykkt ofan á þakplötu [MannlífByggdogBaejarrymi.pdf](#). Tryggja skal að það sé gert ráð fyrir trjám, runnum og þekjandi gróðri.

Dvalarsvæði skulu vera 20% af heildarstærð íbúðarfermetra. Fermetrafjölda dvalarsvæða skal færa skilmálatöflu sem sýnir byggingarmagn. Tryggja þarf að 50% dvalarsvæða uppfylli ákvæði Aðalskipulagsins varðandi sólarstundir. Skoða skal vel tengingar við dvalarsvæði, bæði frá byggingum en einnig hvernig dvalarsvæði á lóð tengist umhverfinu, huga skal að góðu aðgengi.



Hjólageymsla: Samkvæmt uppdráttum er reiknað með hjólageymslu í sameiginlegum garði sem er byggð úr timbri með einhalla þaki. Hámarkshæð hennar er 2,8 m yfir jarðvegi. Staðsetning hjólageymslunnar miðsvæðis og aðgengileg öllum íbúum lóðarinnar.

Sorp: Ekki er gerð grein fyrir hvernig sorp er leyst á skipulagsuppdrætti. Huga þarf vel að staðsetningu sorps og þjónustunni við það. Bent er á að skoða [Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík](#).

Niðurstaða

Gera þarf breytingar á deiliskipulagstillögu samanber umsögn að ofan.

Hellstu atriði fyrir neikvæðu svari eru eftirfarandi:

- Vantar umsögn Minjastofnunnar vegna tillögu að breytingum.
- Gera þarf samantekt um stærðir og gerðir íbúða, fjölda herbergja, hlutfallstölum og þ.h.
- Athuga þarf að breytingar á Brekkustíg 9 séu í samræmi við byggðarmynstur út frá vernd þess skv. Húsvernd í Reykjavík.
- Ósamræmi milli tillögu og deiliskipulags vegna íbúðafjölda í hornhúsi milli Öldugötu og Brekkustígs.
- Breytingar á Öldugötu 44 eru ekki í samræmi við fyrri svör fyrirspurnar um stækkun og ekki útlit ekki sýnt skilmerkilega.
- Sýna þarf betur fram á aðgengi og umferðaleiða vegna bílastæða og bílastæðalyftu, þá sérstaklega með tilliti til öryggis gangandi vegfaranda.
- Tillaga er ekki unnin með tilliti til blágrænna ofanvatnslausna sem gerð er krafa um.
- Gera þarf grein fyrir staðsetningu og þjónustu við sorp á lóðum.

Því er beint til málsaðila að uppfæra framlögð gögn til samræmis við ofangreindar athugasemdir. Að því loknu verður tekin afstaða til fyrirspurnarinnar.

f.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.