

Mál: Þingholtsstræti 21 (fsp) uppbygging á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. maí 2023 var lögð fram fyrirspurn Vesturstrætis ehf., dags. 8. maí 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti sem felst í að byggja ofan á matshluta 02, sem er einnar hæðar bygging, eina hæð og ris, samkvæmt tillögu Batterísins/Arkitekta, dags. 8. maí 2023.

Fyrirspurn: Óskað er eftir uppbyggingu á lóðinni Þingholtsstræti 21, sbr. teikningar.



Afstöðumynd í aðaluppdráttum frá árinu 1940.



Uppbygging sýnd í afstöðu við núverandi byggð í erindinu.



Tillaga að uppbyggingu séð frá Þingholtsstræti



Tillaga að uppbyggingu séð frá Ingólfsstræti

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Þingholtsstræti 21 á skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB10 Þingholt, í borgarhluta 2 Miðborg. Um íbúðarbyggð og uppbyggingu þar segir:

- Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.
- Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. [...] Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III.

Tafla 19.3. Gististaðir

Frekari ákvæði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á glististöðum

	Gististaður				Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna

- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngördum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbýgginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.
- Mælt er með því að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17). Mögulegt er þó að vikja frá þessu viðmiði ef sýnt er fram á nálægð við vönduð og sólrík útisvæði í næsta nágrenni.



- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður-og dvalarsvæði og að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun.

Um trjágróður í gróinni byggð segir

- Stuðla að verndun á trjágróðri í þegar byggðum hverfum með skírskotun til menningarminja og sögu með gróðurfarsúttektum.

Um borgarvernd segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur

- 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 grunnri. [...] Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.
- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar-og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur. Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki síst þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma formlegrar skipulagsgerðar.
- 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. Heildarsviptomíti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun 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.
- 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 sviptomót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.

Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- 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.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- 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.
- Stefna sem kemur fram í heftinu Húsvernd í Reykjavík.

Í heftinu Húsvernd í Reykjavík segir „Lagt er til að Reykjavíkurborg beiti sér fyrir friðun timburhúsa við Miðstræti og Þingholtsstræti. Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.“ Svo segir um Þingholtsstræti milli Bankastrætis og Skálholtsstígs og talin upp þau hús sem þetta á við, þ.m.t. Þingholtsstræti 21, „Ein merkasta og best varðveitta timburhúsagatan í Reykjavík“.

Einnig er almennt markmið um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- Þétting byggðar leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Yfirbragð byggðar og byggðarmynstur

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Þétting af þessi tagi hefur verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götureiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Byggð við Þingholtsstræti hófst þó þegar í byrjun 19. aldar og árið 1806 voru fimm bæir við götuna, allir austanmegin. Þingholtsstræti er ein



merkasta og best varðveitta timburhúsagata Reykjavíkur, og nýtur götummynd hennar verndar. Húsin á lóðinni voru byggð 1910 og 1920. Allar framkvæmdir og breytingar á þeim þurfa samþykki Minjastofnunar Íslands.



Löftmynd af Þinghóltsstræti 21 og nágrenni.



Séð á húsin að Þinghóltsstræti 21þ

Umsógn

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, götummynd, byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum núverandi og aðliggjandi byggðar, en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er.

Byggðin er gömul og svipmikil, húsin á Þinghóltsstræti og Ingólfsstræti eru flest timburhús í miklum gæðum og garðar grónir með mikil og falleg tré.

Uppbygging

Í fyrirsurninni er lagt upp með mikla uppbyggingu á lóðinni; ofanábygging við Þinghóltsstræti; nýtt hús við Ingólfsstræti; og að lokum millibygging milli allra húsanna.

Ýmsir vankantar eru í erindinu, t.d. eru stærðir núverandi bygginga á lóðinni ekki í samræmi við stærðir í fasteignaskrá og því óljóst hvaða byggingarmagn og nýtingarhlutfall er verið að fjalla um. En þegar rýnt er í gögnin annars vegar, og samþykktu aðaluppdrætti og þinglýst gögn, sést að skekkjan er töluverð. Einnig eru engar stúdíur um áhrif af uppbyggingunni á aðliggjandi umhverfi.

Samkvæmt fasteignaskrá er íbúðarhúsið á Þinghóltsstræti 324 m² og iðnaðarhúsið 82 m². Þannig að samanlagt eru 406 m² byggingarmagn í lokunarflokki A á lóðinni sem er réttilega 380 m².

Það er einnig óskýr framsetning á stærðum á breytingum og nýbyggingum. Við skoðun á svona máli þarf að gera ráð fyrir öllu byggingarmagni á lóðinni í lokunarflokkum A og B, en slíkt er ekki gert í erindinu. Við skoðun á tillögunni út frá uppgefnum stærðum, samþykktum aðaluppdráttum, fasteignaskrá og eignaskiptayfirlýsingu, má áætla að byggingarmagnið verði aldrei undir 657 m² og nýtingarhlutfall hærra en 1,7.

	notkun	stærð	
Þinghóltsstræti 21	tvíbýlishús	324 m ²	Núverandi hús
Húsið	iðnaðarhús	82 m ²	Núverandi hús
Heildarbyggingarmagn á lóð		406 m²	
Stækkun Hússins	íbúð	78,4 m ² +18,1 m ² =96,5 m ²	Viðbót
Millibygging (stærð líklega röng)	íbúð	36,15 m ²	Viðbót
Hús við Ingólfsstræti	íbúð	118,2 m ²	Viðbót
Núverandi hús og viðbót		656,85 m²	

Engin gögn fylgja um hvaða áhrif uppbygging muni hafa á aðliggjandi byggð en ljóst er að uppbyggingin myndi hafa áhrif á skuggavarp og birtuskilyrði á aðliggjandi lóðum og fasteignum, sem og borgarumhverfið allt, sér í lagi og gróður. Það mun draga úr birtuskilyrðum innanhúss í íbúðarhúsinu á Þinghóltsstræti 21. Það sama á við um Ingólfsstræti 18 og Ingólfsstræti 20. Upplýsa þarf um skuggavarp á dvalarsvæði á lóð Ingólfsstræti 18 og mikilvægt er einnig að skoða áhrif af uppbyggingunni á dvalarsvæði á lóð Ingólfsstræti 20. Sýna þarf skuggavarp á þessum tímum.

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 skuggavarps að skuggi nái upp á húshlið, þarf að sýna það í þrívídd og í sumum tilvikum ásýndum.



Svo virðist sem ekki sé gert ráð fyrir neinu dvalarsvæði á lóð á Þingholtsstræti 21 fyrir íbúa á lóðinni. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gerðar kröfur um gæði byggðar, bæði innan sem utanhúss.

Við Ingólfsstræti er einnig gert ráð fyrir bílskúr. Sú innkeyrsla sem er núna er opin og sýnileiki góður fyrir alla ferðamáta. Þar sem bílskúrin er sýndur þarf að bakka yfir gangstétt og sýnileiki mjög lítill, hvort sem er fyrir þann sem er að fara út úr eða inn í bílskúr og þá sem eru á gangstétt eða götu. Ekki er hægt að heimila slíkt.

Hönnuðir eiga hrós skilið fyrir að sýna samtímaarkitektúr í tillögunni, sem jafnframt talar við eldri byggð við Þingholtsstrætið.

Borgargróður

Skrifstofa umhverfisgæða gerði úttekt á trjám á lóðinni. Á Ingólfsstræti 18 er stór og flottur gráreynir. Út við götu á Ingólfsstræti nr. 21 er annar gráreynir sem einnig er stór og flottur. Innar á lóðinni er ösp sem er ágæt, er marggreinótt sem bendir til að hún hafi kalið ítrekað í toppinn í uppvexti og hefur því ekki vaxið tröllslega eins og harðgerari kvæmi gera. Gráreynitrén hafa mikið gildi. Almenn er ösp ekki talin hafa mikið gildi, en miðað við vöxt og aldur þessarar hefur hún töluvert gildi sem gott tré og sjaldgæft kvæmi. Gera má ráð fyrir að rôtarkerfi reynitrjána er jafn stórt og krónan þeirra. Hætta er á að þau eyðileggist ef farið er að hreyfa við því. Þessi tré eru heilbrigð og sterk, og vöxtur þeirra og gefur til kynna þau hafi verið gróðursett fyrir



100 árum. Miðað við ástand þeirra og núverandi aðstæður má búast við að þau geti lifað í 100 ár í viðbót. Þau eru mikilvægur hluti af götumyndum bæði Þingholtsstrætis og Ingólfsstrætis og byggðarmynstri sem nýtur hverfisverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Auk þess gegna þau stóru og mikilvægu hlutverki í borgarumhverfinu, t.d. í líffræðilegum fjölbreytileika, loftgæðum, draga úr vindi og binda koltvísýring. Áform í erindi miða að því að taka stóran hluta rôtarkerfis og hluta af krónu beggja trjáa við Ingólfsstræti og fjarlægja ösp að fullu. Útilokað er að gráreynir á lóðinni lifi framkvæmdina af og hinn gráreynirinn mun skaðast mikið.



Niðurstaða

Ekki er fallist á uppbyggingu á austurhluta lóðar sem liggur við Ingólfsstræti, eins og tillagan sýnir. Gróðurfarsúttekt sýnir að gildi og gæði trjáa á lóðinni eru mikil. Einnig verður lítið eftir af lóðinni til dvalar ef þessi útfærsla verður að veruleika, auk þess sem hætta er á töluverðum áhrifum á aðliggjandi byggð. Trén á lóðinni eru mikilvægur hluti götumyndar og borgarumhverfisins.

Draga þarf verulega úr byggingarmagni. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að unnin sé tillaga að aukinni uppbyggingu á vesturhluta lóðarinnar, þ.e. við Þingholtsstræti, en mikilvægt er að huga að áhrifum uppbyggingarinnar á núverandi byggð og nágrenni, eins og fram kemur í umsögn. Gráreynir á lóð nýtur verndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Ítrekað er að allar breytingar á húsunum á Þingholtsstræti þurfa samþykki Minjastofnunar Íslands.

Bent er á að einungis er heimilt að reka gististað í flokki I á lóðinni.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar, verkefnastjóri
Katrín Eir Kjartansdóttir, verkefnastjóri
Hrafnhildur Sverrisdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

