



Reykjavík, 8.febrúar. 2024

## Þingholtsstræti 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. janúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Vesturstrætis ehf., dags. 21. desember 2023, um stækkun á iðnaðarhúsi (mhl.02) á lóð nr. 21 við Þingholtsstræti ásamt uppbyggingu nýs húss á lóð, samkvæmt tillögu Batterísins-arkitekta, dags. 20. desember 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Tillaga: Þingholtsstræti



Tillaga: Ingólfsstræti

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin á íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Skoða þarf erindið út frá ákvæðum úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, ÍB10 hvað varðar götummynd, byggðarmynstur og sérkennum.

Yfirbragð byggðar og byggðarmynstur: Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. 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 byggðarmynstur. 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. Þá eru gömul og virðuleg tré sem eru víða áberandi í byggðinni. Byggð við Þingholtsstræti hófst þó þegar í byrjun 19. aldar og árið 1806 voru fimm bæir við götuna, allir austanmegin. Þingholtsstræti er ein 3 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.

### Stærðir sem óskað er eftir:

Samkvæmt fasteignaskrá er íbúðarhúsið á Þingholtsstræti 324 m<sup>2</sup> og iðnaðarhúsið 82 m<sup>2</sup>. Þannig að samanlagt eru 406 m<sup>2</sup> byggingarmagn í lokunarflokki A á lóðinni sem er 380 m<sup>2</sup>.

Hús sem snýr að Ingólfsstræti: 84 m<sup>2</sup>  
Hús sem snýr að Þingholtsstræti / 3 íbúðir: 82 m<sup>2</sup>.  
Samtals stækkun sem óskað er eftir 166 m<sup>2</sup>.

## Umsögn

Hönnuðir eiga hrós skilið fyrir vel framsett erindi sem fellur vel að eldri byggð. Erindið hefur að einhverju leyti verið að aðlagað að eldri umsögn Skipulagsfulltrúa.

Þegar miklar breytingar eiga sér stað í gróinni byggð er mjög mikilvægt að sjá skuggavarp sem sýnir núverandi stöðu og stöðuna eftir breytingar. Mikilvægt er að sýna trén í skuggavarpinu þar sem eru stór og hluti af götummyndinni.

Ekki er hægt að fallast á uppbyggingu sem liggur við Ingólfsstræti, eins og tillagan sýnir. Eins og eldri umsögn segir er búið að fara í gróðurfarsúttekt sem sýnir að gildi og gæði trjáa á lóðinni eru mikil. Trén á lóðinni eru mikilvægur hluti götummyndar og borgarumhverfisins. Gefa þarf trjánum enn meira rými, flytja þarf húsið þannig að það sé a.m.k. 3 metra frá lóðarmörkum. Passa þarf sérstaklega upp á tréð á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rótarkerfi. Frágangur þarf að taka tillit til trésins.

Ekki verður fallist á að svalirnar sem snúa út að Þingholtsstræti fari yfir lóðarmörk eins og tillagan sýnir. Bent er á að betur færi á frönskum svölum.

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að unnin sé uppfærð tillaga sem tekur tillit til athugasemda í umsögn hér að ofan. Skila þarf inn betra skuggavarp.

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

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri