



Reykjavík, 4.apríl. 2024

Þinghóltsstræti 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK23120206

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 Þinghóltsstræti ásamt uppbyggingu nýs húss á lóð, samkvæmt tillögu Batterísins-arkitekta, dags. 20. desember 2023. Fyrirspurninni var svarað með umsögn dags. 8 febrúar 2024. Fyrirspurnin er lögð fram að nýju ásamt nýjum uppdráttum.



Tillaga: Þinghóltsstræti



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 Þinghóltsstræti hófst þó þegar í byrjun 19. aldar og árið 1806 voru fimm bæir við götuna, allir austanmegin. Þinghóltsstræti 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.

Umsögn

Erindið hefur verið aðlagð að eldri umsögnum Skipulagsfulltrúa. Skuggavarpíð sem fylgdi fyrirspurninni sýnir eingöngu ástandið eftir breytingar ekki fyrir. **Þegar miklar**

breytingar eiga sér stað í gróinni byggð er mjög mikilvægt að sjá skuggavarp sem sýnir núverandi stöðu og stöðuna eftir breytingar á sömu blaðsíðu. Skila þarf inn betra skuggavarp með byggingarleyfisumsókn.

Eins og eldri umsagnir segja 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. Passa þarf sérstaklega upp á tréð á byggingartíma, bæði stofn og burðargreinar sem og rôtarkerfi. Teikna þarf sérstaklega fráganginn trésins á byggingarnefndateikningar.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram byggingarleyfisumsókn á grundvelli þeirra teikninga sem fylgja fyrirspurninni að því gefnu að tekið sé tillit til ofangreindra athugasemdar. Byggingarleyfisumsókn verður grenndarkynnt berist hún.

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

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri