

Mál: Bergstaðastræti 32A (fsp) uppbygging á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Hótel Holt Hausta ehf., dags. 17. júní 2023, ásamt bréfi att ark ehf., dags. 16. júní 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 32A við Bergstaðastræti, samkvæmt greinargerð og uppdráttum att ark, dags. 16. júní 2023.

Um byggðina

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. Einkenni svæðisins er margbreytileiki í húsnæðisgerðum og byggingarstíl, þar sem litlar grunneiningar eru ráðandi, enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Garðar eru mjög grónir. Byggðamynstur Þingholtanna er mjög sérstakt og ber því að gæta sérstakrar varúðar við allar breytingar sem þar verða gerðar, taka mið af stærðarhlutföllum húsa og tillit til þessa einstaka byggðamynsturs. Á umræddri lóð var byggt einlyfti timburhús árið 1897 sem var rífið sennilega eftir 1962. Í dag er lóðin auð og notuð sem bílastæði.



Loftmynd af Bergstaðastræti 32 og nágrenni.



Bergstaðastræti 32

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Bergstaðastræti 32A á skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB10 Þingholt, í borgarhluta 2 Miðborg. Þessi hluti Bergstaðastrætis er skilgreindur sem aðalgata. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir eftirfarandi:

- Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. [...] 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.

Í kafla um íbúðarhverfið og gæði byggðar segir

- 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 inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæðar bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýptar húsnæðisbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar bróðurpart dags.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að



Þéttbýlisuppdráttur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Bergstaðastræti 32 er á skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð en liggur að aðalgötu.



lágmarkshlutfall lóðar sé gróður-og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.

Í kafla um hverfisvernd innan Hringbrautar segir:

- *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.*
- Bergstaðastræti, er aðalgata frá mörkum miðborgar (M1a-M1c) að Njarðargötu,
- *Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. [...] Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.*

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

Fyrirspurn: Spurt er um heimild fyrir 556 m² nýbyggingu á lóðinni með gistirýmum fyrir Hótel Holt.

Umsögn/niðurstaða

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðamynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er.

Þar sem um svæði fyrir íbúðarbyggð er ræða þarf að nálgast erindið út frá kröfum og markmiðum aðalskipulags út frá því. Þegar horft er til byggingarmagns, umfang og hæðar nýbyggingar í erindinu, eru miklar líkur á að hún rýri núverandi gæði á aðliggjandi lóðum með t.d. skuggavarp, birtuskerðingu og mögulega eyðileggi rætur á stórum og gömlum trjám. Ekki er gert ráð fyrir neinu gegndræpi á lóð né dvalarsvæði í tillögu.

Í erindi er talað um að tilgangur nýbyggingar sé að fjölga gistirýmum fyrir Hótel Holt. Við aðalgötur í íbúðarbyggð skal umfang gististarfsemi miðast við minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, þ.e. „*Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili.*“ Sú útfærsla sem sýnd er í fyrirspurninni gerir ráð fyrir mun stærra umfangi. Inn- og útkeyrsla á lóð, eins og sýnd er í erindinu, er ekki heimil þar sem innkeyrsla, staðsett við útvegg á lóðarmörkum, býður upp á enga sjónvinkla og ómögulegt að sjá hvort einhver er á ferð. Þetta á sérstaklega við þar sem gert er ráð fyrir að keyra yfir gangstétt og ekki hægt að sjá gangandi vegfarendur. Bergstaðastræti er fjölfarin gata gangandi, hjólandi og akandi, og sú útfærsla sem sýnd er ekki ásættanleg.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við uppbyggingu á lóðinni. Hins vegar takmarkast gististarfsemi við minna gistiheimili, (skv. reglugerð) og því ekki heimilt að reka hótél í nýbyggingu. Við uppbyggingu á lóðinni þarf að huga að dvalarsvæði og gróðurþekju, sem og áhrifum á aðliggjandi byggð, svo sem skuggavarp og birtuskerðingu á aðliggjandi lóðum. Undirstrikað er vægi umferðaröryggis við breytingar á innkeyrslum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar, verkefnastjóri

Katrín Eir Kjartansdóttir, verkefnastjóri

Hrafnhildur Sverrisdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

