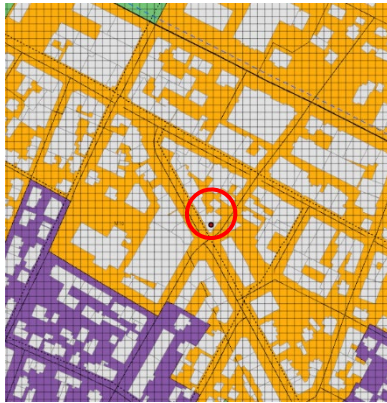
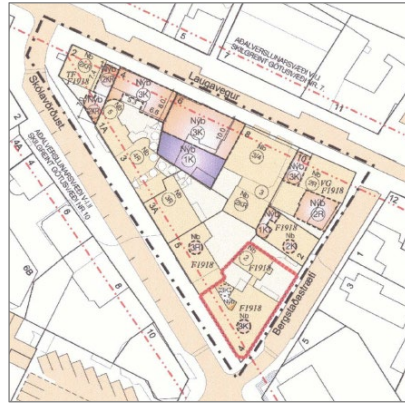


Bergstaðastræti 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

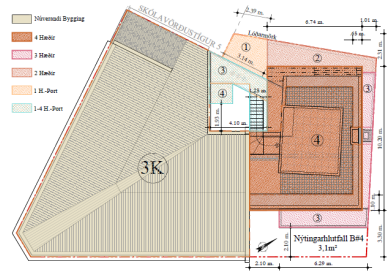
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Studio Nexus, dags. 4. nóvember 2024, ásamt greinargerð, dags. 4. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.3 vegna lóðarinnar nr. 4 við Bergstaðastræti, sem felst í að heimila niðurrif núverandi húss á baklóð og uppbyggingu nýs húss, samkvæmt uppdr. Studio Nexus, dags. 24. október 2024. Einnig er lögð fram ástandsskoðun Eflu, dags. í mars 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Deiliskipulagsbreyting, 2007.



Tillaga að breyttu dsk. 2024.

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 er Bergstaðastræti 4 í skilgreindu miðborgarsvæði, nánar til tekið M1c.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn 1.171.3 samþykkt í borgarráði 19.09.2002 ásamt áorðnum breytingum.

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 ytrustu 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.

Fyrirspurn

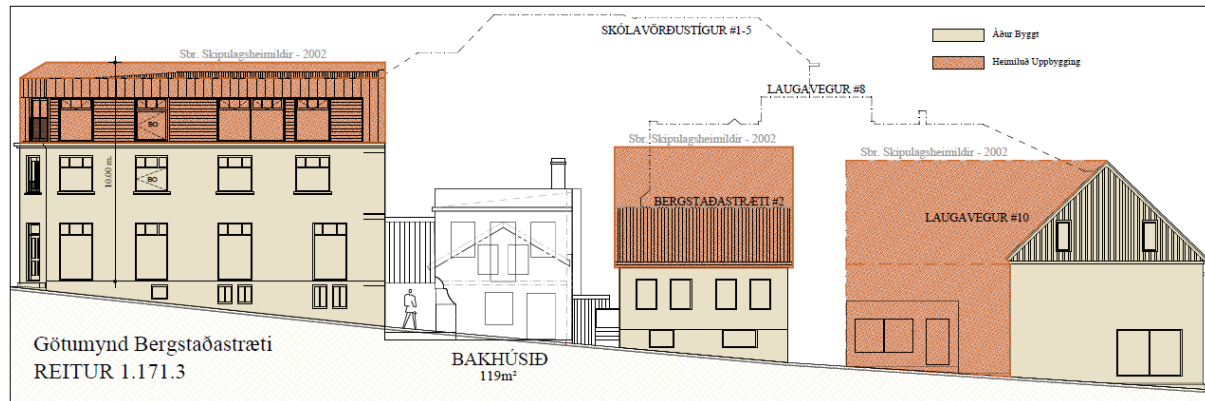
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa, hvort hægt sé að breyta deiliskipulagi reitsins vegna lóðarinnar við Bergstaðastrætis 4. Í deiliskipulagsbreytingunni felst að heimila niðurrif núverandi bakhúss, „smiðjunnar“ og byggja nýtt hús á fjórum hæðum sem myndi halda í megineinkenni hennar í ásýnd þannig að götummynd raskist ekki. Óskað er eftir því að allt húsnæðið verði skráð sem atvinnuhúsnæði.

Samtenging verður á milli aðalhússins á horni Bergstaðastrætis og Skólavörðustíg og nýja hússins og jafnvel samgangur á neðri hæðunum tveimur. Í aðalhúsi er áfram gert ráð fyrir verslun á tveimur neðri hæðunum og íbúðum á efri hæðum. Í nýja húsnæðinu er gert ráð fyrir verslun og/eða veitingaaðstöðu í flokki II á fyrstu tveimur hæðunum og íbúðum á efri hæðum. Efsta hæðin er

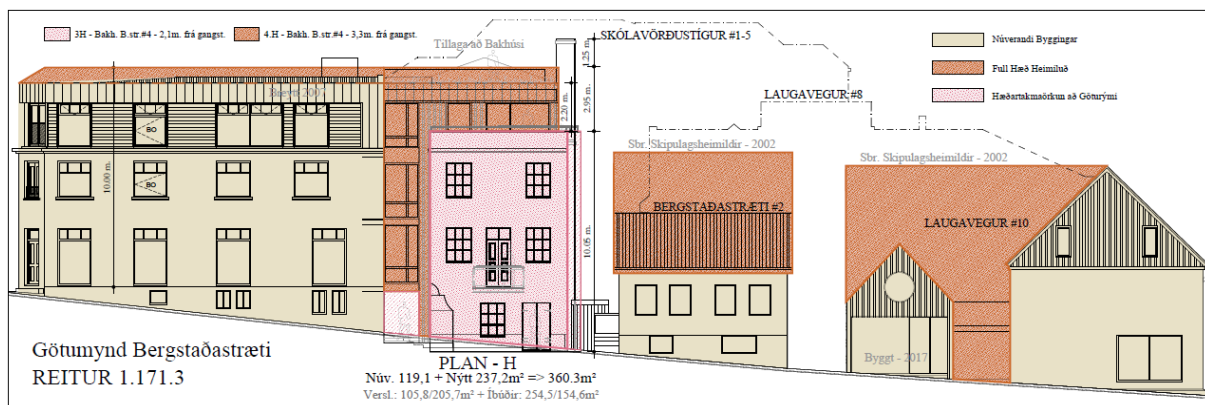
inndregin á allar hliðar. Í upprunalegu deiliskipulagi er kveðið á um götuhliðar og samrænist tillagan þeim ákvæðum.

Jafnframt er stuðlað að samspili milli götuhæðar og hins virka almenningsrýmis fyrir framan nýbygginguna.

Samráð hefur verið haft við Minjastofnun um ásýnd uppbyggingarinnar og liggur fyrir jákvæð umsögn hennar dags. 22.11.2024.



Götumynd deiliskipulags í gildi, samþykkt í borgarráði 2002.



Götumynd deiliskipulagstillögu, 2024.

Umsögn

Hornhúsið við Bergstaðastræti 4 er tvílyft steinsteypt bygging byggð árið 1920, teiknað af Einari Erlendssyni og er því friðað sökum aldurs. Sama ár var reist járnsmiðja úr holsteini á lóðinni norðan við húsið og er það húsið sem umræðir. Bæði húsin hafa tekið ýmsum breytingum frá upphaflegri gerð.

Samkvæmt aðalskipulagi er hverfið skilgreint sem sérstakt hverfisverndarsvæði sbr. i. liður 6.3. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar er markmiðið m.a. að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni byggðar.

Breyting á deiliskipulagi vegna Bergstaðastrætis 4 var samþykkt árið 2007. Í þeirri breytingu fólst að byggja 3ja hæða viðbyggingu við norðurhlið hornhússins. Engar breytingar urðu á götumyndum heildardeiliskipulagsins.

Í umsögn Minjastofnunar segir m.a. að eigendur og hönnuður hafi kynnt hugmyndir sínar fyrir þeim og tekið tillit til þeirra ábendinga hingað til. Lögð var m.a. áhersla á að endurgert smiðjuhúsið myndi liggja framar en viðbyggingar og tengibyggingar á milli hennar og hornhússins og að útlit þess skuli einnig taka mið af útliti gömlu smiðjunnar, bæði hvað gluggasetningu og gluggagerðum skv. uppdráttum Einar Erlendssonar. Minjastofnun hefur fjallað um tillöguna og gerir ekki athugasemd

við hana á þessu stigi. Endanleg skipulagsgögn og síðar aðaluppdrættir skulu send Minjastofnun til formlegrar staðfestingar þegar þau liggja fyrir.

Mikilvægt er að huga að dvalarsvæði á lóð. Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins. Dvalarsvæði skulu vera á lóðinni sjálfri (á jörðu niðri) en skipulagsfulltrúi getur heimilað það að hluti þess sé leystur með öðrum hætti, t.a.m. með þakverönd sem aðgengileg er öllum íbúum hússins eða nálægð við vel tengd græn svæði.

Gera skal grein fyrir þeim umhverfislegum áhrifum sem nýbbygging kunni að hafa á aðliggjandi lóðir, því er nauðsynlegt að gera skuggavarpisgreiningu fyrir og eftir breytingar. Sýna skal fram á skuggavarp fyrir a.m.k. þrjár dagsetningar sbr. töflu hér að neðan.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram formlega umsókn um breytingu á deiliskipulagi ásamt ofangreindri skuggavarpisgreiningu.
- Endanleg skipulagsgögn og síðar aðaluppdrættir skulu send Minjastofnun til formlegrar staðfestingar þegar þau liggja fyrir.
- Leyfi til affriðunar „smiðjunnar“ að Bergstaðastræti 4 veitir Minjastofnun.
- Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins.
- Gera þarf skuggavarpisgreiningu á uppbyggingu fyrir og eftir breytingu.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt/ verkefnastjóri