



Mál: Bergstaðastræti 2 (fyrirspurn) breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. júlí 2023 var lögð fram fyrirspurn Basalt ehf. dags. 30. júní 2023 og bréf Kurt og Pí, dags. 30. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi Reits 1.171.3 vegna lóðarinnar nr. 2 við Bergstaðastræti sem felst í að stækka fyrirhugaða viðbyggingu aftan við húsið og að byggja upp að lóðarmörkum nr. 4 við Bergstaðastræti og að lóðarmörkum nr. 10 við Laugaveg, ásamt því að auka heildarbyggingarmagn, samkvæmt uppd. Kurtogpí, dags. 20. júní 2023.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Miðborgin er elsta og grónasta íbúðarsvæði borgarinnar. Í miðborginni fléttast daglegt líf íbúanna saman við gæði hins sögulega byggðarmynsturs og byggingararfleifð.

Húsið að Bergstaðastræti 2 var byggt 1897 en viðbygging 1908. Það er í dag skráð sem iðnaðarhús.



Loftmynd af Bergstaðastræti 2 og nágrenni



Bergstaðastræti 2

Skipulagsleg staða:

Umrædd lóð er á afmörkuðu svæði M1a Miðborgarkjarni í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Á miðborgarsvæðum gilda ákvæði um annars vegar starfsemi og hins vegar útlit og virkni götuhliða.

Götuhlið Bergstaðastrætis hefur skilgreiningu sem hliðarverslunarsvæði nr. 22 sem er Bergstaðastræti milli Hverfisgötu og Skólavörðustígs (50% hámark). Þar eru ákvæði um breytingu á útliti

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga sem áhrif hafa á yfirbragð heildarinnar. Breytingar eru samþykktar aðeins í þeim tilfellum þar sem eftirfarandi er uppfyllt:*
 - *Breytingarnar séu í takt við sérkenni, efni, stíl, skala og hlutföll bygginga í kring.*
 - *Mikilvægir þættir byggingar séu ekki fjarlægðir eða huldir.*

Borgarvernd

- *Sögulegt byggðarmynstur 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 grunni. Sé grunnmynstur byggðarinnar verndað og ekki hægt að sameina lóðir nema með ákveðnum skilyrðum eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fingerða sögulega mynstri. [...] Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.*

Hverfisvernd innan Hringbrautar Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði.

Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru m.a. þessi:

- *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.*
- *Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vídd og fjölbreytni einstakra gatna og götummynda raskist ekki.*

Í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.171.3, sem afmarkast af Laugavegi, Bergstaðastræti og Skólavörðustíg, samþykkt 17. september 2002, ásamt síðari breytingum. Í skilmálum deiliskipulags frá 2002 segir eftirfarandi:

- *Reiturinn er sæmilega heilsteyptur hvað varðar götummyndir Bergstaðastrætis og Skólavörðustígs. [...] Bergstaðastræti 2 er byggt 1897 en viðbygging 1908. Í Húsverndarskrá Reykjavíkur er það*





Reykjavík

talið mikilvægt við verndun götummyndar Bergstaðastrætis (VG) og vegna aldurs er húsið háð þjóðminjalögum um allar breytingar á núverandi ástandi þess.

- Hækka má hús við Bergstaðastræti 2 um eina hæð og gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir einnar hæðar viðbyggingu með kjallara aftan við núverandi hús.
- Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglar nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:
 - mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu
 - stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
 - hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga.

Fyrirspurn:

Óskað er eftir að stækka byggingarreit og hækka uppbyggingu á baklóð, sbr. teikningar.



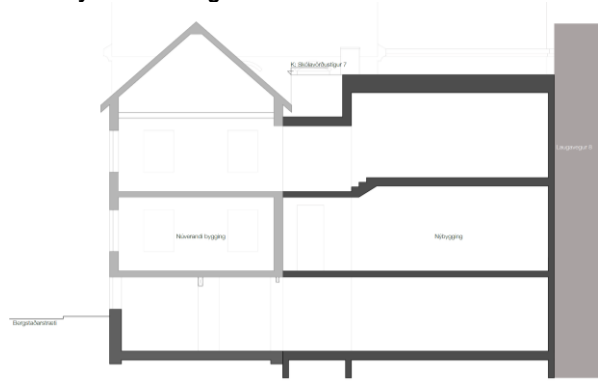
Götumynd skv. núgildandi deiliskipulagi.



Götumynd skv. tillögu í erindi.



Stækkaður byggingarreitur, í erindi, sýndur í grunnmynd



Hækkun uppbyggingar á baklóð, sbr. erindi, sýnd í sniði.

Umsögn:

Hús á Bergstaðastræti 2 nýtur verndar vegna aldurs, götummynd nýtur verndar í deiliskipulagi, auk þess sem hverfisvernd er á byggðinni og byggðarmynstri í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Þótt öll uppbygging, sem lögð er til, er á baklóð, þá er er hún mjög sýnileg í umhverfinu. Í stað stakstæðra húsa, þar sem loftar á milli þeirra og birta kemst á milli, er lagt til að hækka bakbyggingu og tengja við aðliggjandi hús og byggja út í baklóðina. Fyrir vikið breytist byggðarmynstur, sem nýtur hverfisverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, og götummynd Bergstaðastrætis, sem nýtur verndar í deiliskipulagi, frá fíngerðum og stakstæðum húsum í lokaða randbyggð. Sú breyting er hvorki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 né deiliskipulag. Hækkun uppbyggingar á baklóð breytir einnig skala byggðarinnar og sérkenni gamla hússins, þar sem það teygist inn á baklóð og rennur saman við byggð á aðliggjandi lóðum. Götummyndin og núverandi hús, einkennist af þessum stakstæðu húsum við hana.

Stækkun byggingarreits og hækkun á viðbyggingu á baklóð, fylgja ýmis grenndaráhrif, t.d. skuggavarp, sem geta rýrt gæði í umhverfinu.

Ekki er ávarpað hvernig sorphirða, flóttaleiðir né aðrir mikilvægir þættir vegna þjónustu eru leystir.

Niðurstaða:

Ekki er fallist á erindið þar sem það er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, ekki í mælikvarða við verndaða götummynd og byggingu, og líkur á að gæði í aðliggjandi umhverfi skerðist.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

