



Reykjavík, 25. júlí 2024
USK24060013

Týsgata 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. júní 2024 var lögð fram fyrirspurn Vífils Björnssonar, dags. 3. júní 2024, ásamt bréfi, dags. 3. júní 2024, um hvort heimilt sé samkvæmt deiliskipulagi fyrir lóð nr. 4 við Týsgötu að falla frá niðurrifi hússins ásamt því að hækka húsið um eina hæð og klæða götuhlið þess, samkvæmt tillögu, ódags. Ef heimildir eru ekki til staðar er óskað eftir því að lóðarhafa verði heimilt að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Laugavegs- og Skólavörðustígsreits, reits 1.181.0, fyrir framangreindar breytingar. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. júlí, 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Deiliskipulag.



Götumynd. Tekin af ja.is(6.2023).

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 og byggingin við Týsgötu 4 borgarhluta 02 Miðborg og er hluti af Miðborgarsvæði M1c - blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugavegar- og Skólavörðustígsreit, reit 1.181.0, samþykkt 4. febrúar 2003, ásamt síðari breytingum.

Byggðamynstur og vernd

Hverfið byggist að mestu leiti upp á 2. og 3. áratug síðustu aldar og einkennist mestmegnis af steinsteypuklassík. Húsin við Týsgötu og í kring eru öll steinsteypt með múrklæðningu. Hverfið er mjög gróið og er með sterka heildarmynd.

Hverfið innan Hringbrautar nýtur sérstakrar verndunar. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu fjalla meðal annars um að varðveita og styrkja þau einkenni og heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi. Einnig að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni.

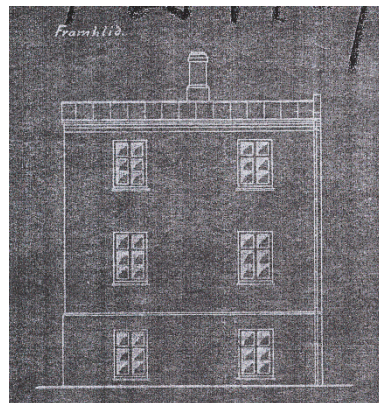


Umsögn

Húsið á lóð nr. 4 við Týsgötu er steinsteypt íbúðarhúsnæði, tvílyft með kjallara, byggt árið 1919 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa við fyrirspurn varðandi heimild um að falla frá niðurrifi núverandi húss en þess í stað að endurbæta núverandi byggingu s.s. að breyta innra skipulagi allra hæða, klæða húsið að utan (götumegin/suð-austur hlið), bæta einni hæð ofan á og þá fjölga eignum/íbúðum um eina.

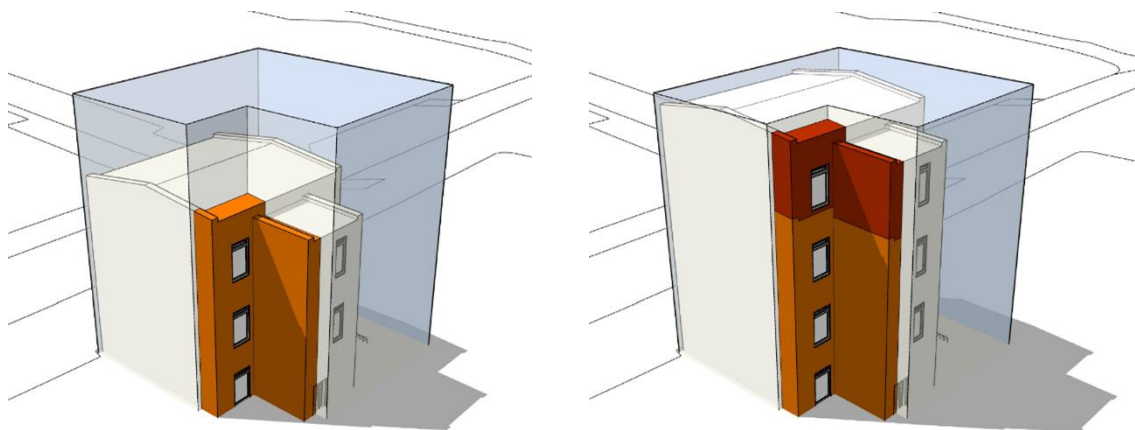
Húsið var byggt árið 1919 og telst því aldursfriðað samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir einnig að "Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands."



Upprunalegur aðaluppdráttur, 1919.

Húsið Týsgata 4 er partur af götummynd norðan og sunnan Týsgötu sem einkennist af tveggja til fjögurra hæða steinsteyptum húsum sem byggð voru á þriðja og fjórða áratug tuttugustu aldar. Breytingar skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins sem í þessu tilfelli eru einföld steinsteypuhús eða steinsteypuklassík.

Klæðningar á þessu svæði endurspegla ekki yfirbragð hverfisins. Að setja klæðningu á hús þar sem ekki var gert ráð fyrir henni í upphafi hefur oft neikvæð áhrif á útlit húss og helstu stíleinkenni geta tapast. Almennt er ekki heimilt að klæða hús að utan nema sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess með óyggjandi hætti. Ekki er heimilt að klæða steypthús sem falla undir hverfisvernd, verndun byggðarmynsturs/götummyndar eða fá miðlungs- eða hátt varðveislugildi í húsakönnun. Þar þarf að skoða aðra valkosti við endurgerð húsa sem hæfa betur byggingarstíl og byggðarmynstri.



Tillögur sem fylgdu umsókn, fyrir og eftir hækkun hússins.

Fordæmi eru í kring fyrir hækkun húsa garðmegin þar sem hús eru tvílyft götumegin en þrílyft garðmegin. Við Týsgötu 6 var gerð breyting á deiliskipulagi þar sem fallist var á





hækkun þaks úr 30 gráðum í 45 gráður og heimilað var kvisti garðmegin. Fara þarf varlega í þær hugleiðingar að hækka húsið þar sem að grenndaráhrifin geta verið mikil í kring. Huga þarf vel að skuggavarpi frá húsinu á nærliggjandi byggð til að tryggja að allar íbúðir njóti góðra birtuskilyrða.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að falla frá niðurrifi hússins og byggja eina hæð ofan á líkt og samþykkt deiliskipulag kveður á um, breyta þarf deiliskipulagi. Allar breytingar og viðbættur þurfa að taka mið að upprunalegu efnisvali húsa og aðliggjandi byggðar. Allur frágangur, svo sem við glugga og þakkant/þakrennur ætti einnig að miðast við upprunalega gerð, upprunaleg hlutföll og byggingarstíl hússins. Mikilvægt er að það komi fram í skilmálum deiliskipulags, einnig þarf að sýna útlit að götumynd.

- Breytingar verða að vera í takt við sérkenni byggðarinnar, stíl, skala, og hlutföll bygginganna í kring. Því er tekið neikvætt í fyrirspurn er varðar álklæðningu á húsið. Þá skal horfa til forms og skala nágrannahúss (Týsgötu 6) vegna mögulegrar hækkunar á húsinu.
- Skissa sem fylgir fyrirspurninni er ekki málsett né sett í samhengi við byggðina í kring. Þegar byggt er inn í gamla byggðarluta er mikilvægt að sýna götumyndina og hvernig húsið tengist aðliggjandi byggð.
- Mikilvægt er að sýna fram á ítarlega skuggavarps greiningu, fyrir og eftir breytingu, sem sýnir nærliggjandi hús bæði í tvívídd og þrívídd.

Jákvætt er tekið í endurgerð á húsi, enda fellur húsið nú undir lög um menningarminjar nr.80/2012 og því þarf að liggja fyrir leyfir frá Minjastofnunar á öllum breytingum vegna hússins. Gera þarf betur grein fyrir breytingu á húsinu sbr. umsögn hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Katrín Eir Kjartansdóttir
verkefnastjóri