









**Bergstaðastræti 27**  
Um stærðir og nýtingarhlutfall 26.09.2019

Lóðin er 508,2 m<sup>2</sup>

**Núverandi byggingarmagn á lóð.**

Brúttó flatarmál \_\_\_\_\_ 482,2 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall \_\_\_\_\_ 0,95

**Byggingarmagn sem sótt var um með byggingarleyfisumsókn dags. 26.02.2019.**

Brúttó flatarmál \_\_\_\_\_ 812,4 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall \_\_\_\_\_ 1,68

**Byggingarmagn sem sátt er um eftir athugasemdir við grendarkynningu aðaluppráttá.**

Brúttó flatarmál \_\_\_\_\_ 806,1 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall \_\_\_\_\_ 1,58

**Núverandi byggingarmagn á lóð sem er rífið**

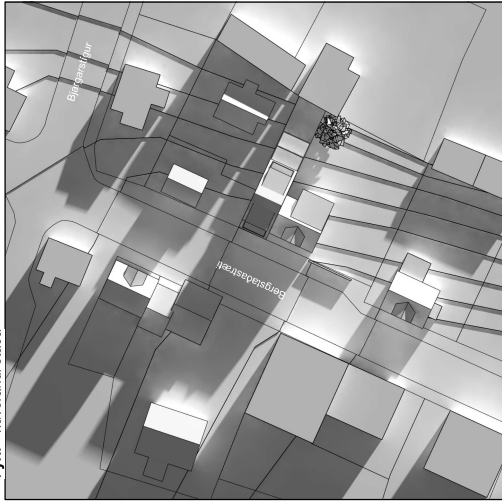
Brúttó flatarmál \_\_\_\_\_ 309,9 m<sup>2</sup>

Lofmynd af ja.is



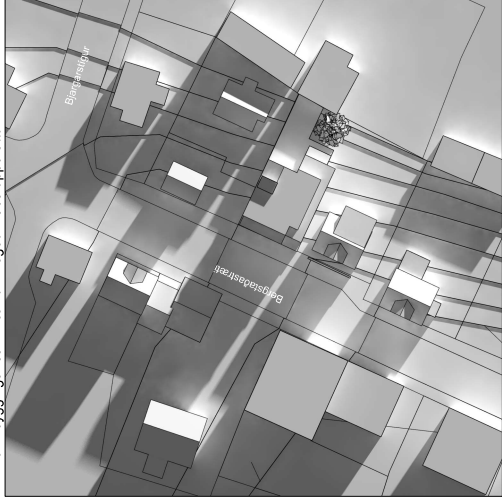
**Bergstaðstræti 27**  
Skuggavarp – Jafndægur 20 mars - 23 sept.

**Fyrir** – núverandi stæða



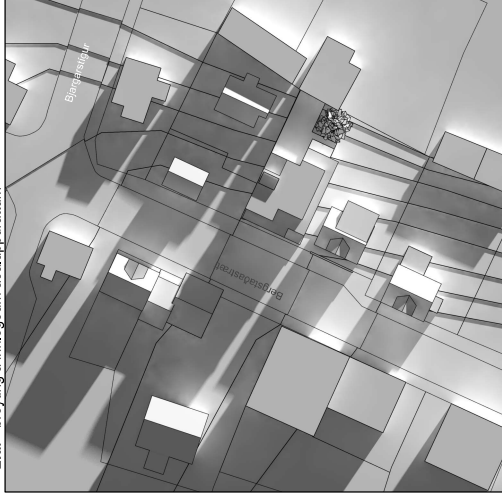
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00

**Eftir** – byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



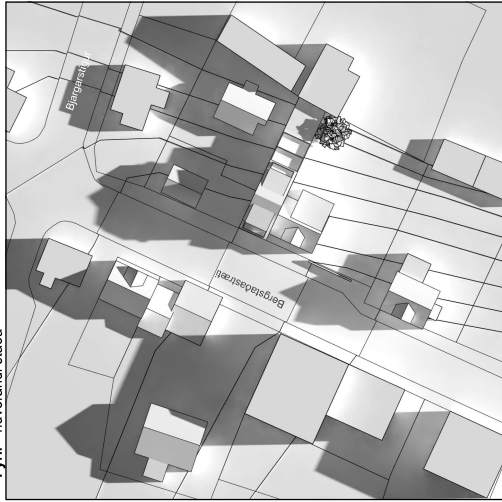
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00

**Eftir** – breyting á innlögðum aðaluppdráttum



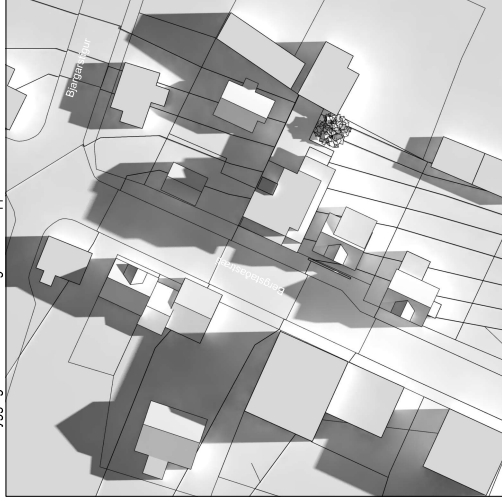
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00

**Fyrir** – núverandi stæða



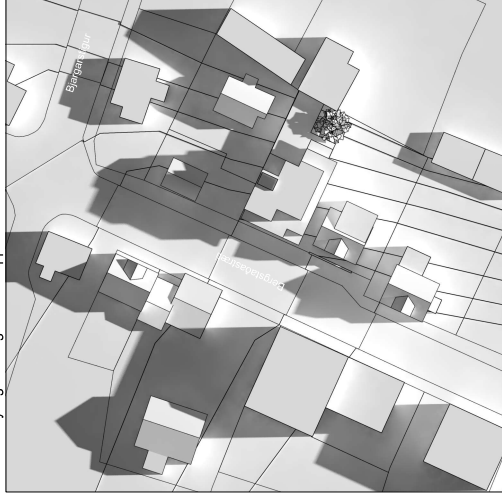
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13.30

**Eftir** – byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13.30

**Eftir** – breyting á innlögðum aðaluppdráttum



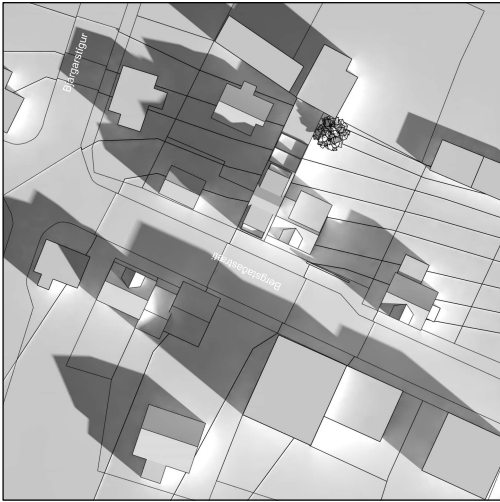
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13.30

**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**

Mínkun á umfangi húsnæma sem hefur áhrif á ásínd og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í klóna um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkub um 4,0m.  
Heilbar lækkun fermetra verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Fríðæða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

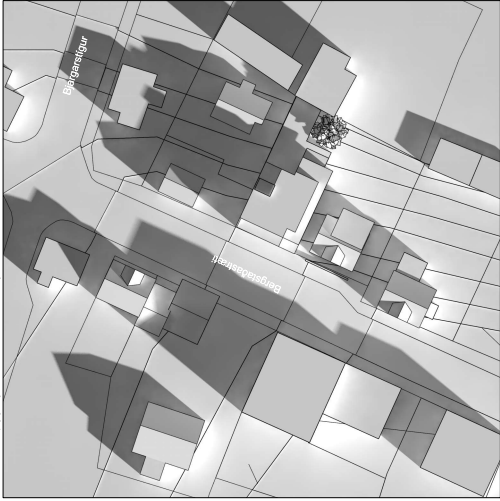
Bergstaðastræti 27  
Skuggavarp – Jafndægur 20 mars - 23 sept.

Fyrir - núverandi staða



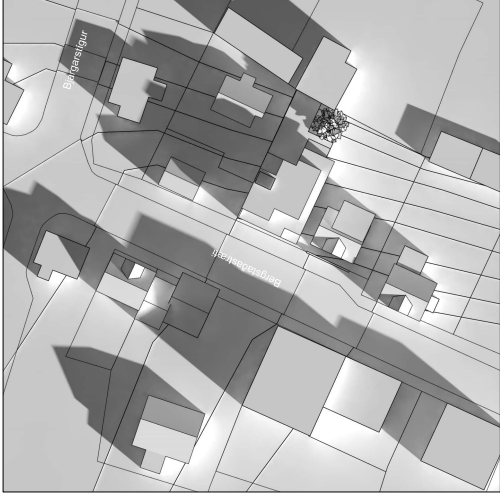
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 16.00

Eftir - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 16.00

Eftir - breyting á innlögðum aðaluppdráttum



Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 16.00

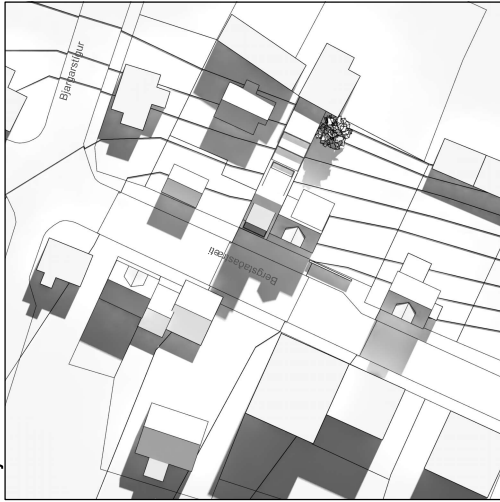
**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**  
Mínkun á umfangi húsnæma sem hefur áhrif á ás/nd og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í hólina um 500mm og við það minnkar lýsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkub um 4,0m.  
Heilbar lækkun fermetra verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Friðaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

**GLÁMA·KÍM**

Akillektor Laugavegi 144 6th, 105 Reykjavík  
s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 866 2739  
glamokimglamokim.is, www.glamokim.is

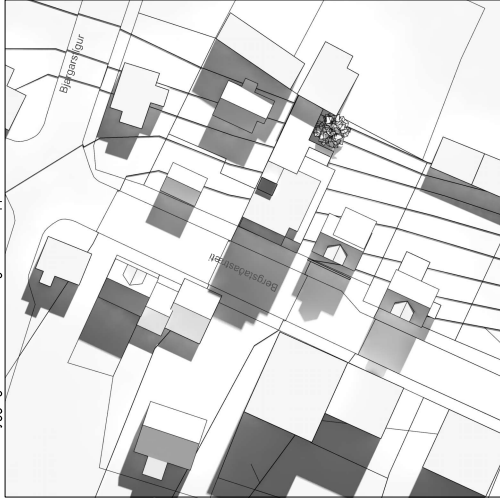
**Bergstaðastræti 27**  
Skuggavarp – sumarsólstöður 21. júní

**Fyrir** – núverandi staða



Sumarsólstöður 21 júní - kl. 10.00

**Eftir** - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



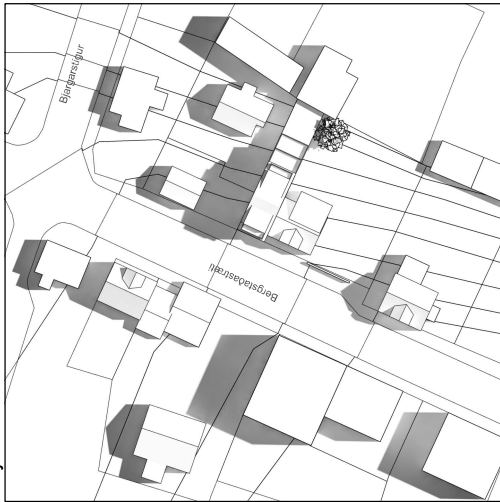
Sumarsólstöður 21 júní - kl. 10.00

**Eftir** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum



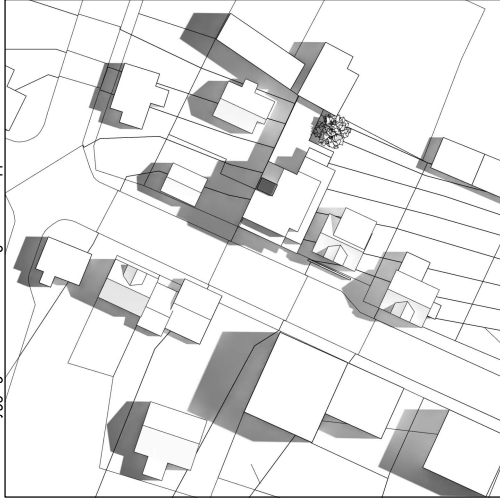
Sumarsólstöður 21 júní - kl. 10.00

**Fyrir** – núverandi staða



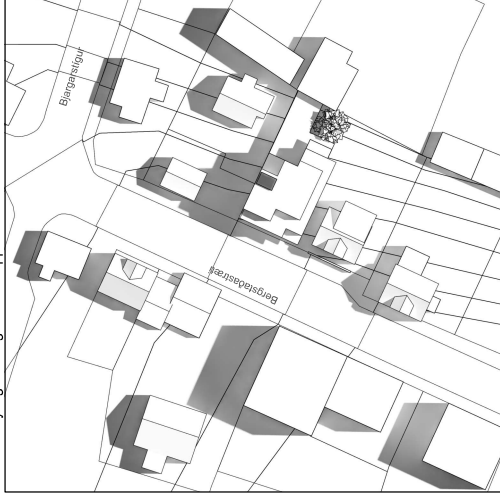
Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30

**Eftir** - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30

**Eftir** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum

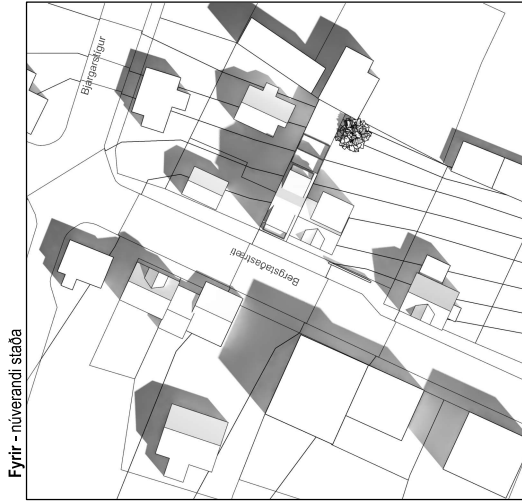


Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30

**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**  
Mínkun á umfangi húsnæma sem hefur áhrif á ásýnd og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í höfna um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m².  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkub um 4,0m².  
Heiðar lækkan fermetra verður því 6,3m².  
Friðgaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

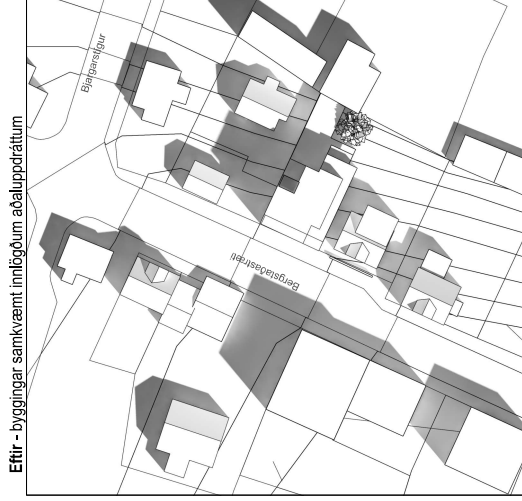


**Bergstaðstræti 27**  
Skuggavarp – sumarslóðir 21. júní



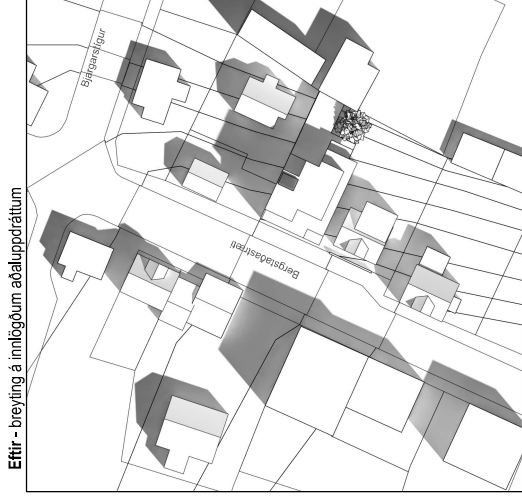
Fyrir – núverandi staða

Sumarslóðir 21. júní - kl. 16.00



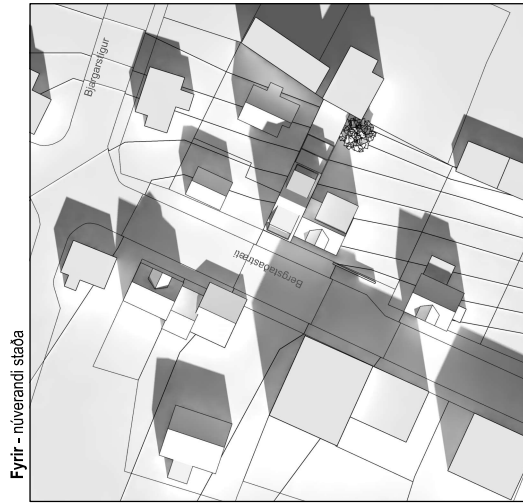
Eftir – byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum

Sumarslóðir 21. júní - kl. 16.00



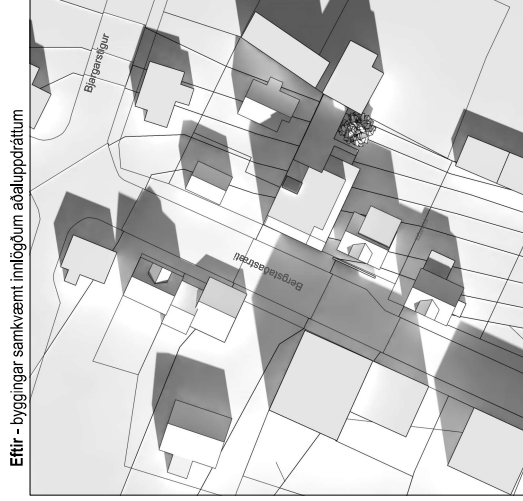
Eftir – breyting á innlögðum aðaluppdráttum

Sumarslóðir 21. júní - kl. 16.00



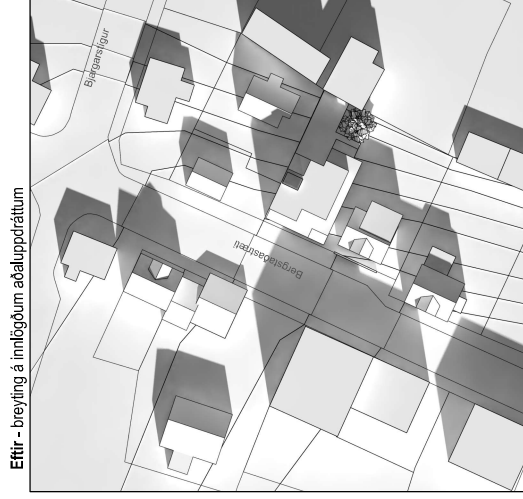
Fyrir – núverandi staða

Sumarslóðir 21. júní - kl. 18.00



Eftir – byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum

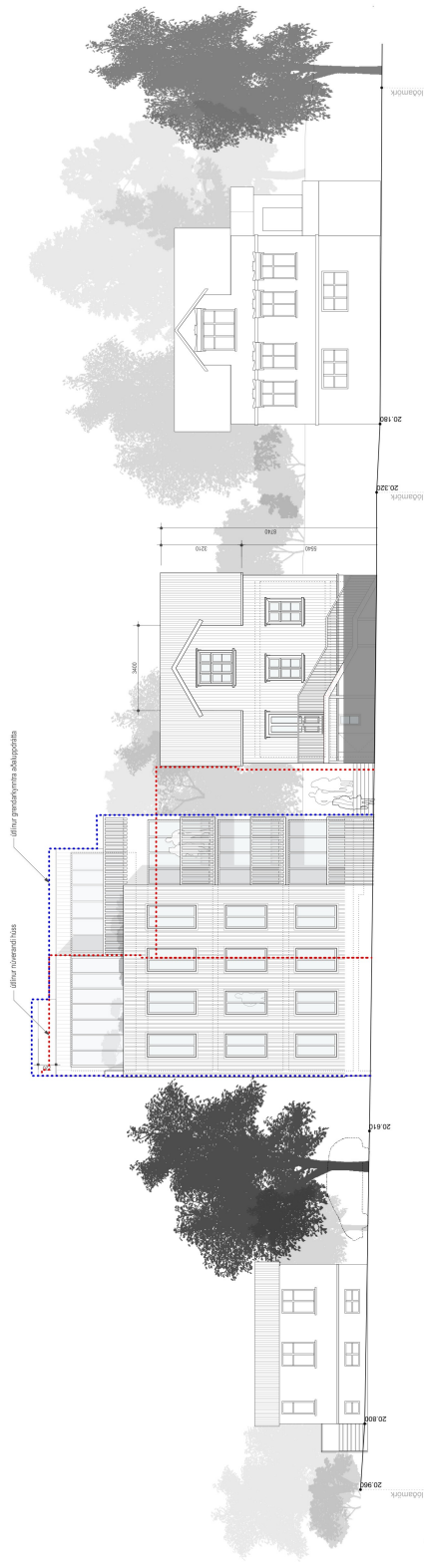
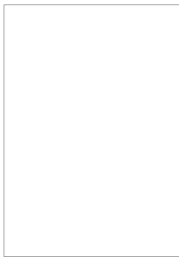
Sumarslóðir 21. júní - kl. 18.00



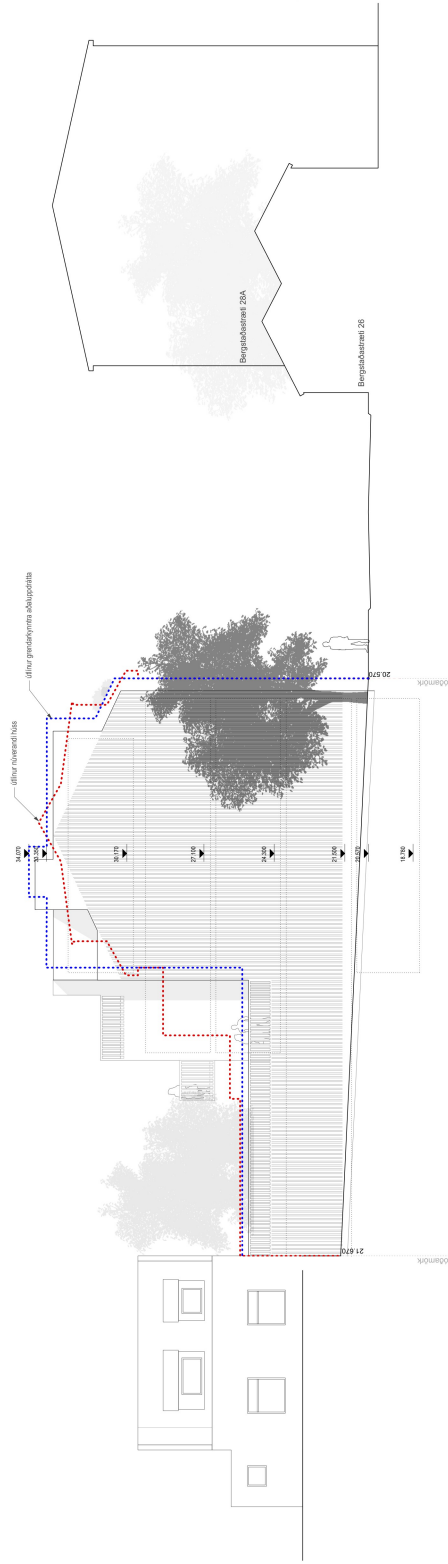
Eftir – breyting á innlögðum aðaluppdráttum

Sumarslóðir 21. júní - kl. 18.00

**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**  
Mínkun á umfangi húsnæma sem hefur áhrif á ásýnd og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í lóðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkub um 4,0m.  
Heildar tækkun fermetra verður því 6,3m.  
Friðaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.



1 GÖTUMYND  
mkr. 1:100  
breyting á innviðgöllum aðaluppdráttum

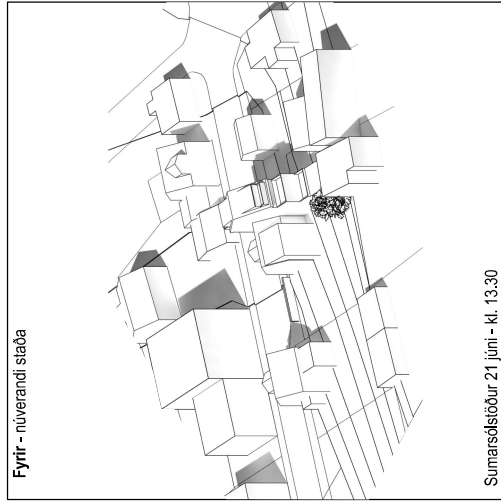


2 GÖTUMYND  
mkr. 1:100  
breyting á innviðgöllum aðaluppdráttum

Breyting	Dagsetning	Bygging

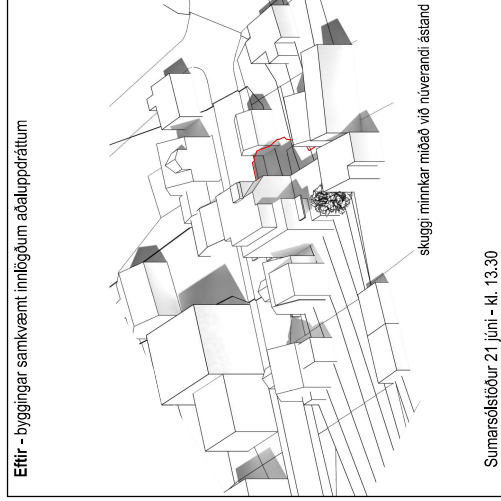
ÖL MÁL SKAL SANNHVERVA A VERNSTAD JÓUR EN SMIR HEST	
Nettýðing	N. 14623.389
Nettýðing	N. 14623.389
Nettýðing	N. 14623.389
Nettýðing	N. 14623.389
Nettýðing	N. 14623.389
Nettýðing	N. 14623.389

BERGSTADASTRÆTI 27	
GLÁMA-KÍM	
ADALUPPDRATTUR	
GÖTUFARNAK-ÁSGRÍT 2019	
Stærð	1000
Stærð	1100
Stærð	1200
Stærð	1300
Stærð	1400
Stærð	1500



**Fyrir** - núverandi staða

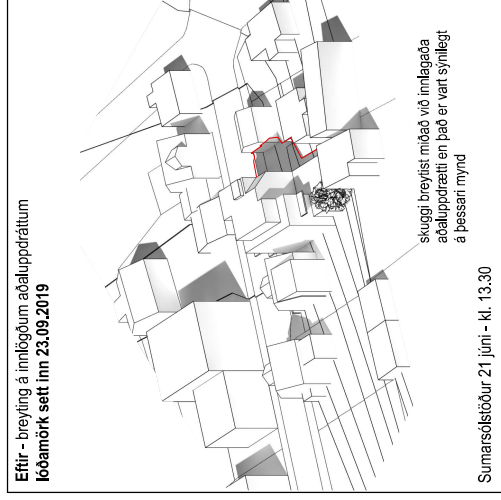
Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30



**Eftir** - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum

skuggi minnikar miðað við núverandi ástand

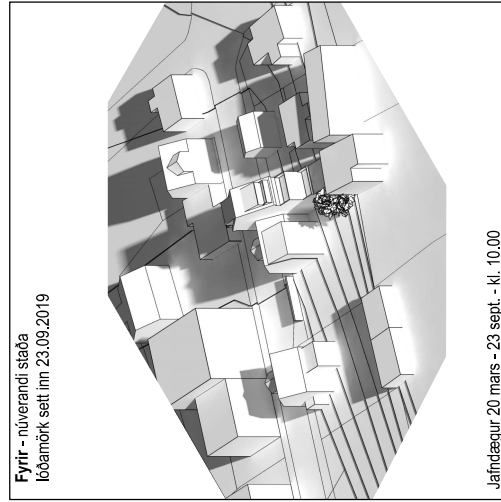
Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30



**Eftir** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum  
lóbamörk sett inn 23.09.2019

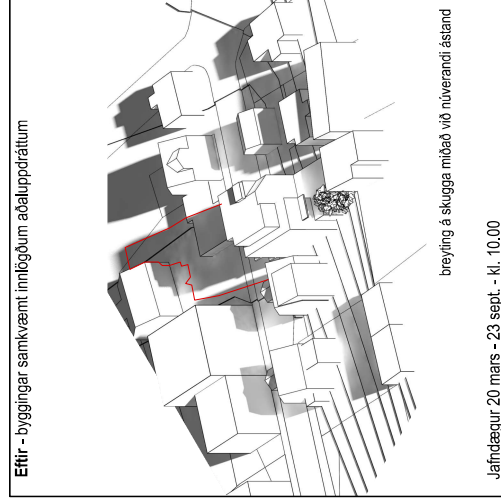
skuggi breytis miðað við innlagða aðaluppdrætti en það er vart sýnilegt á þessari mynd

Sumarsólstöður 21 júní - kl. 13.30



**Fyrir** - núverandi staða  
lóbamörk sett inn 23.09.2019

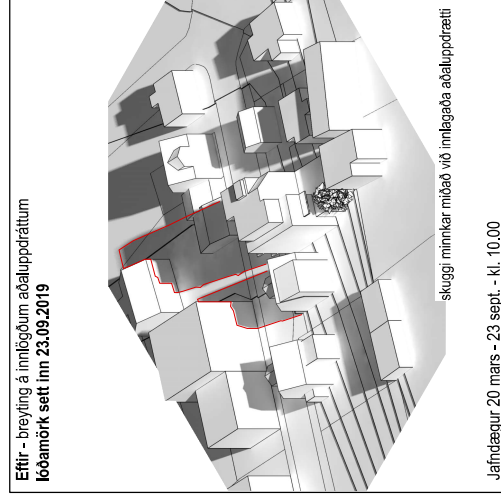
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00



**Eftir** - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum

breyting á skugga miðað við núverandi ástand

Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00



**Eftir** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum  
lóbamörk sett inn 23.09.2019

skuggi minnikar miðað við innlagða aðaluppdrætti

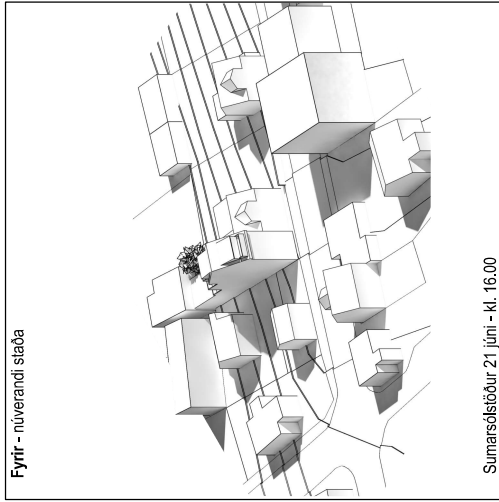
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10.00

**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**

Minnkun á umfangi húsnæma sem hefur áhrif á ás/ind og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í lóðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m².  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkub um 4,0m².  
Heilbar lækkun fermetra verður því 6,3m².  
Fríðaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

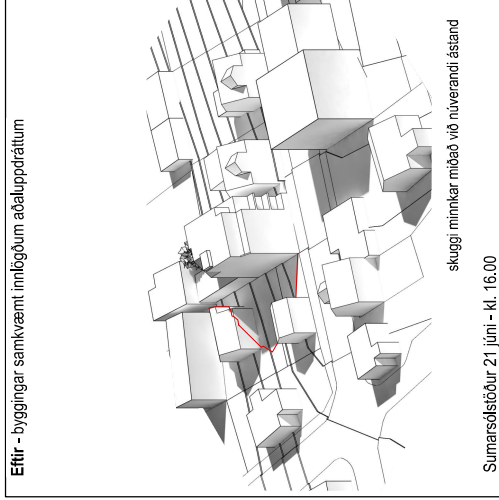
**Bergstaðastræti 27**  
Skuggavarp, axonometría - nokkur valin sjónarhorn og tímar

Loftmynd af: ja.is



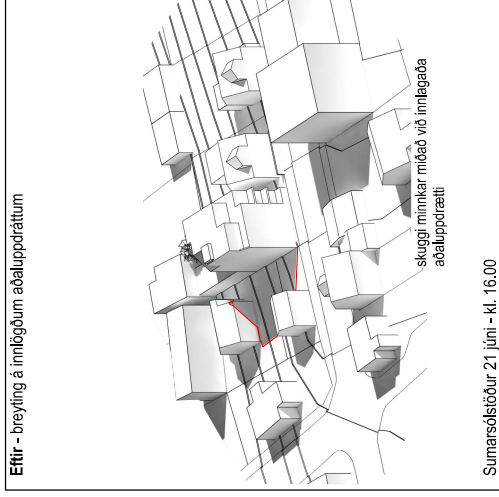
**Fyrir** - núverandi staða

Sumarsolskiður 21 júní - kl. 16.00



**Eftir** - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum

Sumarsolskiður 21 júní - kl. 16.00



**Eftir** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum

Sumarsolskiður 21 júní - kl. 16.00

**12. ágúst 2019 - breyting á innlögðum aðaluppdráttum**

Mínkun á umfangi húsnæna sem hefur áhrif á ásvind og skuggavarp.  
Stærðhúsið er fært inn í höðina um 500mm og við það minnkar fyrsta tæðin um 2,3m<sup>2</sup>.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og elsta hæðin minnkuð um 4,0m<sup>2</sup>.  
Heildar lækkun fermetra verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Friðaða límburnhúsið er lækkað í landinu um 175mm.



ÞÓTTUMYND  
mkr. 1:100

1  
breyting á innviðgullum aðaluppdráttum

Breyting	Deilding	Skýring

ÖLL MÁL SKAL SANNHEFYNA Á VERKSTAD JÓUREN SMIRHÆST

Átt. Útvefingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

BERGSTADSTRETI 27		ADALUPPGÖTTUR	
BIRNIR		GLÁMA-KÍM	
BÚGAR		BÚGAR	
Stærðingun	10000	Stærðingun	10000
Stærðingun	10000	Stærðingun	10000
Stærðingun	10000	Stærðingun	10000
Stærðingun	10000	Stærðingun	10000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

Stærðingun 10.000.000.000 N. 13.000.000.000

## UMSÖGN

### **Varðar: Bergstaðastræti 27 - athugasemdir og svör í kjölfar grenndarkynningar**

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. mars 2019 þar sem sótt er um leyfi til að flytja friðað timburhús um lengd sína til suðurs á nýjan steinsteyptan kjallara, endurgera og innrétta tvær íbúðir og til að rífa, endurbyggja og stækka steinhús sem fyrir er á lóð og innrétta átta íbúðir á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti, samkvæmt uppdráttum Glámu-Kím dags. 26. febrúar 2019. Einnig eru lagðir fram skýringarupprættir Glámu-Kím dags. 14. mars 2019.

Jafnframt eru lagðir fram uppfærðir aðalupprættir ásamt uppfærðum skuggavarsuppráttum Glámu-Kím dags. 10. september 2019, viðbótargögn (framhliðar/götumyndir) dags. 25. september 2019 og uppfærðar götumyndir ódags.

Erindi var grenndarkynnt frá 15. apríl 2019 til og með 13. maí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Steinunn Sveinbjarnardóttir, Helga Völundardóttir, Mímir Völundarson og Lind Völundardóttir dags. 4. maí 2019, Guðrún Jarprúður Baldvinsdóttir og Hildur Heimisdóttir dags. 5. maí 2019, Ásdís Thoroddsen dags. 11. maí 2019, Sigríður Halldórsdóttir dags. 11. maí 2019, Steinunn Stefánsdóttir dags. 12. maí 2019, Anna Lára Lárusdóttir dags. 13. maí 2019, Katrín Rós Gýmisdóttir f.h. eigenda að Bergstaðastræti 28 dags. 13. maí 2019, Katrín Rós Gýmisdóttir f.h. Ránarhóls ehf. dags. 13. maí 2019, Baldur Héðinsson og Anna Helga Jónsdóttir dags. 13. maí 2019 og Húseigendafélagið f.h. Telmu Huld Jóhannesdóttur dags. 13. maí 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. september 2019.

### **Tillagan var auglýst frá 15. apríl 2019 til og með 13. maí 2019.**

#### **Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:**

Steinunn Sveinbjarnardóttir, Helga Völundardóttir, Mímir Völundarson og Lind Völundardóttir dags. 4. maí 2019,  
Guðrún Jarprúður Baldvinsdóttir og Hildur Heimisdóttir dags. 5. maí 2019,  
Ásdís Thoroddsen dags. 11. maí 2019,  
Sigríður Halldórsdóttir dags. 11. maí 2019,  
Steinunn Stefánsdóttir dags. 12. maí 2019,  
Anna Lára Lárusdóttir dags. 13. maí 2019,  
Katrín Rós Gýmisdóttir f.h. eigenda að Bergstaðastræti 28 dags. 13. maí 2019,  
Katrín Rós Gýmisdóttir f.h. Ránarhóls ehf. dags. 13. maí 2019,  
Baldur Héðinsson og Anna Helga Jónsdóttir dags. 13. maí 2019 og  
Húseigendafélagið f.h. Telmu Huld Jóhannesdóttur dags. 13. maí 2019.

### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- *Röskun götumyndar*
- *uppbyggingu í samhengi við skilmála gildandi aðalskipulags*
- *Húsafriðun*
- *Eðli og umfang uppbyggingar: endurbygging eða nýbygging*
- *Notkun - almennar íbúðir eða skammtímaleiguíbúðir / gistirými*
- *Byggingarmagn*
- *Bílastæðakröfur*
- *Jarðrask - áhyggjur yfir háum aldri / bágu ástandi húsa sem liggja í nágrenni lóðar nr. 27, sér í lagi vegna framkvæmda á kjallara nýbyggingar*
- *Auknu skuggavarpri á aðliggjandi lóðir*

**Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:**

**1. Athugasemdir Steinunnar Sveinbjarnardóttur, Helgu Völundardóttur, Mímis Völundarsonar og Lindar Völundardóttur dags. 4. maí 2019:**

**1.1**

**Aðalskipulag Reykjavíkur**

**Bent er á að sótt hafi verið um byggingarleyfi fyrir byggingarframkvæmdum við Bergstaðastræti nr. 27 þrátt fyrir að hvorki sé til staðar gildandi deiliskipulag né hverfisskipulag og því gildi skilmálar aðalskipulags:**

Bergstaðastræti er hluti af elstu byggð borgarinnar. Þessi byggð varð að mestu til skipulagslaust. Mikill hluti húsanna eru timburhús á hlöðnum húsgrunni en á horni Bjargarstígs og Bergstaðastrætis eru þrír steinbær, alfriðaðir, enda einstök dæmi um slíka húsagerð. (Páll V. Bjarnason. 2014)

**Svar:** Það er rétt hermt eftir að tekið er mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags ef engu deiliskipulagi



Mynd 3. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga (bindandi stefna).

er til að dreifa. Ákvæði og reglur gildandi Aðalskiplags Reykjavíkur (AR2010-2030) eru þó oftast en ekki í eðli sínu almennir, og jafnvel sett fram sem markmið enda deiliskipulagi gert að dýpka ákvæði gildandi aðalskipulags með skilmálasetningum yfir reiti um leið og takið er tillit til staðháttar reitsins hverju sinni við veitingu hlunninda í formi heimilda er varða byggingarmagn, nýtingarhlutfall, byggingarreita og hæðir húsa.

Engu deiliskipulagi er til að dreifa í tilfelli enduruppbyggingar á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti og því vandi sérfræðinga hjá embætti skipulagsfulltrúa nokkur við að meta uppbyggingu og breytingar innan einstakra lóða er að lokum ratar inn til embættis byggingarfulltrúa með formlegum hætti sem byggingarleyfisumsókn. Nánar er vikið að þessu atriði í svari við athugasemd nr. 1.3.

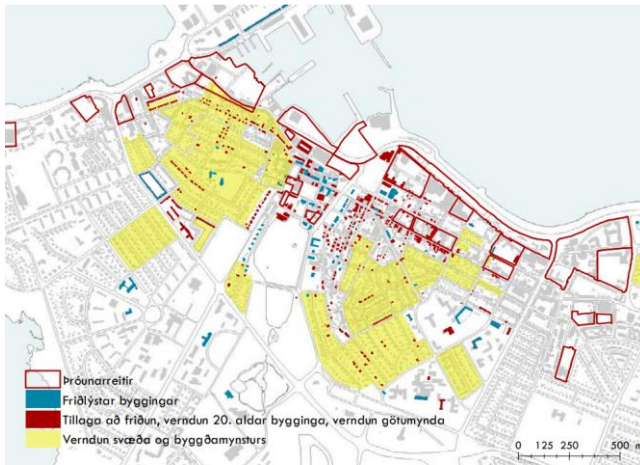
**Skýringarmynd 3 úr AR2010-2030 – nánar verður vikið að verndarákvæðum hverfisverndar, byggðamynsturs, svæðisverndar og húsverndar í svari nr. 1.2**

**1.2**

Um elstu hverfi borgarinnar gildir að þau byggja hvorki á deiliskipulagi né hverfisskipulagi og því hvorki til deili- né hverfisskipulag fyrir þennan hluta Bergstaðastrætis. Þar til búið verður að gera hverfisskipulag gildir því **Aðalskipulag Reykjavíkur**.

Í Aðalskipulagi borgarinnar er fjallað sérstaklega um verndun byggðar og um þróun byggðar í næsta nágrenni miðborgarinnar. Eins og sjá má á korti á bls. 37 í útgefnu Aðalskipulagi Reykjavíkur er Bergstaðastræti 27 á svæði þar sem breytingar eru háðar markmiðum um borgarvernd.

**Svar:** Á sama hátt og rakið er í svari 1.1 að ofan, þá eru ákvæði og skilmálar gildandi aðalskipulags AR2010-2030 almennir og í raun markmið þegar kemur að þróun og verndun núverandi byggðar.



Mynd 5. Þróunarettir og hús, húsasamtæður, götumyndir og svæði sem hafa verndargildi. (Mynd til skýringar).



**Verndun svæða og byggðamynsturs skv. skýringarmynd 5 AR\_2010-2030 (bls. 167) t.v.**

**Svæðisvernd og verndun byggðamynsturs skv. uppdrætti úr þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík* t.h. sem birtist fyrst við gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016**

#### Borgarvernd:

Orðið *Borgarvernd* ekki sett fram sem hugtak í sjálfu sér í gildandi aðalskipulagi heldur kaflaheiti, öllu heldur undirkaflanum *Borg fyrir fólk* sem er tilheyrir A-hluta AR2010-2030 (Meginmarkmið og framtíðarsýn). Þar er kveðið á um að styrkja eigi *staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsaagerð og skipulagi, sem gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga*. (vefútgáfa bls. 165, [https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/10-borg\\_fyrir\\_folk.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/10-borg_fyrir_folk.pdf)).

#### Þemahefti Árbæjarsafns - Húsvernd í Reykjavík:

Með hliðjón af svari 1.1, verða sérfræðingar á skrifstofu skipulagsfulltrúa að leita dýpri og frekari leiðbeininga eftir ákvæðum og skilmálum við mat á uppbyggingu þar sem deiliskipulag er ekki fyrir hendi, sér í lagi á viðkvæmum svæðum líkt og í Þingholtunum. Í því ljósi er þemahefti Árbæjarsafns frá árinu 1996 *Húsvernd í Reykjavík* (sem birtist fyrst við gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 1996-2016) mikilvægt stuðningsrit á skrifstofu skipulagsfulltrúa.

Gildi og viðmið umrættis þemaheftis eru allt frá því að vera stefnumarkandi leiðbeiningar yfir stærri reiti (byggðarmynstur) yfir í þýngjandi kvaðir er taka mið af lögum um menningarminjar (nr. 80/2012) yfir friðuð / friðlýst hús og mannvirki. Stefnumörkun þessi var áfram *leiðbeinandi við gerð deiliskipulags skv. AR2001-2024* og eins núgildandi aðalskipulags AR2010-2030.

**Hverfisvernd:** Undir markmiðasetningum hverfisverndar gildandi aðalskipulags (bls. 166 í kaflanum *Borg fyrir fólk* og undirkaflanum *Borgarvernd*) er vísað í gildi og viðmið umrættis þemaheftis Árbæjarsafns:

- Stefna sem kemur fram í heftinu *Húsvernd í Reykjavík*. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar\*\* ásamt uppferðu húsverndarkorti (breytt flokkun), gildir áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar.

\* Lista yfir deiliskipulagsreiti og einstök hús sem njóta ekki verndar samkvæmt viðkomandi deiliskipulagi, er að finna í Viðauka C9.

\*\* Heftið *Húsvernd í Reykjavík* var upphaflega fylgirit með aðalskipulaginu 2001-2024 og fylgdi síðan einnig aðalskipulaginu 2001-2024. Í AR2001-2024 segir: „Stefnumörkun í ... Húsvernd í Reykjavík...“ er áfram leiðbeinandi við gerð deiliskipulags.“ Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótun nánari stefnu um verndun í hverfisskipulagi svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hinsvegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar.

Lóð nr. 27 við Bergstaðastræti er sem fyrr segir í svari nr. 1.1 innan marka svæðis sem nýtur hverfisverndar „innan Hringbrautar“, er gengur (líkt og *verndun byggðamynsturs*) út á að varðveita og styrkja bæði söguleg og fagurfræðileg einkenni, t.a.m. svipmót og hæðir húsa (hámark 5 hæðir). Með öðrum orðum, samkvæmt



fyrirgreindum verndarákvæðum skulu breytingar m.a. taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa á reitnum / nánasta umhverfi.

#### **Verndun byggðarmynsturs, svæðisvernd og verndun götumynda:**

Í fyrirgreindu þemahefti Árbæjarsafns nýtur reiturinn *Bergstaðastræti, Bjargarstígur, Óðinsgata, Baldursgata* verndar í ljósgulum flokki, þ.e. **verndun byggðarmynsturs** sem falla sem fyrr segir undir almenn borgarverndarákvæði. Verndarákvæði byggðarmynsturs ná til verndunar einstakra svæða eldri byggðar innan reitsins fremur en einstakra bygginga. Lagt er upp með að byggingar (uppbygging eða nýbygging) taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa sem fyrir er.

Á húsverndarkorti sem fylgdi þemahefti Árbæjarsafns er gerður skýr greinarmunur (ólíkt skýringarmynd nr. 5 að ofan úr gildandi aðalskipulagi) á annarsvegar **verndun byggðarmynsturs** (ljósgulur litur – víðtækari vernd) og hinsvegar verndar **verndun svæða** (milligulur litur – sértækari vernd) þar sem heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra íbúðarhúsa er ríkjandi (sbr. fastmótaðar húsaðir við Eiríksgötu, Leifsgötu og Egilsgötu). Verndun götumynda má m.a. nefna húsaröð við Njarðargötu nr. 27-49. Sértækasta verndin og jafnframt sú sem er mest ríkjandi er **húsverndun 20. aldar bygginga** og hús er njóta **aldursfriðunar**.

Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að enduruppbygging sú er var grenndarkynnt á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti sé innan marka og viðmiða byggðarmynsturs á reitnum. Aukning á byggingarmagni er nokkuð en ekki íþyngjandi og á sér samsvörun innan reitsins sbr. íbúða- og byggingarmagn á lóðum nr. 7 og 7a við Baldursgötu (samtals 10 íbúðir með samtals nýtingarhlutfall 1,88 á báðum lóðum) og á lóð nr. 44 við Bergstaðastræti (samtals 7 íbúðir með nýtingarhlutfall 1,04).

Ekki er hægt að fallast á að ein ákveðin húsagerð, t.a.m. steinbæjir, sé ekki rétt hærrí en önnur húsagerð á reitnum er horft er til verndunar byggðarmynsturs. Sama á við um timburhúsaarfinn eða 20.-aldar steinhús. Það er mat skipulagsfulltrúa að enduruppbygging sú er var grenndarkynnt á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti sé innan núverandi ramma byggðarmynsturs á reitnum.

### **1.3**

#### **Bent er á ósamræmi við fyrri afgreiðslu embættis skipulagsfulltrúa á nýbyggingaráformum á lóðinni, að umrædd framkvæmd sé afdrifamikil breyting á svæðinu sem kalli á húsakönnun á reitnum frá Bjargarstíg að Hellusundi:**

Í umsögn skipulagsfulltrúa um framkvæmdir á þessari lóð dagsett 9. janúar 2014 kemur fram að „ekki er hægt að fallast á nýbyggingaráform á lóð Bergstaðastrætis 27 án gerðar húsakönnunar sem kannar varðsveislugildi byggðarinnar heild.“

**Svar:** Sem fyrr segir eru markmið *borgarverndar* gildandi aðalskipulags almenn og víðtæk er kveða m.a. á um vistvæna hugsun (m.a. samgöngum), virðingu fyrir fólki og náttúru (allt frá strandlengjunni til ferðamannastaða) og tengingar milli borgarhluta. Stefnan markar m.ö.o. meginlínur hins manngerða umhverfis, m.a. að byggðin skuli almennt ekki að vera hærri en 4-6 hæðir.

Samkvæmt skipulagslögum 123/2010 er lóðarhafa heimilað að leggja inn aðaluppdrætti og sækja um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum til byggingarfulltrúa sem felur skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar fyrir hagsmunaaðilum þar sem *engu gildandi deiliskipulagi er til að dreifa*, sbr. 44. skipulagslaga nr. 123/2010. Slík aðgerð kallar þó vissulega á forvinnu uppbyggingaraðila / hönnuða og sérfræðinga hjá skrifstofu skipulagsfulltrúa sem vega og meta umfang uppbyggingar í samhengi við núverandi byggð á reitnum líkt og lög kveða á um. Í slíkri vinnu er einnig horft til skilmála gildandi deiliskipulags næstu reita ef þeim er til að dreifa.

Í umsögn skipulagsfulltrúa (dags. 2.2.2019) er vitnað í afstöðu Borgarsögusafns vegna fyrri tillagna á uppbyggingu á lóðinn (sbr. umsagnir dags.9.1.2014 og 12.8.2016) *að æskilegt væri að gera húsakönnun og hugsanlega fornleifaskráningu á reitnum áður en afstaða yrði tekin til breytinga sem safnið taldi þá veigamiklar*. Farið verður fram á að ítarlegri húsakönnun fari fram á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti áður en



byggingarleyfi verður samþykkt. Rétt er að halda því til haga að skipulagsfulltrúi hafnaði fyrri tillögum að uppbyggingu sem hann taldi vera úr tengslum við yfirbragð reitsins.

Embætti skipulagsfulltrúa er ekki skylt að fara eftir álitni Borgarsögusafns vegna uppbyggingar í skipulagslegu tilliti. Embætti skipulagsfulltrúa telur eins og málum er háttað ekki forsvaranlegt að stöðva uppbyggingu, t.a.m. í Þingholtunum, á meðan vinna við útfærslu hverfisskipulags miðborgar hefur ekki hafist.

#### 1.4

##### Húsafríðun

Fyrirhugaðar eru umfangsmiklar dýpkunarframkvæmdir við gerð kjallara á svæði sem er umkringtt friðuðum húsum.

Í Bergstaðastræti er að finna heillega götummynd frá því fyrir 1950. Húsin umhverfis framkvæmdalóðina eru friðuð og samkvæmt korti Borgarvefsjár gildir það einnig um Bergstaðastræti 27. Bergstaðastræti 21, 22 og 24 eru friðlýstir steinbæir, hlaðnir fyrir meira en hundrað árum. Bergstaðastræti 25, 25b, 26, 26b, 27 og 29 eru friðuð timburhús á hlöðnum grunni, jarðrask í kringum þau hús getur valdið óafturkræfum skaða og krefst þess að gerð sé húsakönnun á svæðinu áður en framkvæmdir hefjast.

**Svar:** Rétt er að húsin umhverfis lóð nr. 27 við Bergstaðastræti eru almennt aldursfriðuð. Um þau gilda stífar kvaðir ef eigendur hyggja á breytingar á húsi sínu, flytja eða rífa. Í þessu samhengi er rétt að halda til haga jákvæðri umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 19. mars 2019, um flutning aldursfriðaðs húss byggt 1899 innan lóðar nr. 27 við Bergstaðastræti og breytingar á því:

*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við flutning Bergstaðastrætis 27 innan lóðar og breytingar á húsinu samkvæmt aðaluppdráttum Glámu-Kím arkitekta frá 26. febrúar 2019. Timburhúsið nr. 27 hefur áður verið fært og samkvæmt tillögnum mun húsið njóta sín betur í götummynd Bergstaðastrætis sem stakstætt hús. Tekið er tillit til tilmæla Minjastofnunar í umsögn 26. júní 2017 um að hlaðinn veggur fram við götu haldist og að efni úr sökkli verði endurnýtt sem klæðning utan á nýjan sökkul. Ekki var gerð athugasemd við gerð nýs inngangs á götuhlið í umsögn 26. júní 2017. Sú afgreiðsla málsins stendur en engu að síður væri það enn betri lausn ef ganga mætti inn í íbúð á aðalhæð af svölum á bakhlið. Með því héldist götuhlið hússins nánast óbreytt, ef frá er talinn stækkaður kvistur.*

Ef gatan Bergstaðastræti er skoðuð í heild kemur heldur gloppótt mynd í ljós. Skv. þemahefti Árbæjarsafns er bent á einstök hús með listrænt gildi við Bergstaðastræti nr. 72, 74-74A (heimili listamanna) og hús við Bergstaðastræti nr. 70 (byggt 1958) þar sem sýna skal sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Hús þessi eru öll við suð-austur enda Bergstaðastrætis (milli Njarðargötu og Barónstígs). Einungis er bent á eitt timburhús á reit nyrst á Bergstaðastræti á lóð nr. 9 (ásamt Óðinsgötu 3, 5, 8, 8A og 8B) með sérstakt umhverfisgildi (svæðisvernd / verndun götummynda). Lóð við Bergstaðastræti nr. 27 liggur miðja vegu milli fyrrgreindra reita í nágrenni við steinbæi, timburhús, steinhús og nýrri byggingar, jafnvel stórbygginguna Hótel Holt steinsnar frá sem er reyndar friðlýst 20. aldar bygging. Í ljósi þessa, eins og hefur komið fram í svari nr. 1.2 er ekki hægt að fallast á að ein sérstök húsaagerð á reitnum sé rétthærri en önnur og enduruppbygging á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti falli inn í nokkuð margbrotinn heildarsvip reitsins.

Í þessu samhengi er einnig áhugavert að skoða gildandi deiliskipulag 1.180.2 (*Hallveigarstígur, Bergstaðastræti, Spítalastígur, Ingólfsstræti*, samþ. 26.06.2003). Gildandi deiliskipulagi var breytt 26.06.2003 yfir lóð nr. 12 við Bergstaðastræti. Í skilmálatöflu eru t.a.m. heimildir fyrir auknu byggingarmagni og hækkun húss þrátt fyrir að á lóðinni standi friðaður steinbær, *Brenna*, frá 1919.

Samkvæmt þemahefti Árbæjarsafns var ekki lögð til verndun götummynda, húsa og húsa með umhverfisgildi (dökkgulur litur) á þeim reit sem lóð við Bergstaðastræti nr. 27 stendur á. Í því samhengi má benda á að

einungis reiturinn nyrst á Bergstaðastræti (Óðinsgata nr. 3, 5, 8, 8a og 8b og Bergstaðastræti nr. 9) féllur undir þennan verndarflokk.

Nú hagar svo til að byggðin á reitnum sem lóð nr. 27 stendur á er nokkuð mismunandi að stærð og gerð. Á nágrannalóð nr. 29 sunnan við timburhús á lóð nr. 27 stendur aldursfriðað timburhús byggt 1902. Þá tvö steinhús gegnt lóð nr. 27 sem eru sambyggð, staðsteypt með hvítmáluðum múr. Rétt sunnar við lóðina stendur Hótel Holt á lóð nr. 37. Fjöldi íbúða á lóð er einnig mismunandi. Á nokkrum stöðum eru smá stakstæð hús á lóð með lágu nýtingarhlutfalli. Annarstaðar, á lóðum nr. 28, 28a og 28b eru samtals 10 íbúðir, á lóð nr. 44 samtals 7, allar við Bergstaðastræti. Á hornlóð nr. 7 og 7a við Baldursgötu eru samtals 10 íbúðir innan sama reits með herra nýtingarhlutfalli (1,88) en uppbygging á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti.

Embætti skipulagsfulltrúa telur rétt að koma nokkuð til móts við athugasemdir hagsmunaaðila. Við endanlega afgreiðslu byggingarleyfis verður dregið úr byggingarmagni og verður þ.a.l. lægra nýtingarhlutfall á lóðinni en það sem birtist í grenndarkynntri tillögu (1,68), þ.e. 1,58 (sjá niðurstöður).

Hvað viðvíkur mögulegum skemmdum á nágrannahúsum á framkvæmdartíma er rétt að taka fram að samkvæmt byggingarreglugerð er þess krafist að skráðir séu ábygðaraðilar á framkvæmd og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er útgefið með heimild til framkvæmda.

Líkt og rakið er í svari 1.3 hefur skipulagsfulltrúi ekki upp áform um að framkvæma deiliskipulag á reitnum og mun því ekki ráðast í gerð húsakönnunar yfir reitinn. Gert er ráð fyrir að hverfisskipulag yfir miðborgina muni taka á heimildum er varðar viðbótarbyggingarmagn, viðbyggingarreiti og hæðir húsa, og sér embætti skipulagsfulltrúa því fram á að dregið verði verulega úr grenndarkynntum byggingarleyfisumsóknum.

#### 1.5-6

Í fjórðu grein laga um menningarminjar frá árinu 2012 er fjallað um byggingararf. Þar kemur fram að til byggingararfs teljist meðal annars húsaþyrpingar og götummyndir. [Byggðakjarninn á horni Bjargarstígs og Bergstaðastrætis er einstakt dæmi um það hvernig byggð þróaðist á fyrstu árum borgarinnar. Það er stór aðgerð að breyta byggingum á þessu svæði sem varðar ekki aðeins íbúa á svæðinu.](#) <https://www.althingi.is/lagas/149a/2012080.html>

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað sérstaklega um blandaða byggð. Þar kemur fram í markmiðskafla „Áhrif á aðliggjandi byggð verði ágmörkuð. Sérstaklega verði horft til áhrifa á hverfi og götummyndir Með verndargildi.“ (ls. 30.)

**Svar:** Athugasemdin lýsir helst byggðarmynstri líkt og um fornt *búsetulandslag* væri að ræða sem hafi staðið ósnortið til lengri tíma. Vissulega standa eldri stakstæð hús, steinbæir jafnt sem minni timburhús í bland við steinsteyptbyggingar frá um 1930 til dagsins í dag við Bergstaðastræti, en eins og kemur fram í svari við athugasemd 1.4 er ekki hægt að fallast á að einhver ein höfuðeinkenni umfram önnur í núverandi byggðarmynstri reitsins sé rétt hærra en önnur, ólíkt t.a.m. húsröðum við Eiríks götu líkt og kom fram í svari við athugasemd 1.2. Hægt er að fallast á að það sé stór aðgerð að breyta byggingum á svæðinu: það er mat skipulagsfulltrúa að breikkun á núverandi fótspori steinbyggingar á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti sé þrátt fyrir allt innan eðlilegra marka.

Á reitnum standa stakstæð timburhús á reitnum (líkt og rakið er í svari 1.4) sem og steinsteyptar byggingar (nr. 28 og 28a). Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að lóðarhafi lóðar nr. 27 við Bergstaðastræti geti í öllum aðalatriðum lagt í enduruppbyggingu á lóðinni líkt og grenndarkynntir uppdrættir sýna þar sem bæði form og byggingarmagn fellur við núverandi byggðarmynstur reitsins án þess að markmið gildandi aðalskipulags um hverfisvernd fari í uppnám, svo sem:

- svipmóti næstu húsa
- raski götummyndar og grunnmynstri byggðarinnar
- sögulegu skipulagi randbyggðarinnar
- mælikvarða og hlutfall húsa á aðliggjandi reitum
- virði stefnu um hæðir húsa



## 1.7

Á blaðsíðu 165 í Aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað sérstaklega um borgarvernd. Þar sem áhersla er lögð á að endurnýjun byggðar í grónum hverfum borgarinnar skuli miðast við sögulega vídd hennar og gætt sé að því að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Sérstaklega er kveðið á um að ekki skuli raska heildarsvipmóti gróinna hverfa. Breytingar eins og þær sem fram koma á myndum af Bergstaðastræti sem nú eru í grenndarkynningu stríða gegn þessum orðum.

Í markmiðum að borgarvernd stendur í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

„Gamlar byggingar skulu varðveittar á þessum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.“ (bls. 165). Í þessum orðum í Aðalskipulagi borgarinnar felst skýr krafa um að gert verði hverfisskipulag um svæðið og þar með húsakönnun áður en farið er í framkvæmdir sem fela í sér flutning á húsinu númer 27 við Bergstaðastræti.

Það er mat okkar að fyrirhuguð bygging á Bergstaðastræti 27 gangi þvert á öll markmið Reykjavíkurborgar varðandi borgarvernd eins og henni er lýst í gögnum frá Reykjavíkurborg sjálfri. Hún er of stór í umhverfinu, hún er of há og byggingarmagn á lóð er of mikið. Byggingarframkvæmdir með tilheyrandi jarðraski getur haft óafturkræfar afleiðingar fyrir friðlýst hlaðin hús.

**Svar:** Eins og kemur fram í svari nr. 1.2. og 1.3 er það faglegt mat skipulagsfulltrúa að gætt hafi verið að byggðarmynstri reitsins við gerð núverandi aðaluppdráttu. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa (dags. 14.2.2018) var gefin heimild á að halda þriðju hæð steinhúss en um leið skilja á milli steinbyggingar og hins friðaða timburhúss. Með þeim hætti taldi skipulagsfulltrúi að götumynd Bergstaðastrætis yrði gert hærra undir höfði ef timburhúsið yðri aftur stakstætt og þar af leiðandi allar fjórar hliðar hússins fengi upprunalegt gluggadeili. Ekki er lagst gegn inndreginni þakhæð á enduruppbyggðu steinhúsi líkt og grenndarkynntir uppdrættir sýna. Íbúð innan ramma inndreginnar þakhæðar svarar til risíbúðar undir þakmæni (með eða án kvista) líkt og núverandi horf steinbyggingar sýnir.

Í niðurstöðum umsagnar (dags. 14.2.2018) var mælt með að trappa niður viðbótarbyggingarmagn steinhússins sem skipulagsfulltrúi telur hafa verið náð með góðum árangri á götuhlið sem og suðurhlið steinhúss. Eins er dregið úr nýbyggingarmassa næst götu með svölum sem skornar eru í formið. Gætt hefur verið að hæð enduruppbyggts steinhúss sé hin sama og núverandi steinhúss. Skipulagsfulltrúi hefur samþykkt að viðbótarbyggingarmagn sé útfært innan lóðar og íbúðum fjölgað. Skipulagsfulltrúi vann náðið með hönnuðum við að fella ásýnd hússins að næstu húsum, t.a.m. báru-form múrsins sem er verður litaður hvítri steypu.

Færsla á aldursfriðuðu timburhúsi sem verður stakstætt hús á nýjum húsgrunni innan lóðar (næst lóðamörkum nr. 29) og breytingar á því húsi í átt til fyrra horfs, er talin vera af jafnt Minjastofnun Íslands (sjá svar 1.4 við athugasemd) og Skipulagsfulltrúa til verulegra bóta fyrir götummyndina.

Rétt er að halda því til haga að timburhúsið hefur áður verið flutt úr stað innan lóðar líkt og kemur fram í umsögn Minjastofnunar Íslands. Skipulagsfulltrúi telur rétt að koma til móts við athugasemdir hagsmunaaðila með því að sökkva enduruppbyggðu steinhúsi niður um 25 cm og jafnframt færa það frá götu um hálfan metra (innar á lóð) og auk þess draga inndregna þakhæð næst götu inn undir breidd núverandi steinhúss. Við þetta minnkar byggingarmagn um 6,3 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall verður 0,58. Timburhús verður einnig lækkað á grunni um 17,5 cm. frá grenndarkynntum uppdráttum (sjá myndir í viðauka).

## 1.8

### Jarðrask

Samkvæmt teikningum er gert ráð fyrir kjallara í báðum húsunum á Bergstaðastræti 27. Við gerð kjallara verður umtalsvert inngríp í jarðveg þar sem hverfið er byggt á ísaldarklöpp. Húsin í kringum sem ýmist eru friðuð eða friðlýst eru byggð á hlöðnum grunni. Það mun aldrei ganga bótalaust fyrir sig að fara í kjallaraframkvæmdir á svæðinu. Hér er um að ræða viðkvæmt nærumhverfi sem ekki má við slíku jarðraski og sprengingum sem því fylgir.



Ljóst er að gerð verður krafa um úttektir á öllum húsum í kringum Bergstaðastræti 27 ef af framkvæmdum verður. Þeirri kröfu mun fylgja krafa um bótarétt, ef að framkvæmdir raska viðkvæmum hlöðnum kjöllumurum í næstu húsum með öllu því raski sem ljóst er að verður vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

**Svar:** Ekki er hægt að fallast á þá fullyrðingu að *aldrei muni ganga bótalaust fyrir sig að fara í kjallarframkvæmdir á svæðinu*. Eins og kom fram í svari við athugasemd 1.4 er uppbyggingaraðili bundinn skilyrðum samkvæmt byggingarreglugerð að skrá ábyrgðaraðila á framkvæmdinni og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er útgefið með heimild til framkvæmda. Embætti skipulagsfulltrúa getur ekki sett kröfu á uppbyggingaraðila að gerð verði úttekt á öllum húsum kringum Bergstaðastrætin 27. Eðlilega fylgjast lóðarhafar nærliggjandi húsa með og leggja sjálfir fram kröfu gegn framkvæmdaraðila um bótarétt telji þeir ástæðu til.

Áhyggjur vegna tímalengd framkvæmda eru skiljanlegar, en í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Athugasemdaaðilum er vakin athygli á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmörkunir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða sé þeirra þörf. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

## 1.9

### Endurbygging eða nýbygging

Í bréfi frá skipulagsfulltrúa kemur fram að sótt er um leyfi til þess að rífa, endurbyggja og stækka steinhúsið á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti. Samkvæmt iðorðasafni Árnastofnunar felur endurbygging í sér að hús verði fært til fyrra horfs eða gert við það með tilliti til upprunalegrar gerðar.

**Svar:** Hönnuðir beita illu heilli mismunandi hugtökum / orðum í byggingarlýsingu grenndarkynntra aðaluppráttu: „nýbygging“, „endurbygging“, „enduruppbygging“, „endurbygging“ og „endurnýjun“ auk lýsingarorðsins endurgert. Orðið „endurnýja“ skýrir sig sjálfst og orðið endurbygging hefur verið notað í nokkuð víðtækum skilningi varðandi meðferð á eldri húsum og hefur sá skilningur verið lagður í það að verið sé að gera breytingar og/eða endurbætur á viðkomandi húsi, sbr. þýðing orðsins í dönsku, *restauration* og í ensku *restoration*. Í enskri orðabók er orðið skilgreint svona: viðreisn, endurreisn, viðgerð; the restoration of *ancient buildings* og í dönsku: viðgerð, standsetning. Endurgerð hefur vissulega verið notað um að endurreisa hús í sömu mynd, eftir að niðurrif hefur verið samþykkt.

Fallist er á að væntanlegar framkvæmdir við steinhúss á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti komast næst því að vera *enduruppbygging á lóð* þar sem almennt er um að ræða nýbyggingu á lóð eftir niðurrif núverandi steinhúss næst götu. Hugtakið endurgerð / standsetning lýsir gleggst væntanlegum endurbótum og færslu við timburhúsið.

Ekki er hægt að fallast á að um eðlisbreytingu sé að ræða eða að vísitandi blekkingum á grenndarkynntum uppráttum sé beitt og heldur ekki stigsbreytingu, á því hvort um sé að ræða endurbyggingu eða nýbyggingu þar sem skýrt var tekið fram í byggingarlýsingu að núverandi steinhús næst götu yrði rífið og annað steinhús byggt í staðinn. Sem fyrr segir væri eðlilegast í ljósi framangreindra atriða að fallast á hugtakið *enduruppbyggingu* og verður texta byggingarlýsingar breytt í þá veru við endanlega útgáfu byggingarleyfis.

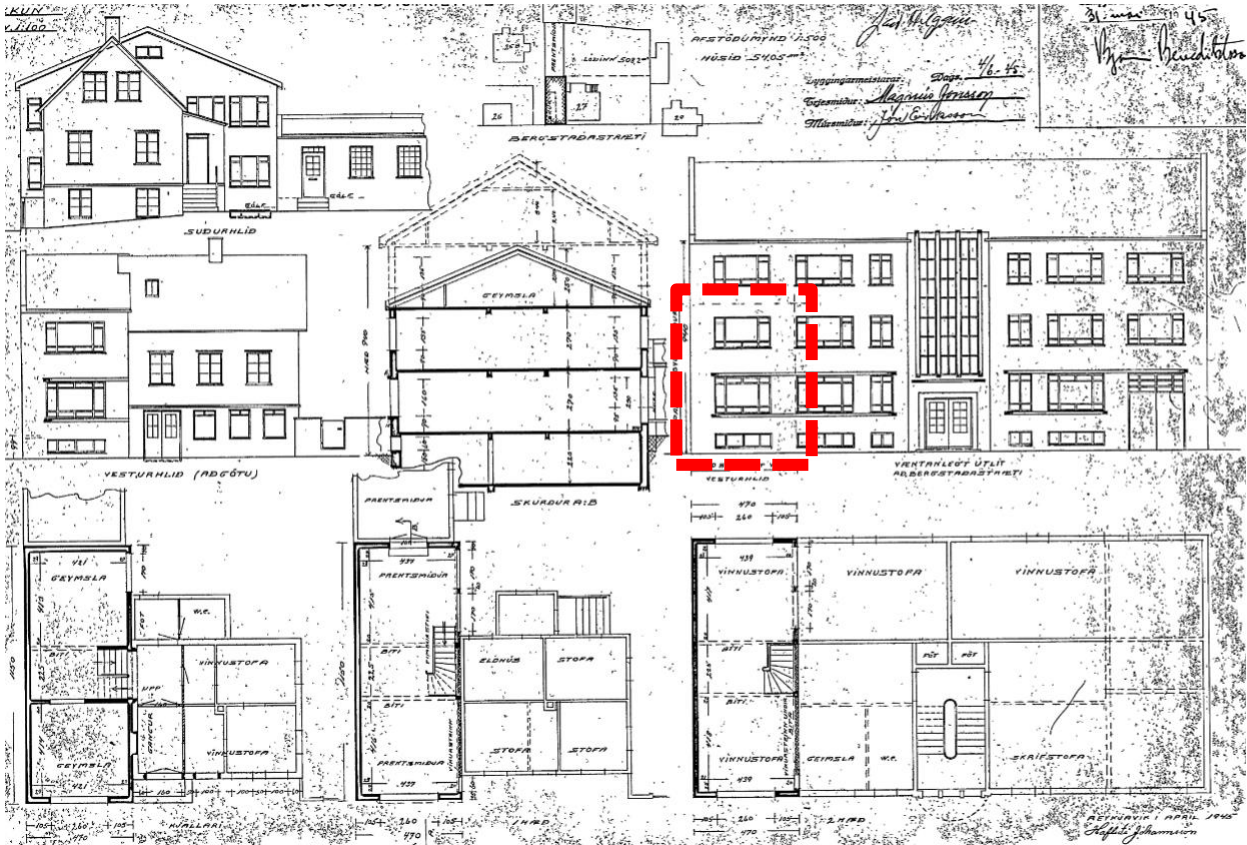
## 1.10

Háa viðbyggingin við Jesúprent sem stríðir gegn lágreistri byggð Þingholtanna var á sínum tíma reist í leyfisleysi. Leyfi hafði verið gefið árið 1945 fyrir steinsteyptri viðbyggingu og síðar leyfi gefið til þess að hækka hana um eina hæð. Þriðja hæðin og risið eru því byggð í trássi við þáverandi skipulagsyfirvöld ef marka má sögu hússins.





**Svar:** Samþykkt aðaluppdrætti af núverandi steinbyggingu næstu götu á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti má finna í skjalasafni byggingarfulltrúa. Á uppdrætti samþykktum 31. maí 1945 er sýnt útlit væntanlegrar steinbyggingar, þrjár hæðir og risi, í fullri breidd og eins útlit þess hluta sem ætlað var að byggja í fyrsta áfanga nyrst á lóð, tvær hæðir ásamt risi, sjá uppdrátt:



#### Aðaluppdráttur af stórbyggingu við götu á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti, samþykktur 31. maí 1945

Eins sýna samþykktir aðaluppdrættir frá 14. júní 1951 fullar þrjár hæðir norðurhluta (núverandi horf steinbyggingar) ásamt kvistum á rishæð. Síðasti samþykkti aðaluppdráttur yfir húsið er frá 12. október 2010, af grunnmynd, 3. og rishæð. Raunar hefur allt frá 1984 verið uppi áætlanir að stækka eða breyta núverandi steinhúsi, um það vitna samþykktir aðaluppdrættir í skjalasafni byggingarfulltrúa. Skipulagsfulltrúa er því ekki ljóst hvað átt er við meintum óleyfisframkvæmdum sbr. athugasemd.

#### 1.11

Á teikningu sem send var til grenndarkynningar nú er ekki að sjá nokkur merki um fyrri viðbyggingu Jesúprents sem er á þremur hæðum og með risi og því er ekki hægt að líta á fjölbýlishúsið á teikningunni sem endurbyggingu á nokkurn hátt. Þar er um fjögurra hæða nýbyggingu að ræða í einu af elstu hverfum borgarinnar þar sem áhersla er lögð á lágreista byggð. Hæð hússins byggir á hæð húss sem aldrei var lokið við en slíkar viðbyggingar eru hluti af þeirri sérkennilegu byggð sem einkennir Þingholtin. Á grundvelli þess að háhýsi eigi ekki heima í lágreistri byggð leggst þáverandi borgarminjavörður gegn brottflutningi eða niðurrifi hússins árið 1989.

Með því að kalla nýbyggingu þá sem teikningin sýnir endurbyggingu er vísitandi beitt blekkingum í orðnotkun til að villa um fyrir fólki. Sama gildir um meðfylgjandi tölvumyndir af húsinu og nærumhverfi, þar eru Bergstaðastræti 26 sýnt helmingi lengra en það í rauninni er sem hefur villandi sjónræn áhrif.

**Svar:** Líkt og kemur fram í svari 1.9 við athugasemd ber að harna hugtakarugling í byggingarlýsingu grenndarkynntra aðaluppdráttu. Hins vegar er ekki er hægt að fallast á að þriggja hæða bygging með inndreginni þakhæð sé beinlínis há bygging enda undir viðmiðum hverfisverndar gildandi aðalskipulags sem er fimm hæðir. Færa mætti rök fyrir því sjónarmiði að byggðarmynstursvernd reitsins fangi - að vissu leyti -





ruglingslegt byggðarmynstur reitsins í sögulegu samhengi hlutanna og þar með fjölbreytileikanum eins og hann birtist á reitnum, því eins og kemur fram í svari 1.2 hafa aldursfriðaðir steinbærir og timburhús ekki stærra vægi en seinni tíma staðsteypt hús á reitnum.

#### 1.12

Með því að kalla nýbyggingu þá sem teikningin sýnir endurbyggingu er vísitandi beitt blekkingum í orðnotkun til að villa um fyrir fólk. Sama gildir um meðfylgjandi tölvumyndir af húsinu og nærumhverfi, þar eru Bergstaðastræti 26 sýnt helmingi lengra en það í rauninni er sem hefur villandi sjónræn áhrif.

**Svar:** Í svari nr. 1.11 við athugasemd er rakin hugtakanotkun hönnuða í byggingarlýsingu annarsvegar og hinsvegar raunverulegur ásetningur lóðarhafa með uppbyggingunni.

Skipulagsfulltrúi harmar að tölvugerð mynd af götumynd Bergstaðastrætis sem fylgdi með aðaluppdráttum sem aukagagn til upplýsingar sýnir ekki með öllu rétta framhlið timburhúss á lóð nr. 26 við götuna, en á myndinni má sjá fjóra glugga á útvegg í stað tveggja líkt og raunin er. Full breidd timburhússins samhliða götunni er þó rétt þar sem inngangur núverandi húss frá götu er dreginn inn á lóð. Líkt og í tilviki hugtakanotkunar í byggingarlýsingu er ekki hægt að fallast á að um vísitandi blekkingu sé að ræða. Stærð, hlutföll og fyrirferð t.a.m. timburhúsanna innbyrðis á lóðum nr. 27 og nr. 29 er rétt á tölvumyndinni. Fjarviddarmyndir sem þessar geta þó seint varpað hárrétu eða raunverulegu ljósi á veruleikann.

#### 1.13

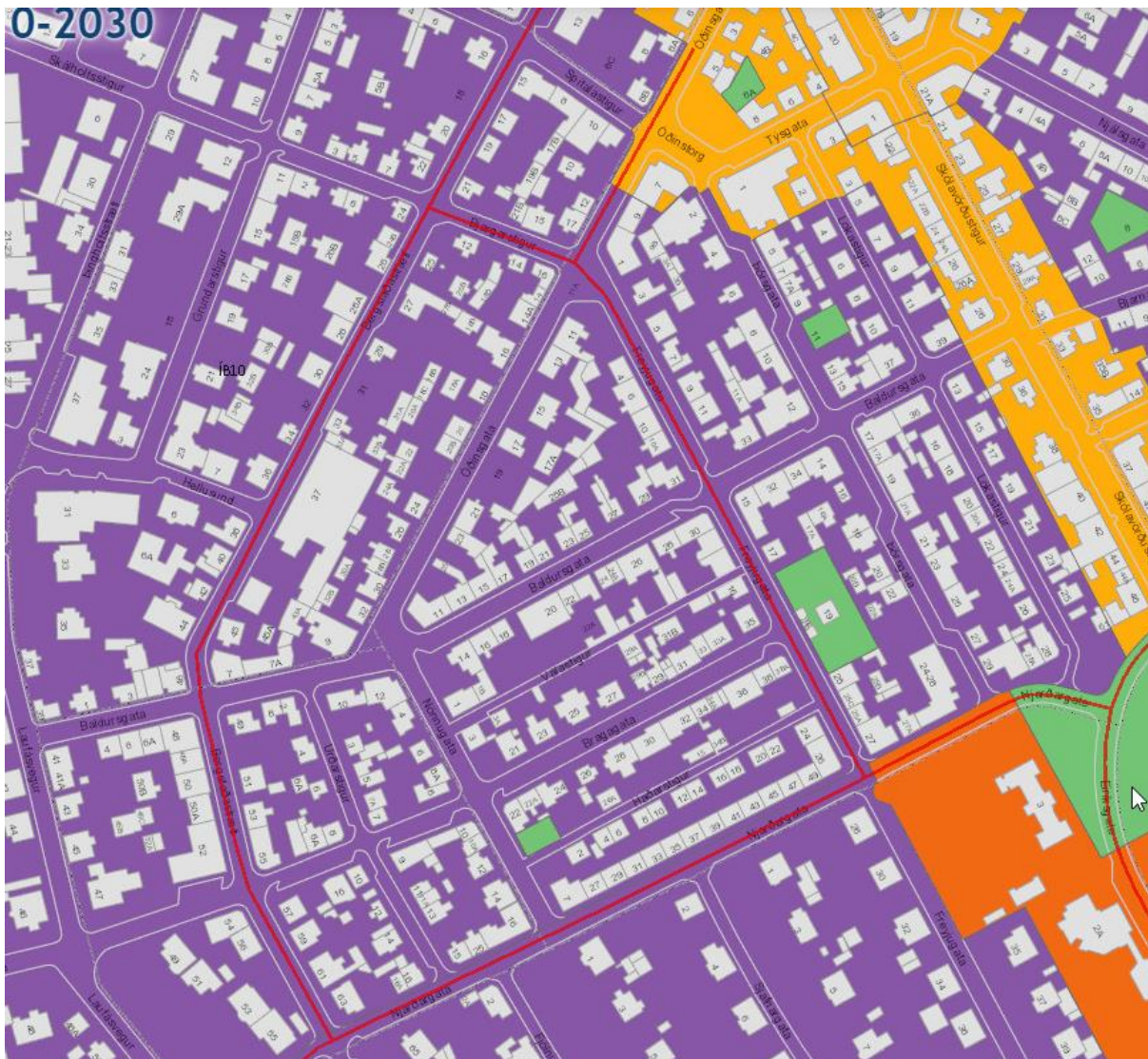
##### Gistirými

Í Bergstaðastræti 27 er rekið gistiheimilið Inga's New Guest Apartments. Eigendur hússins hafa fengið leyfi til þess að reka þar gistiheimili til ársins 2021. Með því að fjölga litlum íbúðum í húsinu er ástæða til þess að ætla að hugmyndin sé að auka gistirými á svæði þar sem stefnt er að því að hlú að íbúabyggð. „Miðborgirum víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru horfnir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur veruleg áhrif á ástýnd og anda hverfismiðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárhúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum hverfis miðborgarinnar.“ Aðalskipulag Reykjavíkur bls. 191.)

Með auknum möguleikum á gistirými er því farið þvert gegn markmiðum Reykjavíkurborgar varðandi hverfismiðborgir eins og það er sett fram í greinargerð með aðalskipulagi.

**Svar:** Landnotkunareiningin *Þingholt* (sem nær frá Njarðargötu í suðri, Sóleyjargötu og Laufásvegi í vestri og Bókhliðustíg, Hallvegarstíg og Skólavörðustíg í austri) er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB). Flatarmál atvinnuhúsnæðis á reitnum er 23.465 m<sup>2</sup>, verslun/skrifstofur 8.210 m<sup>2</sup>, iðnaður 308 m<sup>2</sup> og sérhæft húsnæði 14.951 m<sup>2</sup>. Ekki er hægt að fallast á þá dramatísku sviðsmynd sem athugasemdaraðilar draga upp að ofan vegna mögulegs gistirýmis á lóðinni, sýnist lóðarahaf svo um að leigja íbúðirnar út að öllu eða hluta til skamms tíma í einu.

Það er kappsmál skipulags- og byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar að halda yfirsýn yfir staðsetningu og fjölda gististaða og gistirýma í borginni, ekki síst innan íbúabyggðar, að heilu íbúðahverfin verði ekki undirlögð gististarfsemi og verði fyrir vikið einsleit. Meðal annars af þeirri ástæðu er að finna í gildandi aðalskipulagi AR2010-2030 *aðalgötur íbúðarbyggðar*. Bergstaðastræti er ein slík, merkt rauðri línu, sjá mynd úr AR2010-2030:



### Aðalgötur íbúðarbyggðar merktar rauðri línu samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Lóðarhafi Bergstaðastrætis nr. 27 hefur líkt og aðrir lóðarhafar í götunni, eða annarstaðar í borginni við sambærilegar götur, fullan rétt á að nýta eigin fasteign undir gististarfsemi, þ.e. sækja um gististarfsemi í flokki II – Gististað án veitinga, allt árið, svo fremi öll tilskilin leyfi séu til staðar. Hvorki skipulags- né byggingafulltrúi hefur heimild né ástæðu til að draga úr rétti lóðarhafa í þá veru að banna skammtímaleigu við veitingu byggingarleyfis.

*Hverfismiðborgin*, eins og hugtakið er sett fram í gildandi aðalskipulagi AR2010-2030, snýr m.a. að starfsemi við götuhliðar (þ.e. virkar götuhliðar og horn) stýringu starfsemi (kvótar), markmiðum um göngugötur auk sérákvæða um starfsemi innan skilgreindrar landnotkunar svæða M1a, M1b og M1c. Það er hæpið að gera uppbygginguna á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti tortryggilega á þeim forsendum að skammtímaleiga íbúða í húsinu muni kollvarpa íbúabygginginni og nærumhverfinu sbr. athugasemd.

#### 1.14

#### Byggingarrými

„Gerð er athugasemd við gríðarlegt byggingarmagn á reitnum sem gengur þvert önnur hús í hverfinu“





Á korti í Borgarvefsjá má sjá að á reitnum sem um ræðir er byggð með þéttasta móti. Þingholtin eru þéttbýlasta hverfi miðborgarinnar. Þar er því ekki ástæða til þess að auka byggingarrými. Á teikningu má sjá að efsta hæð hússins sem nú er rishæð er ætluð sem inndregin hæð, þar með er byggingin vísitandi hækkuð og byggingarmagn aukið sem þeirri hækkun nemur. Teikningar sýna auk þess að áformuð nýbygging nær lengra inn á lóðina en sú sem fyrir er.

**Svar:** Ekki er hægt að fallast á þá fullyrðingu að verið sé að færa lóðarhöfum gríðarlegt byggingarmagn sbr. svör nr. 1.2, 1.3 og 1.4.

#### 1.15

##### Bílastæði

Í tillögu að breytingu á Bergstaðastræti 27 er gert ráð fyrir einu bílastæði á lóð hússins. Nú eru þar bílastæði fyrir 4-5 bíla sem gestir gistihússins nýta. Í tillögunni er íbúðum fjölgað en bílastæðum

fækkað á svæði þar sem bílastæði við götu eru gjaldskyld og mikið nýtt bæði af íbúum og gestum miðborgarinnar.

Í byggingarreglugerð er fjallað um fjölda bílastæða við íbúðir. Þar kemur fram að fylgja skuli deiliskipulagi þegar ákveðinn er fjöldi bílastæða sem fylgir nýbyggingu. Eins og fram hefur komið er ekki til deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir umræddan hluta Bergstaðastrætis. Á teikningu sem send var til grenndarkynningar vegna Bergstaðastrætis 27 kemur fram að byggingunni muni fylgja eitt bílastæði fyrir fatlaða svo sem getið er um í grein 64.4 í byggingareglugerð. Á teikningunni má hvergi sjá þau bílastæði sem getið er um í grein 64.3 en þar kemur fram að hverri íbúð skuli fylgja að minnsta kosti eitt bílastæði. Við Bergstaðastræti eru mörg hús sem ekki hafa aðgang að eigin bílastæði enda um sögulega byggð að ræða sem að mestu byggist upp áður en bílar urðu megin ferðamáti í Reykjavík. Bílastæðin á svæðinu eru á grænu gjaldsvæði bílastæðasjóðs. Það má ljóst vera að með auknum fjölda íbúða í götunni fækkar enn þeim bílastæðum sem íbúar skipta á milli sín. Fjölgun íbúða í fyrirhuguðu húsi er þannig íþyngjandi fyrir íbúa og íbúaeigendur í hverfinu.

**Svar:** Fjöldi stæða undir einkabíl í nærumhverfinu, þ.e. í borgarlandinu, getur aldrei einn og sér verið ráðandi þáttur í uppbyggingu og þróun borgar. Einkabíllinn er einungis einn af mörgum ferðamátum. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags er þeim sem kjósa aðra ferðamáta en einkabíllinn, svo sem fótgangandi, á reiðhjóli eða sem farþegi í strætisvagni, einnig gert hátt undir höfði. Allt frá gildistöku AR2010-2030 hefur verið unnið að framgangi fjölbreyttra ferðamátavenja sem gefa aftur borgurunum og gestum borgarinnar raunverulegt val og aukin lífsgæði á margan hátt. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags geta íbúar Þingholtanna frekar en aðrir borgarbúar ekki gengið að bílastæði vísu undir einkabíllinn í borgarlandi.

Við samþykkt nýrra reglna yfir bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar í borgarráði 10. janúar 2019 eru viðmið um bílastæði almennt lægri en í gildandi aðalskipulag AR2010-2030. Uppbyggingaraðilar og skipulagsfulltrúi f.h. borgaryfirvalda geta sammælast um notkun þessara viðmiða. Það er val og jafnframt áhætta uppbyggingaraðila hversu vel gengur að selja íbúðir með eða án sér-bílastæða innan lóðar, eða hvort væntanlegur kaupandi gerist afhuga íbúðakaupum ef hann þarf að leita sér að stæði undir einkabíllinn í borgarlandinu / næstu götum í samkeppni við aðra íbúa á svæðinu / reitnum.

Samkvæmt grenndarkynntum aðaluppdráttum er gert ráð fyrir samtals 10 íbúðum á lóðinni: 4 stúdío-íbúðum og 5 tveggjaherbergja íbúðum og einni fjögurra herbergja íbúð. Við útreikning kemur í ljós að við lægri viðmið bíla- og hjólastæðastefnu er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir allar stúdío-íbúðirnar, tvö bílastæði vegna 5 tveggja herbergja-íbúða og eitt vegna einnar fjögurra herbergja íbúðar, samtals 4 bílastæði í borgarlandi vegna uppbyggingar á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti. Ekki er hægt að fullyrða í ljósi aukinnar umhverfisvitundar og aukinni meðvitund borgaranna á fjölbreyttum lífsmáta án einkabíls í borginni að væntanlegir íbúar á lóðinni munu allir sækjast eftir að eiga einkabíl.

Byggingarreglugerð kveður einungis á um bílastæði vegna hreyfihamlaðra sem getur ýmist verið staðsett innan lóðar eða í borgarlandi við lóðarmörk (kafli 6.2. 4.gr.). Miðað er við eitt bílastæði á hverja 10 íbúðir (tafla 6.01).



## 2. Athugasemdir Guðrúnar Jarþrúðar Baldvinsdóttur og Hildar Heimisdóttur dags. 5. maí 2019: lagst er eindregið gegn því að framkvæmdir á lóðinni verði leyfðar.

### 2.1-2

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað sérstaklega um verndun byggðar og þróun byggðar í næsta nágrenni miðborgarinnar. Eins og sjá má á korti á bls. 37 í greinargerð aðalskipulagsins er Bergstaðastræti 27 á svæði þar sem breytingar eru háðar markmiðum um borgarvernd. Stór hluti byggðarinnar við Bergstaðastræti fellur á kortinu undir verndun svæða og byggðamynsturs.

Borgarstjórn Reykjavíkur hefur markað skýra stefnu um vernd byggðamynsturs við Bergstaðastræti með aðalskipulaginu 2010–2030 og því væri veiting leyfis til þess að flytja og breyta friðuðu húsi á lóðinni Bergstaðastræti 27 og leyfi til þess að byggja nýtt, steinsteypt hús á lóðinni brot á stefnumörkun aðalskipulagsins.

**Svar:** Í svörum við athugasemdum nr. 1.1 og 1.2 er fjallað ítarlega um markmið gildandi aðalskipulags er snúa að hverfisvernd og verndun byggðarmynsturs og hvernig þau falla að uppbyggingu á reitnum. Í svari 1.4 er fjallað ítarlega um uppbyggingu á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti með tilliti til ákvæða um húsavernd. Í svörum nr. 1.7 og 1.9 er fjallað ítarlega um endurgerð núverandi timburhúss á lóðinni, en það er álit skipulagsfulltrúa að húsið muni öðlast fyrri reisin eftir að framkvæmdir verða yfirstaðnar.

### 2.3

Þá er rétt að vekja athygli á umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar um framkvæmdir á lóðinni frá 9. janúar 2014, en þar kemur fram að „ekki er hægt að fallast á nýbyggingaráform á lóð Bergstaðastrætis 27 án gerðar húsakönnunar, sem kannar varðveislugildi byggðarinnar í heild“. (Sjá fylgiskjal 1.)

Húsakönnun hefur ekki farið fram á svæðinu sl. fimm ár og því mætti ætla að umsögn skipulagsfulltrúa gildi enn.

**Svar:** Umrædd umsögn skipulagsfulltrúa er dagsett 9. janúar 2014. Sýn skipulagsfulltrúa tekur mið af aðstæðum og staðhættum á hverjum tíma. Í svari nr. 1.3 eru færð rök embættisins fyrir að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina þrátt fyrir að ekki hafi farið fram formleg húsakönnun á reitnum. Hinsvegar var óskað eftir áliti Minjastofnunar Íslands á enduruppbyggingu á lóðinni (steinhúss) og færslu friðaðs timburhúss innan lóðar (dags. 26.6.2017, leiðrétt 2.2.2018) og enn aftur er ákveðið var að skilja á milli timburhúss og steinhúss skv. núverandi tillögu sem var grenndarkynnt (dags. 19.3.2019):

*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við flutning Bergstaðastrætis 27 innan lóðar og breytingar á húsinu samkvæmt aðaluppdráttum Glámu-Kím arkitekta frá 26. febrúar 2019. Timburhúsið nr. 27 hefur áður verið fært og samkvæmt tillögnum mun húsið njóta sín betur í götummynd Bergstaðastrætis sem stakstætt hús. Tekið er tillit til tilmæla Minjastofnunar í umsögn 26. júní 2017 um að hlaðinn veggur fram við götu haldist og að efni úr sökkli verði endurnýtt sem klæðning utan á nýjan sökkul. Ekki var gerð athugasemd við gerð nýs inngangs á götuhlið í umsögn 26. júní 2017. Sú afgreiðsla málsins stendur en engu að síður væri það enn betri lausn ef ganga mætti inn í íbúð á aðalhæð af svölum á bakhlið. Með því héldist götuhlið hússins nánast óbreytt, ef frá er talinn stækkaður kvistur.*

Minjastofnun Íslands er stjórnsýslustofnun sem annast framkvæmd minjavörslu í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar og eru álitgerðir hennar jafnan mikilvægar án þess þó að binda hendur skipulagsfulltrúa.

### 2.4

Við Bergstaðastræti er að finna heillega götummynd frá því fyrir 1950 og mörg húsanna í kringum Bergstaðastræti 27 eru friðuð og njóta því verndar samkvæmt VII. kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012. Húsið Bergstaðastræti 27 er sjálft friðað, sbr. kort í Borgarvefsjá:





**Svar:** Í svari nr. 1.4 er fjallað ítarlega um götmynd Bergstaðastrætis. Ekki er hægt að fullyrða að gatan í heild sinni beri einkenni heillegrar götmyndar sem skýrir hvers vegna svæðisvernd nær ekki yfir reitinn: húsagerð reitsins sem lóð nr. 27 við Bergstaðastræti er hluti af (og eins byggingar er standa á lóðum norð-vestan megin við Bergstaðastræti (gengt lóð nr. 27)) er æði fjölbreytt en á þeim reit stendur m.a. stórbygging Hótel Holts.

## 2.5

Í markmiðum að borgarvernd stendur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

„Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.

Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.“<sup>7</sup>

Sé þessari stefnumörkun aðalskipulagsins fylgt „þá eru minni líkur á að byggð verði stórkaraleg mannvirki sem raska hinu fíngerða sögulega mynstri“<sup>8</sup> við Bergstaðastræti.

**Svar:** Það er faglegt mat skipulagsfulltrúa að uppbygging á lóðinni sé til bóta fyrir götmyndina. Umsögn Minjastofnunar Íslands deilir sömu skoðun sbr. umsögn stofnunarinnar, sjá svar nr. 1.4.

## 2.6

Samkvæmt teikningum, sem fylgdu erindi skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, er gert ráð fyrir kjallara undir báðum húsunum á Bergstaðastræti 27. Við gerð kjallara verður umtalsvert inngríp í jarðveg þar sem hverfið er byggt á ísaldarklökk. Húsin í kring, sem ýmist eru friðuð eða friðlýst, eru byggð á hlöðnum grunn. Hér er um að ræða viðkvæmt nærumhverfi sem ekki má við slíku jarðraski og sprengingum sem því fylgir.

Ef framkvæmdir verða leyfðar er gerð krafa um að fram fari úttekt á húsunum í kring, svo meta megi þau áhrif sem framkvæmdirnar geta haft á undirstöður annarra húsa í nágrenninu að þeim loknum. Það mun aldrei ganga bótalaust fyrir sig að framkvæmdir á lóðinni að Bergstaðastræti 27 spilli öðrum húsum.

**Svar:** Brugðist er við sömu fullyrðingum (vegna uppbyggingar á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti muni fylgja slíkt jarðrask að framkvæmdir muni aldrei ganga bótalaust fyrir sig) í svari nr. 1.8.

## 2.7

Í bréfi skipulagsfulltrúa kemur fram að sótt er um leyfi til þess að rífa, endurbyggja og stækka steinhúsið á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti. Samkvæmt íðorðasafni Árnastofnunar felur endurbygging í sér að hús verði fært til fyrra horfs eða gert við það með tilliti til upprunalegrar gerðar. Bergstaðastræti 27 á sér langa sögu. Þar var um árabíl rekin Prentsmiðja Jóns Helgasonar sem keypti húsið árið 1915. Þar voru meðal annars prentuð kristileg rit og því hefur nafnið „Jesúprent“ loðað við húsið.

**Svar:** Líkt og kemur fram í svari nr. 1.9, harmar skipulagsfulltrúi að í byggingarlýsingu aðaluppdráttu komi fram misvísandi hugtakanotkun. Það er von skipulagsfulltrúa að hagsmunaaðilar geti fallist (líkt og uppdrætti sýna) á hugtökin *enduruppbygging* er varðar steinhúsið og *endurgerð* er varðar timburhúsið.

## 2.8

Saga hússins er varðveitt á Borgarsögusafni Reykjavíkur (sjá fylgiskjal 2, götuheiti er misritað í fyrirsögn). Þar má sjá að háa viðbyggingin sem stríðir gegn lágrestri byggð Þingholtanna var á sínum tíma reist í leyfisleysi. Leyfi hafði verið gefið árið 1945 fyrir steinsteyptri viðbyggingu og síðar leyfi gefið til þess að hækka hana um eina hæð. Þar með er komið leyfi fyrir tveimur hæðum í viðbyggingu. Þriðja hæðin og risið eru því byggð í trássi við þáverandi skipulagsyfirvöld.

Á teikningu sem send var til grenndarkynningar nú er ekki að sjá nokkur merki um fyrri viðbyggingu „Jesúprents“ og því er ekki hægt að líta á fjölbýlishúsið á teikningunni sem endurbyggingu á nokkurn hátt. Þar er um fjögurra hæða nýbyggingu að ræða í einu af elstu hverfum borgarinnar þar sem áhersla er lögð á lágresta byggð. Hæð hússins byggir á hæð húss sem aldrei aldrei var lokið við enda byggt í þeirri hæð í leyfisleysi og hefur staðið sem slíkt í 74 ár og því orðið hluti af þeirri sérkennilegu



**Svar:** Í svari nr. 1.10 er fjallað um lögmæti núverandi steinhúss á lóðinni. Ekki er hægt að merkja að þriðja hæðin hafi verið reist í leyfisleysi sbr. samþykktu uppdrætti hjá embætti byggingarfulltrúa. Líkt og kemur fram í svari nr. 1.4 stendur hvorki til að rífa að flytja timburhúsið af sömu lóð og það hefur staðið á frá upphafi. Tekið er undir niðurlag í umsögn borgarsögusafns (fylgiskjal 2 með athugasemd) vegna aldurs hússins og þýðingu fyrir umhverfi sitt: skipulagsfulltrúi hefði aldrei samþykkt niðurrif eða brottflutning vegna væntanlegra uppbyggingar á lóðinni.

## 2.9

Í Bergstaðastræti 27 er rekið gistiheimilið Inga's New Guest Apartments. Eigendur hússins hafa fengið leyfi til þess að reka þar gistiheimili til ársins 2021. Með því að fjölga litlum íbúðum í húsinu er ástæða til þess að ætla að hugmyndin sé að auka gistirými á svæði þar sem stefnt er að því að hlúa að íbúabyggð. Og enn vitnum við til aðalskipulags Reykjavíkur: „Miðborgir víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru horfnir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur veruleg áhrif á ásýnd og anda hverfismiðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárshúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum hverfismiðborgarinnar.“<sup>9</sup>

**Svar:** Ítarlegt svar við sömu athugasemd má finna að ofan í svari nr. 1.13. Gatan Bergstaðastræti er frá gatnamótum Njarðargötu að Hallvegarstíg / Skólavörðustíg flokkuð sem *aðalgata íbúðarbyggðar* sem heimilar íbúðareigendum að leigja út eignir sínar til skemmri tíma allt árið svo fremi öll leyfi séu til staðar.

## 2.10

Á korti í Borgarvefsjá má sjá að á reitnum sem um ræðir er byggð með þéttasta móti. Þingholtin eru þéttbýlasta hverfi miðborgarinnar. Þar er því ekki ástæða til þess að auka byggingarrými. Á teikningu, sem fylgdi erindi skipulagsfulltrúa, má sjá að efsta hæð hússins sem nú er undir súð er ætluð sem inndregin hæð, þar með er byggingin vísitandi hækkuð og byggingarmagn aukið sem þeirri hækkun nemur. Við mótmælum auknu byggingarmagni á svæðinu.

**Svar:** Ekki er hægt að fallast á að verið sé að færa lóðarhöfum gríðarlegt byggingarmagn sbr. svör nr. 1.2, 1.3 og 1.4., auk þess sem viðlíka byggingarmagn (nýtingarhlutfall) finnst á öðrum lóðum við götuna.

## 2.11

Í byggingarreglugerð er fjallað um fjölda bílastæða við íbúðir. Þar kemur fram að fylgja skuli deiliskipulagi þegar ákveðinn er fjöldi bílastæða sem fylgir nýbyggingu. Eins og fram hefur komið er ekki til deiliskipulag fyrir umræddan hluta Bergstaðastrætis. Á teikningu sem send var til

grendarkynningar vegna Bergstaðastrætis 27 kemur fram að byggingunni muni fylgja eitt bílastæði fyrir fatlaða, svo sem getið er um í grein 64.4 í byggingareglugerð. Á teikningunni má hvergi sjá þau bílastæði sem getið er um í grein 64.3 en þar kemur fram að hverri íbúð skuli fylgja að minnsta kosti eitt bílastæði. Við Bergstaðastræti eru mörg hús sem ekki hafa aðgang að eigin bílastæði enda um sögulega byggð að ræða sem að mestu byggðist upp áður en bílar urðu meginferðamáti í Reykjavík. Bílastæðin á svæðinu eru á grænu gjaldsvæði bílastæðasjóðs. Það má ljóst vera að með auknum fjölda íbúða í götunni fækkar enn þeim bílastæðum sem íbúar skipta á milli sín.

**Svar:** Áhyggjur íbúa á reitnum og umhverfis hann eru að vissu leyti skiljanlegar, bílastæði í borgarlandi (við götu eða annarstaðar) eru ekki óþrjótandi. Fjöldi bílastæða í borgarlandinu (eða skortur á þeim) geta aldrei ein og sér verið ráðandi þáttur í uppbyggingu og þróun borgarinnar líkt og komið er að í svari nr. 1.15. Í svarinu er einnig að finna ákvæði varðandi fjölda bílastæða í tengslum við uppbyggingu á lóð (fjölgun íbúða). Rétt er að minna á að byggingarfulltrúi getur komið fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í tengslum við uppbyggingu innan lóða í borgarlandi.

## 3. Athugasemdir Ásdísar Thoroddsen dags. 11. maí 2019.

### 3.1

**Byggðin sem fyrir er er gróin, með gördum og sögu; það loftar á milli húsanna og ljós hefur verið nægilegt. Þarna er hinsvegar áætlað að troða inn í götumyndina klunnalegum karakterlausum steinkumbalda, of stórum í samanburði við litlu hús í kring:**



Stórhýsið myndi skyggja á hús hinum megin við götuna sem er með öllu ótækt. (Á einni myndinni var hús nr. 26 sýnt stærra en það er, svo stórhýsið sýndist ekki eins yfiringilegt. Svo vantaði inn á aðra teikningu hús nr. 26B, sem fengi þó á sig skugga. Svo þarna er verið að sýna falska mynd af fyrirætlunum).

**Svar:** Seint verður full sátt meðal borgarbúa við uppbyggingu á lóðum í grónum hverfum. Óskir lóðarhafa vegna uppbyggingar á lóðinni við Bergstaðastræti nr. 27 hefur í nokkur ár legið á borði skipulagsfulltrúa. Lagst var gegn fyrri tillögum (sbr. umsagnir dags. 9.1.2014, 12.8.2016, 2.2.2017, 14.2.2018) sökum stærðar og framandleika nýrra bygginga við sitt nánasta umhverfi.

Í síðust umsögn embættisins frá 26.10.2018 var tekið jákvætt í hugmyndir hönnuða sem áfram voru þróaðar í samráði við embætti skipulagsfulltrúa og var sú tillaga grenndarkynnt. Tillagan er að mati bæði sérfræðinga embættisins og hönnuða metnaðarfull hvað varðar útlit á enduruppbyggðu steinhúsi (útfærsla á byggingarformi og eins frágangi útveggja). Skipulagsfulltrúi taldi mikilvægt að skilja að byggingarnar tvær næst götu svo lofta mætti á milli bygginganna. Þá verður hið friðaða timburhús endurgert líkt og kemur nánar fram í svári nr. 1.7 og 1.9.

### 3.2

(Á einni myndinni var hús nr. 26 sýnt stærra en það er, svo stórhýsið sýndist ekki eins yfiringilegt. Svo vantaði inn á aðra teikningu hús nr. 26B, sem fengi þó á sig skugga. Svo þarna er verið að sýna falska mynd af fyrirætlunum).

**Svar:** Tekið er undir þá athugasemd að hönnuðir hafa ekki gert að fullu grein fyrir aðstæðum aftast á lóð nr. 26 (hús nr. 26B) með sama hætti og annara nágrannalóða á reitnum. Skipulagsfulltrúi fór fram á við hönnuði þeir uppfærðu skuggavarpuppdrætti svo hægt væri að meta áhrif skuggavarfs. Niðurstöður sýna að aukning á skuggavarp er nokkuð á jafndægri en innan marka sem telja megi eðlilegt svo lengi borg eigi að geta vaxið og þróast með tímanum (sjá myndir undir *niðurstöður* að neðan).

### 3.3

#### Útsend grenndarkynningargögn bárust ekki hagsmunaaðila

Það var tilviljun ein að mér barst afrit af bréfi dagsettu 15.04.2019 varðandi leyfisveitingu byggingar á lóð Bergstaðastrætis 27, þótt ég sé eigandi íbúðar í húsi sem málið varðar. Þar sem engar myndir hafa borist hef ég ekki heldur getað kynnt sambýlisfólki mínu þetta mál. Fer ég fram á það að fá umrædd gögn send hið fyrsta.

**Svar:** Skipulagsfulltrúi sá ekki ástæðu til að verða við beiðninni þar sem kynningargögn rötuðu í hendur athugasemdarðila sbr. innsendar athugasemdir. Í skjalasafni skipulagsfulltrúa er afrit af bréfi dags. 10. 4. 2019 er var sent til viðkomandi hagsmunaaðila:

Reykjavík 10.4.2019

Ásdís Thoroddsen  
Bergstaðastræti 28A  
101 Reykjavík

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. mars 2019 var lögð fram tillaga þar sem sótt er um leyfi til að flytja friðað timburhús um lengd sína til suðurs á mjáan stáinsteyptan kjallara, endurgera og innrétta tvær íbúðir og til að rífa, endurbyggja og stækka steinhús sem fyrir er á lóð og innrétta átta íbúðir á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti, samkvæmt meðfylgjandi smælduðum teikningum, uppdráttum og skuggavarp.

Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 er eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna:

Húseigendum að Bergstaðastræti 24,24B, 25, 25B,26, 26B, 28, 28A, 29 og 31A, Öðinsgötu 14A, 14B, 16, 16B, 18, 18A, 18B og 18C.

Bent skal á að leigutakar húsneðis á ofangreindum lóðum teljast einnig til hagsmunaaðila og skulu húseigendur kynna tillöguna fyrir þeim.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá skipulagsfulltrúa, verkefnisstjórn er Ingvar Jón B. Gíslason.

Kynning hefst þann 15. apríl nk og skal athugasemðum við ofanskráða tillögu komið til skipulagsfulltrúa skriflega eða á netfangið skipulag@reykjavik.is eigi síðar en 13. maí 2019.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Ingvar Jón B. Gíslason.





#### 4. Athugasemdir Sigríðar Halldórsdóttur dags. 11. maí 2019

##### 4.1

##### Götumynd og stærð steinbyggingar í samhengi við núverandi byggð:

Götumynd yrði skemmd af hvítum, stórum klumpi, sem troðið er niður í gróna byggð með sögu. Stærðin er yfirgengileg og á skjön við litlu húsin sem eru í grennd. Aðeins er hugsað um það eitt að hafa byggingarmagnið sem mest, en ekki er hugað að útliti götunnar. Á einni myndinni er hús nr. 26 jafnvel sýnt stærra en það er í raun og veru til að gera samanburðinn skárri. Sem telst þá falsmynd.

**Svar:** Líkt og kemur fram í svari 1.7 kostaði töluverða yfirlegu að fella uppbyggingu og aukið byggingarmagn sem best að næsta umhverfi lóðar nr. 27. Á það m.a. við um efnisval á ytra byrði steinhúss, svo sem efni og báru-áferð og eins fyrirkomulagi á auknu byggingarmagni. Horft var til ljóss litar á steinbyggingum gegnt lóð nr. 27 í því samhengi.

Skipulagsfulltrúi harmar mistök við gerð þrívíðar tölvumyndar þar sem farið var frjállega með framhlið á timburhúsi nr. 26 en þar voru fjórir gluggar sýndir næst götu í stað tveggja. Beðið var um lagfærða mynd af sömu aðstæðum og er það mat skipulagsfulltrúa að mynd með fjórum gluggum hvorki minnki steinhúss né stækki á lóð nr. 27 eða villi um fyrir hagsmunaaðilum. Ummál húss á lóð nr. 26 er hið sama hvort sem gluggarnir eru tveir eða fjórir (sjá myndir í viðauka). Því er ekki hægt að fallast á að um falsmynd sé að ræða þó vissulega hafi raunveruleikanum ekki verið gerð kórrétt skil að þessu eina leyti.

##### 4.2

Morgunsólin yrði tekin af húsum gegnt stórhýsinu, sem er afleitt og óttast ég að mín íbúð falli einnig í þann skugga. Þá vantar á eina teikninguna hús nr. 26B, sem þó myndi falla í skugga fyrirhugaða hússins. Það er þá önnur fölsk mynd.

Gamla prentsmiðjuhúsið þyrfti að víkja, sérkennilegt hús, sem vert væri að laga.

**Svar:** Ein stærstu áhrifin sem uppbygginging hefur á sitt nánasta umhverfi er aukið skuggavarp á nágrannlóðir gegnt lóð nr. 27. Það er hinsvegar mat skipulagsfulltrúa að skuggavarpíð er mest á jafndægri þegar sólargangur er jafnan stuttur og sólin lágt á lofti (þá sést til hennar á morgunstundum). Íbúar í grónum hverfum geta ekki vænst þess að næsta byggð taki engum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið. Vandí skipulagsfulltrúa felst í því að gæta hagsmuna heildarinnar, lóðarhafa sem hyggur á breytingar / uppbyggingu á eign sinni, nágranna og eins huglægarí þáttum líkt og byggingararfinum í stærra sögulegu ljósi.

Það er á valdi lóðarhafa / eiganda að ákveða og leggja mat á hvort byggingar í hans eigu taki breytingum, nema strangar kvaðir innan skipulags sem og ákvæði laga um svæðis- og húsaveynd eða menningarsjónamið taki yfir. Minjastofnun Íslands hefur skorið úr um slík álitafni sbr. svar nr. 2.3 að ofan.

##### 4.3

Til að byggja slíkan klump, þyrfti að sprengja vikum ef ekki mánuðum saman niður í ísaldarklöppina, sem væri ekki hollt öðrum húsum og fráveitulögnum í kring. Fyrir utan þá stöðugu truflun sem nágrannar yrðu fyrir.

Ekki sést glöggt á teikningum hvað fyrir liggur varðandi bílastæði nema að eitt eigi að bættast við. En ef gert er ráð fyrir bílastæðum í kjallara klumpsins, þyrfti að sprengja enn dýpra og lengur.

Ef þetta hús rís á þessum stað, er það móðgun við nágranna, sögu hverfisins og yfirbragð. Fólk á að geta búið í friði fyrir ágangi fjárfestingarfélaganna.

**Svar:** Í svari nr. 1.8 yfir væntanlegt jarðrask kemur fram ábyrgð framkvæmdaraðila á meðan uppbygging á lóð á sér stað. Ekki er gert lítið úr áhyggjum nágranna um mögulega fylgikvilla, en uppbygging og



endurnýjun innan gróinna hverfa á sér stað allstaðar í borgum erlendis, ellegar væri um algera kyrrstöðu að ræða.

Í svari nr. 1.15 er rakin stefna Reykjavíkurborgar yfir fjölda bílastæða í borgarlandinu, eins ákvæði gildandi byggingareglugerðar sem kveða einungis á um fjölda bílastæða undir hreyfihamlaða. Ekki er gert ráð fyrir bílakjallara á lóð nr. 27 við Bergstaðastræti. Það er miður ef upplifun fólks á uppbyggingunni sé móðgun við nágbranna, sögu hverfisins og yfirbragð, en vert er að minna á að friðuðu timbúrhúsi á lóðinni verður gert hátt undir höfði.

## 5. Athugasemdir Steinunnar Stefánsdóttur dags. 12. maí 2019

### 5.1

Í fyrsta lagi mótmæli ég hvernig að kynningunni er staðið. Í mínu húsi barst aðeins einum eiganda af fjórum bréf frá skipulagsfulltrúa um málið, Sigríði Halldórsdóttur á 1. hæð. Í því bréfi var henni ekki falið að kynna málið fyrir öðrum íbúum hússins. Að mínu mati er ótækt að sveitarfélagið leggi þá ábyrgð á einn íbúa húss að koma gögnum frá sveitarfélaginu til meðeigenda sinna, hvað þá þegar viðkomandi íbúa er ekki falin sú ábyrgð með formlegum hætti.

**Svar:** Í svari nr. 3.3 koma fram verklagsreglur sem skipulagsfulltrúi viðhefur þegar uppdættir og önnur gögn eru send út til hagsmunaaðila, hvort heldur um er að ræða nýtt deiliskipulag, breytingu á gildandi deiliskipulagi eða byggingarleyfisumsókn er krefjast grenndarkynninga. Vissuleg er þessi staða bagaleg og raunar um einsdæmi að ræða. Í skjalasafni skipulagsfulltrúa eru afrit af bréfum allra húseiganda í húsi nr. 28A við Bergstaðastræti er fengu send grenndarkynningargögn: skipulagsfulltrúa þykir bagalegt að gögnin hafi ekki borist hagsmunaaðilum.

Skipulagsfulltrúi telur það hvorki vera í verkahring eða á ábyrgð íbúa borgarinnar að upplýsa eða miðla gögnum til samborgara sinna.

### 5.2

Varðandi framkvæmdirnar sjálfar þá fagna ég því að standa skuli til að gera eitthvað við auðu lóðina milli Bergstaðastrætis 27 og 29. Malarplan á heilli lóð í miðborg er ekki til þýði. Ég mótmæli að steinhúsið við Bergstaðastræti 27 sé haft til viðmiðunar varðandi hæð nýbyggingarinnar. Það hús er eins og slys í götumyndinni og skagar upp úr húsaröðinni. Að mínu mati hefði átt betur við að setja aðflutt gamalt timbúrhús á auðu lóðina eða byggja þar nýtt hús svipaðrar hæðar og Bergstaðastræti 27 og 29. Lágrest og nokkuð sundurlaus byggð er einkenni þessa hluta Bergstaðastrætis og nærliggjandi gatna. Í nokkra áratugi á 20. öld var lítil virðing borin fyrir eldri húsum hverfisins og íslenski byggingarsögu yfirleitt. Afleiðing þess er að sums staðar er þessi götmynd brotin með nýrri, hærri og stærri húsum. Fyrirhuguð framkvæmd við Bergstaðastræti 27 er meira í þeim anda en í anda virðingar fyrir þeim smáu Reykjavíkurhúsum sem einkenna sem betur fer enn hverfið. Loks finnst mér skjóta skökku við á tímum aukinnar meðvitundar um umhverfismál að taka hús af grunni sínum og flytja það til um eina húslengd. Það er soun á peningum og tíma, auk þess sem það eykur kolefnisspor framkvæmdarinnar.

**Svar:** Almennt hefur viðhorf almennings jafnt sem fagmanna varðandi timbúrhúsaarifinn breyst á þann hátt að ekki er talið forsvaranlegt að flytja timbúrhúsin milli lóða eða bæjarhluta líkt og gert var fyrr á tímum. Það má þó segja á móti að sú ráðagerð hafi bjargað mörgum timbúrhúsum frá glötn.

Það má með nokkrum rétti fallast á að núverandi steinhúss við götu á lóðinni nr. 27 sé skipulagsslys. Þó er vandasamt að dæma um hart fyrri kynslóðir manna þar sem verðmætamat breytist jafnan milli kynslóða. Við þróun umræddrar uppbyggingar var leitast við að milda ásjónu götumyndarinnar um leið og óskum lóðarhafa á uppbyggingu væri mætt. Jafnvel heyrast þær raddir sem vilja varðveita skipulagsslys sem þetta, að steinbyggingin hafi öðlast sinn þegnurétt á meðal bygginga frá öðrum tímabilum. Hendur skipulagsfulltrúa eru bundnar af mismunandi stigum verndarákvæða sem eiga mismunandi við um reiti þó þeir kynnu að vera í nágrenni við hvor annan líkt og rakið er fyrr í svörum nr. 1.2 og 1.4.



Athugasemd á umhverfisáhrifum vegna færslu timburhússins innan lóðar þyrfti að ígrunda betur svo hægt væri að gefa fullnægjandi svar. Fyrir í athugasemdinni var stungið upp á því að setja aðflutt gamalt timburhús á lóðina, væntanlega í stað steinbyggingar sem er töluvert meira rask.

## 6. Athugasemdir Önnu Láru Lárusdóttur dags. 13. maí 2019

### 6.1

#### Mótmælt er endurbyggingu og stækkun steinhúss með átta íbúðum.

Undirrituð, Anna Lára Lárusdóttir, kt. 080353-4489, íbúi og eigandi hússins nr. 26 B við Bergstaðastræti í Reykjavík, mótmæli ofangreindri tillögu og krefst þess að hún verði felld eða dregin til baka.

Ástæða þessarar afstöðu minnar er m.a. byggð á teikningu er sýnir að fyrirhuguð bygging skyggir á alla sól. Garðurinn minn mun ekki njóta neinnar sólar.

**Svar:** Vísað er í svar 3.2 við sögum athugasemd. Ekki er hægt að fallast á að garðurinn muni ekki njóta neinnar sólar. Hinsvegar eykst skuggavarp á jafndægri árdegis. Skipulagsfulltrúi fór fram á við hönnuði að færa steinbygginguna aftur á lóðina sem nemur hálfum metra og eins lækka bygginguna í landinu sem nemur 0,25 m. Timburhús var lækkað í landinu sem nemur 17,5 cm. Þá var þakhæð dregin saman næst götu, allt til að koma til móts við hagsmunaaðila sem verða fyrir auknu skuggavarp (sjá breyta skuggavarpuppdrætti í viðauka).

### 6.2

Þetta mun rýra verulega verðgildi húss míns að mati kunnugra, fasteignasala o.fl. er ég hef leita til. Ævisparnaðurinn liggur í fasteigninni.

**Svar:** Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdaráðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

### 6.3

Þá má og geta þess og hefur það einnig áhrif á afstöðu mína að bygging svona stórhýsis með 8 íbúðum mun hafa verulegt umferðarvandamál í för með sér og er það þó ærið fyrir. Ekkert liggur fyrir hvernig eigi að leysa bílastæðisvandamál.

**Svar:** Bent er á svar nr. 1.15 vegna áhyggna yfir mögulegum bílastæðavanda. Bent er á viðauka um endanlegan fjölda íbúða í steinbyggingunni frá áður grenndarkynntum gögnum.

## 7. Athugasemdir Katrínar Rósar Gýmsdóttur f.h. eigenda að Bergstaðastræti 28 dags. 13. maí 2019. Mótmælt er mikilli hávaðamengun meðan á framkvæmdum stendur, umferðarþunga stórra vinnuvéla með tilheyrandi raski og bílastæðavanda sem mun stóraukast.

### 7.1





Fyrir hönd Bergstaðstrætis 28 er því mótmælt að grafinn verði kjallari undir allt húsið að Bergstaðastræti 27. Er það gert vegna þeirra gífurlegu óþæginda sem af því leiðir fyrir íbúa að Bergstaðastræti 28. Jarðvegsvinnan sem þarf að fara í vegna kjallarans er mjög mikil og veldur miklu ónæði sem íbúarnir verða fyrir vegna nálægðarinnar.

Til vara er farið fram á að ekki verði leyft að sprengja fyrir kjallaranum vegna hættunnar sem það getur valdið fyrir Bergstaðastræti 28 sem er 3ja hæða hús frá árinu 1918. Sprengingarnar geta haft verulegar áhrif á undirstöður þess. Fer ég því fram á að ef kjallari verður leyfður að þá verði höggvið fyrir honum og einungis höggvið á virkum dögum á milli kl 9 og 16.

**Svar:** Bent er á svar nr. 1.8 vegna jarðrasks á framkvæmdartíma. Ekki er dregið úr áhyggjum nággranna vegna þessa. Byggingarfulltrúi getur sett framkvæmdaraðila skorður hvenær dags vinna við grunninn fer fram, og eins beint tilmælum til framkvæmdaraðila að leita samráðs við næstu nággranna við útfærslu.

Áhyggjur vegna hugsanlega tímafrekra framkvæmda eru skiljanlegar, en í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaaðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

## 7.2

Til vara er líka farið fram á að ef kjallari verður samþykktur er farið fram á bætur á meðan á framkvæmdum stendur því sökum nálægðar við þessar miklu jarðvegs framkvæmdir þá kemur til með að vera erfitt ef ekki vonlaust að leigja út húsið. En húsið hefur verið leigt til erlendra háskólakennara og erlendra nemenda sem koma hingað til lands vegna náms eða vinnu í eina námsönnu eða meira. Einnig er farið fram á bætur vegna skemmda sem kunna að verða á húsinu vegna framkvæmdanna.

**Svar:** Líkt og kemur fram í svari nr. 4.3 og áður í svari nr. 1.8 yfir væntanlegt jarðrask kemur fram ábyrgð framkvæmdaraðila á meðan uppbygging á lóð á sér stað. Ekki er gert lítið úr áhyggjum nággranna um mögulega fylgikvilla, en uppbygging og endurnýjun innan gróinna hverfa á sér stað víðsvegar í borgum erlendis, ellegar væri um algra kyrrstöðu að ræða.

Uppbyggingaraðila verður gert ljóst um áhyggjur nággranna eftir að athugasemdir bárust í kjölfar grenndarkynningar um ábyrgð og skyldur sem hann ber á framkvæmdartíma og eins mögulegar skaðabætur sem kunna að hljóta af.

## 7.3-4

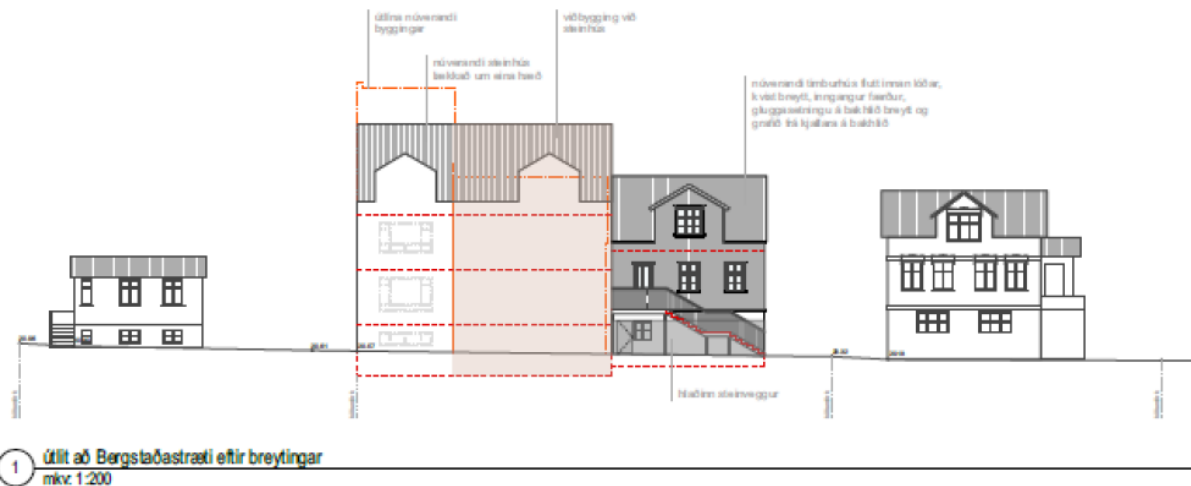
Þá er því mótmælt að Bergstaðastræti 27 verði 4 hæðir. Því til áherslu viljum við benda á umsögn minjastofnunar frá 2.2 2018 þar sem jákvætt var tekið í að lækka steinvíðbyggingu fram við götu og tengja hana nýbyggingu sem samrýmist betur mælikvarða byggðar á reitnum. Óska ég eftir því að Minjastofnun geri húsakönnun og leggji heildstætt mat á varðveislugildi húsa og götumynd Bergstaðastrætis 25 - 29. En skv upplýsingum frá Minjastofnun Íslands þá er líka verið að vinna að tillögu að uppbyggingu á Bergstaðastræti 29.

Í Umsögn Minjastofnunar Íslands frá því 11. Janúar 2019 vegna Bergstaðastrætis 29 kemur fram að ekki hefur verið gerð húsakönnun á reitnum og því ekki verið lagt mat á varðveislugildi húsa og götumynd.

**Svar:** Skipulagsfulltrúi tók afstöðu með núverandi tillögu (sem var grenndarkynnt) með umsögn 14.2.2018, en þar segir að betur færi að skilja húsinn tvö að. Á móti var uppbyggingaraðila heimilað að halda þriðju hæð steinhúss sem telst aðalháð en með þeim skilyrðum að aðlaga þyrfti form steinbyggingarinnar að



aðstæðum. Faglegt mat sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa er að samlíf timburhúss og steinhúss *gafli við gafli* geri götummyndina á þessari lóð síðri að gæðum ólíkt tveimur steinsteypum húsum *gafli við gafli* (sbr. Bergstaðastræti nr. 28 og 28A). Við það að skilja að húsin tvö í sundur munu þau njóta sín til fullnustu. Með þessari afstöðu var horfið frá fyrri tillögu sem sýna húsin tvö samföst (skv. uppdráttum hönnuða dags. 29.11.2017), en þeirri tillögu var hafnað:



**Tillaga hönnuða skv. uppdráttum dags. 29.11.2017 sem skipulagsfulltrúi hafnaði með umsögn dags. 14.2.2018**

Í umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 19.3.2019 kom fram ánægja með þessa tilhögun: „*Timburhúsið nr. 27 hefur verið fært og samkvæmt tillögunni mun húsið njóta sín betur í götummynd Bergstaðastrætis sem stakstætt hús.*“

Fjórða hæðin telst ekki aðalhæð enda er hún inndregin og svarar til þakhæðar. Íbúðar-þakhæð má útfæra undir mænispaki með kvistum líkt og á núverandi steinhúsi, eða sem inndregna hæð dregna frá útveggjum hússins, en slík útfærsla er viðtekin venja / aðferð innan Móðernisma í byggingarlist.

Hvað varðar uppbyggingu á nágrannalóð nr. 29 við Bergstaðastræti (skv. uppdráttum Grímu arkitekta 8.10.2018) þá er rétt hermt að Minjastofnun Íslands (umsögn dags. 11.1.2019) treysti sér ekki til að taka afstöðu til varðveislugildis húsa og götummynda án undangenginnar húsakönnunar á reitnum. Eigi að síður kemur fram í niðurlagi sömu umsagnar að Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillöguna og taldi hana vera í samræmi við byggðamynstur á svæðinu hvað stærð og hlutföll varðar.

Vísað er í svör 1.3. og 2.3. varðandi ákvörðun skipulagugulagfulltrúa Reykjavíkur að heimila tillögugerð á uppbyggingu innan lóðar sem yrði grenndarkynnt án formlegrar húsakönnunar á reitnum enda er ekki verið að deiliskipuleggja heilan reit heldur einungis grenndarkynna uppbyggingu á einni lóð.

## 7.5

Því er líka mótmælt að fjöldi íbúða verði aukinn svo mikið á lóðinni án þess að til komi ný bílastæði en þess ber að geta að þegar er mikill bílastæðisvandi á svæðinu og bílastæðahúsið á horni Bergstaðastrætis og Skólavörðustígur löngu fullt og biðlisti eftir að fá stæði þar mörg ár.

**Svar:** Bent er á svar nr. 1.15 vegna stæða undir einkabíla og stefnu Reykjavíkurborgar í þeim málum.

## 8. Athugasemdir Katrínar Rósar Gýmsdóttur f.h. Ránarhóls ehf. dags. 13. maí 2019

**Mótmælt er mikilli hávaðamengun meðan á framkvæmdum stendur, umferðarpunga stórra vinnuvéla með tilheyrandi raski og bílastæðavanda sem mun stórukast.**



### 8.1-3

Fyrir hönd Bergstaðastrætis 25 þá er því mótmælt að grafinn verði kjallari undir allt húsið að Bergstaðastræti 27. Er það gert vegna þeirra gífurlegu óþæginda sem af því leiðir fyrir íbúa að Bergstaðastræti 25. Bergstaðastræti 25 er lítið friðað hús á hlöðnum grunni sem stendur mjög nálægt Bergstaðastræti 27. Jarðvegsvinnan sem þarf að fara í vegna kjallarans er mjög mikil og litla húsið að Bergstaðastræti 25 í mikilli hættu ásamt miklu ónæði sem íbúarnir verða fyrir vegna nálægðarinnar.

Til vara fer ég fram á að ekki verði leyft að sprengja fyrir kjallaranum vegna hættunnar sem það getur valdið fyrir Bergstaðastræti 25 sem eins og áður segir stendur á hlöðnum grunni. Sprengingarnar geta haft verulegar áhrif á undirstöður þess. Fer ég því fram á að ef kjallari verður leyfður að þá verði höggvið fyrir honum og einungis höggvið á virkum dögum á milli kl 9 og 16.

Til vara er líka farið fram á að ef kjallari verður samþykktur er farið fram á bætur á meðan á framkvæmdum stendur því sökum nálægðar við þessar miklu jarðvegs framkvæmdir þá kemur til með að vera erfitt ef ekki vonlaust að leigja út húsið. Einnig er farið fram á bætur vegna skemmda sem kunna að verða á húsinu vegna framkvæmdanna.

**Svar:** Bent er á svör nr. 7.1. og 7.2 við þessum athugasemdum.

### 8.4

Á lóðinni Bergstaðastræti 25 stendur fallett tré sem er alveg við lóðarmörkin. Tréð er líklega frá því um aldamótin 1900. Óska ég þess að farið verði mjög varlega og lóðarframkvæmdir lágmarkaðar til að skemma ekki tréð. Einnig er óskað eftir því að þar sem einungis eru 250cm frá lóðarmörkum Bergstaðastrætis 25 að gluggalausum gafli Bergstaðastrætis 27 að ávalt verði tryggt að Bergstaðastræti 25 hafi að lágmarki 50cm svæði út fyrir sína lóð til að sinna viðhaldsverkum á girðingu sem fyrirhugað er að setja upp sumarið 2019.

**Svar:** Lóðarhafar nr. 25 við Bergstaðastræti hafa réttmætar áhyggjur af tré sem sendur á suðverstur hluta lóðarinnar. Baklóð nr. 25B hefur aðgengi að götunni innan eigin lóðar eftir u.þ.b. 2,5 metra breiðri tröð. Verktaka er ekki heimilt að fara út fyrir lóðarmörk Bergstaðastrætis nr. 27 á meðan framkvæmdir standa yfir án samþykkis lóðarhafa nágrannlóða, í þessu tilfalli nr. 25B. Framkvæmd við grunn væntanlegs steinhúss skal því útfæra í fullu samráði við lóðarhafa nr. 25 og 25B við Bergstaðastræti, ekki minnst ef framkvæmdaraðili verður nauðugur kostur að fara tímabundið út fyrir lóðarmörk nr. 27.

### 8.5

Þá er því mótmælt að Bergstaðastræti 27 verði 4 hæðir. Því til áherslu viljum við benda á umsögn minjastofnunar frá 2.2 2018 þar sem jákvætt var tekið í að lækka steinviðbyggingu fram við götu og tengja hana nýbyggingu sem samrýmist betur mælikvarða byggðar á reitnum. Óska ég eftir því að Minjastofnun geri húsakönnun og leggji heildstætt mat á varðveislugildi húsa og götummynd Bergstaðastrætis 25 - 29. En skv upplýsingum frá Minjastofnun Íslands þá er líka verið að vinna að tillögu að uppbyggingu á Bergstaðastræti 29. Í Umsögn Minjastofnunar Íslands frá því 11. Janúar 2019 vegna Bergstaðastrætis 29 kemur fram að ekki hefur verið gerð húsakönnun á reitnum og því ekki verið lagt mat á varðveislugildi húsa og götummynd.

**Svar:** Bent er á svör nr. 7.3-4 við þessum athugasemdum.

### 8.6

Því er líka mótmælt að fjöldi íbúða verði aukinn svo mikið á lóðinni án þess að til komi ný bílastæði en þess ber að geta að þegar er mikill bílastæðisvandi á svæðinu og bílastæðahúsið á horni Bergstaðastrætis og Skólavörðustígur löngu fullt og biðlisti eftir að fá stæði þar mörg ár.

**Svar:** Bent er á svör nr. 7.5 við þessum athugasemdum.



## 9. Athugasemdir Dr. Baldurs Héðinssonar og Dr. Önnu Helgu Jónsdóttur dags. 13. maí.

### 9.1

Ég, Baldur Héðinsson, og eiginkona mín, Anna Helga Jónsdóttir, eigendur og íbúar Bjargarstígs 12 í Reykjavík gerum athugasemd við að hafa ekki fengið kynningu á tillögu um leyfi til framkvæmda við Bergstaðastræti 27. Um 15 metrar eru frá steinsteiptu húsi á Bergstaðastræti 27 að lóðamörkum Bjargarstígs 12 og teljum við því að við séum augljóslega hagsmunaaðilar þegar kemur að framkvæmdum á lóð við Bergstaðastræti 27.

Litlar sem engar upplýsingar er að finna um framkvæmdirnar nema örfáar línur um embættisafgreiðslufund á <https://fundur.reykjavik.is>. Þar kemur fram að sótt sé um leyfi til að stækka steinhús á lóðinni, sem okkur finnst ekki standast neina skoðun.

**Svar:** Fyrstu hagsmunaaðilar teljast þeir sem eiga aðliggjandi lóðir en aðrir lóðarhafar lóða sem liggja handan götu, í þessu tilfalli Bergstaðastræti. Það var mat skipulagsfulltrúa við ákvörðun um grenndarkynningu að lóðarhafi lóðar nr. 12 við Bjargarstíg félli utan við ofangreinda skilgreiningu og því ekki augljós hagsmunaaðili. Skipulagsfulltrúi hefur eigi að síður skilning á að lóðarhöfum lóðar nr. 12 við Bjargarstíg sé umhugað um sitt næsta umhverfi og svarar innsendum athugasemdum lóðarhafa.

Á vefsíðu Reykjavíkurborgar, undir þjónustudálki skipulagsmála er listi yfir öll skipulagsmál sem eru í kynningu, hvort heldur auglýsingu eða grenndarkynningu. Einnig má nálgast upplýsingar frá fundargerðum skipulagsfulltrúa eins og bent er á í athugasemdinni.

Eins og kemur fram í svari nr. 1.3 þá er samkvæmt skipulagslögum 123/2010 lóðarhafa heimilt að leggja inn aðaluppdrætti og sækja um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum til byggingarfulltrúa sem felur skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar fyrir hagsmunaaðilum.

### 9.2

Bjargarstígur 12 er friðað timburhús sem á sér yfir 100 ára sögu líkt og húsin við Bergstaðastræti 25 og 25b, Bergstaðastræti 29 og Bergstaðastræti 33. Timburhúsið við Bergstaðastræti 27 fellur fullkomlega inn í þessa götumynd sem hefur verulegt byggingarsögulegt gildi. Hið sama verður ekki sagt um steinhúsið við Bergstaðastræti 27, sú bygging raskar þeim heildarsvip sem timburhúsin við Bergstaðastræti frá Hótel Holti að horni Bjargarstígs mynda.

Stækkun steinhússins á Bergstaðastræti 27 er því í algerri mótsögn við öll markmið um borgarvernd í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

**Svar:** Bent er á ítarleg svör nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5-6 við þessum athugasemdum.

## 10. Athugasemdir Húseigendafélagsins f.h. Telmu Huld Jóhannesdóttur dags. 13. maí 2019.

### 10.1-3

Temla vill koma því á framfæri að hún sé mótfallinn umræddri tillögu um byggingu hús að Bergstaðastræti 27. Framkvæmdir þær sem óskað er eftir eru mjög umfangsmiklar á afar smáum reit. Umferð, bílastæðavandi og annað ónæði mun aukast til muna ef framkvæmdin verður samþykkt. Þá liggur fyrir að framkvæmd þessi taka langan tíma með tilheyrandi hávaðamengun. Getur ónæðið leitt af sér riftun leigusamnings að Óðinsgötu 18B og þar afleiðandi tekjumissi fyrir leigusala. Þá beinast grunsemdir að því að íbúðirnar 8 munu vera leigðar út til skammtímaleigu en til þess má geta að Óðinsgata er ein af þeim götum Reykjavíkurborgar sem hafa allt að 70% skráðra eigna hjá Airbnb skv. rannsókn dr. Anne Cécile Mermet, borgarlandfræðings en rannsóknin var framkvæmd fyrir Höfuðborgarstofu með styrk frá Ferðamálastofu og Íbúðarlánasjóði.

Ef umrædd framkvæmd verður samþykkt af yfirvöldum þrátt fyrir mótmæli nágrannalóða er þess hér með krafist að sett verði kvöð á umræddar íbúðir að óheimilt sé að leigja þær út til skammtímaleigu enda auðséð að hlutfall eigna á skrá í skammtímaleigu óeðlilega hátt.



**Svör:** Ekki skal dregið úr ónæði sem hlýst óhjákvæmilega af framkvæmdum sem þessum í grónu hverfi líkt og Þingholtunum. Svar nr. 1.15 ávarpar athugasemdir er snúa að bílastæðum og svar 7.1 við hávaðamengun vinnuvéla á meðan á framkvæmdum stendur.

Eins og rakið er í svari nr. 1.13 er gatan Bergstaðastræti skilgreind sem *aðalgata íbúðarbyggðar* og lóðarhöfum því heimilt að leiga frá sér íbúðir til skammtímaleigu. Meðan svo er geta borgaryfirvöld ekki sett kvaðir á lóðarhafa sem gerir þeim ókleyft / óheimilt að leigja frá sér íbúðirnar til skammtímaleigu.

## Niðurstaða

Lagt er til að byggingarleyfi verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

### Grenndarkynntir uppdættir

Byggingarmagn dags. 26.02.2019: Byggingarmagn sem sátt er um / svör við athugasemdum:

**Brúttó flatarmál: 812,4 m<sup>2</sup>**

**Nýtingarhlutfall: 1,68**

### Endanlegir uppdættir til samþykktar

**Brúttó flatarmál: 806,1 m<sup>2</sup>**

**Nýtingarhlutfall: 1,58**

Fjöldi íbúða á lóð: 10

Fjöldi íbúða á lóð: 8

4x stúdío-íbúðir

5x tveggjaherbergja íbúðir

1x fjögurraherbergja íbúð

2x stúdío-íbúðir

3x tveggja herbergja íbúðir

2x þriggja herbergja íbúðir

1x fjögurra herbergja íbúð



Viðauki / myndir



Að ofan: rétt mynd af framhlið húss við Bergstaðastræti nr. 26 (til hægri á mynd)

Að neðan: röng mynd af framhlið húss við Bergstaðastræti nr. 26 skv. grenndarkynntum uppdráttum



**Að ofan: framhlið steinhúss við Bergstaðastræti nr. 27 eftir 0,5 m færslu aftar á lóð, sökkt 25 cm niður og þakhæð dregin saman**

**Að neðan: framhlið húss við Bergstaðastræti nr. 27 samkvæmt grenndarkynntum uppdráttum**





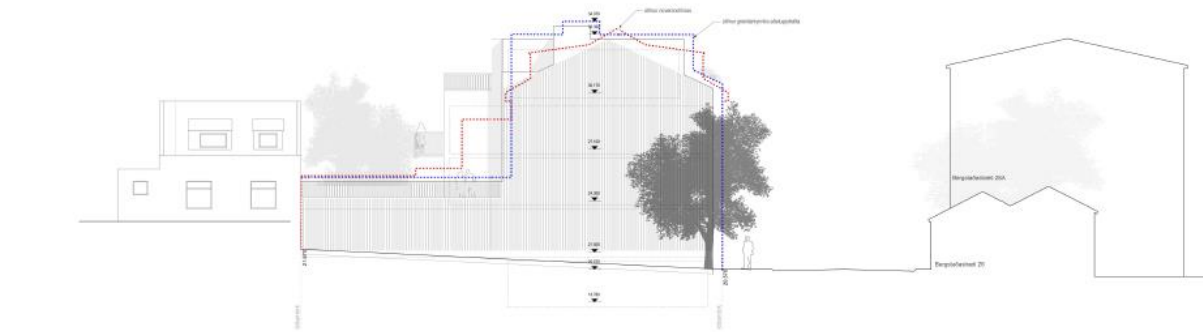
**Að ofan: framhlið steinhúss við Bergstaðastræti nr. 27 eftir 0,5 m færslu aftar á lóð, sökkt 25 cm niður og þakhæð dregin saman**

**Að neðan: framhlið húss við Bergstaðastræti nr. 27 samkvæmt grenndarkynntum uppdráttum**





1. GÖTUMÍND  
skv. 1:300  
Breyting á innviðum íbúðarþéttunnar



2. GÖTUMÍND  
skv. 1:300  
Breyting á innviðum íbúðarþéttunnar



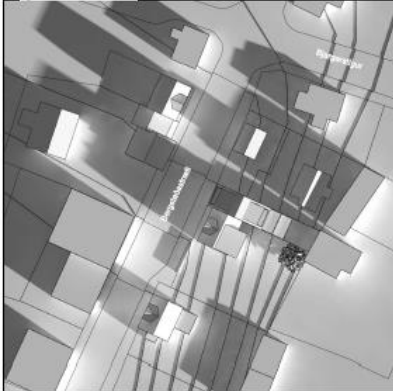
1. GÖTUMÍND  
skv. 1:300  
Breyting á innviðum íbúðarþéttunnar





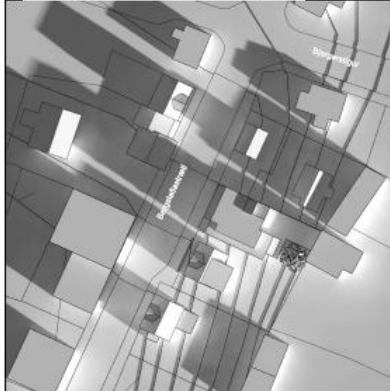
Bergstaðastræti 27  
Skuggavarp - jafndægur 20 mars - 23 sept.

Fyrir - núverandi staða



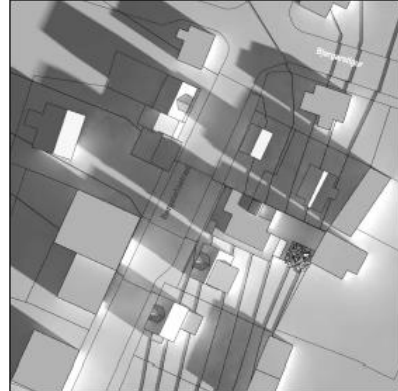
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10,00

Eftir - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



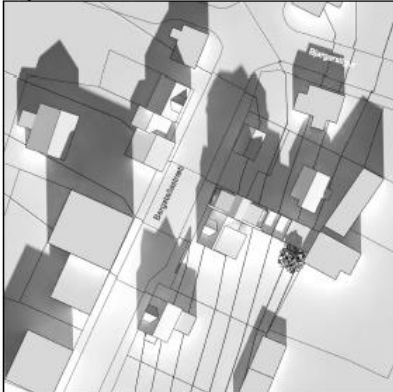
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10,00

Eftir - breyting á innlögðum aðaluppdráttum



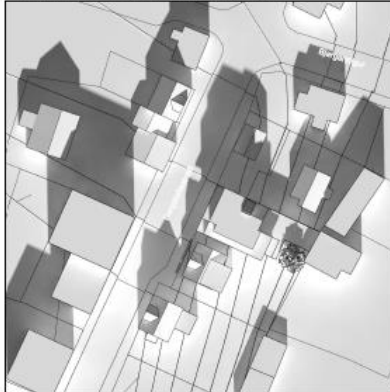
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 10,00

Fyrir - núverandi staða



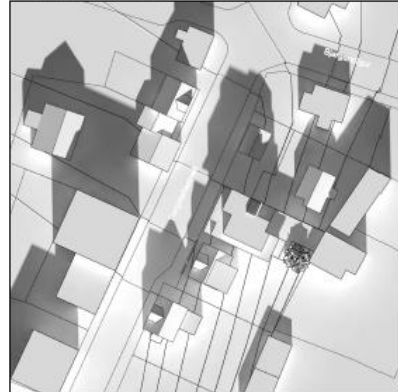
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13,30

Eftir - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13,30

Eftir - breyting á innlögðum aðaluppdráttum



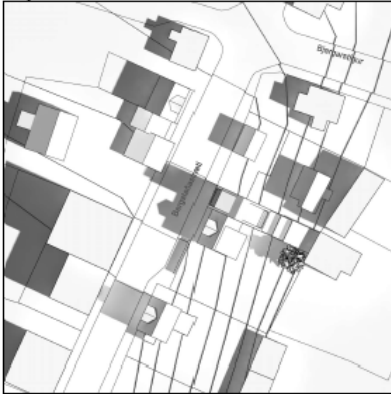
Jafndægur 20 mars - 23 sept. - kl. 13,30

**12. ágúst 2019 • breyting á innlögðum aðaluppdráttum**  
Minnkun á umfangi húsnanna sem hefur áhrif á ásjón og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í lóðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig þekkið í lóðinu um 250mm og efsta hæðin minnkuð um 4,0m.  
Hæðir fækkun fermeira verður því 6,3m.  
Fniðsa timburúsið er þekkið í lóðinu um 175mm.



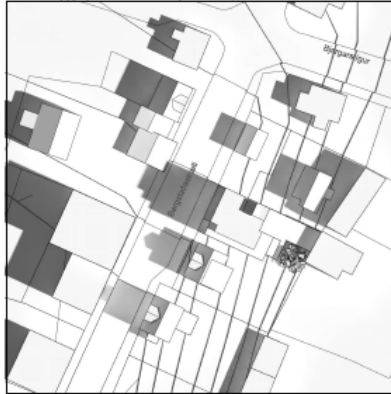
Bergstaðastræti 27  
Skuggavarp - sumarsléttður 21. júní

Fyrir - núverandi staða



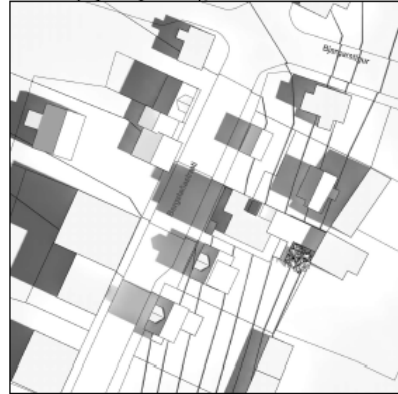
Sumarsléttður 21 júní - kl. 10.00

Eftir - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



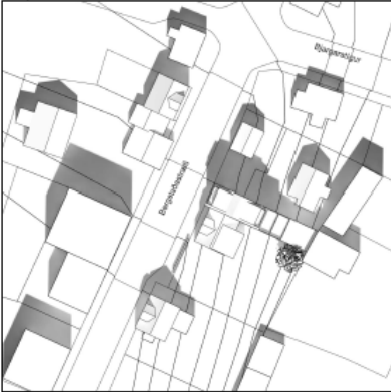
Sumarsléttður 21 júní - kl. 10.00

Eftir - breyting á innlögðum aðaluppdráttum



Sumarsléttður 21 júní - kl. 10.00

Fyrir - núverandi staða



Sumarsléttður 21 júní - kl. 13.30

Eftir - byggingar samkvæmt innlögðum aðaluppdráttum



Sumarsléttður 21 júní - kl. 13.30

Eftir - breyting á innlögðum aðaluppdráttum

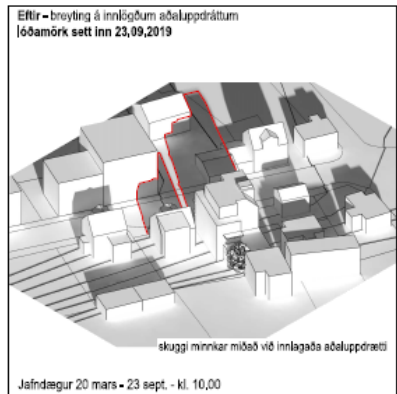
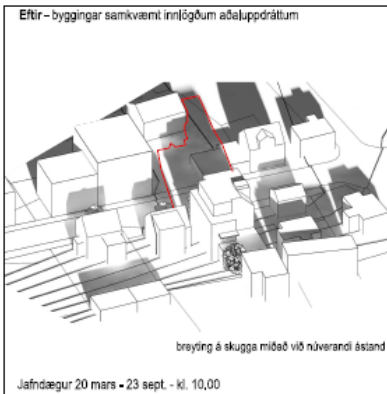
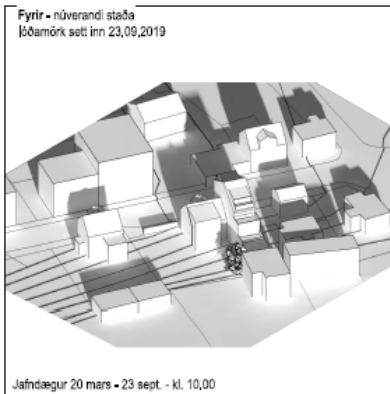
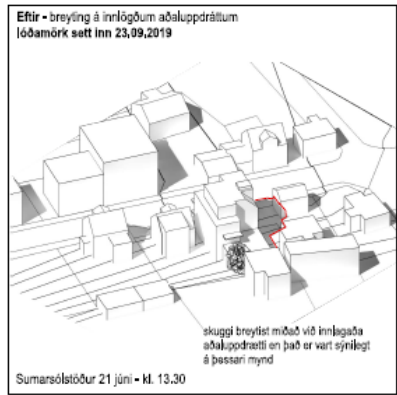
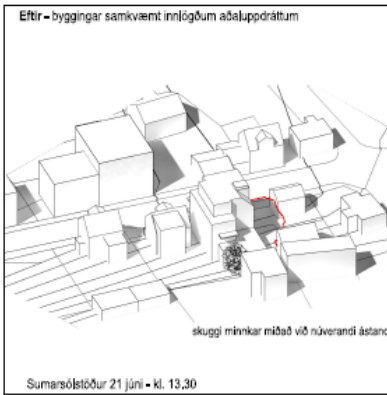
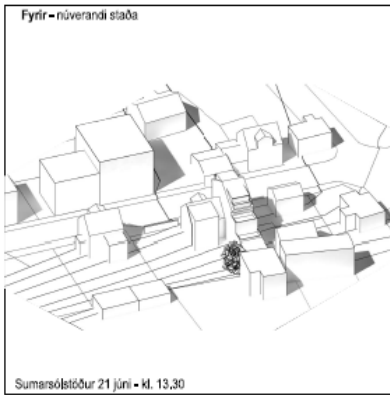


Sumarsléttður 21 júní - kl. 13.30

**12. ágúst 2019 • breyting á innlögðum aðaluppdráttum**  
Minnkun á umfangi húsa sem hefur áhrif á ástýnd og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í lóðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m<sup>2</sup>.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og efsta hæðin minnkuð um 4,0m<sup>2</sup>.  
Heljar fækkun fernessa verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Fréttala timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

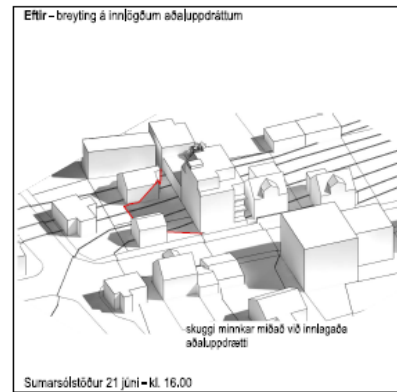
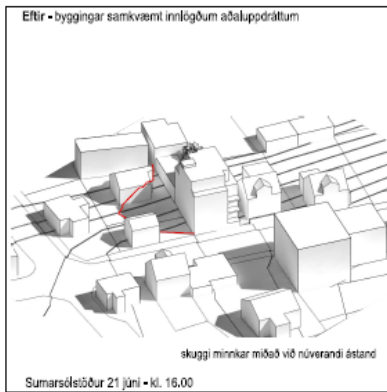
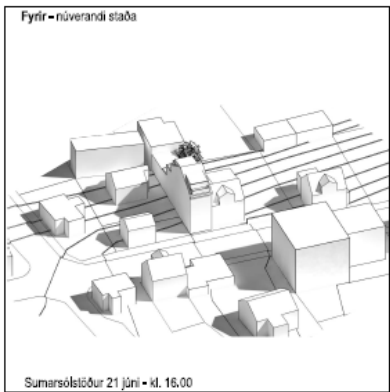


Bergstaðastræti 27  
Skuggavarp, axonometría - nokkur valn sjónarhorn og tímar



**12. ágúst 2019** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum  
Minnkun á umfangi húsnæna sem hefur áhrif á sjónind og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í löðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og efsta hæðin minnkuð um 4,0m.  
Heildar fækkun fermetra verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Fríðaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

Bergstaðastræti 27  
Skuggavarp, axonometría - nokkur valn sjónarhorn og tímar



**12. ágúst 2019** - breyting á innlögðum aðaluppdráttum  
Minnkun á umfangi húsnæna sem hefur áhrif á sjónind og skuggavarp.  
Steinhúsið er fært inn í löðina um 500mm og við það minnkar fyrsta hæðin um 2,3m.  
Húsið er einnig lækkað í landinu um 250mm og efsta hæðin minnkuð um 4,0m.  
Heildar fækkun fermetra verður því 6,3m<sup>2</sup>.  
Fríðaða timburhúsið er lækkað í landinu um 175mm.

