

Breyting á skilmálum deiliskipulags fyrir staðgreinireit 1.184.0, samþykkt í borgarráði þann 24. nóvember 2005

Breyting á skilmálum um húsgerð á lóðinni Bergstaðastræti 18

Höfundar deiliskipulagsbreytingarinnar eru VA arkitektar ehf., Richard Ólafur Briem, arkitekt faí.

Breytingin felst í því að breytt er texta í skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina Bergstaðastræti 18, þannig að ekki verði einungis heimilt að koma fyrir aðfluttu húsi á lóðinni heldur verði einnig leyft að byggja þar staðbyggt hús.

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

Bergstaðastræti 18, lóð fyrir aðflutt hús.

Texti í gildandi skilmálum eftir breytingu verður svohljóðandi:

Bergstaðastræti 18, lóð fyrir aðflutt eða staðbyggt hús.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



UMSÖGN

Varðar: Bergstaðastræti 18 – umsókn um skilmálabreytingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. janúar 2020 var lögð fram umsókn Richards Ólafs Briem dags. 18. desember 2019 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.184.0 vegna lóðarinnar nr. 18 við Bergstaðastræti. Í breytingunni felst að breytt er texta þannig að ekki verði einungis heimilt að koma fyrir aðfluttu húsi á lóðinni heldur einnig heimilt að byggja þar staðbyggt hús, samkvæmt tillögu VA arkitekta ehf. dags. 18. desember 2019. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31.01.2020.

Skipulag: Í gild er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Landnotkun er *Íbúðabyggð* og ákvæði hverfisverndar nær yfir reitinn. Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.184.0, *Bergstaðastrætisreit*, samþykkt 27.06.2007.



Götumynd Bergstaðastrætis frá júlí 2017: steinbærinn frá 1893 við Bergstaðastræti nr. 22 til vinstri á mynd. Við hlið steinbæjarins stendur uppgert timburhús frá 1905 á lóð nr. 20, og loks umrædd lóð nr. 18 við Bergstaðastræti undir aðflutt flutningshús.

Erindið:

Samkvæmt texta í gildandi skilmálum er lóð Bergstaðastrætis nr. 18 fyrir aðflutt hús. Sótt er um skilmálabreytingu texta á þann veg að einnig megi byggja staðbyggt hús á lóðinni:

Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:

Bergstaðastræti 18, lóð fyrir aðflutt hús.

Texti í gildandi skilmálum eftir breytingu verður svohljóðandi:

Bergstaðastræti 18, lóð fyrir aðflutt eða staðbyggt hús.

Umsögn:

Reitur 1.184.0 er innan marka svæðis sem nýtur skv. gildandi aðalskipulagi 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. Meirihluti húsanna á reitnum eru byggð fyrir 1918.

Minjarvernd fékk umrædda lóð nr. 18 frá Reykjavíkurborg til eignar undir aðflutt flutningshús enda félagið rómað fyrir endurgerð / endurgerfingu bygginga sem tilheyra timburhúsaarfinum íslenska.

Lóðin stendur við hlið hornlóðar (Bergstaðastræti nr.16), sem var einnig ætluð undir aðflutt flutningshús er fært var á lóðina 2007. Lóðaspildur þessar voru í áraráðir nýttar undir bílastæði, umhverfinu til lítillar prýði.

Samkvæmt greinargerð dags. 4. apríl 2004 í kafla 3.0 *Verndun, hverfisvernd og þjóðminjarverndarsvæði* bls. 10-13 (sjá svar 1.4) eru ákveðin hús og húsamstæður á reitnum ávarpaðar sökum aldurs. Greinargerð þessi

byggir á húsakönnun frá árinu 2004 (Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 110, Reykjavík 2004). Í skýrslunni kemur fram að verndarákvæði reitsins 1.184.0 er *Verndun byggðamynsturs* (bls. 13):

LJÓSGULUR FLOKKUR: Verndun byggðamynsturs.

Bergstaðastræti, Bjargarstígur, Grundarstígur, Spítalastígur og Óðinsgata
Verndun tekur til upprunalegs byggðamynsturs innan svæðisins. Verndun byggðamynsturs tekur til eldri byggðar innan svæðisins. Breytingar skulu taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Byggðamynstur Þingholtanna er mjög sérstakt og ber því að gæta sérstakrar varúðar við allar breytingar sem þar verða gerðar með tilliti til þessa einstaka byggðamynsturs.

Höfundur skýrslunnar telur steinbæ byggðan 1893 á hornlóð við Bergstaðastræti nr. 22 vera *ómissandi hluta götumyndarinnar* (bls. 25). Skipulagsfulltrúi tekur undir þessi sjónarmið og telur að öll framtíðar uppbygging á framlóðum / við götu á reitnum næst steinbænum verði ávalt háð ströngum skilmálum sem svara til verndarflokks götumynda þó svo reiturinn allur falli ekki sem slíkur undir *verndarákvæði götumyndar / svæðisvernd*.

Við hlið steinbæjarins stendur einfalt Sveitserhús á lóð nr.20 við Bergstaðastræti frá 1905, vitnisburður um alþýðheimili um aldamótin 1900 og er talið hafa sterka stöðu í götumyndinni. Austan Bergstaðastrætis (gegn lóðum nr.18-22) standa timburhús byggð á árunum 1896-1897 (Bergstaðastræti nr.17-21).

Skáhallt gegnt lóð nr. 18 við Bergstaðastræti stendur hinsvegar staðsteypt hús (hornlóð Bergstaðastrætis nr.15, þar sem áður stóð steinbær) byggt 1990 sem talið er framandi í götumyndinni sem lýst er að ofan samkvæmt húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur frá 2004 (bls. 17).

Það er eindregin skoðun skipulagsfulltrúa að halda núverandi skilmálum yfir lóð nr. 18 við Bergstaðastræti óbreyttum.

Niðurstaða: Ekki er fallist á skilmálagreytingu. Staðbyggt hús mun rýra götumynd Bergstaðastrætis á reitnum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt