

Subject: Lækjargata 8 punktar frá fundi 3_8_2016

From: Pétur Ármannsson - To: margret@studiogranda.is - Date: 3. ágúst 2016 kl. 17:43, Attachments: image001.gif

Margrét Harðardóttir, Studio Granda
Mál : Lækjargata 8 / Fundur 3.8. 2016

Fundinn sátu : Margrét Harðardóttir (MH), Bragi Sveinsson (BS), Pétur H. Ármannsson, Guðný Gerður Gunnarsdóttir

Í framhaldi af nýlegri umsögn Minjastofnunar óskuðu MH og BS eftir afstöðu Minjastofnunar til þriggja álitamála :

1. Gerð kjallara á lóðinni og undir Lækjargötu 8.

Minjastofnun er jákvæð fyrir því að heimila gerð nýtanlegs kjallara á allri lóðinni, þ.m.t. undir hinu friðaða húsi, ef það má verða til að draga úr sýnilegu umfangi nýbygginga í viðkvæmu, sögulegu umhverfi. Slík heimild yrði veitt með hefðbundnum fyrirvörum um að fá þurfi fornleifafræðing til að hafa eftirlit með jarðraski samfara fyrirhugðum framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í ljósi þess að yfirborð Lækjargötu hefur hækkað frá þeim tíma er Lækjargata 8 var byggð telur Minjastofnun koma til greina að hækka sökkul hússins til samræmis við hækkun götunnar, jafnvel þannig að hægt sé að gera glugga efst á kjallaraveggina.

2. Hæð og útlit bakbyggingar ofan á niðurakstri í bílageymslu.

Minjastofnun leggur til að stærðarhlutföll og formgerð (þakform) bakbyggingar taki sem mest mið af mælikvarða aðliggjandi húss við Skólalbrú 1. Bakbyggingin verði látlaus og hrein í formi og myndi hlutlausan en fágaðan bakgrunn fyrir Lækjargötu 8 og Skólalbrú 1. Vísað er í skilmála nógildandi skipulags um vandað útlit og efnisval.

3. Umfang byggingar upp við brunavegg Lækjargötu 6B.

Fulltrúar Minjastofnunar telja fara best á því að endurnýjuð tengibygging milli Lækjargötu 6B og Lækjargötu 8 verði einlyft þannig að norðurgafi Lækjargötu 8 njóti sín sem mest og gamla húsið haldi með því sjálfstæði og reisn. Stofnunin hefur efasemdir um að teygja mjóa útbýggingu við 2. hæð bakhúss fram í átt að götunni en er þó reiðubúin að skoða hófstílltar útfærslur á þeirri hugmynd, með öllum fyrirvörum.

Virðingarfyllst,
PHA



Með kveðju / Kind regards / Venlig hilsen

Pétur H. Ármannsson M. Arch FAÍ

Sviðsstjóri / Section Director / Umhverfis- og skipulagssvið / Environment and Planning
Minjastofnun Íslands / The Cultural Heritage Agency of Iceland / Íslands kulturarvstyrelse
Suðurgata 39 | 101 Reykjavík | Sími/Tel. 5701300 | Fax: 5701301
petur@minjastofnun.is / www.minjastofnun.is

MINNISBLAÐ

Verknúmer 6825-001	Verkkaupi Lækur ehf	Dagsetning 24.11.2016
Verkheiti 6825-001 Lækjargata 8 - kjallari		
Málefni Meta möguleika á að gera kjallara undir húsið		
Sendandi Dr. Ríkharður Kristjánsson		
Dreifing Lækur ehf, Bragi Sveinsson, Studio Granda		



1. Inngangur

Bragi Sveinsson, eigandi Læks ehf, óskaði eftir því við undirritaðan að hann leggði á það mat hvort einhver möguleiki væri á því að gera kjallara undir húsið að Lækjargötu 8 í Reykjavík án þess að taka húsið niður fyrst.

Undirritaður hefur farið í eina vettfangsskoðun ásamt Braga Sveinssyni og Margréti Harðardóttur hjá Studio Granda.

Undirritaður aflaði sér á þessu stigi ekki eldri heimilda um húsið eða næsta nágrenni þess en það verður algjörlega nauðsynlegt á hönnunarstigi framkvæmdanna.

Greinargerð þessi byggir því alfarið á því sem sjá má við vettgangsgöngu og reynslu höfundar af byggingarframkvæmdum og hönnun bygginga.

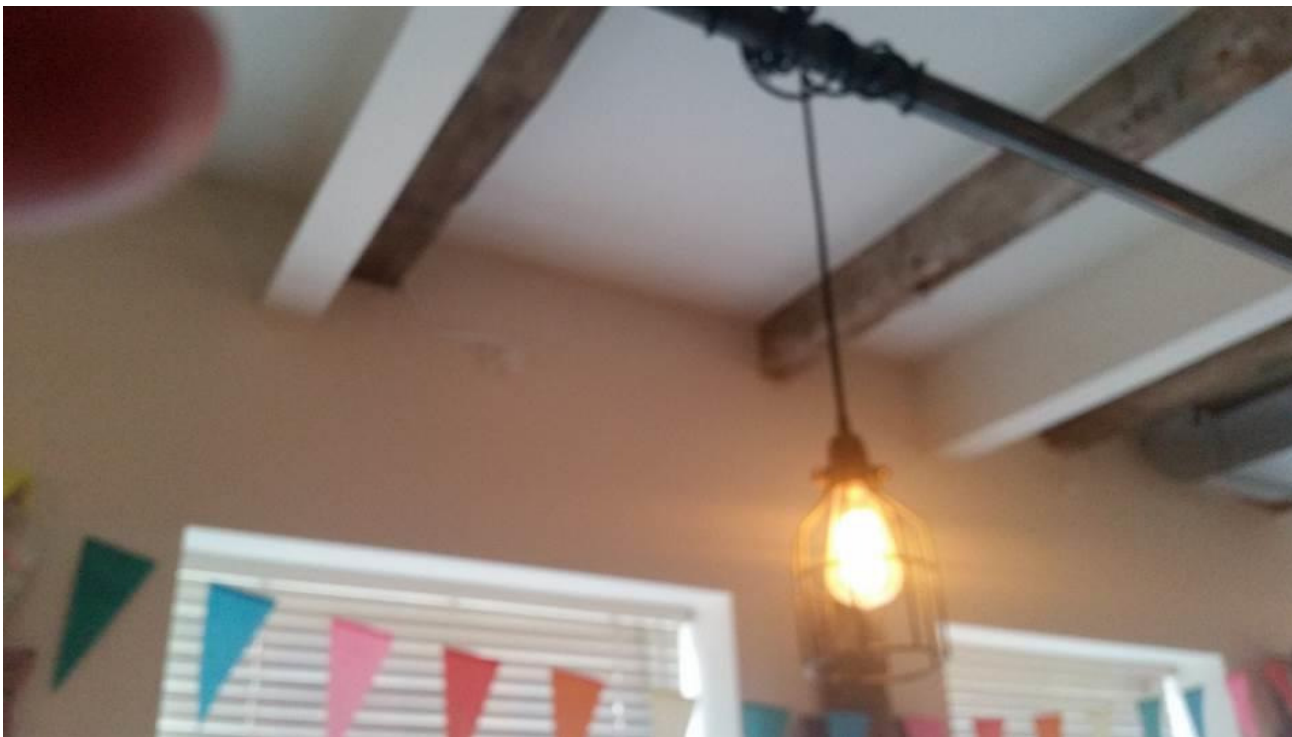
2. Vettvangsskoðun.



Mynd 1. Gafl hússins að Lækjargötu 8



Mynd 2. Horft yfir veitingasal



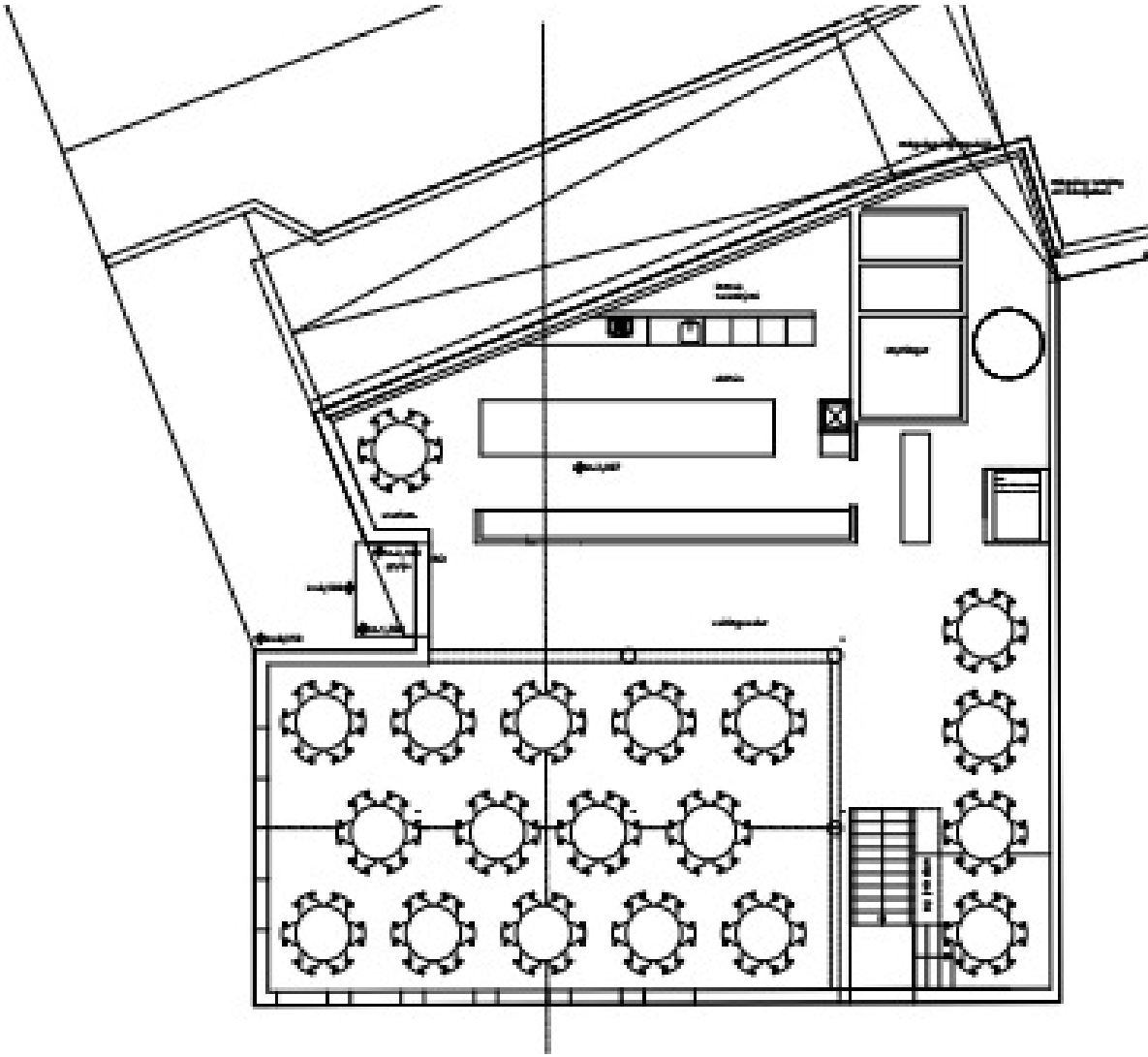
Mynd 3. Horft upp í loft á veitingasal.

Mynd 3 sýnir að loft veitingasalar hefur verið styrkt með stálbitum sem væntanlega sitja á stálsúlum sem hafa verið klæddar af með veggklæðingunni. Stálsúlurnar sitja væntanlega á plötunni sem aftur situr á sökklunum.

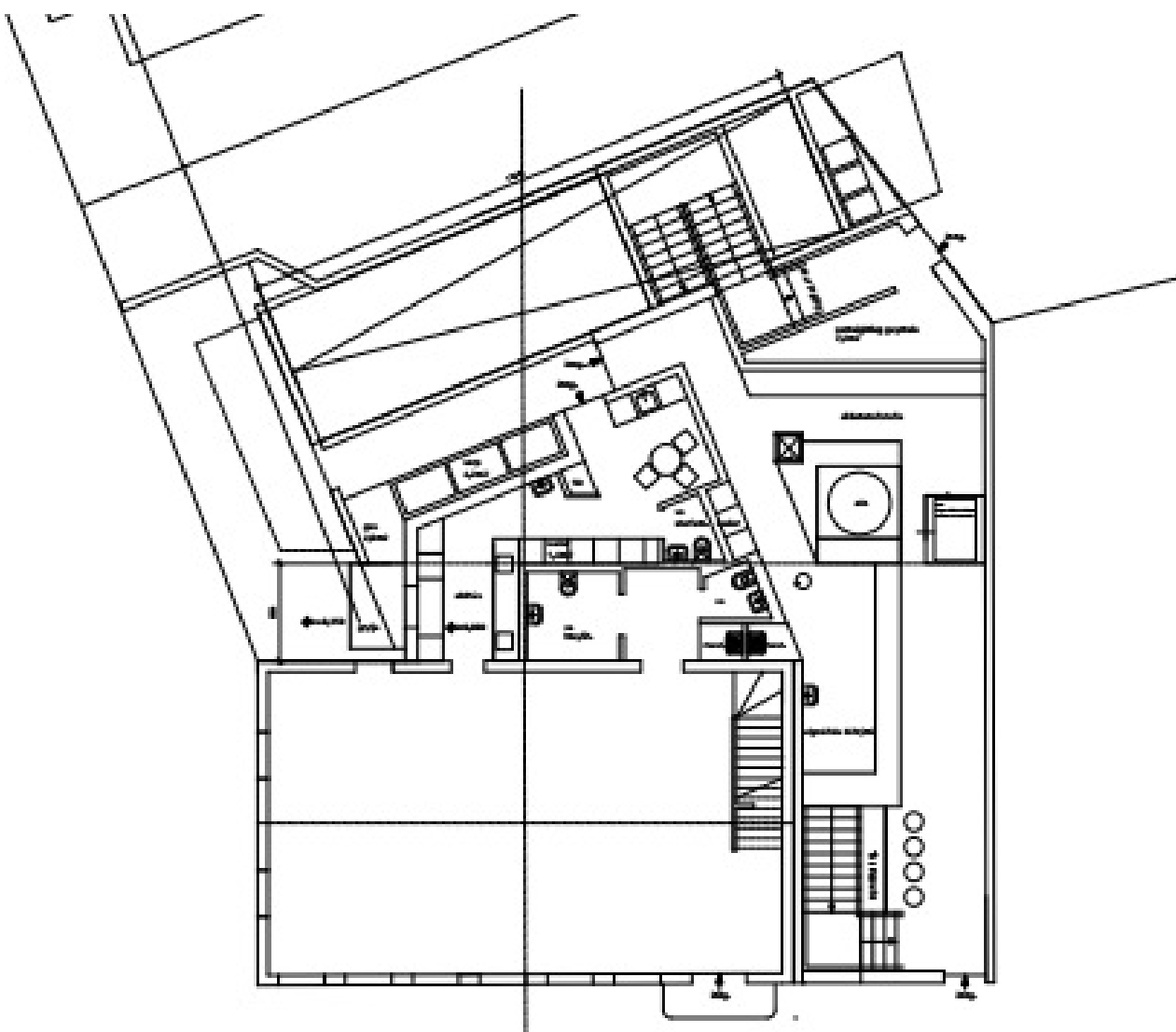
Gólfíð í veitingasal er klætt með gólfborðum. Gólfplatan er að sögn Braga Sveinssonar steipt. Mjög ólíklegt er að hún sé berandi milli sökkla þvert yfir húsið og hefur það mikil áhrif á aðferðafræði og kostnað við gerð kjallara í vissum sviðsmyndum.

Upprunalegt gólf og sökklar sem væntanlega hafa verið hlaðnir eru horfin og eru hvorutveggja steipt og tiltölulega nýlegt að sjá. Verndunargildi þessarra byggingarluta er því væntanlega lítið.

Mynd 3 sýnir grunnmynd kjallara eins og Studio Granda hefur sett fram í hugmyndavinnu.



Mynd 3. Grunnmynd kjallara skv hugmyndavinnu Studio Granda



Mynd 4. Grunnmynd fyrstu hæðar skv hugmyndavinnu Studio Granda



Mynd 5. Forrými veitingasalar. Múrsteinslögn er nýleg



Mynd 6. Svæðið framan við Lækjargötu 8. Sökklar eru steyptir



Mynd 7. Svæðið við gafi Lækjargötu 8. Sökklar eru steyptir



Mynd 8. Svæðið bak við húsið



Mynd 9. Innkeyrslan í bílakjallarann bak við húsið

Höfundur hefur heyrt það haft eftir embættismönnum borgarinnar að þetta væri mjög erfitt og það eru orð að sönnun. Þetta er mjög erfið framkvæmd.

Framkvæmd í þróngu borgarumhverfi er alltaf erfið en orðin algeng í borginni í dag og vissulega er erfitt að framlengja hús niður á við með húsin standandi uppi.

En þetta er hægt þó það sé vissulega erfitt.

Það hefur reyndar verið gert ótrúlega oft að dýpka kjallara húsa og framlengja sökklana niður á við og hefur höfundur gert það sjálfur í hlöðnum kjallara undir timburhúsi.

Yfirleitt er þá grafið undan hluta sökklanna og steipt undir og þannig farið hringinn, stundum í fleiri en einni umferð nipur á við. Dýpið sem farið er í einni umferð niður ræðst af því hversu mikið má hrynja undan sökklunum vegna ytri aðstæðna sem hér væri gangstéttin utan við húsið.

Það eru til margar aðferðir við þetta og ein einfærðin er sú sem lýst er hér að ofan.

Önnur væri að bora niður rör meðfram núverandi sökklum, tengja þá við sökklana sem burðarkerfi og grafa síðan innan úr húsinu. Oft eru staurarnir boraðir samfelldir hlið við hlið ef mynda á samfelldan háan vegg. Ýmsar fleiri útflærslur eru til á þessu.

Þá er hægt að grafa skurð sem jafnóðum er fylltur með bentoniti sem er þungur vökvi og styður við skurðbarmana.

Þekkt er að steypa undirstöður og grafa undan þeim og láta þær síga undan þunga.

Til að minnka hrun er jarðvegurinn stundum frystur og síðan grafið út eins og úr veikum bergi.

Málið flækist enn frekar ef ætlunin er að brjóta ekki gólfplötuna og jafnvel hafa húsið í rekstri. Jafnvel það er hægt þó það þurfi að ígrunda vel peningalega hagkvæmni þess sem höfundur dregur nokkuð í efa.

Platan er örugglega ekki hönnuð til að vera á lofti milli veggja og skoða þarf plötuna mjög vel til að meta burðargetu hennar.

Síðan þarf að grafa undan henni eins og í jarðgöngum í veikum jarðlögum og styrkja hana og styðja undir hana jafnóðum og það grefst undan henni.

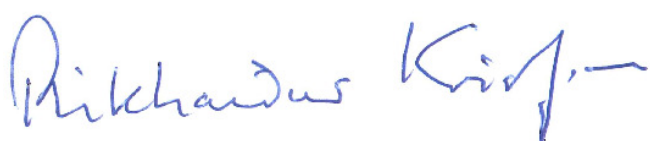
Vegna þeirra öryggiskrafna sem gera þarf verður þetta að vera gífurlega varfærin aðferð og vakað yfir öllum þáttum í vel útfærðri framkvæmda- og öryggisáætlun.

Í heild álítur höfundur að það sé gerlegt að byggja kjallara undir húsið að Lækjargötu 8 í Reykjavík án þess að taka húsið niður.

Það krefst mikils undirbúnings og gagnaöflunar, vandlega úthugsaðrar framkvæmdaáætlunar, nákvæmnar öryggisáætlunar og stöðugar vöktunar.

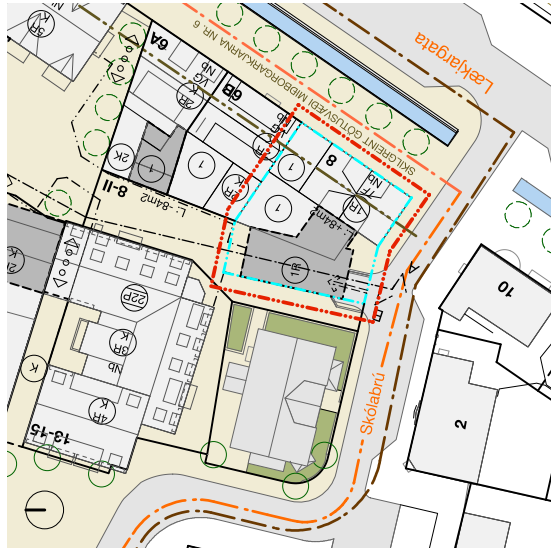
Þetta verður mjög dýrt á rúmmeter útgrafins rýmis en höfundur telur það gerlegt.

25.11.2016



Dr. –Ing Ríkhartur Kristjánsson

LÆKJARGATA 8 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

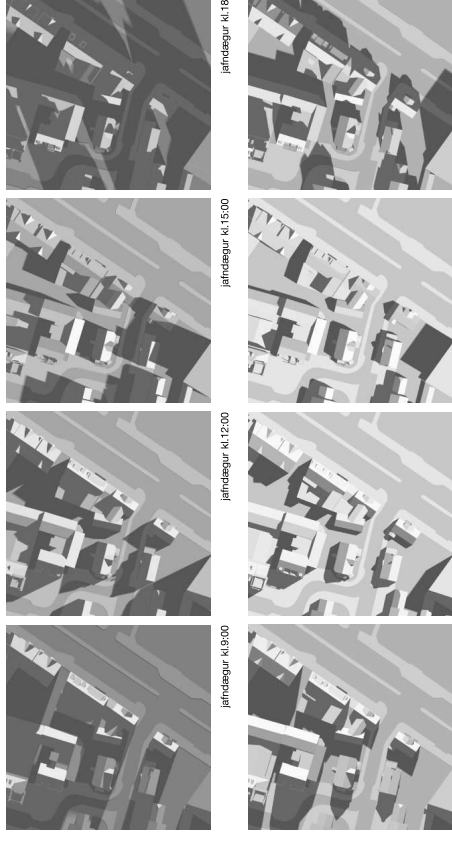


HLUTI GILDANDI SKIPULAGS, SAMÞYKKT 03.07.08
1:500

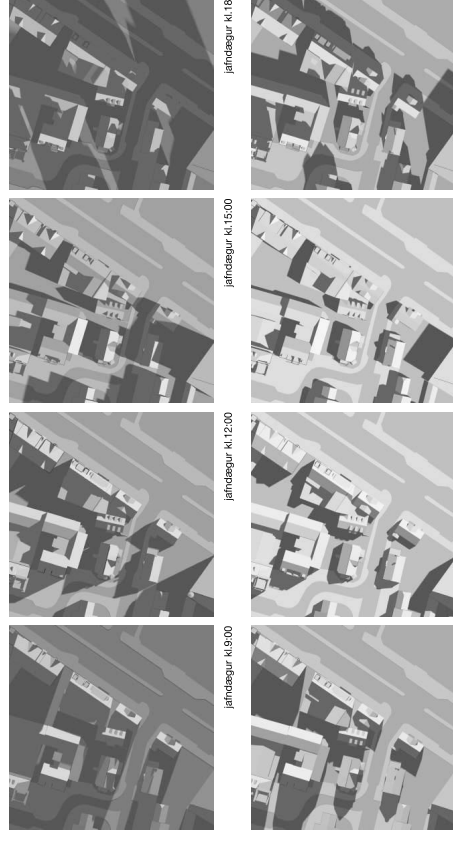


BREYTING Á SKIPULAGI
1:500

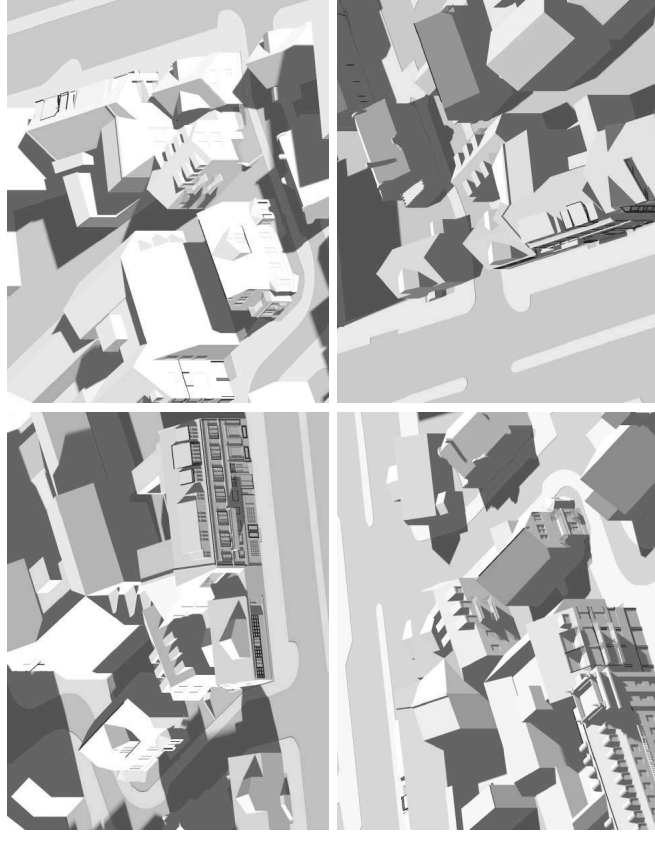
REITUR 1.140.5



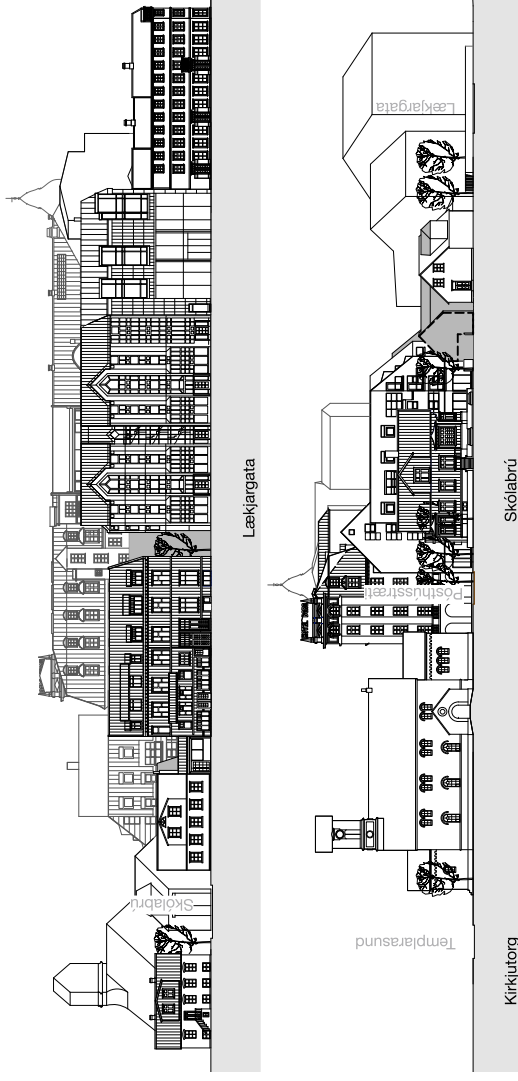
SKUGGAMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI
(EKKI Í MÆLIKVARÐA)



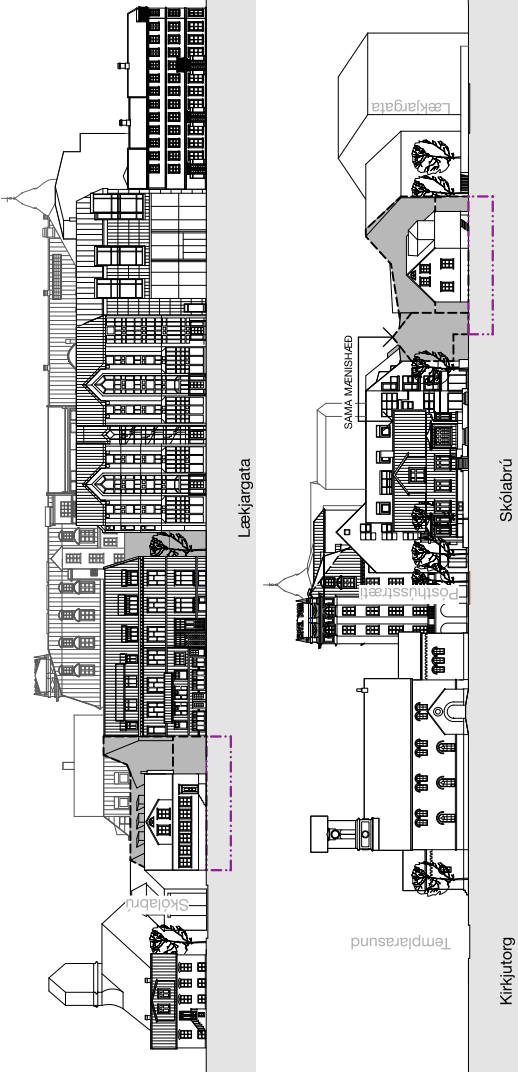
SKUGGAMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU
(EKKI Í MÆLIKVARÐA)



PRÍVDARMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU
(EKKI Í MÆLIKVARÐA)



GÖTUMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI
1:500



GÖTUMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU
1:500

GREINARGERÐ

AFMÖRKUN SVÆÐIS
Breyting á deiliskipulagi nær til lóðarinnar Lækjargötu 8 (landeignanúmer L100870, staðgreinir 1.140.5).

ÚDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI (SAMÞYKKT 03.07.08)
Gert er ráð fyrir að útlit húsnæna verði fært til eldra hofis í samræði við Húsnáðunarnefnd ríkisins og tilloðu að útliti á blaði 3. Heimilt er að stækka núverandi byggingu og tengja við bakbyggingu sem byggð er yfir innkeyslurampa utan lóðar. Hliðarbygging breytist lítillega þar sem hún mætti viðbyggingu aftur úr eldra húsi, er áfram á einni hæð en þarfnast gangvegjar endurnýjunar. Nybygging yfir rampa skal uppýlta trestu kofur um útlit, þar sem hún er áberandi og mælikvægi fyrir ástundu reitsins. Lóðin verði stækkuð samræmi við nybyggingu yfir rampa og verði 46,82 m. Hæðin verði 285,00m. Byggingarmagn er 299,4 m³ og 391,3 m³. Nybyggingarmagn með við breytt lóðastærð verður 1,12 en var 1,01 áður. Allt sopp skal gefnið ímáandrygja.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
Tilagan fyrir Lækjargötu 8 gert ráð fyrir að einnar hæðar bakbyggingar gamla húsnæna og skúr við gaffi Lækjargötu 6 verði fjáragöður, samtals 134,7m². Byggingarnar eru endurbýggðar að rampa á baklæð auk þess sem hæð og portbyggt ris með kvistum er byggt yfir hann. Marnishæð verður sú sama og á Pósthússtræti 17 (Skólábrú) til vesturs. Rísið gengur áfram til austurs meðfram gaffilvegi Lækjargötu 6b. Gert er ráð fyrir kjallara undir gamla húsinu og nybyggingu. Gamla húsinu er lyft upp um 0,6m til að endurvefja stöðu þess gagnvart götuhæð, sem hefur hækkað töluvert frá því að húsið var byggt árið 1874. Með þessu er auðveldara að beina bitu inn í nýjan kjallara, en huga þarf að aðgengi m.t.l. sigldrar hönnunar við þessa breytingu. Að þessu leyfi er gert ráð fyrir að Lækjargötu 6b verði byggð með gaffilvegi og gaffilvegi. Þessi breyting er áætluð að byrjari árið 2012. Lóðin verði stækkuð frá 47,5cm til að rúma úrvegg með klæðingunni fyrir ofan rampa, en leikið er af lóðinni við lóð 8-ii svo að flatarmáli hennar haldist óbreytt. Svölur eru á annarri hæð og nál nybyggingarnar við gaffi Lækjargötu 6b ammars vegar og á vesturellið hins vegar, þar sem þær ná út fyrir lóðarmörk við borgarlind.

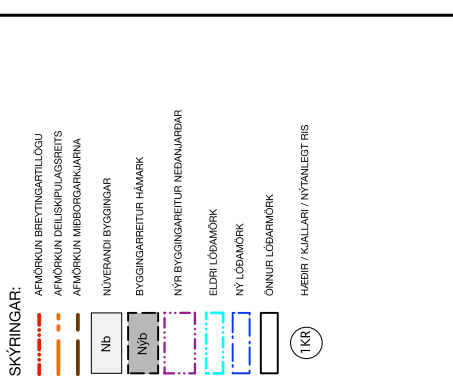
Í gildandi deiliskipulagi (samb. 2008) eru núverandi byggingar skráðar 269,4m² og aukning byggingarmagns á reitnum 121,9m², yfir rampa. Samkvæmt aðaltekningu frá 2012 er núverandi byggingarmagn hins vegar 322,4m², sem er leiðrétting á eldri tölu. Miðað við 121,9m² heimilada aukningu í gildandi deiliskipulagi er leyft byggingarmagn orðið 444,3m². Aukð byggingarmagn í tillögunni er 357,6m² frá núverandi hofri. Heildarbyggingarmagn á lóðinni verður þá 680m² og 940m² með kjallara.

Markmið breytinganna er að laga ástund rampa á baklæð með nýri yfirbyggingu. Aukð nými í kjallara styrkir áframhaldandi rekstrargrundvöll húsnæna sem veltungastær. Dreigið er úr óeðlilegum áhrítum brunagælisins á Lækjargötu 6b á götumyndina með því að fella töluþynggingu á einni hæðum að honum. Með því verður ástundin tilfylli með gluggum og stólum, en gert er ráð fyrir ljórum smábúðum á einni hæðum.

BYGGINGARMAGN	Tölur / m ²	núverandi	aukning	samtals
Gildandi deiliskipulag (2008)		269,4	+121,9	391,3
Aðaluppdráttur (2012)		322,4	+121,9	444,3
Breytingartilaga (2018)		322,4	+357,6	680,0 ofanjarðar 940,0 m. kjallara

Fermetratía í breytingartilögu inniheldur B-rymi (skv. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903(2016), allis 18,7m²). Bakbyggingar sem rífar verða eru 134,6m².

NYTINGARHLUTFALL	Tölur
Kvadratískulag	2,61
Byggingartilaga (603 348,8m ²)	1,96 ofanjarðar 2,69 m. kjallara



STADSETNING REITS 1.140.5

YFIRLITSMYND ÚR REILSKIPULAGI

SAMPYKKTIR:
Deiliskipubreyting þessi sem lögð hefur meðhöf samræmi við ákæð 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73(1997) var samþykkt _____ barn _____ 201__ og _____ barn _____ 201__ og
Tilagan var aukið frá _____ 201__ með byggingartilfalli til _____ 201__ með byggingartilfalli til _____ 201__
Aukið byggingarmagn er 357,6m² frá núverandi hofri.

STUDIO GRANDA
Smjóstígur 11b
Reykjavík
IS-101
Ísland
HANNAÐ: Susus Granda
TEKNAÐ: MARISSA ROU
KVAÐAÐ: 4654j 582 2665
studjograndastudio@granda.is
VINGAÐ: 012 1300
DAGS: 01.12.2018
BÆTTI

REYKJAVÍKURBOURG
Vindvegur 12, 101 Reykjavík, Sími: 411-1111, netfang: usk@reykjavik.is
Borgunin 12-14, 105 Reykjavík, Sími: 411-1111, netfang: usk@reykjavik.is

001

Lækjargata 8

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Lækjargötu 8, samkvæmt tilmælum Guðlaugar Ernu Jónssdóttur verkefnisstjóra og Björns Axelssonar skipulagsfulltrúa (tölvupóstur dags. 24/08/18). Erindið hefur samtímis verið sent Minjastofnun Íslands til umsagnar.

Tillagan gerir ráð fyrir að einnar hæðar bakbyggingar friðaða hússins að Lækjargötu 8 og skúr við gafl Lækjargötu 6 verði fjarlægðar. Byggingarnar verði endurbyggðar að innkeyrslurampa á baklóð auk þess sem hæð og portbyggt ris með kvistum verði byggt yfir hann. Mænishæð á nýbyggingunni verði sú sama og á Pósthússtræti 17 (Skólabrú) til vesturs. Risið gangi áfram til austurs meðfram gaflvegg Lækjargötu 6b, þar sem gluggar og svalir komi í stað brunagafls.

Gert er ráð fyrir kjallara undir gamla húsinu og nýbyggingu og er gamla húsinu í því skyni lyft upp um 60cm. Með þessu er auðveldara að beina birtu inn í nýjan kjallara jafnframt sem staða hússins gagnvart götuhæð er endurvakin, en gatan hefur hækkað töluvert frá því að húsið var byggt árið 1874. Lóðarmörk við rampa eru færð 47,5cm til vesturs svo að koma megi útvegg með klæðningu fyrir ofan á rampanum, en tekið er af lóðinni við lóð 8-II svo að flatarmál hennar haldist óbreytt skv. gildandi deiliskipulagi (348,8m²).

Lóðin var afmörkuð árið 1870 og friðaða húsið byggt árið 1874 fyrir Jónas Jónasson landlækni. Þakið var með steinhellum og síðar voru útveggir í suður og austur klæddir með sama efni. Skúr var við norðurgafli og inngangur um suðurgafli, sem var nýmæli. Árið 2012 var ytra byrði hússins gert upp í samráði við Minjastofnun Íslands.

Markmið tillögunnar er að bæta ásýnd á þessu lykilhorni í borginni með nýrri yfirbyggingu yfir innkeyrslurampa og endurnýjaðri jarðhæð skúrbygginga í kringum hið gamla friðaða hús. Nýr kjallari styrkir áframhaldandi rekstrargrundvöll fyrir veitingahús á jarðhæð og dregur úr rýmisþörf nýbyggingar á lóðinni. Nýbyggingin verður í mælikvarða við friðaða húsið og Pósthússtræti 17 (Skólabrú) og hugmyndin er að það myndi látlausan og fágaðan bakgrunn við þau. Veitingaaðstaða verður á jarðhæð og í kjallara og fjórar íbúðir á efri hæðum.

núverandi byggingarmagn skv. aðaluppdrætti (09/10/12)	322,4m ²
rif millibygginga við gafl Lækjargötu 6 og bakbyggingar við rampa	-134,6 m ²
eftirstandandi (friðað hús)	187,8m ²

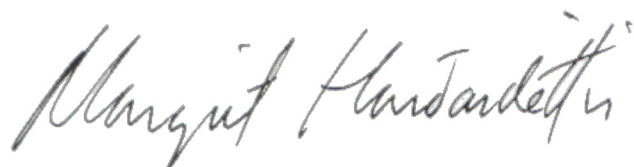
nýbygging (tölur í m²)

jarðhæð	182,1 m ²
2. hæð	157,5 m ²
ris	152,6 m ²
<u>byggingarmagn samtals ofanjarðar</u>	<u>680,0 m²</u>
kjallari (friðað hús og nýbygging)	260,0 m ²
<u>byggingarmagn alls</u>	<u>940,0 m²</u>

nýtingarhlutfall

Gildandi deiliskipulag	1,12
Breytingartillaga (lód 348,8m ²)	1,95 ofanjarðar, 2,69 m. kjallara

Kveðja,



Margrét Harðardóttir

Studio Granda
Smiðjustígur 11B
101 Reykjavík

14. nóvember 2018
MÍ201810-0012/ 6.06 /2606

Lækjargata 8, Reykjavík – deiliskipulagsbr.; kjallari og nýbygging

Í tölvupósti dags. 1. október 2018 leitar Birgir Örn Jónsson arkitekt eftir álitni Minjastofnunar Íslands vegna tillögu að breytingu deiliskipulags á lóð Lækjargötu 8 í Reykjavík. Með erindinu fylgir uppdráttur Studio Granda sem sýnir tillögu að breytingu á deiliskipulagi, dags. 1.10.2018. Sótt er um leyfi til að gera kjallara undir húsið Lækjargötu 8 sem þýðir að sökkull hússins hækkar um 60 cm til þess að endurheimta fyrri hæð þess gagnvart götu. Jafnframt er gert ráð fyrir að bakhús við Lækjargötu 8 verði fjarlægð en í staðinn verði reist nýbygging á einni hæð að niðurkeyrslu í bílageymslu á baklóð ásamt hæð og portbyggðu risi með kvistum yfir rampinn. Mænishæð nýbyggingar yfir rampa verði sú sama og á Skólabrú, Pósthússtræti 17, og gert er ráð fyrir að ris hennar beygi til austurs og tengist eða endi í fleyglaga viðbyggingu við suðurgafli Lækjargötu 6.

Lækjargata 8 er timburhús á lágum sökkli og með risi. Ekki er kjallari undir húsinu. Skv. Fasteignaskrá er það byggt árið 1871 og er því friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita leyfis Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa.

Minjastofnun Íslands heimilar að tillaga að deiliskipulagsbreytingu vegna nýbyggingar á baklóð Lækjargötu 8 verði samþykkt til nánari útfærslu. Útfærsla nýbyggingar sem nú er sótt um leyfi fyrir er smærri í sniðum en sú sem lögð var til árið 2016 og fellur betur að einkennum og mælikvarða sögulegrar byggðar við Skólabrú. Aðaluppdrættir að nýbyggingu og breytingum á nærliggjandi húsum skulu berast Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þeir liggja fyrir. Minjastofnun heimilar hækku sökkuls hússins um allt að 60 cm. Gerð kjallara undir húsið krefst þess að fornleifarannsókn fari fram í grunni þess og enn fremur á þeim hluta lóðar sem byggt verður á. Í ljósi nýlegs fornleifafundar á lóðum sunnar við Lækjargötu má gera ráð fyrir að rannsóknin geti orðið umfangsmikil. Vísað er til 2. mgr. 28. greinar laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem kveður á um að sá sem fyrir framkvæmdum stendur skuli bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa í tengslum við framkvæmdirnar.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:

Birgir Örn Jónsson (birgir@studiogranda.is)

Margrét Harðardóttir (margret@studiogranda.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Borgarskipulag Reykjavíkur

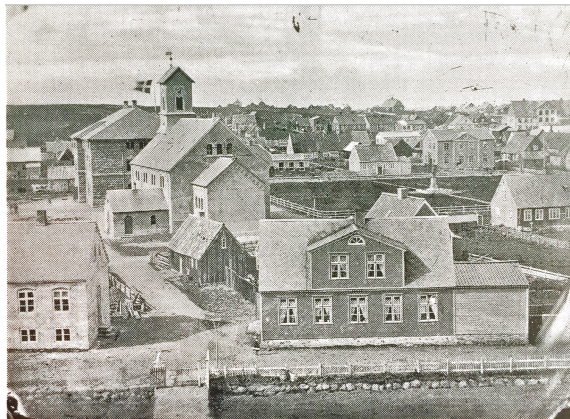
bt. Guðlaugar E Jónsdóttur

Lækjargata 8 (Stgr. 1.140.510 Lnr. 100 870 Byggingarár 1871)

Ágæta skipulagsráð,

fyrir hönd eiganda á Lækjargötu 6b viljum við koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna deiliskipulagsbreytinga sem eru fyrirhugaðar að Lækjargötu 8

Um er að ræða mannvirki reist árið 1871 skv. fasteignamati og á mynd frá 1881 er skúr á milli L8 og L6b kominn. Hann er síðan kominn með samþykki sem viðbygging 1939 og jafnvel fyrr.



315 Hús Jónasar Jónassens landlæknis er hægra megin á myndinni. Ljósmynd Sigfúsar Eymundssonar frá árinu 1881.

Samkvæmt tillögu deiliskipulagshöfunda er verið að auka byggingarmagn verulega frá núverandi skipulagi sem þau gerðu 2008. Aukningin er nær tvöföldun á byggingarmagni, þreföldun sé horft til kjallara. Það er álíka byggingarmagn á lóð og verið var að vinna ofan af með deiliskipulaginu 2008 frá gamla Kvosar-deiliskipulaginu. Því er mótmælt að leyfa svona mikla aukningu sem er alls ekki í anda gildandi skipulags.

Eigendur L6b hafa miklar áhyggjur af fyrirhuguðum kjallara, ætlunin er að fara rúma 2 metra niður fyrir núverand sökklara og eðlilegt er að fara fram á tryggingu fyrir því að það hafi ekki áhrif á byggingu þeirra.

Sé mynd frá 1881 skoðuð sést að rök deiliskipulagshöfunda fyrir því að hækka L8 um 60 cm eru ekki rétt, það væri miklu eðlilegra að nota tækifærið til að bæta aðgengi að byggingunni og lækka húsið um 30-40 cm.

Samþykktu teikningar frá 1939 sýna einnig að götuhæð er svipuð og hún er í dag.

Í deiliskipulagstillögu vantar upplýsingar um hvernig ætlunin er að hafa viðbygginguna milli L8 og L6b sem er samþykkt 1939 og er með minnst 80 ára sögu. Gott væri að fá snið og útlit af þeim frágangi í staðinn fyrir að skila auðu eins og gert er í tillögunni.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi sem búið er að gilda í rúm 10 ár er ekki gert ráð fyrir að byggt sé upp að gafli L6b, þar af leiðandi hafa útloftunartúður verið settar á gaflinn, en sé ætlunin að loka fyrir þær er farið fram á samráð við eigendur varðandi frágang á þeim.



Í dag eru sorpgámar sem tilheyra L6b sóttir um lóð L8, tryggja þarf aðgengi að sorpi áfram.

Eigendur L6b eru með hótélrekstur og fara fram á að gerð verði verkáætlun varðandi uppbygginguna þannig að hægt verði að gera sér grein fyrir hvernig framvindan verði.

Með góðri kveðju,

Haraldur Ingvarsson

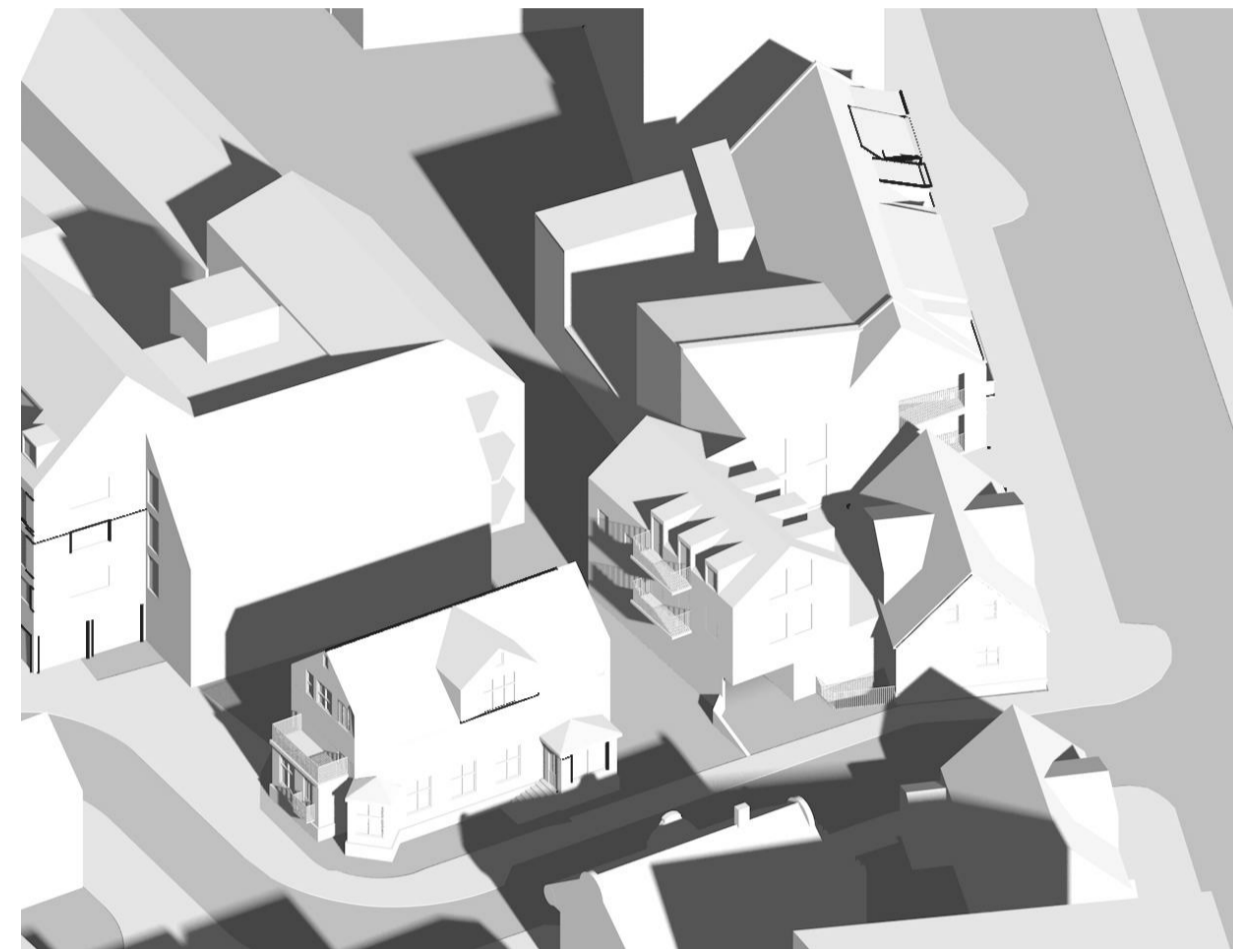
Reykjavík 26.04.2019

BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSARINNAR 1.140.5 VEGNA LÆKJARGÖTU 8

ÞRÍVÍDDARMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLÖGU



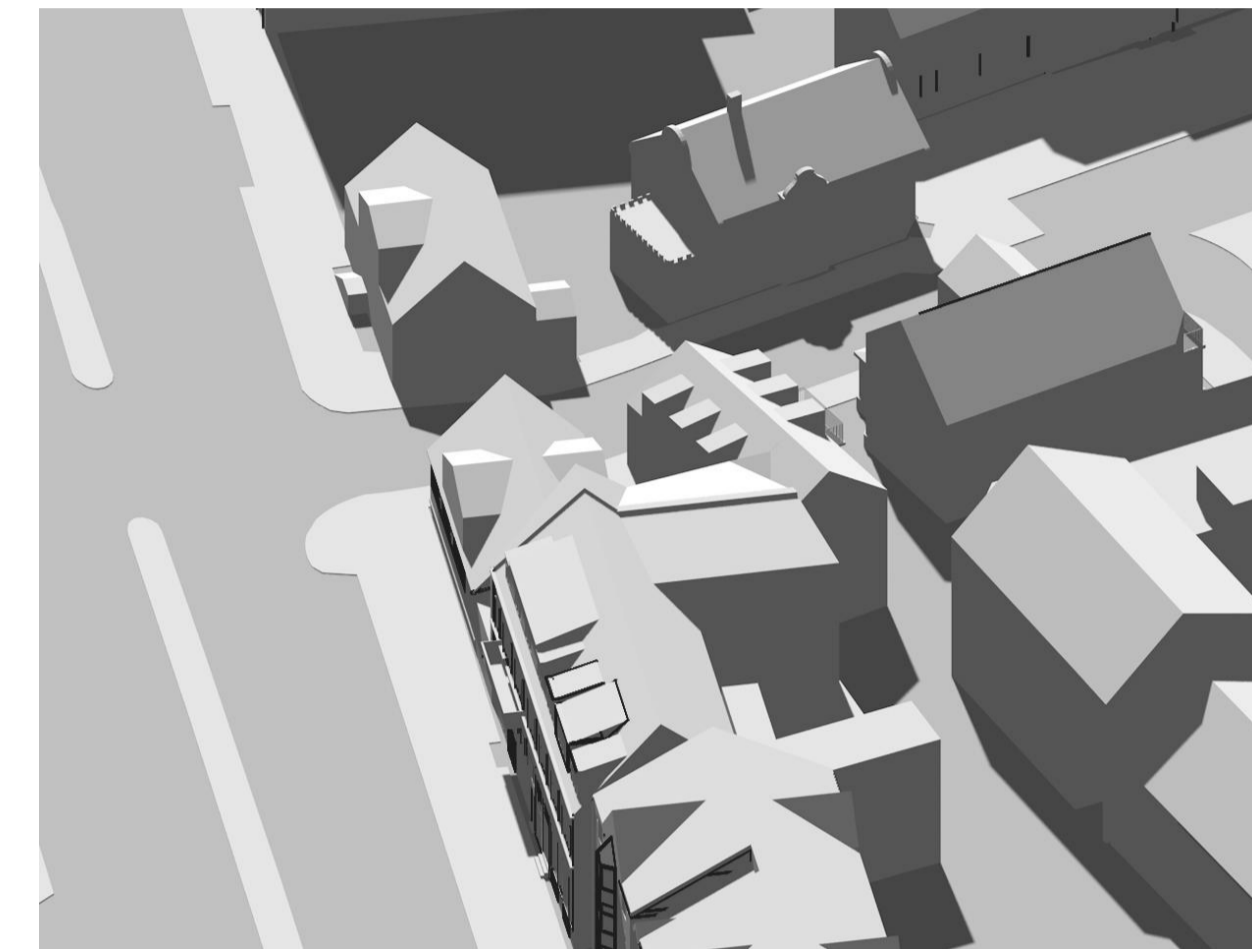
Ásýnd úr austri



Ásýnd úr suðvestri



Ásýnd úr norðvestri

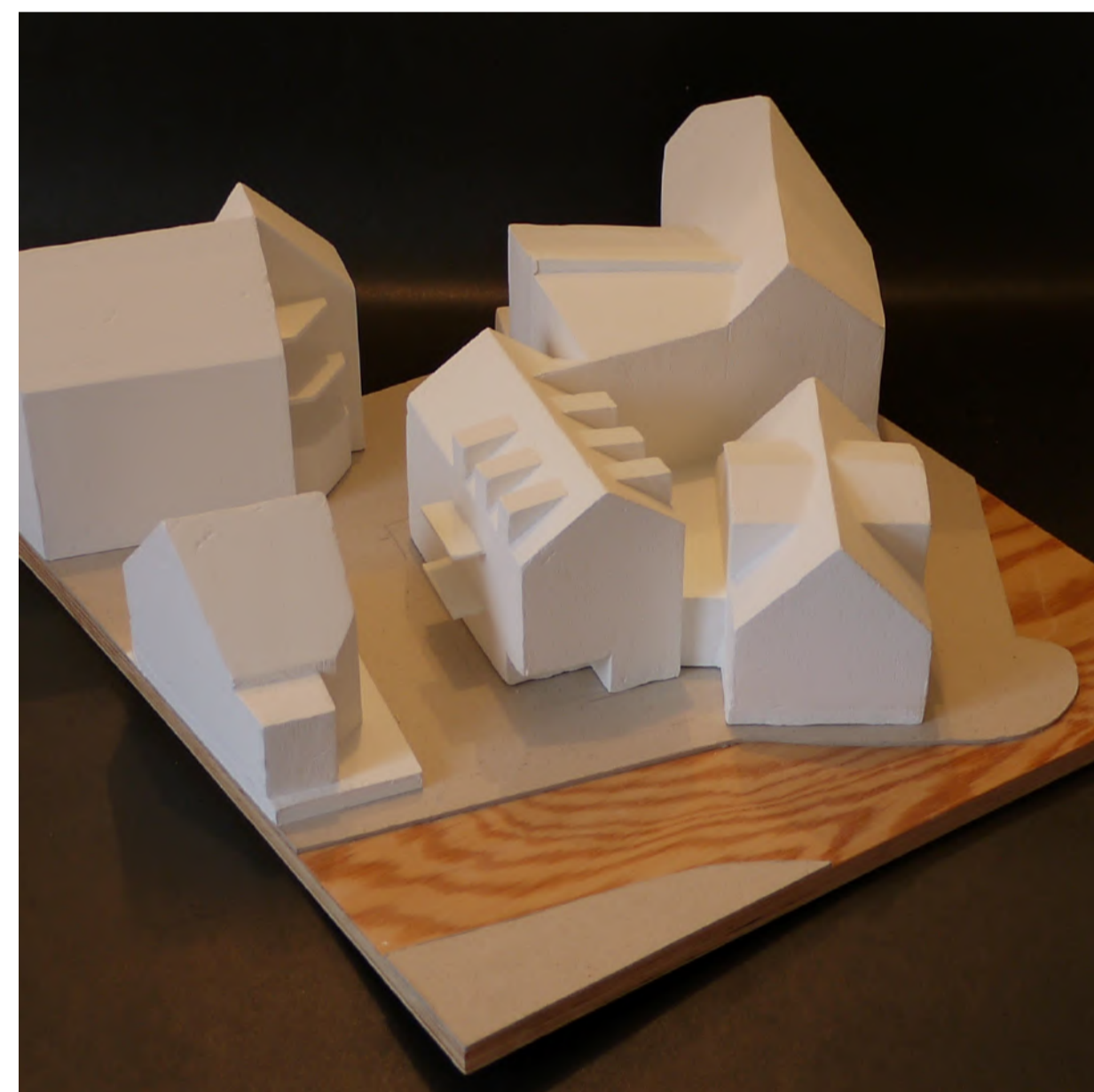


Ásýnd úr norðaustri

MÓDELMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLÖGU



Ásýnd úr suðaustri



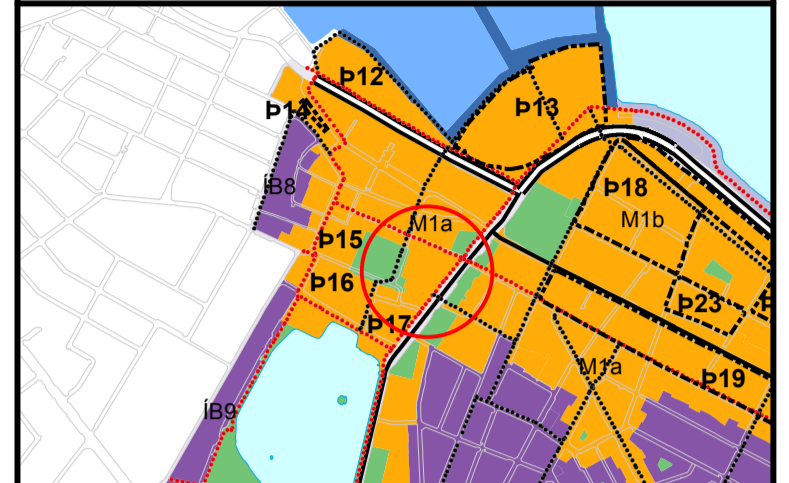
Ásýnd úr suðvestri



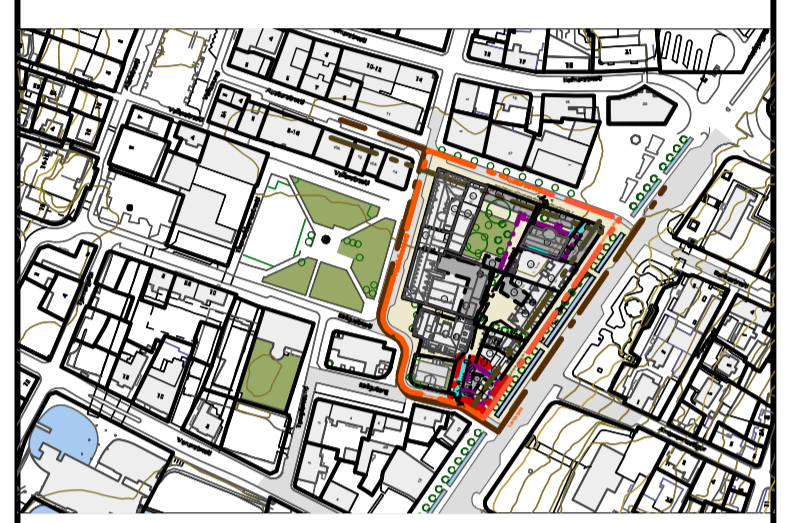
Ásýnd úr suðri



Ofanmynd



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI



STADSETNING RETTS 1.140.5

SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvaði 1. mgr.

43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdashesti til

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann

_____ 20__.

STUDIO GRANDA	Smiðjustigur 11b Reykjavík IS-101 Íceland	002
	HANNAÐ: Studio Granda TEIKNAD: BÓJ/MH/SC	
simi	+354 562 2661	KVARDI:
email	studiogranda@studiogranda.is	DAÐS: 01.10.2018
		BREYTT:

REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFS- OG SKIPULAGSSVIÐ
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111, netfang usk@reykjavik.is



Dags.: 05.09.2019/gej.

Varðar: Lækjargata 8, auglýst breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju umsókn Studio Granda dags. 3. maí 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.140.5, Pósthússtrætisreits, vegna lóðarinnar nr. 8 við Lækjargötu. Í breytingunni felst m.a. að einnar hæðar bakbyggingar gamla hússins og skúr við gafli Lækjargötu 6b verði fjarlægðar og endurbyggðar að hluta, byggðar eru 2 hæðir og portbyggt ris með kvistum yfir innkeyrsluramp auk þess sem byggt er upp að gafli Lækjargötu 6b. Gert er ráð fyrir kjallara undir gamla húsinu og nýbyggingu, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarsuppr. Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018. Einnig er lögð fram útskrift úr fundargerð Minjastofnunar Íslands 3.ágúst 2016, minnisblað EFLU dags. 24.nóvember 2016 og Bréf Studio Granda ehf. dags. 1. október 2018. Jafnframt er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 14. nóvember 2018 og bréf Studio Granda ehf. dags. 22. janúar 2019.

Tillagan var auglýst frá 27. mars 2019 til og með 8. maí 2019.

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.

Haraldur Ingvarsson f.h. eiganda að Lækjargötu 6B dags. 29. apríl 2019

Jón Örn Valsson, Magnús Steinþórsson og Eiríkur Óskarsson f.h. húsfélagsins Pósthússtræti 13 dags. 8. maí 2019.

Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:

- Áhyggjur af áhrifum þess, á húsið við Lækjargötu 6b, að byggður verði kjallari undir húsið Lækjargötu 8.
- Óskað eftir nánari upplýsingum varðandi frágang við gafli Lækjargötu 6b.
- Skuggavarp, birtu- og útsýnisskerðing
- Sorpmál í ólestri /tryggja þarf aðkomu með sorpgáma að/frá Lækjargötu 6b.
- Málsmeðferð ekki rétt, ekki um óverulega breytingu að ræða.
- Óskað eftir verkáætlun.
- Áformum deiliskipulagsins hafnað
- Íbúðir muni falla í verði
- Tryggt verði aðgengi að bílakjallara á meðan á framkvæmdum stendur

1. Áhyggjur vegna áhrifa kjallara og hækkunar hússins Lækjargötu 8 á Lækjargötu 6a.

Aðliggjandi lóðarhafi hefur áhyggjur af framkvæmdum við kjallara og hækkun hússins vegna hins viðkvæma umhverfis og aldurs húsanna.

Svar:

Ekki er heimilt að lyfta húsinu eða fjarlægja til að byggja umræddan kjallara. Kjallari skal grafinn út innanfrá. Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við kjallara en minnir á að miklar fornleifarannsóknir þurfi að fara fram á meðan á framkvæmdum stendur. Allir mögulegir fyrirvarar skulu settir varðandi það að verið er að vinna í viðkvæmu umhverfi gamla miðbæjarins innan um hús 100 ára og eldri. Eftir fund með eiganda að Lækjargötu 6a og framkvæmdaraðila er sátt um að ekki verði heimilt að staðsetja kjallara nær húsi Lækjargötu 6a en 1.5 metrar.

2. Nánari upplýsinga óskað um frágang við gafil Lækjargötu 6b.

Nánari upplýsinga er óskað um frágang við gafil hússins, með sneiðingu og útlit auk þess sem nýbygging fer yfir útloftunartúður á gafli og því farið fram á samráð við ákvörðun um frágang.

Svar:

Verið er að breyta deiliskipulagi og takmörk fyrir því hversu langt er hægt að ganga í að krefjast þess að húsin séu fullhönnuð enda er mikilvægt að við frágang samliggjandi veggja samstaða milli beggja lóðarhafa bæði um útlit og útfærslu. Sett verður inn ákvæði um það áður en deiliskipulagið verður endanlega samþykkt.

3. Skuggavarp

Húsfélagið Pósthússtræti 13 mótmælir auknu skuggavarp.

Svar:

Skuggavarp var mikilvægur hluti af deiliskipulagi vegna Lækjargötu 6 og er sýnt á uppdrætti 001 þar sem áhersla var lögð á að lágmarka skuggavarp á svalir Pósthússtrætis 13 og var tillögunni margbreytt til að koma á móts við þá kröfu. Samkvæmt venju er skuggavarp sýnt við jafndægur (ca. 21.mars og 23.september) og sumarsólstöður (21.júní) á eftirfarandi tímum dagsins kl. 9, 12, 15 og 18. Samkvæmt skuggavarpri fara skuggar á svalir fyrir hádegi bæði fyrir og eftir breytinguna. og að einhverjum hluta er það vegna Lækjargötu 6b. Kringum kl. 11 fara skuggar að minnka og ná aðeins upp á neðstu hæð hússins en ná ekki á svalirnar (sjá mynd). Eftir þann tíma nær sól að skina á svalirnar óbreytt frá núverandi ástandi. Við jafndægur gætir skuggavarpsáhrifa meira en það er talið ásættanlegt í þétu miðborgarumhverfi enda skuggar langir á þeim tíma.

Sumarsólstöður kl 12
Ásýnd úr suðri



4. Útsýnisskerðing

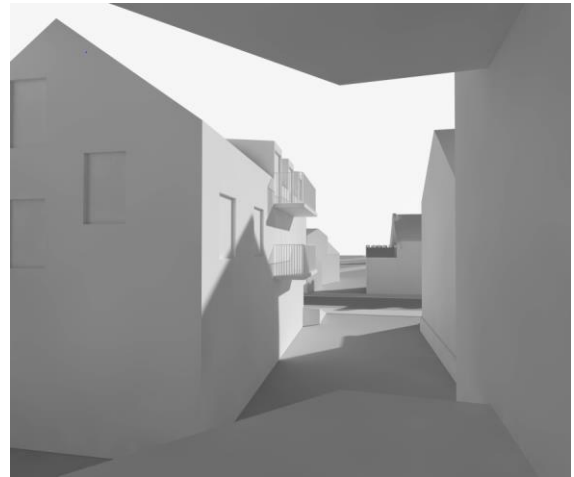
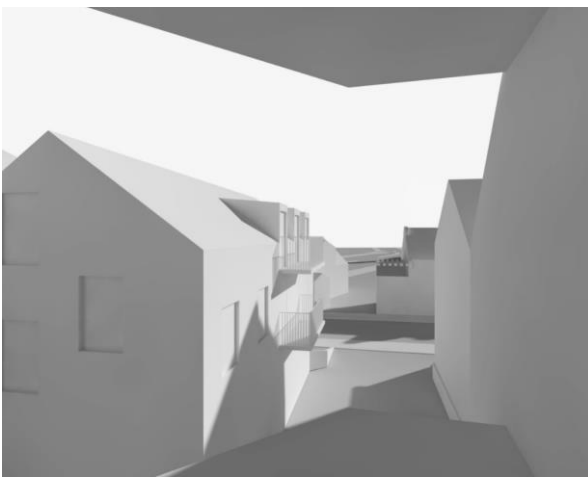
Húsfélagið Pósthússtræti 13 mótmælir birtu- og útsýnisskerðingu. Umdrædd útsýnisskerðing muni gera íbúðir illseljanlegar og verðgildi þeirra falla. Samkvæmt myndum sem sendar eru með athugasemdinni er sýnt hvernig nýbygging skerðir útsýni frá svölum við Pósthússtræti 13. Verið er að byggja mjög nærri Pósthússtræti 13 og aðeins 4 metrar milli fyrirhugaðrar nýbyggingar og svala.

Svar:

Ljóst er að útsýni um skerðast að hluta frá svölum Pósthússtrætis 13. Á myndir sem fylgja vantar þó að tekið verði tillit til þakhalla á nýbyggingunni auk þess sem skerðingin er minni (sjá skýringarmynd).

Þétting byggðar hefur í för með sér aukið byggingarmagn í þeim tilgangi að nýta land betur. Í þéttri miðborg leiðir það oftast en ekki til einhvern útsýnisskerðingar. Almenn er þó bent á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög og ekki er hægt að vænta þess að engar breytingar eigi sér stað í umhverfinu. Samkvæmt mælingum á gögnum eru 4.8 metrar á milli nýbyggingar og útbrúnar á svölum.

Varðandi lækkað verðgildi íbúða er bent á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar kemur fram að *leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku skv. 51. gr. skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar.*



5. Sorpmál í miklum ólestri. Tryggt verði áframhaldandi aðgengi með sorpgáma.

Húsfélagið Pósthússtræti 13 telja að sorpmálum á baklóðum við Jörundarstíg sé mikið ábótavant. Eigendur Lækjargötu 6b vilja tryggja aðkomu að sorpi gegnum lóð Lækjargötu 8, eins og verið hefur.

Svar:

Tekið er undir að ástand sorpmála og frágangur á baklóðum að Jörundarstíg er verulega ábótavant. Sorp ætti að vera í sorpgerði eða í sérstökum nægilega rúmgóðum sorpgeymslum innan hvernar lóðar.

Aðgengi að sorpgeymslu Lækjargötu 6b frá Jörundarstíg skerðist ekki.

Ákvæði um sorp vantar inn á auglýst deiliskipulag vegna Lækjargötu 8 og skal því bætt inn áður en deiliskipulagið verður samþykkt.

6. Málsmeðferð ekki rétt

Húsfélagið Pósthússtræti 13 telja að málmeðferð hafi ekki gengið út frá því að um verulega breytingu á deiliskipulagi hafi verið að ræða.

Svar:

Enginn ágreiningur er um að þetta er veruleg breyting. Deiliskipulagsbreyting vegna Lækjargötu 8 var auglýst en ekki grenndarkynnt eins og ber að gera þegar breytingar teljast verulegar. Misskilningur athugasemdaráðila felst sennilega í því að sent var bréf til aðliggjandi lóðarhafa, auk þess sem auglýst var, til að vekja athygli á auglýsingunni.

7. Verkáætlun og að tryggð aðgengi að bílakjallara.

Húsfélagið Pósthússtræti 13 fer fram á að tryggð verði aðgengi að bílakjallara á meðan á framkvæmdum stendur. Húseigandi Lækjargötu 6b kallar eftir verkáætlun.

Svar:

Mikilvægt er að samráð sé haft við aðliggjandi lóðarhafa varðandi framkvæmdina s.s. tímasetningu einstakra verkþátta og upplýst um framvindu verksins. Bætt verður í texta deiliskipulagsins skilyrðum varðandi upplýsingarskyldu og samráð á framkvæmdartíma.

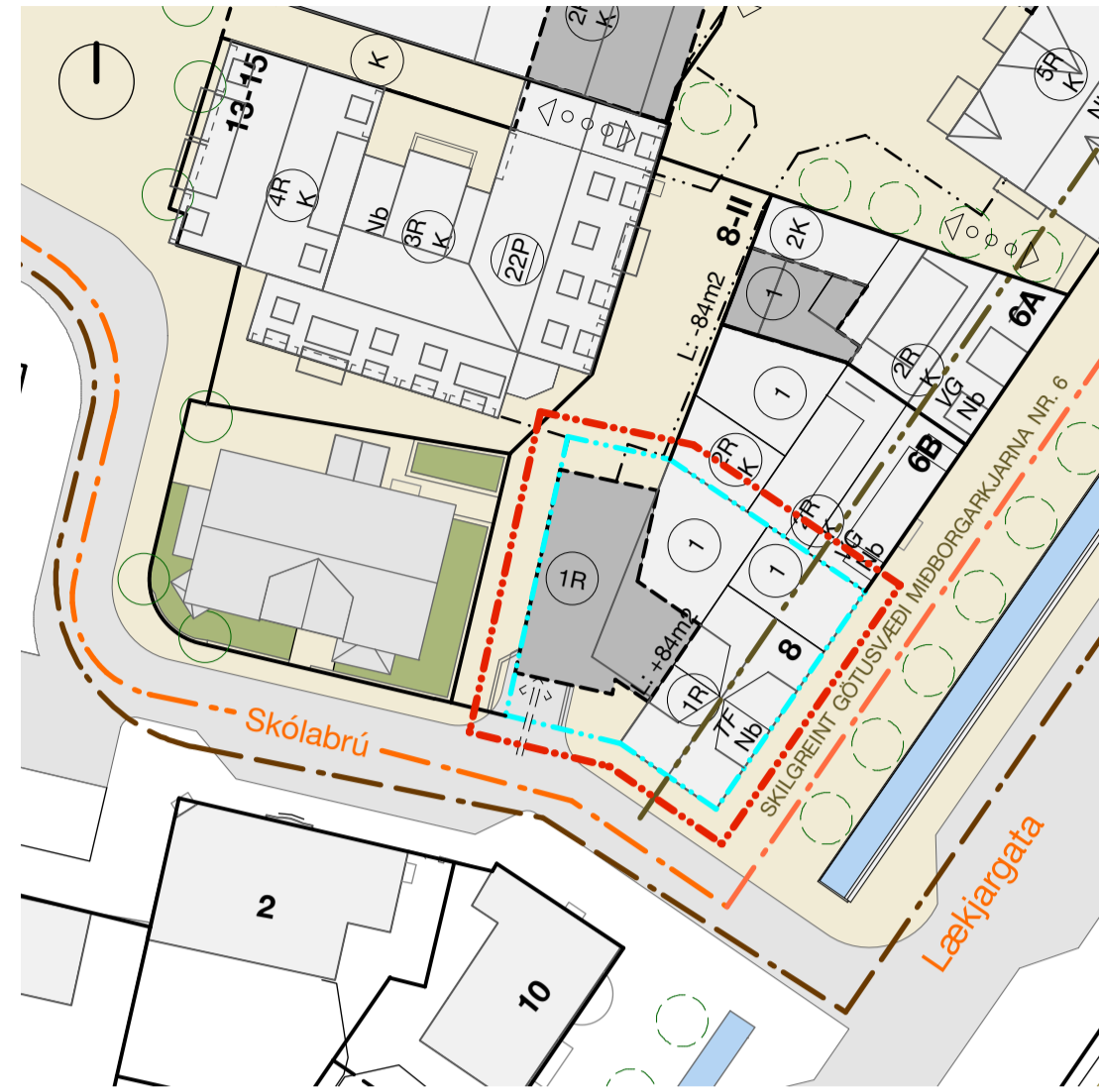
NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

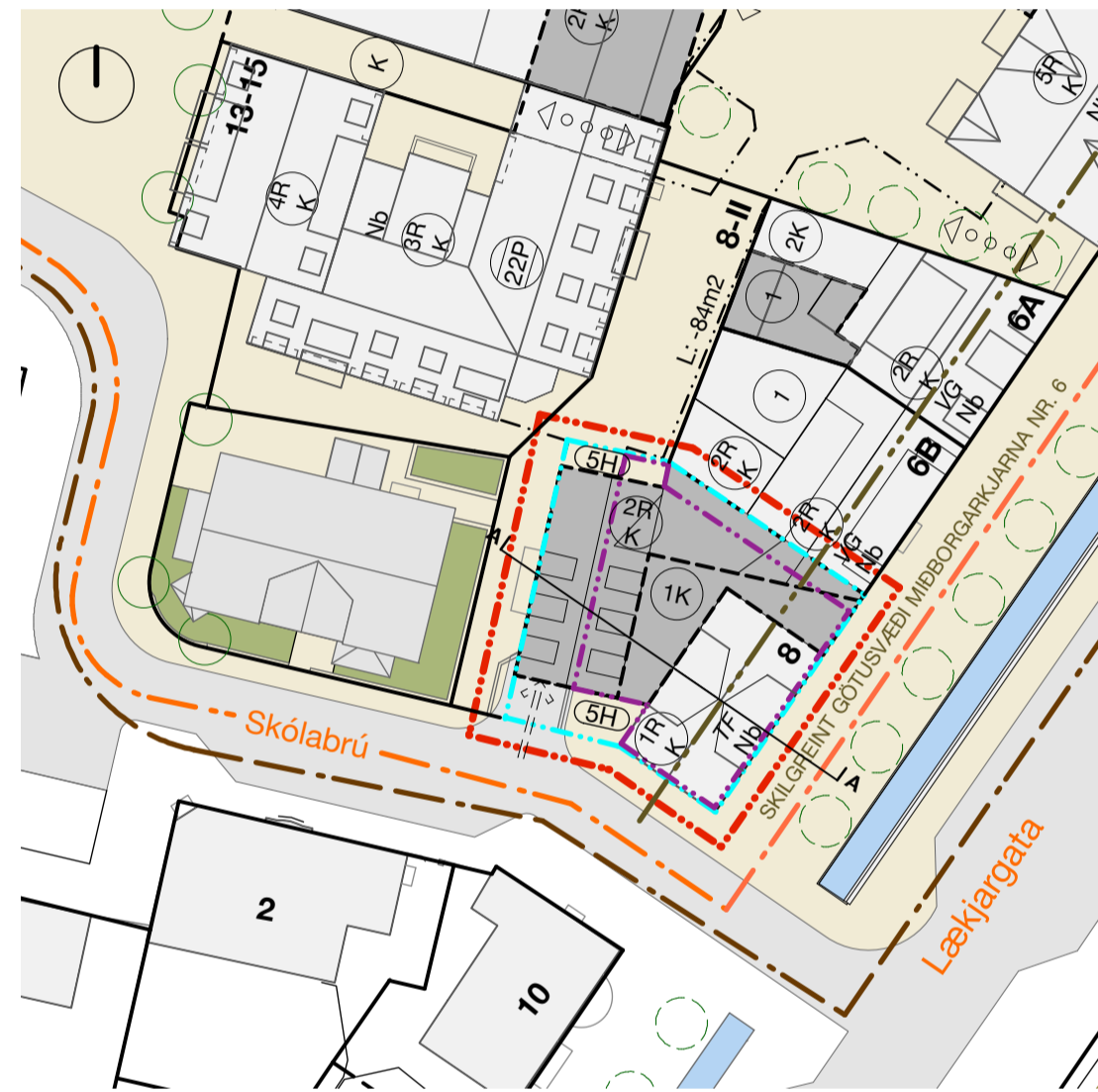
- Sett verði inn ákvæði um að kjallari Lækjargötu 8 fari ekki nær Lækjargötu 6a en 1.5 metrar.
- Bæta inn ákvæði um að sorp skuli geymt í lokaðri sorpgeymslu og ekki sýnilegt gangandi vegfarendum.
- Samráð skal haft við aðliggjandi lóðarhafa um útlit og útfærslu vegna samliggjandi veggja.
- Vegna viðkvæmra aðstæðna og starfsemi skal framkvæmdaraðili upplýsa aðliggjandi lóðarhafa um framkvæmdir sem geta haft ónæði í för með sér.
- Aðgengi að að bílakjallara skuli tryggð meðan á framkvæmdum stendur.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI KVOSARINNAR 1.140.5 VEGNA LÆKJARGÖTU 8



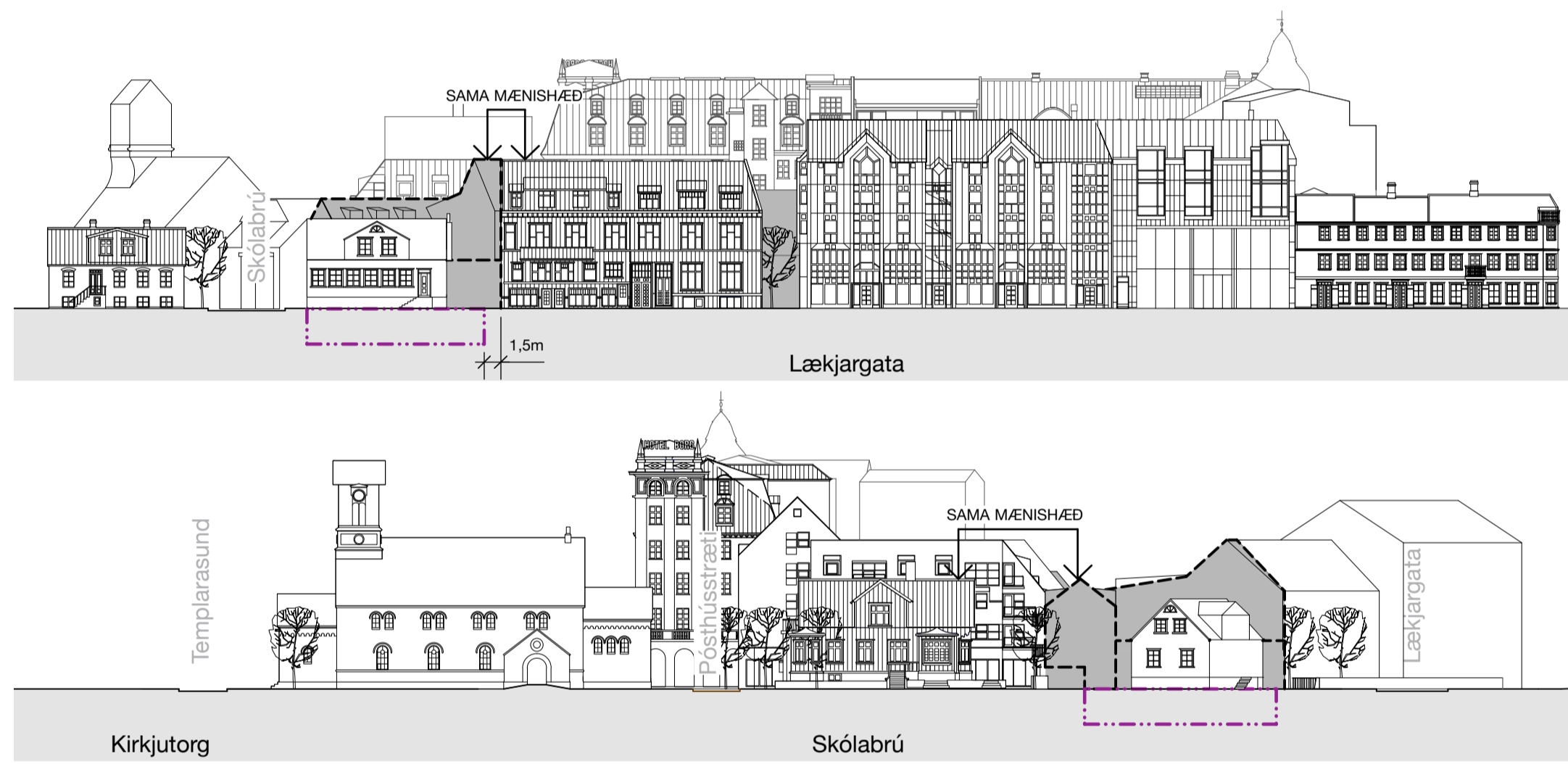
HLUTI GILDANDI SKIPULAGS, SAMÞYKKT 03.07.08
1:500



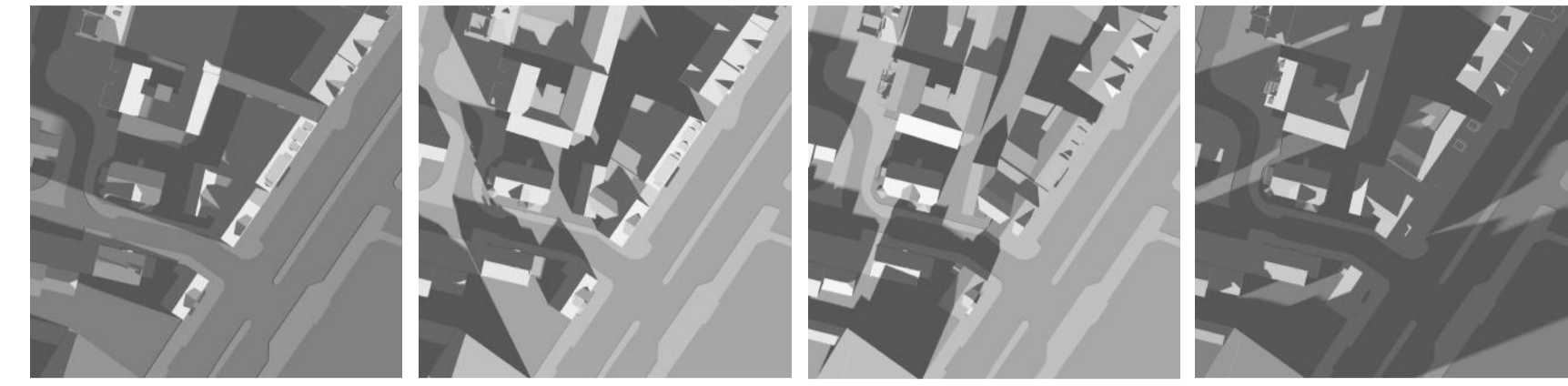
BREYTING Á SKIPULAGI
1:500



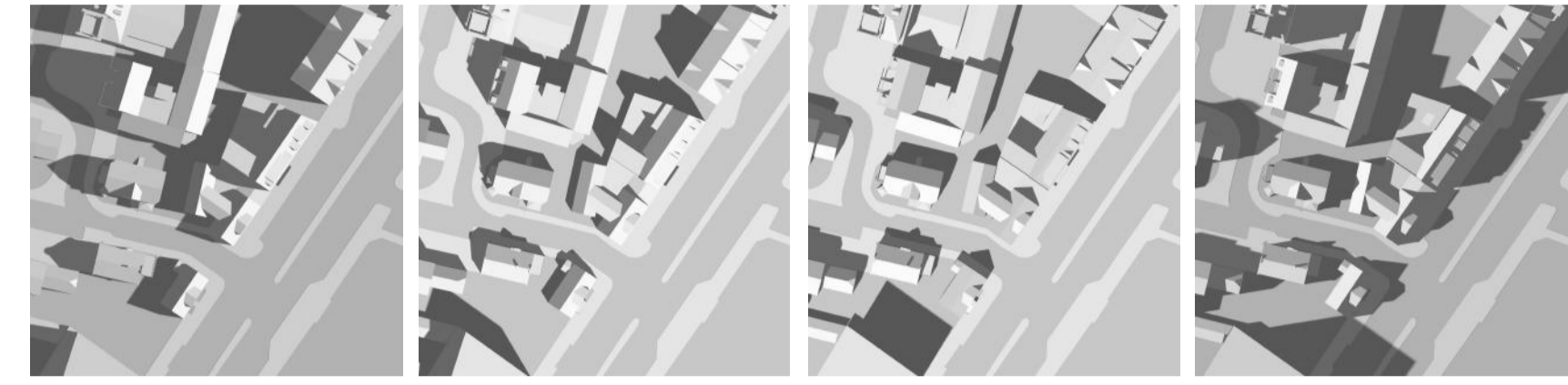
GÖTUMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI
1:500



GÖTUMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU
1:500

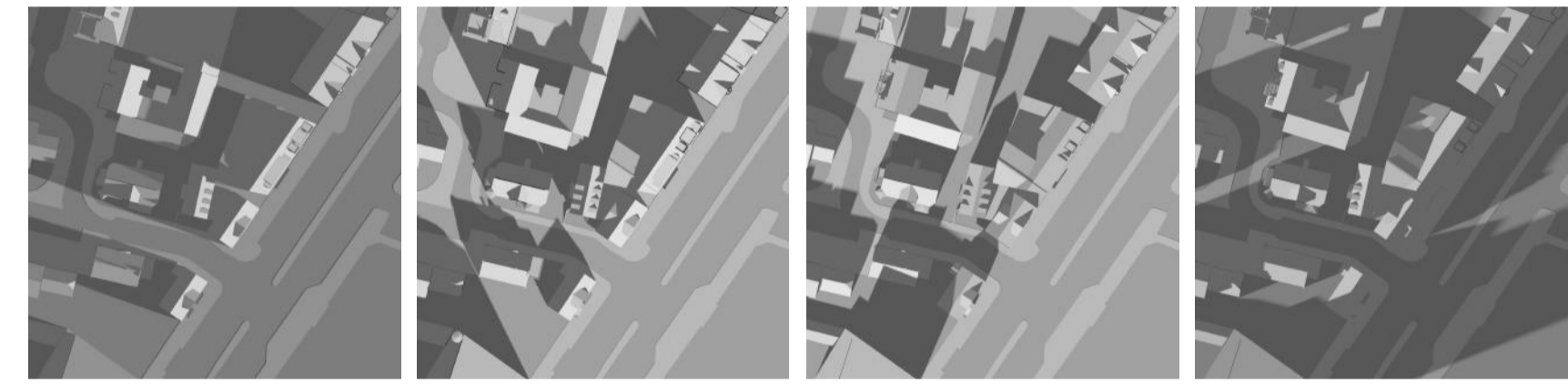


jafndægur kl. 9:00 jafndægur kl. 12:00 jafndægur kl. 15:00 jafndægur kl. 18:00

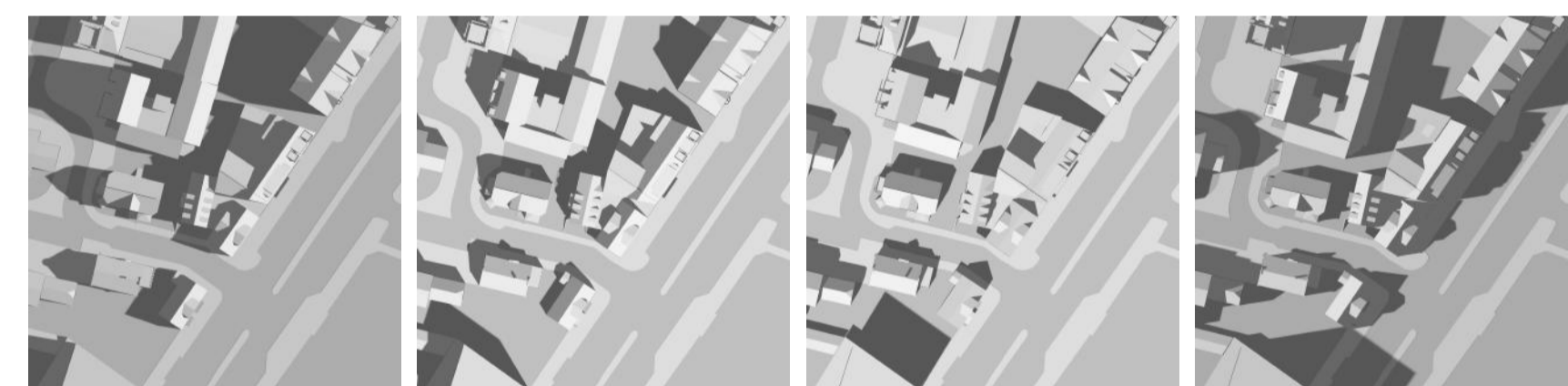


sumarsólstöður kl. 9:00 sumarsólstöður kl. 12:00 sumarsólstöður kl. 15:00 sumarsólstöður kl. 18:00

SKUGGAMYNDIR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI
(EKKI Í MÆLIKVARDA)

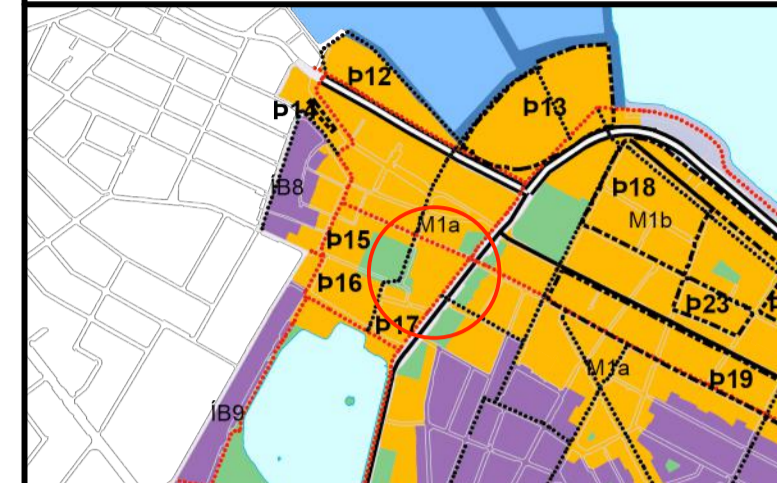


jafndægur kl. 9:00 jafndægur kl. 12:00 jafndægur kl. 15:00 jafndægur kl. 18:00

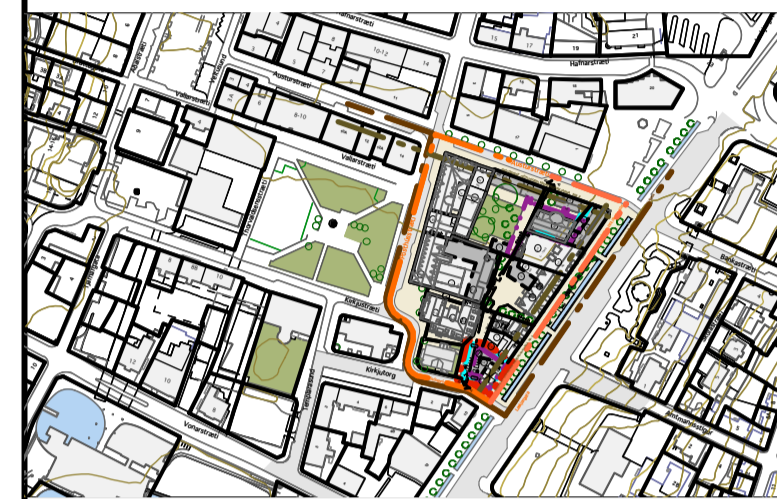


sumarsólstöður kl. 9:00 sumarsólstöður kl. 12:00 sumarsólstöður kl. 15:00 sumarsólstöður kl. 18:00

SKUGGAMYNDIR SKV. BREYTINGARTILLOGU
(EKKI Í MÆLIKVARDA)



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI



STADSETNING RETTS 1.140.5

- SKÝRINGAR**
- AFMÖRKUN BREYTINGARTILLOGU
 - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITIS
 - AFMÖRKUN MIÐBORGARKJARNNA
 - Nb NÚVERANDI BYGGINGAR
 - Nyb BYGGINGARREITUR HÁMARK
 - Nyb NYR BYGGINGAREITUR NEDANJARÐAR
 - L LÓÐARMÖRK
 - O ÖNNUR LÓÐARMÖRK
 - 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NYTANLEGT RIS
 - 5H KVÖÐ UM FJÖLDA OG STADSETNINGU HJÓLAST.ÉÐA

Dags. 03.09.2019 Breytt eftir auglýsingu

Ákvæðum um grótt kjallara við Lækjargötu 6b, samráð við aðliggjandi lóðarhafa, aðengi að blakjallara og lokaðar sorpgæmskur bætt við.

GREINARGERÐ

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær til lóðarinnar Lækjargata 8 (landeignanúmer L100870, staðgreinir 1.140.5).

ÚTDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI (SAMÞYKKT 03.07.08)

Gildandi deiliskipulag heimilar að byggð sé nýbygging yfir innkeyrslurampa, als ein hæð og ris. Gert er ráð fyrir að byggingin tengist um ris við eldra húsið. Byggingarmagn á löðinni er samtals 391,3m² með nýtingarhlutfall 1,12.

NÚVERANDI ÁSTAND

Síðan gildandi deiliskipulag var samþykkt hefur ytra byrði friðaða hússins verið gert upp í samráði við Húsafriðunarnefnd. Ný aðalteikning þess efnis var samþykkt árið 2012.

MEGINATRÍÐI SKIPULAGSBREYTINGAR

- Byggingarmagn eykst um 288,7m² ofanjarðar og heimilt er að byggja 260m² kjallara undir húsin ef aðstæður leyfa.
- Heimilt er að setja kjallara undir núverandi hús og lyfta því um 60cm.
- Heimilt er að hækka nýbyggingu frá gildandi deiliskipulagi um eina hæð (sjá skýringarmyndir).

NÁNARI SKILMÁLAR

Friðað hús

Gera má ráð fyrir nýjum kjallara undir húsinu. Kjallari verði gerður þannig að húsið sé ekki flútt af staðnum meðan á framkvæmdum stendur. Heimilt er að lyfta húsinu upp um 60cm til að beina birtu inn í kjallara og endurvekja stóðu hússins gagnvart götuháð, sem hefur hækkað töluvert frá því það var byggt árið 1874.

Nýbygging

Einnar hæðar bakbyggingar gamla hússins og skúr við gaff Lækjargötu 6b verða fjartegðar og endurbýggðar að rampa. Nýbygging yfir rampa verður tvær hæðir og ris með sömu mænishæð og Pósthússtræti 17 (Skólabrú) í stað einnar hæðar og riss sem mæst eldra húsinu skv. gildandi deiliskipulagi. Einnig má gera ráð fyrir nýjum kjallara undir nýbyggingunni. Ekki er heimilt að grafa frá vegna kjallara nær lóðarmörkum Lækjargötu 6b en 1,5 metra. Ris nýbyggingar skal vera portbyggt með 30-40° þakfalli og að hámarki þremur kvistum á hvorri hlið. Skal hver þeirra vera mest 1,5m breiður með þakhalla 3-7°. Heimilt er að láta risið ganga áfram til austurs meðfram gaffvegg Lækjargötu 6b og laga sig að formi gaffsins og mænishæð þar. Gera má ráð fyrir svölum á báðum hæðum nýbyggingarinnar, við gaff Lækjargötu 6b annars vegar og á vestrhlið við borgarlind hins vegar. Svallar til vesturs mega ná að hámarki 1,2m út fyrir lóðarmörk og vera mest 5m² að flatarmáli. Hæð undir þær skal vera að lágmarki 2,7m. Handrið skulu vera gegnæsa, t.d. úr stálmálum.

Lóð

Lóðarmörk og stærð lóðar eru óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.

Aðengi

Huga þarf að aðengi m.t.t. algildrar hönnunar vegna hækkunar gölfkóta á jarðhæð en ráðstafanir vegna aðengis skulu rúmast innan lóðarmarka. Tryggja skal aðengi að blakjallara, sem hefur aðkomu frá Pósthússtræti, meðan á framkvæmdum stendur nema samkomulag náist um annað.

Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir tíu hjólastæðum á löðinni. Þar af eru fimm stæði ætluð íbúðum fyrir norðan bílarampa og fimm stæði fyrir atvinnunými á sunnanverðri lóð við Skólabrú (sjá teikningu).

Aðrir skilmálar

Sorp skal geymt í lokaðri sorpgæmslu og ekki vera sýnilegt gangandi vegfarendum. Samráð skal haft við aðliggjandi lóðarhafa um frágang og útfærslu samliggjandi veggja. Vegna viðkvæmra aðstæðna og starfsemi skal framkvæmdaraðili upplýsa aðliggjandi lóðarhafa um framkvæmdir sem geta haft ónæði í för með sér.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

ÚTFÆRSLA OG EFNISVAL

Nánari útfærslu byggingarinnar skal vinna í samráði við Minjastofnun Íslands og Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Efnisval í nýbyggingunni skal taka mið af byggingum í kring. Áhersla skal lögð á náttúruleg byggingarefni, t.d. steinskúfur í anda upprunalegrar klæðningar á gamla húsinu eða ómeðhöndlaða málmklæðningu. Endanlegt efnisval útveggja og þaks skal lagt fyrir Minjastofnun Íslands til samþykkis.

FORNLEIFAR

Leita skal til Minjastofnunar Ísland um meðferð á fornleifum á löðinni áður en til framkvæmda kemur.

SKILMÁLAR

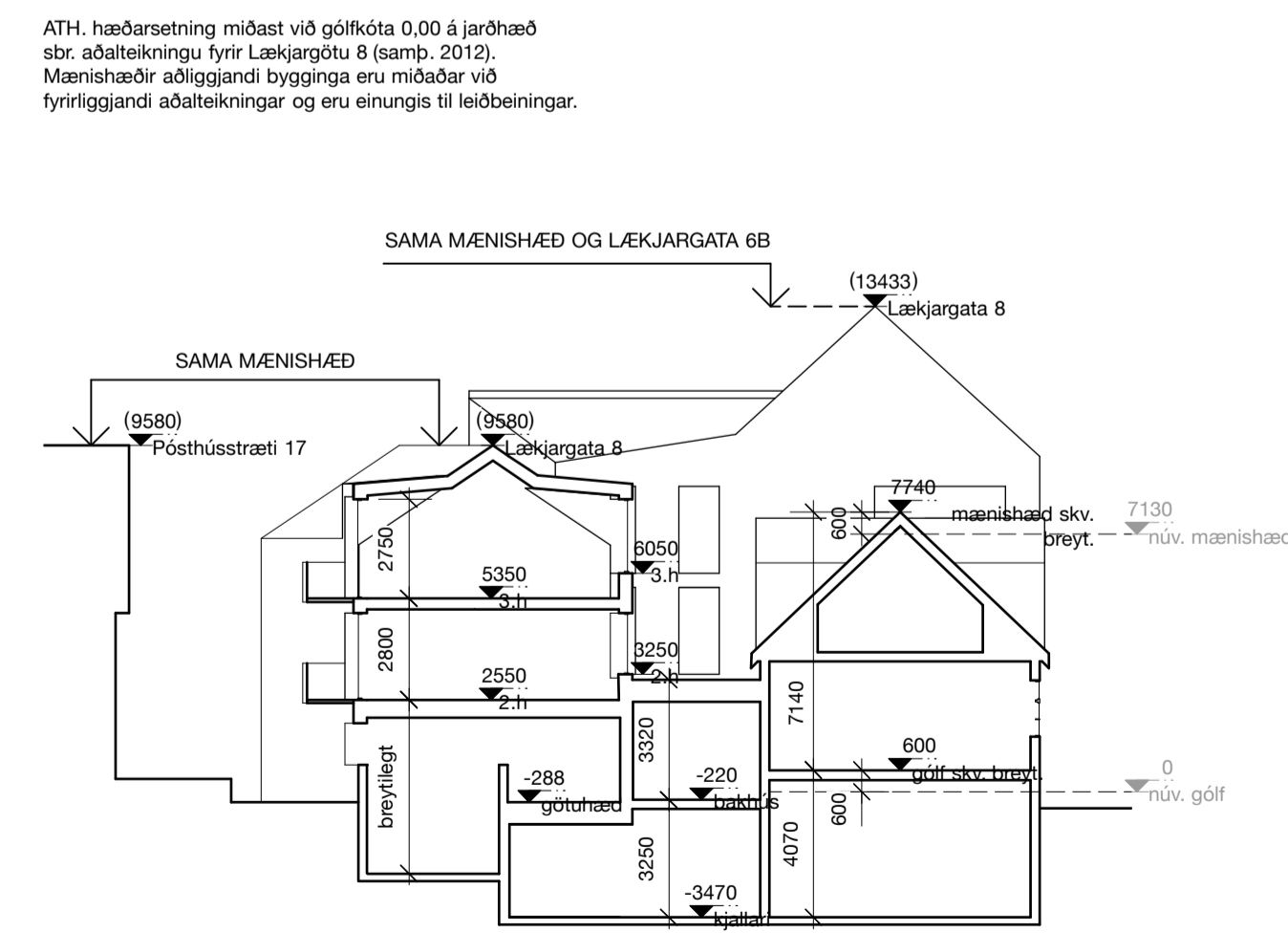
	Lóð m ²	Bygg.magn samtals m ²	max N
SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	348,8	391,3	1,12
SKV. BREYTINGARTILLOGU	348,8	680,0 ofan, 915,0 m. kj.	1,95 ofan, 2,62 m. kj.

ATH. töluvegjar upplýsingar á mynd eru bindandi. Önar sýna stefnu halla uppávið.



ÞAKMYND SKV. BREYTINGARTILLOGU
1:200

ATH. hæðarsetning miðast við gölfkóta 0,00 á jarðhæð sbr. aðalteikningu fyrir Lækjargötu 8 (samb. 2012). Mænishæðir aðliggjandi bygginga eru miðaðar við fyrirliggjandi aðalteikningar og eru einungis til leiðbeiningar.



SNÍÐ A-A SKV. BREYTINGARTILLOGU
1:200

SAMÞYKKTIR

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 áthugasemdafrestri til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðna þann _____ 20___.

STUDIO GRANDA	Smiðjostigur 11b Reykjavík IS-101 Íceland	001
simi	+354 562 2661	HANNAÐ: Studio Granda
email	studiogranda@studiogranda.is	TEIKNAD: BÓJ/MH/SC
		KVÁRÐI: 1:500 / 1:200
		DAGS: 01.10.2018
		BREYTT:

REYKJAVÍKURBORG
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, s. 411-1111, netfang usk@reykjavik.is