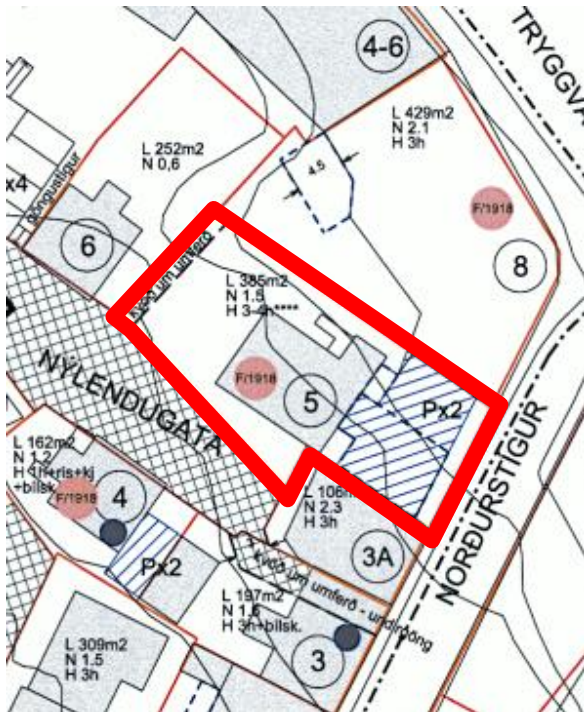




UMSÖGN

Varðar: Norðurstígur 5 – fyrirspurn (breyting á deiliskipulagi)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. júlí 2020 var lögð fram fyrirspurn Höllu Daggar Önnudóttur dags. 7. júní 2020 um að koma fyrir tveimur bílastæðum á lóð nr. 5 við Norðurstíg. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Skipulag:

Í gildi er deiliskipulag *Norðurstígsreitir*, samþykkt í borgarráði 20. janúar 2004 ásamt síðari breytingum (sjá uppdrátt úr gildandi deiliskipulagi til vinstri).

Umsögn:

Spurt er hvort heimilt sé að bæta við tveimur bílastæðum á lóð nr. 5 við Norðurstíg umfram tvö bílastæði sem heimild er fyrir innan lóðar skv. gild. deiliskipulagi – fyrirspyrjendur vilja samtals alls fjögur bílastæði innan lóðarmarka.

Umrædd lóð er 361m² að stærð. Íbúðarhúsið frá 1902 er tvíbýli, þ.e. tvær íbúðareignir í eigu hvors aðila um sig. Á lóðinni er einnig vörugeymsla í eigu fasteignafélags.

Svo hljóða skilmálar gildandi deiliskipulags frá 2004 yfir lóðina:

Leyfið er nýbygging á lóðinni Norðurstígsmegin upp á 4 hæðir að hluta og 3 hæðir næst Tryggvagötu 8. Byggingareitur er inndreginn 1.5 m frá götu og á jarðhæð verði komið fyrir 2 bílastæðum í bílskúr. Eftsta hæð sé skert með svölum (pakgarði) næst Tryggvagötu 8. Geymsluhúsnæði sem stendur við Norðurstíg vikur fyrir nýbyggingu. Kvöð um umferð f. Tryggvag 8 er á lóðinni og er látin halda sér. Lagt er til að lóðin fyrir sunnan gamla húsið inni á reitnum verði stækkuð til suðurs. Stækkunin er tekin af borgarlandi.

Lóðin sunnan við gamla íbúðarhúsið var stækkuð til suðurs enda gengu áherslur og sýn skipulagshöfunda frá 2004 gengu út á að hámarka skilyrði til útivistar fyrir alla íbúa reitsins. Tekið er skýrt fram í greinargerð deiliskipulagsins að ekki væri hægt að fullnægja bílastæðapörfum/kröfum inni á Norðurstígsreitnum. Þó var gerð tillaga um tvö bílastæði í lokaðri bílageymslu á lóð nr. 5 við Norðurstíg í tengslum við uppbyggingu lóðarinnar. Við samþykkt deiliskipulagstillögunnar 2004 er því heimild fyrir tveimur bílastæðum innan lóðarinnar.

Í þessu samhengi er rétt að áréttast að frá gildistöku deiliskipulagsins frá 2004 hafa borgaryfirvöld aðra og breytta sýn varðandi hjóla- og bílastæðastefnu sem birtist í lægri viðmiðum um fjölda bílastæða í miðborginni í samræmi við stefnuákvæðanir gildandi aðalskipulags - Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Sýn þessi byggir m.a. undir breyttar ferðavenjur, t.a.m. tilkomu deilibíla sem part í innreið nýrra umhverfisvænna samgöngumáta er mun gera Reykjavíkurborg almennt fýsilegri til búsetu. Sýn þessi er einnig í samræmi við gildandi aðalskipulag er varðar m.a. gæði byggðar og borgarverndar þar sem lagt er til að staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi sem gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar.

Óvenju þröngar aðstæður við jafnt götu og lóðir innan Norðurstígsreits hafa verið til staðar þar sem Nýlendugata mismunar sér milli Ægisgötu og Norðurstígs. Bílastæðin hafa verið ákaflega aðþrengd þarna í götunni í árána rás og var í raun ramt kveðið að svigrúmi undir aðrar athafnir en staðestningu einkabíla. Skipulagið frá 2004 hafði það einmitt að markmiði sbr. greinargerð ***að varðveita sögulega og merkilega byggð og styrkja stöðu reitsins sem miðborgar- og íbúasvæði auk þess að auka notagildi þess almennt og stuðla að endurbótum á svæðinu í umhverfislegu tilliti.*** Breyting á skipulaginu árið 2018 (er varðar Nýlendugötu 7) var einmitt framkvæmd og útfærð til að styrkja og bæta anda skipulagsins frá 2004, t.a.m. þegar tekið var af lóð Nýlendugötu 7 til að rýmka fyrir göturýminu næst lóðinni en með þeirri breytingu færðist bílastæði inn á lóðina.

Í greinargerð deiliskipulags Norðurstígsreits frá 2004 er tekið fram að eitt af megin einkennum reitsins sé skjól fyrir norðanáttinni sem gerir svæðið mjög eftirsóknarvert til útvisitar þar sem sum hús á reitnum séu svo gott sem lóðarlaus þegar horft er til útiveru, t.a.m hús við Vesturgötu 20 og Norðurstíg 3a. Í greinargerðinni stendur jafnframt ***að fullyrða megi að um 20% íbúa Norðurstígsreits hafi enga útiaðstöðu á lóðum sínum, svalir né garðholu þar sem sólar nýtur.***

Nú standa yfir framkvæmdir við endunýjun og fegrun reitsins samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni frá 2018. Komið var að endurnýjun lagnakerfis sem veldur því að rjúfa þarf götuyfirborð innan reitsins og rétt þótti að vanda til frágangs þegar veituframkvæmdum lyki. Borgaryfirvöld hafa lagt mikinn metnað í hönnun svo svæðið yrði til prýði. Við endurhönnun almenningsrýmis Norðurstígsreitsins var horft til fyrrgreindara þátta, þ.e. að styrkja mannlíf, yfirbragð og ímynd Nýlendugötu eftir Norðurstígsreitnum. Snúið var baki við því horfi að einkabílum væri lagt þétt upp við innganga og húshliðar húsanna um leið og borgarrýmið væri skilgreint frekar á þann hátt að byggt væri undir gæði umhverfisins, og þar með gæði dagslegs lífs fyrir borgarbúa á leið eftir Nýlendugötunni og eins íbúa reitsins sem geta brátt notið útverunnar án þess að þurf að skjáskjóta sér á milli bíla.

Samantekt:

Margslungnir staðir á við Norðurstígreitinn eru í raun fáséðir í borginni. Einnig kyrrlátir staðir sem bjóða upp á umhverfisgæði líkt og nýleg hönnun Norðurstígsreitsins byggir undir. Endurgerð göturýmis Norðurstígsreitar sem nú stendur yfir byggir sem fyrr segir á arfleið gilda og viðmiða deiliskipulagsins frá 2004 þar sem áhersla var lögð á að byggja undir gæði almenningsrýmisins sem áningu undir jafnt leik og slökun. Framkvæmd þessi byggir einnig á markmiðum og stefnu-ákvörðunum gildandi aðalskipulags sem fyrr greinir – ný bílastæði á lóð nr. 5 við Norðurstíg samræmast ekki afstöðu skipulagsyfirvalda á þessum merkilega reit í miðborginni.

Í umhverfislegu tilliti væri mikil eftirsjá í gróðurvin lóðarinnar undir bílastæði í því samhengi sem rakið er að ofan. Svæðið er sögulega mikilvægt sem fyrr segir og hefur lengi þurft á fegrun að halda. Fjölgun bílastæða á reitnum vinnur gegn hagsmunum almennings þar sem verið er að byggja undir gæði borgarrýmisins handa fjöldanum í stað einkabílsins sem skv. gildandi aðalskipulagi er gert lægra undir höfði en fólki sbr. umsögn að ofan.

Niðurstaða:

Neikvætt. Skipulagsfulltrúi telur óásættanlegt að koma fyrir bílastæðum á lóðinni sbr. umsögn að ofan., - og minnir á greinargerð gildandi deiliskipulags reitsins frá 2004 - að ekki sé gerlegt að fullnægja öllum bílastæðapörfum/kröfum inni á reitnum.

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